

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上易字第9號

上訴人 陳韋銓

訴訟代理人 林怡君律師

被上訴人 邱千洧

訴訟代理人 簡燦賢律師

簡雯琚律師

上列當事人間請求確認本票債權不存在事件，上訴人對於中華民國112年12月6日臺灣花蓮地方法院112年度訴字第33號第一審判決提起上訴，本院於113年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊透過訴外人永慶不動產花蓮中山站前加盟店（下稱永慶不動產）居間仲介，於民國111年10月26日向被上訴人購買坐落花蓮縣○○市○○段000地號土地及其上同段000建號建物（門牌號碼花蓮縣○○市○○路0○00號0樓，下合稱系爭房地），並簽訂「永慶不動產買賣契約書」（下稱系爭契約），約定買賣總價新臺幣（下同）828萬元，伊已交付5萬元現款及簽發面額83萬元本票1紙（發票日111年10月26日、到期日111年10月28日、票據號碼00000000，下稱系爭本票）與被上訴人作為簽約款。嗣伊因故未依約給付價款，經被上訴人解除系爭契約並依該契約第12條第2項後段沒收伊已支付全部款項，惟該約定係屬賠償總額預定性質之違約金，被上訴人所受損害有限，違約金卻高達88萬元，實屬過高，爰依民法第252條請求酌減為5萬元為宜，並求為：確認被上訴人所持有之系爭本票債權不存在之判決（已確定部分，不贅）。

二、被上訴人則以：上訴人於系爭本票屆期後，以各種理由否認系爭契約效力，均非事實。上訴人遲未依約給付價金，經伊合法解除系爭契約，本得依該契約第12條第2項後段沒收上訴人已

01 支付所有款項。系爭契約第12條第2項後段為懲罰性違約金約
02 定，不以債權人實際損害為主要審定標準，況伊因上訴人毀約
03 所受損害逾100萬元，本件違約金並無過高等語，資為抗辯。

04 三原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，部分提起上訴，上訴
05 聲明：(一)原判決關於駁回後開第二項部分廢棄；(二)確認被上訴
06 人所持有之系爭本票債權不存在。被上訴人答辯聲明：上訴駁
07 回（原審駁回上訴人請求給付5萬元部分，未據上訴人聲明不
08 服而確定，不贅）。

09 四兩造不爭執事項(本院卷第112至115頁，並依卷證而為修正)：

10 (一)被上訴人委任訴外人即其姊夫林劭民於111年10月26日與上訴
11 人簽訂系爭契約(買方：上訴人，賣方：被上訴人)，約定上訴
12 人買受被上訴人所有系爭房地，有如下約定：

13 1.買賣總價：828萬元(含簽約款88萬元、完稅款120萬元、尾款6
14 20萬元)。簽約款88萬元部分，買方以幹旋金5萬元轉換為簽約
15 款外，另簽發系爭本票與賣方。

16 2.第4條簽約款部分：買賣雙方簽署本契約時同時給付。買方已
17 給付之幹旋金、定金，均視為簽約款一部分。以系爭本票到期
18 日即111年10月28日為簽約款給付期限。

19 3.第12條第1項：買賣雙方其中之一方如未按本契約條款規定履
20 行，即為違約，經他方定7日以上期間催告通知後仍不履行時
21 ，他方得逕行解除本契約。解除契約後，除雙方另有約定外，
22 應由違約之一方負擔所有稅費。

23 4.第12條第2項：買方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、
24 給付購屋款及繳納稅費等，應賠償賣方自應付之日起，按買賣
25 總價款每日千分之零點五計算之違約金至買方完全給付時為止
26 。如買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後
27 得沒收買方已給付之全部款項，惟已過戶於買方名下之產權及
28 移交買方使用之不動產，買方應即無條件歸還賣方。

29 5.第12條第4項：本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求
30 權之行使。

01 (二)被上訴人於111年11月8日寄發花蓮府前路郵局存證號碼第167
02 號存證信函予上訴人，請求於文到後7日內依約給付簽約款，
03 逾期則解除契約，依法沒收已繳價金，上訴人於同年9月9日收
04 受後，仍未依約履行，故系爭契約已於111年11月17日合法解
05 除。

06 (三)被上訴人於系爭本票到期後提示未獲兌現，持向法院聲請本票
07 裁定，經臺灣臺北地方法院於112年1月17日以112年度司票字
08 第192號裁定准予強制執行。

09 (四)系爭房地於110年1月4日設定擔保債權總金額為540萬元之最高
10 限額抵押權、權利人為有限責任花蓮第一信用合作社（下稱花
11 蓮一信）。

12 (五)被上訴人於110年1月21日，另以其所有000地與其上同段000建
13 號建物（門牌號碼：花蓮市○○路0○00號）向台北富邦商業
14 銀行股份有限公司（下稱台北富邦銀行）借款370萬元，並設定
15 擔保債權總金額為444萬元之最高限額抵押權、權利人為台北
16 富邦銀行。

17 (六)兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

18 五、本院之判斷

19 (一)當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約
20 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總
21 額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務
22 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金
23 視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償
24 總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法
25 第250條、第252條分有明文。其次，違約金有賠償總額預定性
26 質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總
27 額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強
28 制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權
29 人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損
30 害賠償。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權
31 人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌

一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金（109年度台上字第1013號民事判決意旨參照）。查系爭契約第12條第2項後段約定：「如買方（上訴人）毀約不買或有其他違約情事時，賣方（被上訴人）於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項，惟已過戶於買方名下之產權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件歸還賣方」、第4項約定：「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權」（原審卷第37頁），顯已將違約金與損害賠償併列，是系爭契約第12條第2項後段所約定違約金性質應為懲罰性違約金，而非損害賠償總額預定性之違約金，自屬明悉。

(二)約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任。蓋因民法第252條規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊

重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護(最高法院82年度台上字第2476號、92年度台上字第2747號民事判決意旨參照)。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院17年上字第917號民事判決參照)。

(三)兩造於111年10月26日簽訂系爭契約，約定上訴人以828萬元買受被上訴人所有系爭房地，簽約款為88萬元，除上訴人已付幹旋金5萬元視為簽約款一部外，上訴人並於同日簽發系爭本票與被上訴人，並約定以系爭本票到期日即111年10月28日為簽約款給付期限。嗣系爭本票到期不獲兌現，經被上訴人於111年11月8日寄發存證信函催告上訴人限期7日履約，於同年月9日達到上訴人，因上訴人仍未履約，系爭契約已於同年月17日解除，為兩造所不爭執(見不爭執事項(一)、(二))。

(四)上訴人主張：系爭本票到期日至系爭契約解除，僅10多天，依系爭本票面額按日千分之0.5計算，被上訴人至多僅能請求7,470元。被上訴人雖稱因未如期取得系爭契約價款，需向親人借款15萬美元以供美國事業投資所需，需補償親人美金定存利息及匯差損失。惟系爭房地尚未移轉，被上訴人亦另有房產，被上訴人實可以較低利率向銀行增貸。況系爭房地扣除抵押債權，亦不足15萬美元，故被上訴人所言，恐非真實。被上訴人已委任仲介出售系爭房地，花蓮不動產交易市場價格呈上升趨勢，被上訴人應未受損失等語。被上訴人則以：上訴人簽約時即知系爭房地作為Airbnb，嗣竟謊稱不知，又以諸多牽強理由毀約，案發迄今，未曾展現任何歉意，修補雙方關係，上訴人任意違約，具可歸責性。伊先前與友人合夥於美國開店，原規劃以系爭房地價金出資，因上訴人毀約，致伊需向姐姐、姐夫借款15萬美元支應，加上伊需續留臺灣處理系爭房地，無法立

01 即前往美國支援合夥事業，致需額外支出聘請當地員工費用，
02 伊失信於合夥人，人生規劃嚴重延宕，所受損害已逾88萬元，
03 故本件違約金並無過高等語為辯。經查：

04 1.第12條第2項前段關於按買賣總價款每日千分之0.5計算違約
05 金，係以契約未經解除，買方仍繼續履約為要件，與同條項後
06 段約定賣方於解除契約後得沒收買方已給付全部款項，二者適
07 用條件不同；系爭契約既因上訴人毀約不買，經被上訴人解除
08 在案，即應適用後段之約定。況每日千分之0.5係以「買賣總
09 價款」為計，而非買方已付價款。則上訴人主張以系爭本票面
10 額按日千分之0.5計算違約金，並無理由。

11 2.上訴人雖質疑被上訴人所言因投資美國合夥事業需向親人借款
12 美元支應之真實性。然而：

13 (1)被上訴人與他人合夥投資美國事業，因上訴人未依約履行，致
14 被上訴人資金無法及時到位，有被上訴人提出LINE通訊對話紀
15 錄可參(原審卷第327頁)。證人即被上訴人姐夫林劭民於原審
16 亦證稱：被上訴人於000年0月間，說她與別人在美國合夥做餐
17 飲，原本資金來源是賣房所得，但因對方毀約，需要週轉，要
18 向伊夫妻借款15萬美元，我們有將快到期的國外美元定存解除
19 後，借給被上訴人，被上訴人需賠償伊夫妻定存利息損失100
20 萬元。原審卷第351頁借據是被上訴人簽的等語(原審卷第386
21 至389頁)；觀之上開借據，載明被上訴人因投資週轉，向林劭
22 民夫妻借款15萬美元，年息3%，並額外支付100萬元作為林劭
23 民夫妻解除海外定存利息損失補償(原審卷第351頁)，復有美
24 金匯款紀錄可參(原審卷第353頁)，堪認被上訴人抗辯，尚非
25 無據。

26 (2)被上訴人雖以其名下系爭房地及花蓮縣○○市○○路0○○0號
27 房地，各設定最高限額抵押權540萬元、444萬元與花蓮一信、
28 台北富邦銀行(見不爭執事項(四)、(五))，然實際貸款金額分別為
29 450萬元、370萬元，迄111年10月，各尚有430萬餘元、370萬
30 元未償，有上開金融機構函覆貸(還)款資料可參(本院卷第8
31 3、133頁)。被上訴人有依自身理財規畫調度所需資金之權

01 利，是否要以不動產增貸籌措資金，旁人無從置喙，被上訴人
02 未以上開不動產增貸，與其因上訴人違約所受損害之間，並無
03 必然關聯；況且，依上可知被上訴人名下不動產增貸空間有
04 限，是否能補足被上訴人資金缺口，已非無疑。再者，被上訴
05 人就台北富邦銀行貸款，僅能繳納利息，是否力能負擔增貸後
06 之分期清償，亦屬有疑。金融機構對未遵期清償貸款者，拍賣
07 抵押不動產之可能性高，本件無證據顯示被上訴人為上開金融
08 機構之重要客戶，若無法遵期還款，商議緩期清償空間應屬有
09 限，故被上訴人轉向親人籌款應急並欲藉親情增加緩期還款協
10 商空間，並非違常。又系爭房地向花蓮一信貸款，迄111年10
11 月未償金額為430餘萬元，倘上訴人依約給付828萬元價金，清
12 償貸款後，被上訴人尚可取得約398萬元，所需資金缺口已大
13 致補足，並非無益。故上訴人空言否認被上訴人需向親人借款
14 之真實性，並非可採。

15 3.系爭房地建物完成日期為72年間，距兩造簽約時已近40年，經
16 0403地震後，是否繼續呈現房價上升趨勢，容非無疑，上訴人
17 以此主張被上訴人所受損害不多，並非可採。

18 4.再觀上訴人違約情形：

19 (1)簽約期日雖由林劭民代被上訴人簽訂系爭契約，然被上訴人未
20 曾向上訴人為林劭民無權代理或否認系爭契約效力之表示，故
21 上訴人應明白知悉林劭民有代理被上訴人之權限。另兩造均委
22 託仲介居間本件交易，上訴人如需確認系爭房地產權歸屬，自
23 可請求仲介出示產權證明，應無困難。

24 (2)Airbnb係日租型訂房模式，與一般房屋租賃因租期較長、承租
25 人多居於經濟弱勢，受相關法令保障(如買賣不破租賃)較為周
26 全，迥然不同，故提供Airbnb訂房之交易房地，通常無礙交屋
27 之履行，若無特別原因，買方實無查詢確認之必要。上訴人購
28 買系爭房地既為供己居住，只需交屋時無一般租賃關係即無損
29 其履約利益，且日租型網路訂房平台非僅Airbnb，若非簽約前
30 已知系爭房地在Airbnb網頁提供訂房，於簽約後憑何突生懷疑
31 而搜尋Airbnb平台資訊，實屬匪夷。

01 (3)故而，上訴人以林劭民是否有權代理、被上訴人未提供系爭房
02 地產權資料、簽約後始告知出租他人等為由，以存證信函直指
03 被上訴人與仲介共同詐欺(原審卷第91至99頁)，尚非可採，其
04 藉詞違約不買，實不可取，違約情節難認輕微，本件係可歸責
05 於上訴人之事由而給付不能，至為明灼。

06 5.基上，上訴人未能舉證證明本件有違約金過高情事，徒然泛言
07 被上訴人所言不可信，縱被上訴人就其抗辯所舉證據尚有疵
08 累，依舉證責任之分配，仍應認上訴人之主張不成立。

09 (五)綜審上情，經衡酌系爭契約簽約至解約所經期間非長，被上訴
10 人所受損害及上訴人違約時之一切情狀，如未課令上訴人給付
11 具相當懲罰效果之違約金，恐使其徒生刻意違約之不當意圖，
12 與本件違約金欲強制上訴人履約之目的及誠信原則均有相違。
13 基此，本件被上訴人以簽約款88萬元充作懲罰性違約金，並無
14 過高之情事，無酌減之必要。經扣除上訴人自認已付5萬元現
15 款願充作違約金，被上訴人對上訴人尚有83萬元違約金債權未
16 獲清償，則上訴人請求確認系爭本票債權不存在，即無理由。

17 六綜上，上訴人依民事訴訟法第247條，請求確認系爭本票債權
18 不存在，為無理由，不應准許。原審就為上訴人敗訴之判決，
19 所持理由雖與本院不同，然結果並無二致，應予維持。上訴意
20 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

21 七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之
22 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐
23 一詳予論駁之必要，併此敘明。

24 八據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 113 年 5 月 21 日

26 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

27 法官 鍾志雄

28 法官 廖曉萍

29 以上正本係照原本作成。

30 本件不得上訴。

31 中 華 民 國 113 年 5 月 21 日

