

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

114年度上易字第23號

上訴人 顏盟哲

訴訟代理人 陳品好律師

被上訴人 陳香蓮

訴訟代理人 李文平律師

張照堂律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於民國114年4月9日臺灣花蓮地方法院113年度訴字第140號第一審判決提起上訴，本院於114年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣參拾萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之六十八，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國110年6月10日簽訂土地買賣（下稱系爭買賣）契約，約定伊以價金新臺幣（下同）979萬元向上訴人購買花蓮縣○○市○○段000地號土地（下稱A地），上訴人並應先以其名義向花蓮縣○○○○○○段000○○地號土地（下稱B地）後移轉予伊。伊已依約匯款5萬元至履約保證帳戶及開立附表編號1本票（下稱A本票）交付地政士而支付簽約款95萬元。詎上訴人嗣竟擅自撤回上開申購程序，並另行委託仲介出售A地，經伊催告繼續履約而未獲置理，已毀約不賣，伊以本件起訴狀繕本送達上訴人解除系爭買賣契約，爰依該契約第10條第3項前、後段及第4項約定請求賠償合計於95萬元範圍內之違約金，並求為：上訴人應給付伊95萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，

01 按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行之判決。

02 二、上訴人則以：兩造已約定系爭買賣履約期限為111年6月30

03 日，但B地申購程序延宕，已遠逾該期限，可認無法順利取

04 得B地，已符合系爭買賣契約第15條約定，契約歸於無效，

05 伊並無違約。縱認被上訴人解除契約合法，然其迄今僅匯款

06 5萬元之簽約金至履約保證帳戶，伊未同意可以簽發本票代

07 替付款，被上訴人實際所受損害非鉅。另B地申購程序依花

08 蓮縣政府112年4月12日回函所示有諸多限制，非兩造簽約時

09 所得預料，且其請求違約金過高，依民法第227條之2第1項

10 及第252條規定，應酌減至0等語置辯，並聲明：被上訴人之

11 訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

12 三、原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服提起上訴，並聲

13 明：原判決廢棄，上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及

14 假執行聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

15 四、兩造不爭執事項（見本院卷第169至170頁，並做文字之適當

16 修正）：

17 (一)A地（地目為建，面積為138平方公尺）為上訴人於107年4月

18 19日因分割繼承而取得所有權。B地（地目為建，面積為14

19 平方公尺）為花蓮縣有土地，兩地直接相鄰。

20 (二)兩造於110年6月10日簽立如原審卷第19至24頁系爭買賣契

21 約、並附有原審卷第25至27頁價金履約保證申請書、第28頁

22 標的物現況說明書(土地)、第29至30頁之價金履約保證書。

23 系爭買賣係委任陳惠珍地政士處理，陳惠珍地政士於113年2

24 月26日出具如原審卷第31頁之聲明書。被上訴人於110年9月

25 29日匯款5萬元至本件履約保證專戶。

26 (三)被上訴人曾開立A本票及如附表編號2所示本票（下稱B本

27 票），並曾將B本票交付陳惠珍地政士，但陳惠珍地政士嗣

28 已返還被上訴人。

29 (四)上訴人向花蓮縣政府申請並經其於110年8月2日核發如原審

30 卷第159、161頁之公有畸零地合併使用證明書（其上記載公

31 有為B地，私有為A地），嗣於110年10月28日向花蓮縣政府

01 承購B地，復於112年3月31日以申請書向縣政府查詢該案辦
02 理情形及必要程序，並經縣政府於112年4月12日回覆如原審
03 卷第145頁函文內容，未表示不得承購在案。上訴人於112年
04 5月8日向縣政府申請撤回上開承購並經縣政府於112年5月17
05 日發文撤銷該承購案。

06 (五)目前A本票仍在陳惠珍地政士處保管，上開5萬元仍在本件履
07 約保證專戶內。

08 (六)上訴人於111年8月22日向原法院聲請對被上訴人核發支付命
09 令，依系爭買賣契約第10條第2項約定，請求賠償違約金187
10 萬9,680元及法定遲延利息，經原法院111年8月24日核發111
11 年度司促字第4683號支付命令並送達被上訴人後，被上訴人
12 提出異議，依法視為起訴，上訴人再於111年9月16日具狀將
13 請求金額減縮為40萬元本息，復經原法院以111年度花簡字
14 第525號事件（下稱前案）審理後於112年2月17日判決駁回
15 其起訴，嗣已確定。

16 五、本院之判斷：

17 (一)上訴人抗辯系爭買賣因符合契約第15條約定事由而無效，並
18 無理由：

19 1. 系爭買賣契約第15條約定：標的應以建蔽率80%、容積應為3
20 80%。標的簽約後同意以賣方名義先行向同段別○○段000-1
21 0地號向花蓮縣政府辦理申購，其申購產生費用由買方另行
22 給付；但同意先行以動撥方式給付，買方應於移轉前補足不
23 足之價金。若無法順利取得上項標的者，雙方同意合約無
24 效，退回已收價金。建照無法核發合約無效（見原審卷第23
25 頁）。

26 2. 查兩造於110年6月10日簽立系爭買賣契約書，約定買賣標的
27 為A地，上訴人並負有先以其名義向花蓮縣政府申購縣有B地
28 後移轉登記予被上訴人之義務，契約書第2條買賣價金之尾
29 款欄位左側固手寫記載「111年6月30日前」（見原審卷第19
30 頁），上訴人並以此抗辯該日亦為B地申購期限，迄至其於1
31 12年3月31日以申請書向花蓮縣政府詢問辦理情形時，經回

01 覆尚未辦理縣務會議審查完畢，且有其他申購限制等不確定
02 要素，所費時間遠逾約定期限，已符合系爭買賣契約第15條
03 約定事由，契約無效，並提出花蓮縣政府112年4月12日府財
04 產字第1120066352號函1份為證（見原審卷第81頁），然該
05 日僅為辦理B地申購期限之概估，有證人即辦理系爭買賣之
06 地政士陳惠珍證稱：尾款欄旁的111年6月30日是伊所寫。因
07 為涉及要向縣政府申購B地，時間點先預估寫上去，仍要以
08 申購為主，若超過該時間，系爭買賣仍然有效。但如果縣政
09 府直接回應沒有辦法處理，就沒辦法交易，才約定雙方同意
10 契約無效。後來有請專業建築師跑畸零地合併證明，結果可
11 以處理（見原審卷第193至194頁）及證人即該地政士助理劉
12 奕均證稱：系爭買賣簽約有押111年6月30日結案時間，但只
13 是抓個大概，印象中因為本件是要承購旁邊的縣有地，流程
14 時間本來就比較久，契約書是說確定無法承購契約才無效，
15 所以我們都在等縣政府跑完承購的流程，縣政府並沒有直接
16 回覆無法承購（見本院卷第160頁）等語可證，且酌以一般
17 民眾向縣政府申購縣有地，相關行政手續繁瑣（參原審卷第
18 81頁函文），應需費相當時間，若兩造確實將契約效力繫諸
19 於以一時間前須完成B地申購程序，理應會於契約條款內明
20 載，以維雙方權益，然系爭契約第15條僅約定「若無法順利
21 取得上項標的（即B地）者」，契約無效，可見兩造就該條
22 約定之真意，應為花蓮縣政府拒絕辦理B地之承購，作為系
23 爭買賣契約無效條件，較為合理。況且，上訴人於前案依系
24 爭買賣契約第10條第2項約定訴請被上訴人賠償違約金（不
25 爭執事項六），依其於該案在111年12月27日提出之書狀自
26 承「上開向花蓮縣政府申購土地案，迄今仍然在花蓮縣政府
27 辦理中，並無土地買賣契約第15條特別約定事項所載『若無
28 法順利取得上開標的者，雙方同意合約無效。退回已收價
29 金』之情事」、「兩造間之土地買賣契約仍然有效」（見前
30 案卷第77頁），可徵上訴人知悉系爭買賣契約書第2條尾款
31 欄左側日期記載，非兩造約定B地申購辦理之期限，僅為概

01 估之時程。據此，花蓮縣政府112年4月12日函文既未拒絕本
02 件B地申購程序（不爭執事項(四)），當無系爭買賣契約第15
03 條約定無效事由，上訴人抗辯契約無效，並無理由。

04 (二)被上訴人解除系爭買賣契約，應為合法：

- 05 1. 系爭買賣契約第10條第1項約定「甲乙雙方（甲方為被上訴
06 人，乙方為上訴人，下同）其中之一方如未按本契約條款規
07 定履行，即為違約，經他方定7日以上期間催告通知後仍不
08 履約，他方得逕行解除本契約...」、第3項後段約定「若乙
09 方毀約不賣....，甲方除得解除本契約外...」之約定（見
10 原審卷第22頁）。
- 11 2. 被上訴人主張上訴人違反系爭買賣契約第15條約定承購B地
12 義務，擅自於112年5月8日向花蓮縣政府撤回承購申請，並
13 於113年初向地政士取回土地權狀，另行委託仲介出售A地，
14 經其2次催告上訴人應繼續履約，否則將依上開約定解除契
15 約，並分別於113年3月5日及15日送達，但上訴人拒不履
16 約，其以起訴狀繕本送達上訴人作為解除契約之意思表示，
17 系爭買賣契約已於113年5月20日合法解除，並提出存證信函
18 及送達回證、地政士聲明書、A地託售仲介廣告等為證（見
19 原審卷第45至58、31、37至43頁），上訴人則辯稱被上訴人
20 僅給付簽約金5萬元至履約保證帳戶，其未同意可以簽發本
21 票方式替代剩餘90萬元，且本票亦未兌現，被上訴人已先違
22 約，其可暫停續辦產權移轉手續（見本院卷第125至126
23 頁）。
- 24 3. 就上訴人主張被上訴人違約部分，查系爭買賣契約第2條約
25 定買賣價金為979萬元，110年6月10日應付簽約款95萬元
26 （見原審卷第19、20頁），被上訴人主張本件可以簽發本票
27 方式代替簽約款之給付，其已依約匯款5萬元，並開立A本票
28 交付為上訴人代理人之陳惠珍地政士保管，並舉證人陳惠珍
29 證述：簽約時兩造有約定被上訴人開立本票作為支付一部分
30 之簽約金，上訴人有同意由伊保管本票，因為有開錯本票金
31 額，伊有要被上訴人將原本開的B本票拿回去，再重開A本票

（見原審卷第192至193頁）為佐。然而，系爭買賣契約第2條第5項：「甲乙雙方辦理完稅手續，甲方暨登記名義人應共同簽發與尾款同額，且指定乙方為受款人之背書轉讓商業本票乙紙，以作為尾款之擔保，該紙本票乙方同意交由承辦地政士代為保管....」、第6項：「本契約除事先取得乙方同意外，其價款之支付皆以現金或銀行開立之支票或本票為之。如為私人票據者，在未兌現前，乙方得暫停續辦產權移轉手續。價款如係尾款時，甲方之權狀及擔保尾款之商業本票等應暫由承辦地政士保管，俟該票據兌現後始得領回」

（見原審卷第20頁），兩造明文約定地政士只代保管土地權狀及擔保尾款之本票，不包含因支付簽約款而交付之本票，換言之，被上訴人雖得依上開第6項約定以簽發A本票方式代替支付剩餘簽約款90萬元，亦應交付上訴人，始生給付效力，然上訴人及證人即其母黃淑娥均否認有授權地政士陳惠珍代收簽約款之本票（見本院卷第201、166頁），證人陳惠珍前開證詞與契約約定未合，被上訴人亦未提出任何書面資料可證上訴人有授權，甚至被上訴人就應給付之簽約款先開不足額之B本票，嗣後在換開A本票之情，上訴人未受告知，毫不知情，故可認被上訴人簽發A本票並交付地政士行為，對上訴人不生付款效力，是以，被上訴人就系爭買賣僅於110年9月29日有付款5萬元（不爭執事項(二)），就簽約款尚短付90萬元，被上訴人確有違約之情。

4. 上訴人固辯以因被上訴人未給付足額簽約款，其可暫停續辦產權移轉手續。查，被上訴人有上開違約情形，依系爭買賣契約第2條第1項、第6項、第10條第2項約定，上訴人僅得請求給付不足額價款、暫停續辦產權移轉手續、賠償違約金或催告後解除契約並沒收已付價款。然上訴人卻於112年3月15日寄發存證信函（見原審卷第147頁）予被上訴人主張系爭買賣契約無效，再於112年5月8日向縣政府撤回B地承購案（不爭執事項(四)），復於113年1月2日向陳惠珍地政士取回土地權狀（見原審卷第31頁），並於113年初另行委託仲介

01 出售A地（見本院卷第92頁），再分別於113年3月5日、15日
02 兩次收受被上訴人催告履約之存證信函（見本院卷第90頁、
03 原審卷第45至58頁）後，仍置之不理，可見上訴人已非單純
04 暫停履約，反係以主張契約無效、撤回B地申購、另行託售
05 等方式，以積極行為表示拒絕履約，被上訴人既已合法催告
06 上訴人履約、請其繼續辦理B地申購而經其拒絕，有上開存
07 證信函及送達回執可證，上訴人顯已毀約不賣，被上訴人再
08 以本件起訴狀繕本送達上訴人作為解除契約之意思表示，並
09 於113年5月20日送達（見原審卷第65頁送達證書），符合上
10 開約定解約要件，被上訴人主張系爭買賣契約已於該日生解
11 除效力，應屬合法。

12 (三)被上訴人得請求之違約金金額：

- 13 1. 查系爭買賣契約第10條第3項約定：「乙方若有遲延給付之
14 情形，如遲延交付證件、清償貸款、繳納稅費及點交土地
15 等，應賠償甲方自應給付之日起，按買賣總價款每日千分之
16 0.5計算之違約金至乙方完全給付時為止。」（前段）、
17 「如乙方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事
18 時，甲方除得解除契約外，乙方應於甲方通知解約日起3日
19 內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起10日內另
20 交付原收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償」（後
21 段）；第4項約定：本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠
22 償請求權之行使（見原審卷第22頁）。
- 23 2. 按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金。約定
24 之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。為民法第250
25 條第1項、第252條所明定。雙方約定之違約金債權，於有違
26 約情事時，其請求權即已發生。違約金有損害賠償性質及懲
27 罰性質，當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思
28 定之。前者以違約金作為債務不履行所生損害賠償總額之預
29 定；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制
30 罰，具有懲罰性，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應
31 依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。而約定之違

01 約金是否過高？前者以債權人所受損害為主要準據，後者則
02 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
03 時之一切情狀（最高法院111年度台上字第2334號判決意旨
04 參照）。

- 05 3. 被上訴人主張上訴人自113年1月2日違約將A地權狀自地政士
06 處取回，且已違約不賣，依上開約定請求賠償違約金共95萬
07 元，經查，依系爭買賣契約第10條文義內容，其中第3項約
08 定上訴人違約時，被上訴人得請求賠償違約金，第4項則約
09 定該條所定之違約金，不妨礙被上訴人得另行請求損害賠
10 償，可見該第3項約定為以強制債務履行為目的之懲罰性違
11 約金，非損害賠償總額預定性質。又就被上訴人主張系爭買
12 賣契約第3條前段違約部分，因系爭買賣契約第12條第3項已
13 約定上訴人於簽約時應將A地所有權狀交付地政士保管，在
14 辦竣登記後，被上訴人未履行本契約全部義務前，不得領回
15 （見原審卷第22頁），上訴人於簽約時已將A地權狀交付本
16 件承辦地政士陳惠珍，卻於113年1月2日至地政士處表明不
17 願繼續履約而堅持取回該權狀（見原審卷第31頁），又其不
18 主張解除契約（見本院卷第153頁），另主張契約無效部分
19 業經本院判斷為無理由，已如上述，是上訴人於系爭買賣契
20 約未經兩造任一方解除前，無正當理由而於該日取回土地權
21 狀之行為，顯已構成系爭買賣契約第3條前段「遲延交付證
22 件」違約事由，又被上訴人已於113年5月20日合法解除系爭
23 買賣契約，是依該約定，被上訴人得請求113年1月2日起至
24 解除契約之日即113年5月20日間（共140天）按買賣總價款9
25 79萬元每日千分之0.5計算之違約金68萬5,300元（計算式：
26 979萬元 $\times$ 5/10000 $\times$ 140天）。另就被上訴人主張系爭買賣契
27 約第3條後段違約部分，查因上訴人違約不賣，被上訴人已
28 合法解除系爭買賣契約，其已付價款為5萬元，已如前述，
29 故其依該約定得請求上訴人賠償已付價款同額之違約金即5
30 萬元。被上訴人以上得請求上訴人賠償違約金合計為73萬5,
31 300元（計算式：68萬5,300元+5萬元）。

01 4. 上訴人辯稱兩造簽立系爭買賣契約時，主觀上均預估約1年
02 內可完成B地申購及移轉程序而完成履約，但申購程序進度
03 嚴重遲延，依112年4月12日花蓮縣政府回函，當時僅完成複
04 丈程序，尚未辦理縣務會議審查，審查是否會通過尚屬未
05 知，且之後尚須與縣政府簽立整體開發協議書或一定期間內
06 限制移轉協議書等，其始發現完成履約需長達數年，非簽約
07 時所得預料，有情事變更原則適用，依民法第227條之2第1
08 項規定請求將違約金酌減至0元（見本院卷第126至128
09 頁），然而，有關向花蓮縣政府申購B地程序，已規定於花
10 蓮縣縣有財產管理自治條例第56條（見原審卷第145頁），
11 因涉及行政機關審查程序，衡情本需耗費相當作業時間，非
12 兩造為系爭買賣時所不能預見，契約上所載111年6月30日前
13 之日期，亦非兩造約定B地申購辦理之期限，已如前述，故
14 上訴人以此辯稱本件有民法第227條之2第1項規定之適用而
15 聲請酌減違約金，並無理由。

16 5. 上訴人再辯稱違約金過高，請依民法第252條規定酌減部
17 分，本院審酌兩造110年6月10日簽立系爭買賣契約後，被上
18 訴人本應於該日給付簽約金95萬元，但其遲至110年9月29日
19 始匯款5萬元至本件履約保證帳戶，作為簽約款一部之A本票
20 並未交付上訴人，之後未再給付任何價款。另上訴人於112
21 年5月8日向花蓮縣政府申請撤回B地承購、於113年1月2日取
22 回土地權狀等違約情形，被上訴人於113年5月20日合法解除
23 系爭買賣契約，其應受有不能運用上開5萬元款項之利息損
24 失。另A地之地目為建地、面積為138平方公尺，公告現值為
25 3萬9,800元/平方公尺、上訴人曾於113年初以1335萬元之價
26 格委託其他仲介出售A地，但未售出（見本院卷第43頁登記
27 謄本、原審卷第37至43頁委託廣告資料、本院卷第92頁上訴
28 人陳述）及酌以本件解約日前後之A地地段附近土地之實價
29 登錄資料（見本院卷第211至232頁）所示交易價格，衡情被
30 上訴人因不能取得A地而受有相當之價差損害等一切情狀，
31 認被上訴人主張之違約金有過高之情，應酌減為30萬元為

01 宜，被上訴人其餘65萬元金額請求（含其利息請求）並無理
02 由。

03 六、綜上所述，被上訴人依上開約定，請求上訴人應給付其違約
04 金共30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年5月21日（見
05 原審卷第65頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利
06 息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應
07 予駁回。原判決就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判
08 決並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原
09 判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第
10 1至2項所示。又上開應准許部分，原審就此判命上訴人給
11 付，並無違誤，上訴意旨就此部分執陳詞指摘原判決不當，
12 求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
17 文。

18 中 華 民 國 114 年 9 月 15 日

19 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

20 法官 廖曉萍

21 法官 鍾志雄

22 以上正本係照原本作成。

23 本件不得上訴。

24 中 華 民 國 114 年 9 月 15 日

25 書記官 蔣若芸

26 附表（本票）：
27

編號	票據號碼	票載票據面額	簽發人	票據於卷內頁數
1	CH0000000	90萬元	陳香蓮	原審卷第117頁
2	THNo. 000000	85萬元	陳香蓮	原審卷第141頁