

臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度訴字第546號

原告 旭鼎建設有限公司

法定代理人 林福進

訴訟代理人 黃豪志律師

被告 寶皇國際地產有限公司

法定代理人 石啓明

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰萬元，及自民國111年12月13日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國111年8月1日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告以總價款新臺幣（下同）2,500萬元，向被告購買其所有坐落宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地（權利範圍3277/30000）、同段735地號土地（權利範圍1/1）（下合稱系爭土地），並委由第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經公司）辦理買賣價金信託履約保證。原告已依約以支票給付第一期款250萬元，並委由黃馨玉地政士匯存至履約保證專戶內，另於被告公司負責人即訴外人石啓明的要求下，另以現金交付買賣價金50萬元予

01 被告。詎被告未依系爭買賣契約第6條第2項約定，交付產權
02 移轉所需文件予地政士，致系爭土地無法辦理移轉登記。原
03 告分別於111年9月2日、111年10月7日分別以五結二結郵局
04 存證號碼144號存證信函、羅東郵局存證號碼567號存證信函
05 催告被告交付產權移轉所需文件，均未獲回應。第一建經公
06 司亦於111年9月8日以台北體育場郵局存證號碼965號存證信
07 函催告被告於函到7日內履行交付產權移轉所需文件之義
08 務，被告仍置之不理。原告爰於111年10月14日以羅東郵局
09 存證號碼580號存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示。
10 依系爭買賣契約第10條第1項約定，被告除應返還原告已給
11 付之價金外，並應給付按原告已支付價金總額之同等額計算
12 之損害賠償金額。爰依系爭買賣契約第10條第1項約定及民
13 法第249條第3款規定請求被告損害賠償250萬元，並依民法
14 第259條第1項第2款規定請求被告返還50萬元。並聲明：
15 (一)、被告應給付原告300萬元，及自起訴狀送達翌日起至清
16 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)、願供擔保請
17 准宣告假執行。

18 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
19 何聲明或陳述。

20 三、本院之判斷：

21 (一)、原告主張之前開事實，業據其提出與其所述相符之系爭買賣
22 契約書、價金信託履約保證申請書、土地所有權狀影本、支
23 票影本、價金信託履約保證書、存證信函暨收件回執為證
24 (見本院卷第17至65頁)。而被告已於相當時期受合法之通
25 知，未於言詞辯論期日到庭，復未提出書狀爭執，依民事訴
26 訟法第280條第3項前段準用第1項前段規定，視同自認，堪
27 信原告前揭主張為真。

28 (二)、按系爭買賣契約第6條第2項、第10條第1、4項分別約定：
29 「賣方應依約交付所有權狀正本（於簽約時）、印鑑證明、
30 戶籍資料、稅單等產權移轉所需文件予特約地政士。雙方應
31 配合完成不動產所有權移轉之資料用印事宜」、「賣方如違

反本契約應履行之各項義務時，每逾一日，賣方應按買方已付價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期之次日起至完成給付日止）；經買方定七日期限催告逾期仍不履行，買方得解除契約。如因賣方擅自解約、不為給付、給付不能或其他可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買方外，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」、「除本契約有特別約定外，買賣雙方之任一方發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日催告仍未履行，雙方同意由第一建經進行最終催告，逾期仍未履行且未向法院提起民事訴訟者，經未違約之一方以書面通知違約方解除契約後，本契約即生解除之效力，並由第一建經將履保專戶之價金撥付予未違約之一方」（見本院卷第20至22頁）。再按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金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總額」，民法第250條定有明文。又按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權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（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參照）。

(三)、經查，被告未依系爭買賣契約第6條第2項約定將產權移轉所需文件交予特約地政士，經原告於111年9月2日以存證信函催告被告於函到7日內履行，再經第一建經公司於111年9月8日以存證信函催告被告於函到7日內履行義務，被告逾期仍未履行。嗣原告於111年10月14日以羅東郵局存證號碼580號存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示，該函於111年10月18日送達被告，系爭買賣契約業於111年10月18日解除等情，有上開存證信函暨收件回執可稽（見本院卷第39至65頁）。則被告於111年9月8日受第一建經公司最終催告通知後迄未履約，自有違反系爭買賣契約第6條第2項約定之情，原告依系爭買賣契約第10條第1項約定解除系爭買賣契約，以及請求被告給付違約金，即屬有據。

(四)、又觀諸系爭買賣契約第10條第1項後段約定：「如因……可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買方外，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」（見本院卷第21頁），是原告依前揭約定解除契約時，被告除應返還原告已付之價金外，尚須賠償原告因而衍生之全部稅捐及相關費用之損害，並給付違約金。從而，系爭買賣契約既已將違約金與其他之損害賠償併列，該違約金應係以強制債務履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，依上開最高法院判決意旨，該違約金應定性為懲罰性違約金，依前揭約定，該懲罰性違約金數額為250萬元（即原告已支付之第1期款250萬元）。本院審酌兩造基於私法自治及契約自由原則成立系爭買賣契約，本院自應適度尊重兩造間約定懲罰性違約金之計算標準，復參以系爭買賣契約第13條特約事

項約定：「賣方（即被告）於點交完成前配合辦理起造人、設計人、營造人變更」，堪認原告就系爭土地業有相當之建造規劃及成本投入，被告斷然違約已失誠信並有悖於契約嚴守原則，兼衡系爭買賣契約總價款約定為2,500萬元，兩造約定之違約金數額250萬元為買賣總價款10%，並考量目前社會經濟狀況等情事，認原告請求被告給付違約金250萬元，尚屬相當，應予准許。

(五)、再按，契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。經查，系爭買賣契約已於111年10月18日解除，業如前述，則原告依前揭規定，請求被告返還其另以現金受領之買賣價金50萬元及其利息，亦屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第10條第1項約定及民法第259條第2款規定，請求被告給付300萬元（計算式：違約金250萬元＋返還價金50萬元＝300萬元），及自起訴狀繕本送達翌日即111年12月13日（見本院卷第71頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 1 月 16 日

民事庭 法 官 謝佩玲

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 1 月 17 日

書記官 黃家麟