

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第134號

原告 林錦霞

訴訟代理人 游敏傑律師

被告 簡美君

訴訟代理人 袁秀慧律師

上列當事人間給付違約金等事件，本院於民國112年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應同意原告向泛太建築經理股份有限公司領取台灣中小企業銀行股份有限公司建成分行，戶名：台灣中小企業銀行受託信託財產專戶，專屬帳號：0000-00000000000號帳戶之內款項新臺幣壹佰捌拾捌萬元。

二、被告應給付原告自民國112年4月18日起至原告取得前項金額之日止，依本金新臺幣壹佰捌拾捌萬元計算，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬捌仟捌佰玖拾陸元，及自民國112年4月18日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、訴訟費用新臺幣貳萬壹仟零玖拾柒元由被告負擔。

五、本判決第二、三項得假執行。但被告如分別以新臺幣參萬貳仟元、壹拾肆萬捌仟捌佰玖拾陸元為原告供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造經由住商不動產及21世紀不動產公司之居間仲介，於民國111年7月29日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），約定由被告以總價款新臺幣（下同）940萬元向原告買受其所有之宜蘭縣○○鄉○○段000○號建物（即門牌號碼：宜蘭縣○○鄉○○路00號建物）及同地段80

01 0地號土地（下合稱系爭房地），並於同日簽訂不動產買賣
02 價金履約保證申請書（下稱系爭履約保證申請書），約定委
03 由泛太建築經理股份有限公司（下稱泛太建經公司）辦理買
04 賣價金履約保證，並於同日由泛太建經公司發給不動產買賣
05 價金履約保證證書。本案專屬繳款帳號為台灣中小企業銀行
06 建成分行，帳號：0000-00000000000號，履保專戶戶名：台
07 灣中小企業銀行受託信託財產專戶（下稱履約保證專戶）。
08 被告於簽訂系爭買賣契約書時，已依約以面額74萬元及20萬
09 元之支票給付第一期款（簽約款）後，由地政士存入履約保
10 證專戶。嗣於111年9月16日給付第二期款（備證用印款）94
11 萬元，存入履約保證專戶，合計已給付188萬元。依系爭買
12 賣契約書第4條第2項約定，被告應於稅單核發後5日內將第
13 三期款（完稅款）752萬元存匯入履約保證專戶，然縱經原
14 告以111年10月17日宜蘭大學郵局存證號碼000187號存證信
15 函通知被告稅單已核發多日，並函催被告應於文到7日內將
16 第三期款匯入履約保證專戶，被告仍未將款項匯入，更對原
17 告提出刑事告訴及聲請宜蘭縣政府消費爭議調解，而無意依
18 約給付第三期款，顯有屆期仍不履行價金給付義務之違約。
19 原告已依系爭買賣契約書第10條第2項、第3項之約定，於11
20 2年1月30日寄發存證信函，解除系爭買賣契約，並沒收被告
21 已給付至履約保證專戶之188萬元作為違約金，因領取受託
22 信託財產專戶之款項須經被告同意，為此請求被告應同意原
23 告向泛太建經公司領取上開專戶內之款項188萬元，及由被
24 告給付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
25 分之5計算之利息。又原告前以111年10月17日宜蘭大學郵局
26 存證號碼000187存證信函通知被告稅單已核發多日，並函催
27 被告應於文到7日內將第三期款匯入履約保證專戶，該存證
28 信函已於111年10月18日送達被告，被告仍未將款項匯入，
29 原告乃於112年1月30日寄發存證信函解除系爭買賣契約，該
30 解除契約之意思表示於112年1月31日送達被告，則依系爭買
31 賣契約第10條第2項前段約定，被告應給付自違約之翌日即1

11年10月25日起至112年1月31日止，共99日，依該第三期價款752萬元之萬分之2計算違約金合計148,896元（計算式： $99 \times 7,520,000 \times 2 / 10000 = 148,896$ ）。並聲明如主文第一至三項所示及願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告之叔公陳清能於111年7月25日委託21世紀不動產公司就系爭房地代為議價，雙方於同年月28日以940萬元達成合意，約定翌日簽立買賣契約書，系爭房地為陳清能所購買，之後欲提供與被告使用，故陳清能本希望買賣契約以自己名義簽立，再另外指定登記名義人為被告，惟地政士呂煥朋不願依其指示辦理，反建議陳清能與被告簽立資金借貸合約，陳清能與被告為順利買下系爭房地，只好依其建議處理，而由被告與原告簽立系爭買賣契約書。其後陳清能發現系爭房地水管有經過他人土地，恐日後發生爭議，乃向仲介及地政士反應，要求必須在完成買賣登記前解決。又發現系爭土地上之水池是否合法有疑義、建物內之化妝室及淋浴設備似有違反法令之可能，上述問題皆未揭露於系爭買賣契約書中。陳清能考量系爭房地未來還有需要花費整理，故向地政士呂煥朋表示購買系爭房地之價金支付需改以貸款為之。於111年9月5日為調整付款方式，原告同意陳清能之請求，本件改以貸款方式支付尾款，且為配合價金給付方式變更，買賣雙方重新協商履約期限，更改買賣標的點交時間至10月20日，陳清能即於同日簽發94萬元之支票交付21世紀不動產公司。詎料地政士呂煥朋在辦理系爭房地貸款時，竟要求以陳清能為債務人，被告為保證人。陳清能表示系爭房地既登記於被告名下，應由被告擔任債務人，始符常情，陳清能願意擔任保證人。惟因地政士呂煥朋未依此辦理，造成系爭買賣尾款給付發生爭議而無法如期完成。為釐清此爭議，陳清能分別向宜蘭縣政府申請調解及消費爭議申訴，陳清能及被告已盡力履行系爭買賣契約，並無不願履行之意。本件係因兩造所共同委任之泛太建經公司特約地政士呂煥朋之過失，造成被告不信任，形成履約困難，且呂煥朋亦未向原告

充分說明狀況，以致原告提起本件訴訟。且被告實非系爭買賣契約之買受人，實際買受人為陳清能，原告對被告為解除契約之意思表示，不發生效力。又縱認原告解除契約為有理由，系爭買賣契約書第10條第2項已約定沒收買方已付之全額價款作為違約金，然被告給付金錢之目的係為履行契約，並非視其為違約金，因發生貸款之爭議，於釐清問題之過程，被告並非故意不履行契約，亦難認原告因此受有損害。且系爭買賣契約總價款為940萬元，違約金高達188萬元，占買賣價款五分之一，顯然超過原告於系爭買賣契約中所受之損害，有違契約正義等值之原則，本件違約金之約定實有過高，請求依法酌減。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第264頁）：

- (一)、系爭買賣契約書係由原告與被告簽訂。
- (二)、被告於112年1月31日收受原告解除系爭買賣契約之通知。
- (三)、原告已收受系爭買賣契約價金74萬元、20萬元、94萬元，合計188萬元，其餘約定之買賣價金尚未收受給付。
- (四)、被告上開已給付金額由第三人泛太建經公司保管中。

四、按系爭買賣契約書第10條第2項約定：「買方若違反本契約應履行之義務時，自違約之翌日起至改善完成之日止，應按日依照該期價款萬分之二計算懲罰性違約金與賣方，倘經賣方訂七日以上期限催告改善仍不履行時，賣方得逕行解除本契約，並沒收買方已付之全額價款作為違約金。……」原告主張依上開約定沒收被告已付之價款188萬元作為違約金，被告則否認其為系爭買賣契約之買受人，則本件爭點首先為：被告是否為系爭買賣契約之買受人？查，系爭買賣契約書為兩造所簽訂，為兩造所不爭，且有系爭買賣契約書可參（見本院卷第15至22頁）。兩造另就系爭買賣契約之履行，書立系爭履約保證申請書（見本院卷第23至26頁），由做為系爭買賣契約當事人之兩造申請買賣價金履約保證，亦可佐證被告確係系爭買賣契約之買受人。另證人呂煥朋即21世紀

01 不動產公司特約地政士於本院證稱：簽訂系爭買賣契約書
02 時，伊係與被告對話，其餘買方之人伊均不認識，伊詢問被
03 告各期給付配款、是否貸款，被告答稱不用貸款，且系爭房
04 地要登記被告自己名義。簽約時伊沒有與陳清能對話，只有
05 與被告對話。簽約時買方旁邊有一名老人，後來才知那就是
06 陳清能等語（見本院卷第138至139頁）。依證人呂煥朋之證
07 述，系爭買賣契約確係以被告為買受人。況被告於答辯狀自
08 承，系爭買賣契約原欲以陳清能為買受人，但呂煥朋不願依
09 指示辦理，其等為順利簽約，乃由被告與原告簽訂系爭買賣
10 契約等語（見本院卷第76頁），則不論被告與陳清能間內部
11 關係如何、何人出資、以何人名義登記、在締約過程中被告
12 與陳清能間之考慮為何，最終對外仍以被告為買受人之事
13 實，並無變動。是就系爭買賣契約而言，被告為買受系爭房
14 地之人，自應負買受人給付價金之義務。又被告雖答辯稱呂
15 煥朋曾於偵查中向檢察事務官陳述原告有同意變更買賣契
16 約，足證其於本院證述之內容並非完全與事實相符等語。然
17 查，呂煥朋於本院亦證述「我知道賣方很好配合，變更協
18 議、變更登記名義人、各期價款等，賣方都很好配合」（見
19 本院卷第142頁），於偵查中向檢察事務官陳述之內容則
20 為：「（簡美君表示第3期款要改以貸款處理時，你有無問
21 林錦霞是否同意變更買賣契約？）有，林錦霞也同意變更契
22 約，也願意配合拿房地進行抵押設定事宜，但陳清能很難溝
23 通，一直說貸款還沒著落，沒必要簽新約，所以一直沒有簽
24 訂」，有公務電話紀錄可參（見臺灣宜蘭地方檢察署112年
25 度偵字267號卷第12頁）。依呂煥朋之上開陳述內容，未能
26 證明系爭買賣契約嗣後有變更買受人為陳清能之事實。被告
27 答辯伊非系爭買賣契約買受人，難謂可採。

28 五、被告既為系爭買賣契約之買受人，依系爭買賣契約書之約
29 定，有依約給付第三期款之義務，乃被告並未給付。被告雖
30 主張第三期款之給付方式已變更為貸款等語，惟證人呂煥朋
31 於本院證稱：「（111年9月5日當時是否商定將現金買賣變

01 更為貸款方式為之？）我們不斷跟簡美君、陳清能提醒，貸
02 款的話要跟賣方寫變更價款協議書，這樣履保公司才會同意
03 以貸款方式辦理不動產過戶，但簡美君、陳清能都置之不理。
04 ……111年9月5日沒有講定用現金買賣變更為貸款方
05 式，如果有的話，應該要依照上面的方式處理，但當天都沒有
06 講到這個。（本件付款變更為貸款方式有無經過原告同意？）
07 沒有經過原告同意，但買方要求我們要貸款，我們就
08 幫他辦，不能因賣方不同意我就不幫買方送件估價。（為何
09 後來貸款不成功？）我們有送很多農會估價，我們通常先鑑
10 價，成數達標時才決定送哪間，再調聯徵那些。員山農會原
11 本估價OK，但後來看到保證人是陳清能時就不同意借貸了，
12 說因為陳清能之前跟他們借貸，但陳清能告到縣政府，算是不
13 好的客戶，所以後來看到陳清能的資料後，員山農會就拒絕
14 貸款；另一間蘇澳農會，如果陳清能做債務人及保證人、
15 簡美君做借款人及擔保物提供人的話蘇澳農會表示可以，但
16 陳清能不接受，他一定要簡美君做債務人、保證人，但簡美
17 君沒有財、資力，沒有收入證明，這樣蘇澳農會不同意，我
18 也沒辦法。我們一直請她提供。（所以價金給付方式變更自
19 始原告都不同意也不知悉？）我不知道原告是否知悉，但我
20 有提醒簡美君、陳清能如果要貸款的話要趕快簽立不動產變
21 更價款協議書與賣方協商，我代書能做的就是幫他們送貸
22 款，貸款審核也要時間，不然會有違約的責任」等語（見本
23 院卷第139至142頁）。依證人呂煥朋之上開證述，系爭買賣
24 契約就第三期款之給付方式，並未合意變更為以貸款之方式
25 給付，且貸款未能完成核撥，亦屬可歸責於買方之事由。原
26 告主張被告違反系爭買賣契約應履行給付買賣價金第三期款
27 之義務等事實，堪信為真實。

28 六、被告違反上開契約應履行之義務後，原告已於111年10月17
29 日催告被告於7日內履行，有存證信函可參（見本院卷第31
30 至34頁）。而被告仍未履行，原告乃於112年1月30日為解除
31 契約之意思表示，該存證信函已於112年1月31日送達被告等

事實，有存證信函、回執及國內掛號查詢資料可佐（見本院卷第35至45頁），復為被告所不爭執。依系爭買賣契約第10條第2項之約定，原告已取得解除權，並已合法解除契約，且沒收被告已給付之金額做為違約金。又兩造就系爭買賣契約之價金給付係委由泛太建經公司開設履約保證專戶辦理履約保證事宜，且系爭買賣契約第一、二期合計188萬元均已存入履約保證專戶等情，為兩造所不爭。原告既得沒收被告已支付之第一、二期款188萬元，原告請求被告應同意其領取履約保證專戶之上開款項，核屬有據，應予准許。

七、系爭買賣契約所約定之稅單已於111年10月6日核發，並已通知被告繳納第三期款，有簡訊內容可參（見本院卷第193、203至211頁），復於111年10月17日催告被告於7日內履行，有存證信函可參（見本院卷第31至34頁）。被告既未依系爭買賣契約第4條第2項第三期款約定之繳款時間「稅單核發後五日內」履行，即於111年10月11日已違約。則原告依系爭買賣契約第10條第2項之約定，請求被告自111年10月25日起至112年1月31日止依該第三期價款752萬元之萬分之2計算違約金，計148,896元（計算式： $99 \times 7,520,000 \times 2 / 10000 = 148,896$ ），亦屬有據，應予准許。

八、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所明定，惟此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，

01 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，
02 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約
03 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異
04 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
05 人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高
06 法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909號民事判
07 決意旨參照）。被告雖以前詞抗辯違約金過高而請求酌減，
08 然系爭房地交易價款為940萬元，原告主張沒收之違約金及
09 按遲延日數給付之違約金合計為2,028,896元（即188萬+14
10 8,896元），約5分之1，依一般不動產之交易所涉金額較
11 高，訂約過程較為慎重，買賣雙方應已權衡利害得失而締
12 約，兩造就違約之處罰係依契約履行及違反之程度而約定，
13 本件依履行程程度，沒收原告已給付之第一、二期款，衡情難
14 認過度。況系爭買賣契約未能給付第三期款，全係可歸責於
15 被告，故仍難認兩造約定之違約金有應予酌減之必要。被告
16 僅答辯稱顯屬過高，就違約金過高乙節並無提出具體事證以
17 佐其說，揆諸前開說明，無從以被告片面所陳即認定系爭買
18 賣契約第10條第2項約定之違約金有過高情事，被告請求酌
19 減違約金，並無可採。

20 九、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
21 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
22 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
23 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
24 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
25 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
26 第203條分別定有明文。本件起訴狀繕本於112年4月17日送
27 達被告，有送達證書可佐（見本院卷第57頁），揆諸前揭說
28 明，原告自得就其所聲明之如主文第一項之本金，請求被告
29 給付自該狀送達翌日即112年4月18日起至原告受清償之日即
30 其取得主文第一項金額之日止；並得就其所聲明之如主文第
31 三項之本金，請求被告給付自該狀送達翌日即112年4月18日

起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。

十、綜上所述，原告依系爭買賣契約第10條第2項之約定，請求被告同意原告向泛太建經公司領取履約保證專戶內之188萬元，並給付違約金148,896元，暨上開金額自112年4月18日起，分別至原告取得主文第一項金額之日、清償日止，均按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

十一、本判決第二、三項為所命給付之價額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款，依職權宣告假執行。至原告原告請求被告同意領取履約保證專戶內款項部分，其性質不適宜假執行，原告就此部分聲明願供擔保為假執行，於法不合，應予駁回。又被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

十二、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中華民國 112 年 8 月 15 日
民事庭 法官 謝佩玲

計 算 書

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	21,097元	
合 計	21,097元	

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 8 月 15 日
書記官 黃家麟