臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第689號

原　　告　葉聰明

被　　告　朱宥蓁

000000000000000000

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國114年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣250,000元，及自民國113年11月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣10,900元，由被告負擔新臺幣2,725元，及加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

1.兩造於民國（下同）112年5月6日簽立土地合作開發興建契約書（下稱系爭契約），約定被告提供其所有坐落新北市瑞芳區吉慶段1172、1172-1兩筆土地（下稱系爭土地）、原告則負責規劃興建銷售，倘被告日後未分得新臺幣（下同）1700萬元，被告願意賠償原告最高100萬元，被告並提供門牌號碼基隆市○○區○○○路000巷000弄0000號房屋（下稱系爭房屋）設定抵押予被告供作擔保。其後，原告依約委託建築師進行設計，並向被告報告工作進度，惟被告卻於113年1月間，向原告為解除系爭契約之意思表示，告知系爭土地要收回自建，已塗銷爭房屋之抵押權設定，致原告無法辦理土建融資，後續程序無法進行。依系爭契約第4條第6款約定：「訂定契約後如雙方有一方要半途解約，須賠償對方新台幣100萬元整」，簽約後原告已依約委託建築師進行設計，被

告半途解約，導致原告受有損害，原告自得依系爭契約約定，請求被告給付100萬元之違約金。

2.被告雖稱原告於系爭契約中提供之系爭房屋並非原告所有之房屋，惟系爭房屋乃借名登記於訴外人鄭逢時名下，原告為系爭房屋實際所有權人，被告不得據此解除契約。

3.爰依系爭契約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。請准供擔保宣告假執行。

二、被告答辯：原告於系爭契約中提供作為擔保之系爭房屋並非原告所有之房屋，原告未經系爭房屋所有權人同意，逕將系爭房屋設定抵押權予被告，顯有詐騙被告之意圖，且系爭房屋已遭查封，並無剩餘價值可供擔保。又依系爭契約約定，被告僅需提供系爭土地，其餘費用應由原告負擔，原告卻要求被告拿出20萬元，其中15萬元是支付建築師之簽約金，其中5萬元是原告說有急用，且法院公證費用500元亦是被告支付，原告此舉顯然違反系爭契約約定，原告既違約在先，則被告解除契約應可歸責於原告，被告並無違約情事。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

㈠原告主張兩造於112年5月6日簽立系爭契約，約定由被告提供其所有系爭土地，並由原告負責規劃興建銷售，嗣被告於113年1月間解除系爭契約，系爭契約已解除等情，業據提出土地合作開發契約書為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。而原告主張被告應依系爭契約第4條第6款約定給付解除系爭契約之違約金，為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

1.依系爭契約第4條第6款約定：「訂定契約後如雙方有一方要半途解約，須賠償對方新台幣100萬元整。」可知兩造間訂有解除系爭契約之違約金約定，而被告亦自承其已向原告提出解除契約，兩造對於爭契約已解除乙情均不爭執，是原告依系爭契約第4條第6款約定，向被告請求給付違約金，應屬有據。被告雖抗辯原告要求被告拿出20萬元，其中15萬元支

付建築師簽約費用、其中5萬元借原告急用，並由被告支付法院公證費用500元，原告雖不爭執，然主張此乃其向被告之借款，日後會還給被告等語。觀系爭契約並無「向被告借款」即屬違約之相關約定，被告以此為由主張原告違約，顯無理由；又原告提供做為擔保之系爭房屋，依系爭契約第4條第2款約定：「乙方（指原告）提供位於基隆市○○○路000巷000弄0000號房屋給甲方做為擔保抵押設定，如甲方（指被告）未能分得新台幣1700萬元，乙方須賠償甲方最高新台幣100萬元」，可知兩造間係以「被告未分得約定之利潤」作為損害賠償請求權之停止條件，倘原告並未違約，被告即無從取得最高100萬元之損害賠償請求權。查依原告主張，被告解除系爭契約時，系爭契約僅履行至建築線已核准階段，業據提出兩造於113年12月19日、同年月28日LINE對話紀錄為證，並為被告所不爭執，則被告是否日後無法分得約定之利潤，要屬不明狀態，被告俱未舉證證明上開停止條件已成就，自無從以條件尚未成就之情狀，主張原告有違約情事。是以，被告未提出相關證據資料以實其說，難認被告解除系爭契約有何可歸責於原告之事由，被告所辯，不足為採。

㈡按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，此項核減，法院得以職權為之（最高法院79年台上字第1612號判決先例意旨參照）。而違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。查本件被告固有違約情事，惟原告並未提出證據證明其因被告之違約行為，而實際受有如請求金額之損害。再者，被告解除系爭契約時，系爭土地僅建築線已核准，是本件原告所得請求之違約金，應衡量原告為履行系

爭契約所為之付出及成本支出，原告雖主張建築師費用為140萬元，惟並未提出相關證據資料表明已全額支付，又兩造均表示建築師簽約費用為15萬元，且原告向被告借款5萬元，是供作系爭土地興建房屋宣傳廣告之用，此有原告提出之112年7月17日LINE為憑，本院審酌上開事實，暨考量原告所受損害、付出成本、勞力及社會經濟狀況，認系爭契約第4條第6款約定之違約金核屬過高，應酌減為25萬元，始為相當。原告逾此範圍之請求，即不應准許。

㈢再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。查原告對被告之債權，核屬無確定期限之給付，既經原告請求，則原告請求起訴狀繕本送達被告之翌日即113年11月13日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，即屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付25萬元，及自113年11月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回失所依附，應予駁回。

六、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據資料或調查證據之聲請，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，併此敘明。

七、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　6　　日

民事第一庭　法　官　黃梅淑

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　114　　年　　5　　月　　6　　日

書記官　謝佩芸