

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度重訴字第274號

原告 李紋勝
訴訟代理人 葉凱禎律師
曾嘉雯律師
陳亮好律師
被告 陳嘉誠

訴訟代理人 朱中和律師

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於民國113年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣23,982,936元，及其中新臺幣23,200,000元自民國111年6月3日起至清償之日止，其中新臺幣782,936元自民國111年11月17日起至清償之日止，均按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用百分之九十八由被告負擔，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣8,000,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣23,982,936元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於民國111年2月26日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定被告以總價新臺幣（下同）2,320萬元購買原告所有如附表所示房地（下稱系爭房地）。原告於111年4月21日完成系爭房地移轉登記並通知被告於同年月26日辦理交屋，詎被告竟飾詞拒絕受領，原告於111年4月29日、111年5月11日以存證信函催告被告辦理交屋仍遭拒，原告於111年5月25日再以存證信函催告被告於文到7日辦理交屋，若逾期將依民法第241條規定辦理（下稱系爭存證信

01 函），被告於同年月26日收受仍未遵期辦理，原告於該函送
02 達被告第7日之翌日即111年6月2日依民法241條規定拋棄系
03 爭房地占有而免除交付系爭房地義務之履行，原告自得依據
04 系爭契約第4條第1項約定請求被告給付買賣價金2,320萬
05 元，及自111年6月2日起算之法定遲延利息。又被告於111年
06 6月2日陷於給付遲延，依據系爭買賣契約第12條第2項約定
07 應賠償原告自該日起按買賣總價每日千分之0.5（即每日1萬
08 1,600元）之懲罰性違約金，原告僅請求至本件言詞辯論終
09 結之日止，並僅先一部請求其中107萬8,000元。為此，依據
10 系爭契約第4條第1項、第12條第2項約定提起本件訴訟等
11 語。並聲明：（一）被告應給付原告2,320萬元，及自111年6
12 月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被
13 告應給付原告107萬8,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起
14 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）願供擔保請
15 准予宣告假執行。

16 二、被告則以：兩造雖於上開時間簽訂系爭契約，被告已依約將
17 系爭房地之各期買賣價金撥付至履約保證帳戶，原告亦於上
18 開時間將系爭房地移轉登記被告名下，原告並於上開時間陸
19 續催告被告辦理交屋。惟系爭房地為百立建設股份有限公司
20 （下稱百立建設公司）興建之建案，該建案建有地下層（下
21 稱系爭地下室），地下層所有權仍為百立建設公司，而系爭
22 房地旁側之同棟建案、門牌號碼高雄市○○區○○街000號
23 建物現經營「高雄財神廟」（下稱財神廟）。被告看屋時即
24 已表明擔憂系爭地下室安全問題，以及財神廟於系爭地下室
25 及系爭房地騎樓堆放金紙等易燃雜物，兩造簽約時即以口頭
26 約定原告另負有：1、取回原代管而借予財神廟之系爭地下
27 室鑰匙；2、清空系爭房地騎樓物件；3、清空系爭地下室物
28 件；4、取得百立建設同意賦予原告系爭地下室代管權之主
29 給付義務，原告尚未完成上開義務，自不得請求被告給付買
30 賣價金及賠償違約金。縱認被告需給付違約金，惟系爭契約
31 第12條第2項約定應屬損害賠償額預定型違約金，原告所受

損害至多為利息損害，原告請求違約金數額顯然過高，應予酌減等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)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

(一)原告於111年間委託泰運不動產有限公司（即台慶不動產鼎金國小店，下稱台慶不動產鼎金店）銷售原告所有系爭房地。台慶不動產鼎金店將本案交由訴外人張海宇承辦，由張海宇擔任系爭房地銷售之承辦人員。

(二)系爭房地為百立建設興建，案名為大統九如名店。系爭建案建有地下層即系爭地下室，地下層之所有權為百立建設公司。又系爭房地旁側之同棟建案、門牌號碼高雄市○○區○○街000 號建物係經營「高雄財神廟」。

(三)原告委託台慶不動產鼎金店銷售後，被告有意購買系爭房地，並由台慶不動產鼎金店人員即訴外人陳宥蓁負責接洽，被告經張海宇及陳宥蓁陪同至系爭房地現場看屋至少2次。

(四)兩造於111年2月26日簽訂系爭契約，約定以總價2,320 萬元買賣系爭房地，交付尾款及交屋日為111年4月15日。被告已依據系爭契約將系爭房地之各期買賣價金撥付至履約保證帳戶，原告於111年4月21日將系爭房地移轉過戶被告名下，承辦代書於111年4月22日通知洽詢排定於111年4月26日交屋。

(五)被告於111年4月24日提出書面交屋聲明予台慶不動產鼎金國小店轉知原告，內容為：「由於當初簽約時，屋主承諾會清空地下室，並告知建商將地下室之管理權交付懷安街207 號屋主代管，買方再三確認其擁有地下室之出入口鑰匙，且承諾交屋時會收回財神廟所借用之鑰匙及使用之空間，並出示其借用給財神廟且隨時可收回之協議書，買方才同意購買。買方堅持以下立場：一、地下室、財神廟清空物件，歸還鑰匙。二、確認財神廟與百立建設沒有租借關係或合約。三、一同前往百立建設確認地下室代管歸屬，協商先將出入口封住以避免閒雜人等出入或有不法行為在其中進行。四、上述一、二、三條件若無法達成，買賣合約解除，買方在此合約

01 延伸之費用，包括貸款費用、代書費用、稅額、履保費...
02 等等，由屋主賠償」(本院卷第45頁)。

03 (六)原告於111年4月29日寄發存證信函予被告，內容略以：「被
04 告以書面通知內容，然雙方簽約時要求財神廟需於交屋時將
05 借用之騎樓部分清空歸還，原告已依約請財神廟方清空現場
06 交還；原告保管之地下室出入口鑰匙，被告於買賣簽約時要
07 求交屋時需交付鑰匙，原告願約交付鑰匙；惟就要求原告清
08 空地下室，以及確認財神廟與百立建設有無租賃關係等事
09 項，與買賣契約無關；特函告被告，請被告於函到7日出面
10 辦理結案交屋，若逾期限，將視同被告違約」。被告於111
11 年5月3日收受該存證信函(審訴卷第31頁至第34頁、第37
12 頁)。

13 (七)原告於111年5月11日寄發存證信函予被告，內容略以：「原
14 告前以存證信函催告被告應於期限內結案交屋，被告於111
15 年5月3日收受催告函後，至今已逾7日時限仍未出面辦理結
16 案交屋，被告已違約。原告所有之系爭房地產權已於同年4
17 月21日移轉過戶被告名下，被告拒不出面辦理結案交屋，原
18 告今逕以本函主張被告自即日起已違約，請合泰建經公司依
19 約將本案履約專戶中之款項撥付原告」。被告於111年5月
20 12日收受該存證信函(審訴卷第49頁至第50頁、第53頁)。

21 (八)被告於111年5月12日寄發存證信函予原告，內容略以：原告
22 對於口頭約定簽約內容拒不承認履行，又以存證信函催告被
23 告結案交屋，僅以此函，通知原告於函到10日內完全履約，
24 否則即屬違約，被告將依債務不履行之規定解約並請求賠償
25 (審訴卷第41頁至第45頁)。

26 (九)原告於111年5月25日寄發系爭存證信函予被告，內容略以：
27 「原告已分別以存證信函催告被告出面辦理結案交屋，被告
28 至今仍逾期未出面，被告之受領遲延已造成違約多時，今原
29 告再以本函通知被告，請被告於函到7日內聯絡本案承辦代
30 書朱忠祥先生約定日期出面交屋，若逾期被告仍拒絕出面交
31 屋，屆時原告將依民法第241條規定，以拋棄占有替代交

付」。被告於111年5月26日收受該存證信函（審訴卷第57頁至第61頁）。

四、本院得心證理由

原告主張兩造簽訂系爭契約，原告已完成移轉登記義務，另依法免除交付系爭房地義務，被告已應給付價金卻遲未給付，依據系爭契約第4條第1項、第12條第2項約定請求被告給付價金及賠償違約金等情，為被告所否認，並以前詞抗辯原告依約另負有上述4項義務且違約金約定過高應予酌減等語。是本件爭點厥為：（一）原告依據系爭契約所負給付義務為何？（二）原告是否已完成系爭契約所負義務？原告請求被告給付價金2,320萬元，有無理由？（三）系爭契約第12條第2項約定違約金性質為何？原告請求違約金107萬8,800元有無理由？被告抗辯酌減違約金，有無理由？

（一）原告依據系爭契約負有移轉登記及交付系爭房地之主給付義務，以及交付系爭地下室及清空系爭房地騎樓之從給付義務：

原告主張其依約僅負有移轉登記及交付系爭房地義務（依據系爭契約第8條、第11條約定），被告則以前詞抗辯原告尚負有：1、取回系爭地下室鑰匙；2、清空系爭房地騎樓物件；3、清空系爭地下室物件；4、取得百立建設公司同意賦予原告系爭地下室代管權之義務。經查：

1、按主給付義務，係債之關係固有、必備之要素，用以確定及規範債之關係類型。又當事人所負債務，另尚有從給付義務及附隨義務，從給付義務旨在準備、確定、支持及完全履行主給付義務，基於法律明文或當事人約定，或基於誠信原則及補充之契約解釋，以確保債權人之給付利益獲得最大可能之滿足，債權人得以訴請求履行，於債務人不履行時，債權人得否解除契約，應視該從給付義務對契約目的之達成是否必要、不可或缺而定。附隨義務，則係隨債之關係發展過程，基於期待可能性，以誠信原則為發展依據，依個別情況促使債權人之給付利益獲得滿足（輔助功能），或為維護他

01 方當事人生命或財產上利益（保護功能）（最高法院112年度
02 台上字第2370號民事判決意旨參照）。

03 2、被告所辯取回系爭地下室鑰匙及清空系爭房地騎樓物件部
04 分：

05 原告不爭執有同意給付代為保管之系爭地下室鑰匙及清空系
06 爭房地騎樓（本院卷第372頁），且原告於111年4月29日寄
07 發被告之存證信函亦自陳兩造簽立系爭契約時要求騎樓清空
08 及交付系爭地下室鑰匙（不爭執事項六），可見兩造簽立系
09 爭契約時確有以口頭約定原告應給付被告系爭地下室鑰匙及
10 清空騎樓。原告雖主張其僅係同意幫忙，尚不構成系爭契約
11 之給付義務等語（本院卷第372頁），惟參以兩造不僅於簽
12 約過程特別表明原告應交付鑰匙及清空騎樓，原告聲請傳喚
13 證人張海宇復證稱：簽約時有提到要在系爭契約備註欄寫上
14 騎樓清理乾淨交給被告，以及移交系爭地下室鑰匙之內容，
15 後來談得很融洽，沒寫在契約上等語（本院卷第218頁），
16 上開約定事項更曾有意記載於系爭契約上，足認兩造間協議
17 原告給付系爭地下室鑰匙及清空騎樓一事已存在給付義務與
18 給付請求權之對應關係，已構成法律行為關係，而非僅係原
19 告主張之好意施惠行為。而關於上開給付義務之性質，衡諸
20 系爭房地交易範圍及於騎樓範圍，有系爭契約可參（審訴卷
21 第19頁），又系爭地下室雖非交易範圍，惟與系爭房地位置
22 緊鄰，又被告亦係基於本身安全考量方有上開要求，可見原
23 告所負清空騎樓及交付系爭地下室鑰匙義務，係為完全履行
24 主給付義務，以確保被告之給付利益獲得最大可能之滿足，
25 是上述兩項義務應屬從給付義務。

26 3、被告所辯清空系爭地下室及取得系爭地下室代管權部分：

27 (1)原告主張其從未同意上開事項，被告則抗辯兩造簽約時亦有
28 以口頭承諾等語。經查，證人張海宇證稱：從帶看到簽約，
29 被告都沒有提到地下室代管權的問題，也沒有抱怨地下室髒
30 亂，被告只有在看屋時請我聯繫能否跟建商以便宜價格購買
31 系爭地下室等語（本院卷第217頁至第218頁）；參與系爭契

約之代書即證人朱美淇亦證稱：我簽約開始就在場，一開始是我配偶亦為代書之朱忠祥處理，朱忠祥寫完系爭契約標的物、第4條、第5條後就由我接手，簽約過程沒有提到清空地下室的事情，如果兩造有講，應該會記載現況說明書上，我只有隱約聽到鑰匙一事等語（本院卷第265頁至第266頁）；證人朱忠祥亦證述：我參與簽約過程沒有聽到地下室的事情等語（本院卷第262頁）；且被告聲請傳喚之仲介即證人陳宥蓁亦證稱：簽約時原告說與財神廟認識很久，且原告母親有與財神廟簽立協議書，不用擔心清空問題，但清空地下室部分被告沒有強求，因為地下室產權還是百立建設公司，原告無法順利聯繫，後續還是要新屋主聯繫，在群組對話後來有明確表達3點，就是交付地下室鑰匙、清空騎樓以及交付原告母親與財神廟手寫協議書。至於原告有無承諾被告幫忙向百立公司取得系爭地下室代管權，原告有說會爭取，但沒有說會取回等語（本院卷第227頁、第232頁）。是以，參以兩造看屋及簽約過程之仲介及代書均證述並未見聞兩造有約定原告負有清空系爭地下室及取得系爭地下室代管權義務一事，且依據被告傳喚陳宥蓁更證述，被告並未強求清空地下室，也未提到取回系爭地下室代管權問題，且兩造後續明確表達應履約之3項內容，也並未包含清空系爭地下室及取得代管權。至陳宥蓁雖證稱原告當場有提出一份財神廟保證清空之協議書等語（本院卷第224頁），惟詢問該保證書保證清空範圍，陳宥蓁證述不記得等語（本院卷第224頁），亦難認據此認定原告同意清空系爭地下室，是依上開證人證述，兩造於簽約時並未約定原告負有清空系爭地下室及取得系爭地下室代管權。

(2)再者，系爭地下室為百立建設公司所有（不爭執事項二），依據百立建設公司函覆：系爭地下室為百立建設公司私人產權，因大樓管線仍會通過地下室，故將出入大門鑰匙交由財神廟住戶保管以保護住戶之安全等語，有該函覆可參（本院卷第161頁），百立建設公司至多僅將系爭地下室鑰匙交由

01 部分住戶保管，亦未賦予任何住戶系爭地下室之代管權，亦
02 難認原告會承諾賦予被告所謂系爭地下室之代管權。且再參
03 以被告111年4月24日自行提出書面交屋聲明亦僅表示「一同
04 前往百立建設確認地下室代管歸屬，協商先將出入口封住以
05 避免閒雜人等出入或有不法行為在其中進行」等語（不爭執
06 事項五），並未以原告承諾取得系爭地下室代管權等語要求
07 原告，益徵兩造簽約時並未以口頭承諾取得系爭地下室代管
08 權一情為無據。又被告雖抗辯簽約時有錄音錄影，有錄到原
09 告同意負擔上述義務，惟錄影內容被覆蓋無法提出等語（本
10 院卷第270頁），然被告所辯與上述實際參與證人證述不
11 符，亦難憑此認定被告所辯為有據。是以，原告主張兩造未
12 約定原告負有上開義務，應屬有據，被告所辯則難認有據。

13 4、依上，原告依據系爭契約第8條、第11條約定負有移轉登記
14 系爭房地及交付系爭房地予被告之主給付義務，且依據兩造
15 約定，原告另負有清空系爭房地騎樓及交付系爭地下室鑰匙
16 予被告之從給付義務，被告其餘所辯，則難認有據。

17 (二)原告請求被告給付買賣價金2,320萬元，為有理由：

18 1、原告已完成移轉登記系爭房地義務，並依據民法第241條規
19 定免除交付義務：

20 (1)按有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其
21 占有；前項拋棄，應預先通知債權人。但不能通知者，不在
22 此限，民法第241條第1項、第2項定有明文。是有交付不動
23 產義務之債務人，依民法第241條之規定，於債權人遲延
24 後，拋棄其占有，得免除其交付義務。又從給付義務之違
25 反，需致主給付義務無法依債之本旨履行，始構成不完全給
26 付（最高法院100年度台上字第171號、109年度台上字第314
27 8號、95年度台上字第804號民事裁判意旨參照）。

28 (2)經查，原告已依約完成移轉登記系爭房地義務，為兩造所不
29 爭執（不爭執事項四）。又原告應負之交付系爭房地義務，
30 依據系爭契約第17條特別約定事項約定「本件不動產買賣以
31 標的物現況說明書之態樣交屋」，有該契約及標的物現況說

明書在卷可證（審訴卷第23頁、第27頁至第28頁），應認原告所負交付系爭房地義務，係依據標的現況說明書所載內容為給付，而依現況說明書所載內容，均係制式之是否有自來水、獨立電錶、滲漏水等內容，並未包含應清空系爭房地騎樓及交付鑰匙之內容，有前開現況說明書可參。而原告於移轉登記系爭房地後，即委託代書通知被告於111年4月26日辦理交屋，被告於111年4月24日以「...買方堅持以下立場：一、地下室、財神廟清空物件，歸還鑰匙。二、確認財神廟與百立建設沒有租借關係或合約。三、一同前往百立建設確認地下室代管歸屬，協商先將出入口封住以避免閒雜人等出入或有不法行為在其中進行。四、上述一、二、三條件若無法達成，買賣合約解除...」等語為由拒絕受領；原告於111年4月29日寄發存證信函告以騎樓已清空，地下室鑰匙願意交付，其餘則與系爭契約無關，並催告於7日內交屋，逾期視為違約等語；被告於111年5月12日寄發存證信函函覆要求原告完全履行；原告於111年5月11日以存證信函催告被告應於文到7日內辦理交屋，復於111年5月25日寄發系爭存證信函催告被告於文到7日辦理交屋，並通知將依據民法第241條規定拋棄占有等語（不爭執事項五至九）。依上開過程可見，被告就原告提出之系爭房地，並未爭執存在不合於現況說明書之情形，僅係以原告另負有清空系爭地下室等非屬系爭契約第17條特別約定事項所載內容拒絕辦理交屋，堪認原告提出之系爭房地符合系爭契約約定。是以，原告既已依約交付系爭房地，並多次以存證信函催告被告於文到7日辦理交屋，被告仍未遵期履行，原告於111年5月25日再以系爭存證信函催告被告交屋，同時預先通知被告將依據民法第241條規定拋棄占有，被告於111年5月26日收受後之7日內即至111年6月1日止仍未履行，故原告主張被告自111年6月2日起已陷於受領遲延，原告於該日依據民法第241條規定合法拋棄占有而免除其交付義務，應屬有據。

2、原告已完成及免除上開主給付義務，原告依據系爭契約第4

條約定請求被告給付買賣價金2,320萬元，為有理由：

(1)原告已於111年4月21日完成移轉登記系爭房地義務，並於同年6月2日依據民法第241條規定免除交付義務，業如前述，則依據系爭契約第4條第1項約定，系爭契約價金給付共分3期，簽約款10萬元、備證用印款260萬元、完稅款206萬元及交屋日應給付尾款1,624萬元，原告既於上開時點完成及免除上述義務，應認原告自111年6月2日起得依上開約定請求被告給付買賣價金2,320萬元。

(2)又原告依據系爭契約雖另負有交付系爭地下室鑰匙及清空系爭房地騎樓之從給付義務，惟依據陳宥蓁證述原告於簽約時即欲拿出系爭地下室鑰匙給被告，但被告沒有拿；交屋前我有到系爭房地看，騎樓確實有清空，但交屋前2天騎樓東西又擺出來等語（本院卷第226頁至第227頁），可見原告已有提出系爭地下室鑰匙，且曾有依約通知財神廟清空系爭房地騎樓，是原告以111年4月29日存證信函告知騎樓已清空及願意交付系爭地下室鑰匙乙情，尚非虛詞。況且，縱原告尚未完成此部分義務，惟此僅係原告就為保障及促進滿足被告給付利益之從給付義務尚未履行，被告給付交屋款之主給付義務與原告之該項從給付義務，並非立於對待給付之關係，被告本不得以原告未履行上開義務即拒絕給付價金，益徵被告拒絕給付價金為無據。從而，原告依據系爭契約第4條約定請求被告給付買賣價金2,320萬元為有理由。

3、另就原告併請求利息部分，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；又按付利息之債務，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229條第1項、第2項、第203條定有明文。經查，系爭契約約定被告應於交屋日給付最後一期尾款，核屬給付有確定期限，則依上說明，原告於11

01 1年6月2日得請求被告給付買賣價金，被告應自111年6月3日
02 起陷於給付價金遲延，故原告併請求自111年6月2日起至清
03 償日止，按法定遲延利息即週年利率5%請求，於111年6月3
04 日起至清償日止之範圍內為有據，逾此範圍則非有據。

05 (三)系爭契約第12條第2項約定違約金為損害賠償額預定型違約
06 金，原告得依約請求給付違約金，惟應酌減至按每日1,271
07 元計付違約金為適當：

08 1、經查，系爭契約第12條第2項約定「甲方（按：被告）若有
09 給付遲延之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費
10 等，應賠償乙方（按：原告）自應付之日起，按買賣總價每
11 日千分之零點五計算之違約金至甲方完全給付時為止」等
12 語，有系爭契約可稽（審訴卷第22頁），而依前揭說明，原
13 告於111年6月2日得依約請求被告給付價金，被告遲未給
14 付，被告自111年6月3日陷於給付遲延，被告已構成系爭契
15 約第12條第2項約定之給付遲延，原告依上開約定請求被告
16 賠償違約金，自屬有據。

17 2、被告主張系爭契約第12條第2項約定之違約金過高，應予酌
18 減，原告則否認之。經查：

19 (1)按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金。民法
20 第250條第1項定有明文。又違約金有賠償性違約金及懲罰
21 性違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債
22 務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，
23 不得另行請求損害賠償；後者則係以強制債務履行為目的，
24 確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求
25 支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償，
26 此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，
27 債務人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其
28 他債之關係應負之一切賠償責任，均不受影響（最高法院10
29 6年度台上字第1853號判決參照）。次按約定之違約金額過
30 高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。又
31 損害賠償約定性質之違約金，目的在於填補債權人因債權不

01 能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀
02 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
03 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
04 審定標準（最高法院109年度台上字第2079號判決意旨參
05 照）。

06 (2)系爭契約第12條第2項約定之違約金，原告主張為懲罰性違
07 約金，被告則抗辯為損害賠償預定性質之違約金。而查，
08 綜觀系爭契約全文，並未明確約定該違約金之性質為何，且
09 針對被告違約時，僅於第12條第2項約定應按買賣總價每日
10 千分之0.5計算計付違約金，未約定遲延利息，亦未併列保
11 留其他損害賠償之約定，參諸前揭規定及說明，系爭契約第
12 12條第2項違約金條款不具懲罰性質，僅係為填補原告損害
13 所為之約定，故被告辯稱該條款屬損害賠償預定性之違約
14 金，係屬有理，原告主張屬懲罰性違約金，難認有據。

15 (3)被告主張系爭契約第12條第2項約定之違約金過高，應予酌
16 減，原告則否認之。經查：

17 ①系爭契約約定買賣價金為2,320萬元，依據系爭契約第12條
18 第2項約定，被告應給付之違約金數額為買賣總價每日千分
19 之0.5（即週年利率18.25%），每日應給付1萬1,600元（計
20 算式：2,320萬元 $\times$ 0.0005＝1萬1,600元），1年即需給付417
21 萬6,000元（計算式：1萬1,600元 $\times$ 365日＝417萬6,000
22 元）。審酌原告因被告遲延給付所受損害為無法取得全部買
23 賣價金之利息損失，以及原告未能取得並運用此筆款項再行
24 投資之損失。而依110年1月20日修正後之民法第205條規
25 定，民間借貸最高僅可請求按週年利率16%計算之利息，而
26 目前市場上之房貸利率則約為2%左右，再參酌當前經濟環
27 境、政府公布物價指數、一般投資報酬率、銀行定存利率，
28 本院認原告除遲延利息外，再請求按週年利率18.25%、每
29 日1萬1,600萬元計算之違約金，確屬過高，應予酌減。

30 ②關於酌減金額，本院除審酌上情，另斟酌原告已依據上揭規
31 定請求買賣價金之法定遲延利息，再考量社會經濟狀況及平

衡買賣雙方利益等情，應認原告得請求違約金之數額應酌減為按週年利率2%即每日1,271元（計算式：2,320萬元 $\times$ 0.02 $\div$ 365日=1,271元，元以下四捨五入，下同），始為適當。是以，原告本件所得請求之違約金係自111年6月3日起算至本件言詞辯論終結日之113年2月7日，共計616日，為78萬2,936元（計算式：1,271元 $\times$ 616日=78萬2,936元），逾此範圍，則非有據。末就原告併請求自起訴狀繕本送達翌日即111年11月17日起（見審訴卷第97頁送達回證）至清償之日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息部分，依據上揭規定應屬有據，應併予准許。

五、綜上所述，原告依據系爭契約第4條第1項、第12條第2項約定，請求被告給付原告2,320萬元，及自111年6月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及給付原告78萬2,936元，及自111年11月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、就原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與本件本件判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中	華	民	國	113	年	2	月	29	日
			民事第三庭		審判長法		官	謝雨真	
					法		官	高瑞聰	
					法		官	林家仔	

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 113 年 2 月 29 日

附表：

編號	土地坐落						
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	面積（平方公尺）	權利範圍	登記名義人
1	高雄市	三民區	大港	3551	483	826/萬	
2	高雄市	三民區	大港	3551-1	599	826/萬	

編號	建號	坐落地號	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）	權利範圍	登記名義人
1	20064	高雄市○○區○○段0000地號	高雄市○○區○○街000號	鋼筋混凝土造5層	1層：32.01 2層：76.78 3層：76.78 4層：76.78 5層：76.78 屋頂突出物：3.53 騎樓：35.60 總面積：378.26 陽台：31.04	全部	