

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第137號

原告 鑫吉利國際有限公司

法定代理人 張沛盈

訴訟代理人 謝清昕律師

吳孟庭律師

複代理人 郭順華

被告 林恩永

林恩豪

林恩新

共同

訴訟代理人 洪千琪律師

蔡玉燕律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國113年3月6日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣500,000元及自民國112年6月21日起  
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告應同意原告向第一建築經理股份有限公司領取履約保證  
專戶（第一商業銀行桃園分行，戶名：第一商業銀行受託信  
託財產專戶，履保專戶帳號：00000-0000000000號）內之款  
項新臺幣4,300,000元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔55%，餘由原告負擔。

01 五、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣500,000元為原  
02 告預供擔保，得免為假執行。

03 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 一、原告主張：原告於民國111年11月24日與被告簽立土地買賣  
06 契約書（下稱系爭契約），買受被告所有坐落高雄市○○區  
07 ○○段000地號土地（權利範圍全部、面積159平方公尺，下  
08 稱系爭土地），約定價金新臺幣（下同）4,300萬元，原告  
09 已將訂金430萬元匯入第一建築經理股份有限公司（下稱第  
10 一建築公司）之履約保證專戶（第一商業銀行桃園分行，戶  
11 名：第一商業銀行受託信託財產專戶，履保專戶帳號：0000  
12 0-000000000號，下稱系爭履保帳戶）。詎被告故意不告知  
13 系爭土地遭鄰房越界占用如附圖所示面積，存在重大物之瑕  
14 疵，原告已於112年3月21日、同年4月18日催告被告應於7日  
15 內排除鄰地侵占，否則將依約解除系爭契約，均未獲置理，  
16 原告業以起訴狀繕本送達作為解除系爭契約之意思表示。系  
17 爭契約既經解除，原告自得依據系爭契約第10條第2項後段  
18 約定或民法第259條第1項第2款規定，請求被告返還訂金430  
19 萬元，故被告應同意原告自系爭履保帳戶取回訂金430萬  
20 元，原告另得依據系爭契約第10條第2項後段約定，請求被  
21 告按已付價金給付違約金共計430萬元等語。為此，依據系  
22 爭契約第7條第2項、第10條第2項後段約定及民法第259條第  
23 1項第2款規定提起本件訴訟。並聲明：（一）被告應共同給  
24 付原告430萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
25 按週年利率5%計算之利息。（二）被告應同意原告向第一  
26 建築公司領取系爭履保帳戶內之430萬元。（三）願供擔保，  
27 請准宣告假執行。

28 二、被告則以：兩造簽訂系爭契約固約定原告買受面積159平方  
29 公尺之系爭土地，系爭土地確實遭鄰房越界占用如附圖所示  
30 面積。惟依據系爭契約第7條第2項、第10條第2項後段約  
31 定，瑕疵需重大始得解除契約，然鄰房越界占用如附圖所示

面積僅達2.41平方公尺，僅占系爭土地1.51%，面積甚微，且依據內政部地政司頒佈預售房屋買賣契約書範本第5條「房地面積誤差及其價差找補」規定，土地面積誤差需超過3%，買方始能解除契約，又原告購買系爭土地係供建築房屋，建築物依法需保留法定空地即建蔽率70%，減少之2.41平方公尺正好可用於法定空地，原告並無受有任何損失，可見本件物之瑕疵既非重大，原告自不得解除系爭契約及依上開約定或規定請求給付違約金及返還訂金。又系爭契約第10條第2項約定違約金為損害賠償額預定型，原告請求違約金430萬元亦屬過高等語資為抗辯。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)兩造於111年11月24日簽立系爭契約，約定原告以4,300萬元向被告購買其等共有之系爭土地，價款分4期給付（第一期款即簽約款430萬元、第二期款0元、第三期款即完稅款430萬元、第四期款即尾款3,440萬元），最後履行契約義務期限為112年3月15日。兩造於系爭契約第13條特約事項約定「詳不動產買賣增補契約書」，依據後附不動產買賣增補契約書第11條約定「雙方合意預計112年3月15日結案，實際結案日期提前或延後依正常流程而視，倘因疫情或其他不可抗力之情事導致遲延結案，雙方合意互不追究遲延之責；反之如屬藉故拖延或拒絕配合，違約之一方應負損害賠償責任」。

(二)原告已將第一期款即簽約款430萬元匯入系爭履保專戶，剩餘價金均尚未給付。

(三)被告於111年11月25日向高雄市政府地政局新興地政事務所申請鑑界，地政機關於111年12月8日作成複丈成果圖。鑑界過程中發現坐落隔鄰同段548-2地號土地之建物越界占用系爭土地。占用面積為牆壁部分占用2.41平方公尺，雨遮部分占用0.57平方公尺（詳如附圖複丈成果圖）。

(四)原告於112年4月18日函告第一建築公司及被告，內容略以：

01 系爭土地與臨地尚有越界爭議，被告遲未出面解決，未釐清  
02 前第一建築經理股份有限公司不得撥付履保專戶價金。

03 (五)被告於112年3月16日函告原告，內容略以：原告應於函到7  
04 日內給付買賣價金3,870萬元，否則被告即解除買賣契約。  
05 原告於112年3月21日收受。

06 (六)原告於112年3月21日函告被告，內容略以：因本案相關作業  
07 正由銀行端辦理中，延誤主因係政府之政策造成審查作業費  
08 時；另於鑑界時發現之侵址問題，亦請協助處理。

09 (七)被告於112年3月31日函告原告，內容略以：被告以本存證信  
10 函為解除土地買賣契約之意思表示。原告於112年4月10日收  
11 受。

12 (八)原告於112年4月18日函告被告，內容略以：系爭土地因與鄰  
13 地間界址爭議，此爭議之排除為台端之義務，限台端於7日  
14 內排除，否則視為違約，原告將依合約書第10條第2項主張  
15 解除契約。

#### 16 四、本院得心證之理由

17 原告主張其向被告購買面積為159平方公尺之系爭土地，存  
18 在鄰房越界占用2.41平方公尺之重大物之瑕疵，原告得依據  
19 系爭契約第10條第2項後段約定解除該契約，並依據上揭規  
20 定或約定應同意原告領回訂金430萬元及給付同額違約金等  
21 語，被告則以前詞抗辯該瑕疵尚非重大，原告不得請求解  
22 約，原告請求返還訂金及給付違約金均屬無據，又違約金數  
23 額亦屬過高等語。是本件爭點厥為：(一)原告依據系爭契約  
24 第10條第2項後段解除系爭契約，有無理由？(二)原告請求  
25 被告應同意原告自系爭履保帳戶領取訂金430萬元，有無理  
26 由？(三)系爭契約第10條第2項約定違約金性質為何？原告  
27 請求違約金430萬元有無理由？被告抗辯酌減違約金，有無  
28 理由？

29 (一)原告依據系爭契約第10條第2項後段約定請求解除系爭契  
30 約，為有理由：

31 1、經查，系爭契約第10條第2項約定「買方違反契約之義務

01 時...；經買方訂七日期限催告仍未履行，買方得解除契  
02 約」、第7條第2項約定「物之瑕疵擔保：賣方保證本買賣標  
03 的於點交前無物之瑕疵存在，如有前開情事，除契約另有約  
04 定外，賣方應負瑕疵擔保責任。本項瑕疵非屬重大瑕疵者，  
05 買方不得主張解除契約，僅得請求減少價金」、第9條第6項  
06 約定「如有瑕疵但非屬重大且解除契約顯失公平，買方僅得  
07 減少價金」，有系爭契約可參（審訴卷第32頁至第33頁）。  
08 綜觀契約全文，該契約第7條第2項、第9條第6項已反覆言明  
09 買方僅於重大瑕疵且未顯失公平時始得解除契約，否則僅得  
10 請求減少價金，則約定於後之系爭契約第10條第2項後段約  
11 定，於文義雖未再行加註「瑕疵非屬重大」、「非屬重大且  
12 解除契約顯失公平」之內容，惟依循前文脈絡，應認仍需以  
13 瑕疵非屬重大且未顯失公平為要件，並非僅需依系爭契約第  
14 10條第2項後段約定文義僅需買方定期催告未履行即得解除  
15 契約，否則將使前項約定意旨形同具文。是以，原告依據系  
16 爭契約第10條第2項約定請求解除系爭契約，即應證明系爭  
17 土地存在重大之物之瑕疵，並就被告違反契約義務一事訂7  
18 日期限催告被告履行，以及解除契約並無顯失公平情事。

19 2、系爭土地存在鄰房越界占用2.41平方公尺之重大物之瑕疵：

20 (1)查原告購買面積159平方公尺（約48坪）之系爭土地，經鄰  
21 房越界占用2.41平方公尺（約0.73坪），此為兩造所不爭執  
22 （不爭執事項一、三），是系爭土地自身存在遭鄰房占用之  
23 缺點，屬物之瑕疵（最高法院109年度台上字第2601號民事  
24 判決意旨參照），原告主張系爭土地存在物之瑕疵，先堪認  
25 定。

26 (2)上開物之瑕疵是否重大，原告主張被告簽約前明知系爭土地  
27 遭鄰房占用卻故意不告知，且系爭土地遭鄰屋占用2.41平方  
28 公尺（約0.73坪），致原告可興建樓房面積短少約6.132坪  
29 （系爭土地容積率為840%， $2.41\text{ m}^2 \times 0.3025 \times 8.4 = 6.132$   
30 坪），達一間客廳大小，系爭土地可使用外型改變，嚴重影  
31 響原告簽約前就系爭土地之興建計畫，且系爭土地為商業用

01 地，原告以每坪89萬5,833元買受（4,300萬元÷48坪＝89萬  
02 5,833元，元以下四捨五入，下同），就市值已受有65萬3,0  
03 84元損害，再加計公設可賣權狀坪數，損失已高達331萬  
04 元，瑕疵應屬重大等語（本院卷第107頁至第108頁、第134  
05 頁），並提出原告委由黃克翊建築師事務所於112年2月14日製  
06 作之系爭土地評估表為證（本院卷第115頁）。經查：

- 07 ①原告購買系爭土地之目的係為開發樓房出售獲利，此亦為被  
08 告所不爭執，是系爭土地遭占用部分倘致原告開發樓房出售  
09 目的難以達成，即構成重大瑕疵。查原告原係規劃在系爭土  
10 地興建一棟7樓8戶（2樓至7樓為住宅，地下一層及一樓停  
11 車）、單戶室內面積29.46坪、陽台面積3.41坪之華廈，該  
12 華廈定位為豪宅規劃，依周圍行情定價在每坪40萬至50萬元  
13 間，此經原告陳稱在案（本院卷第134頁），並有前揭黃克  
14 翊建築師事務所製作之評估表可參（本院卷第115頁）。查系  
15 爭土地遭鄰房占用致面積短少，自會導致系爭土地依據都市  
16 計畫法高雄市施行細則第20條規定建蔽率、容積率計算後，  
17 所得興建出售面積減少，對於原告購買系爭土地開發樓房出  
18 售之目的本有所影響。再者，審酌系爭土地總坪數僅48坪，  
19 又依上開施行細則第20條規定該地建蔽率為70%（系爭土地  
20 為第五種商業區建地，此經本院依職權查詢系爭土地之使用  
21 分區在案，並為原告所自陳，本院卷第108頁、第115頁），  
22 系爭土地第一層實際建築面積最多僅33.6坪（48坪×70%＝3  
23 3.6坪）。系爭土地又為長方形土地，寬度於橫停一台機車  
24 及汽車後，僅餘一條走道，有現場照片可參（審訴卷第50頁  
25 至第51頁）。是以，系爭土地一樓最大建築面積僅33.6坪，  
26 土地寬度亦非寬，原告開發定位又屬豪宅式華廈，則原告為  
27 使規劃樓房足使市場願以每坪40萬元至50萬元之價格購買，  
28 原告在規劃樓房之方位及格局時，自需避免侷促感等較不受  
29 市場青睞之設計，在系爭土地基礎條件受限之情況下，原告  
30 對系爭土地所能進行之規劃，較諸一般建築基地，已受有更  
31 多限制，現又遭鄰房占用0.73坪，不僅導致1樓建築面積僅

01 餘29.3076坪【 $(48\text{坪}-6.132\text{坪})\times 70\%=29.3076\text{坪}$ 】，鄰  
02 房越界位置又同時占到系爭土地之寬面，導致寬度又更為縮  
03 減，可見系爭土地遭占用如附圖所示面積，對於原告規劃系  
04 爭土地開發樓房之目的，影響非輕，原告主張系爭土地遭縮  
05 減大幅影響其興建計畫，應可採信。

06 ②且復參以原告簽訂系爭契約後，即以訴外人豐盛建設開發有  
07 限公司名義，向中租迪和股份有限公司（下稱中租公司）以  
08 投資系爭土地為由辦理投資貸款，中租公司雖曾核准撥款2,  
09 850萬元，惟嗣以「本案基地地形原因占用情節影響實際開  
10 發效益，影響中租公司承做風險」，取消本案核准投資額  
11 度，有中租公司投資額度核准通知書及112年5月4日函覆額  
12 度取消通知函文可參（本院卷第117頁至第119頁），證人即  
13 本件中租公司承辦主管陳彥霖到庭證稱：中租公司本欲於11  
14 2年2月21日核准貸款，但嗣未核准，原因是中租公司起初評  
15 估時不知系爭土地有遭占用，而在撥款前評估擔保品階段，  
16 認定系爭土地地坪48坪，寬度僅有8米，又雙面臨路，雙面  
17 臨路於建築法規需適當退縮，退縮已經是較有限的空間，倘  
18 再加上鄰房占用，如果要開窗，是必須向後退縮，中租公司  
19 考量此等商品將來銷售情形，影響原告承貸風險，故取消原  
20 告貸款額度等語（本院卷第169頁），足見中租公司亦考量  
21 系爭土地基礎條件不佳，又遭鄰房占用，恐影響將來銷售情  
22 形，因而拒絕本件投資貸款，益徵系爭土地遭鄰房越界占用  
23 上開面積，確實對於原告購買系爭土地開發樓房出售之目的  
24 造成重大影響。依上，原告主張上開物之瑕疵已構成重大瑕  
25 疵，應可採認。

26 (3)被告雖抗辯系爭土地遭占用面積僅達系爭土地面積1.5%，  
27 且依據內政部地政司預售買賣契約書範本，誤差需超過3%  
28 買方始得解除契約，故面積誤差未超過3%即非重大瑕疵，  
29 且系爭土地之建蔽率為70%，本需保留30%建築空地，減少  
30 之0.73坪正好可用於法定空地保留面積，故系爭土地受鄰房  
31 占用尚非重大瑕疵云云（本院卷第13頁、第121頁、第231

頁），固提出上開預售屋買賣契約書範本為據（本院卷第17頁）。惟查，系爭土地遭鄰房越界占用之瑕疵是否構成重大，並非單以遭占用面積大小為據，而應審視該瑕疵對於契約目的影響程度而定，被告單以系爭土地遭占用面積為辯，並非有據。又被告所提預售買賣契約書範本，實係針對購買預售屋，與本件係購買土地開發樓房顯然有別，二者自不能比附援引。又系爭土地已遭鄰房占用，倘鄰房未予拆除，則系爭土地總面積應扣除遭占用範圍，該部分並非原告可利用範圍，難認可列入建蔽率基礎計算面積，自無所謂遭占用部分可劃入法定空地之情事，被告所辯上情，均難認有據。

(4) 基上，原告主張系爭土地遭鄰房越界占用0.73坪之物之瑕疵，構成重大瑕疵，應堪認定。

3、原告就被告違反契約義務，已訂7日期限催告履行：

查系爭土地存在遭鄰房占用之物之瑕疵，業如前述，依據系爭契約第7條第2項約定「賣方（按：被告）保證本買賣標的於點交前無瑕疵存在」，有系爭契約可參（審訴卷第31頁），被告應已違反系爭契約第7條第2項所定擔保義務。則原告已於112年4月18日以存證信函催告被告，內容略以：系爭土地因與鄰地間界址爭議，此爭議之排除為台端之義務，限台端於7日內排除，否則視為違約，原告將依合約書第10條第2項主張解除契約等語（兩造不爭執事項八），足見原告就被告違反契約之擔保義務，已限期7日催告被告履行。

4、原告依約請求解約並無顯失公平情事：

(1) 按解除契約是否顯失公平，係指瑕疵對於買受人所生之損害與解除契約對於出賣人所生之損害顯不相當，有失平衡者而言。是否顯失公平應就瑕疵之全部為整體之觀察，如觀察結果，因有該瑕疵而不能達契約之目的或買受人已無利益，自可解除契約（最高法院92年度台上字第1625號判決、96年度台上字第2498號判決意旨參照）。

(2) 經查，系爭土地存在上開物之瑕疵，已大幅影響原告購買系爭土地開發樓房獲利之目的，理由如前述，可見原告所受損

01 害非輕。而解除契約對於被告所生之損害，僅係被告無從立  
02 即取得系爭土地價金，惟被告仍得再行出售系爭土地，可認  
03 被告因解約所受損害非大。且另審酌被告林恩豪早於110年4  
04 月23日已對鄰房所有權人提起拆屋還地訴訟，經本院高雄簡  
05 易庭以110年度雄簡第1435號訴訟事件受理，林恩豪嗣於111  
06 年5月17日撤回該訴訟，此經本院調閱該案卷宗核閱在案，  
07 可認被告於簽訂系爭契約前早已知悉系爭土地存在本件遭占  
08 用情事，卻於簽約時對此隻字未提，仍以總面積159平方公  
09 尺為出售標的，甚而於系爭契約第7條第2項約定「賣方保證  
10 本買賣標的於點交前無物之瑕疵存在」，倘被告於簽約時即  
11 已告知系爭土地遭占用之瑕疵，兩造即能即時就此瑕疵處理  
12 進行討論，不至衍生後續問題。是經整體觀察，並衡酌原告  
13 因上開瑕疵所受損害與被告因解約所受損害，應認原告解除  
14 系爭契約，並無顯失公平情事。

15 5、基上，系爭土地存在重大物之瑕疵，且原告已依約限期被告  
16 履行未果，原告解除契約之請求亦無顯公平情事，則依前揭  
17 說明，原告應已符合系爭契約第10條第2項約定之意定解除  
18 要件，原告依該約定請求解除系爭契約，應屬有據。

19 6、被告雖再抗辯原告未依約繳納價金，被告早於112年3月31日  
20 以存證信函解除系爭契約云云。惟按民法第354條關於物之  
21 瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用，但出賣人  
22 既有給付無瑕疵物之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權  
23 利，則在特定物之買賣，依法律規範之目的，物之瑕疵不能  
24 修補，或雖能修補而出賣人表示不願為之者，應認為在危險  
25 移轉前買受人即得行使擔保請求權，並得拒絕給付相當之價  
26 金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益（最  
27 高法院95年度台上字第39號民事判決意旨參照），故原告於  
28 被告交付系爭土地前即得行使擔保請求權，並得拒絕給付相  
29 當之價金，被告自不得以原告未依約給付價金為由解除系爭  
30 契約，故被告所為解除系爭契約之意思表示，應屬無效，自  
31 不影響前開原告合法解約之認定，併此敘明。

01 (二)原告請求被告應同意原告向第一建築公司領取系爭履保帳戶  
02 內之430萬元，為有理由：

03 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規  
04 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之  
05 給付物，應返還之，民法第259條第1項定有明文。經查，原  
06 告已將第一期款即簽約款430萬元匯入系爭履保專戶（不爭  
07 執事項二），原告已依約解除系爭契約，兩造負有回復原狀  
08 之義務，原告自得依據上開規定請求被告返還已給付之簽約  
09 款430萬元，又上開款項尚存於系爭履保專戶（不爭執事項  
10 二），被告自應同意原告領取，被告亦表示倘原告得合法解  
11 除系爭契約，同意按聲明第二項返還430萬元（本院卷第97  
12 頁），原告此部分請求，應屬有據。

13 (三)系爭契約第10條第2項後段約定違約金為損害賠償額預定型  
14 違約金，原告得依約請求給付違約金，惟應酌減至50萬元為  
15 適當：

16 1、經查，系爭契約第10條第2項後段約定「因可歸責於賣方之  
17 事由致契約解除時，除應返還買方已給付之價金外，並同意  
18 按買方已支付之價金總額之同額作為違約金賠償買方，且應  
19 負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」，有系爭契約可稽  
20 （審訴卷第33頁），而依前揭說明，被告簽約時已明知系爭  
21 土地存在遭鄰房占用瑕疵卻拒不告知，系爭契約嗣因被告違  
22 反系爭契約第7條第2項約定所負之物之瑕疵擔保義務，致該  
23 契約遭原告合法解除，應認本件契約解除事由係可歸責於被  
24 告，原告依上開約定請求被告賠償違約金，自屬有據。

25 2、被告抗辯系爭契約第10條第2項後段約定之違約金過高，應  
26 予酌減，原告則否認之。經查：

27 (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  
28 第250條第1項定有明文。又違約金有賠償性違約金及懲罰  
29 性違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債  
30 務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，  
31 不得另行請求損害賠償；後者則係以強制債務履行為目的，

01 確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求  
02 支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償，  
03 此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，  
04 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  
05 他債之關係應負之一切賠償責任，均不受影響（最高法院10  
06 6年度台上字第1853號判決參照）。次按約定之違約金額過  
07 高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。又  
08 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  
09 能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀  
10 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  
11 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  
12 審定標準（最高法院109年度台上字第2079號判決意旨參  
13 照）。

14 (2)系爭契約第10條第2項後段約定之違約金，原告主張為懲罰  
15 性違約金（本院卷第109頁），被告則抗辯為損害賠償預定  
16 性質之違約金（本院卷第101頁）。而查，綜觀系爭契約全  
17 文，並未明確約定該違約金之性質為何，且針對被告違約  
18 時，僅於第10條第2項後段約定應按買方已支付之價金總額  
19 計付違約金，未約定遲延利息，亦未併列保留其他損害賠償  
20 之約定，參諸前揭規定及說明，系爭契約第10條第2項後段  
21 約定違約金條款不具懲罰性質，僅係為填補原告損害所為之  
22 約定，故被告辯稱該條款屬損害賠償預定性之違約金，係屬  
23 有理，原告主張屬懲罰性違約金，難認有據。

24 (3)被告主張系爭契約第10條第2項後段約定之違約金過高，應  
25 予酌減，原告則否認之。經查：

26 原告已給付價金430萬元（不爭執事項二），依據上開約  
27 定，被告應給付違約金為430萬元。審酌原告因被告違約所  
28 受損害為原告購買系爭土地投入之資源及成本，此從原告陳  
29 稱上開違約金約定以買方支付總價為據，係因原告購買土地  
30 投出委任建築師評估設計、人事管銷、貸款公司聯繫等相當  
31 資源及成本等語亦可見之（本院卷第111頁）。而觀諸原告

提出規劃資料，目前進行至委託建築師評估之階段，且兩造於111年11月24日締約後，旋即於同年12月8日經測量發現本件瑕疵，可見原告雖已有興建規劃，但尚未進行至委託建築師繪圖等後續階段，原告已投入規劃資源費用應非高。又原告簽約時已將簽約款430萬元匯入系爭履保帳戶，原告並於112年4月18日起訴請求被告返還簽約款430萬元，起訴狀於同年6月20日送達被告（見審訴卷第95頁至第99頁送達回證，被告均於112年6月20日收受送達），惟被告迄未返還，原告因無法即時取回此筆款項，受有利息之消極損失，惟本件於113年3月6日言詞辯論終結，經過期間亦非長，造成利息損害亦非高。是綜合審酌上情，本院認原告請求違約金430萬元，確屬過高，應予酌減。關於酌減金額，經審酌上情，並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至50萬元為適當，逾此範圍，則非有據。

(4)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5%，民法第229條第1項、第2項、第203條定有明文。經查，原告請求被告給付違約金，未定有給付期限，核屬給付無確定期限，原告併請求自起訴狀繕本送達翌日即112年6月21日起（見審訴卷第95頁至第99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10條第2項後段約定，請求被告應給付原告50萬元，及自112年6月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，以及依據民法第259條第1項第2款規定，請求被告應同意原告向第一建築公司領取系爭履保

01 帳戶內之430萬元，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無  
02 理由，應予駁回。

03 六、關於聲明第一項，原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬  
04 元，本院爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權  
05 宣告假執行，原告就該部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，  
06 僅係促請法院上開職權宣告之發動，本院就此部分不另為准  
07 駁之諭知；另被告陳明願供擔保免為假執行之宣告，核無不  
08 合，爰酌定相當擔保之金額准許之；又原告之訴經駁回部  
09 分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。關於聲明第  
10 二項，原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，惟因本件判決  
11 結果等同被告應為一定意思表示，不適宜假執行，故應駁回  
12 原告假執行之聲請。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判  
14 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日  
17 民事第三庭 審判長法官 謝雨真  
18 法官 鄭珮玟  
19 法官 林家仔

20 以上正本係照原本作成。

21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 3 月 29 日  
24 書記官 梁瑜玲