

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1327號

原告 蘇欣雅

訴訟代理人 李晉勛

被告 沈巧文

訴訟代理人 丘瀚文律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國114年4月7日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬元，及自民國一百一十三年七月  
二十六日起至清償之日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔十分之三，餘由原告負  
擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣伍萬元為被告供擔保後，得  
假執行。但被告以新臺幣壹拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假  
執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
條第1項第3款定有明文。查原告原請求被告給付新臺幣  
（下同）605,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
止，按週年利率5%計算之利息；嗣擴張請求金額為64萬元  
後，復減縮請求金額為50萬元（請求之遲延利息均同前），  
核與前開規定相符，應予准許。

二、原告主張：兩造於民國111年9月19日簽立房屋預定買賣契約  
書（下稱系爭契約），約定由原告以580萬元向被告買受其  
所有門牌號碼高雄市○○區○○路000號4樓房地（下稱系爭  
房地），及需於111年10月31日完成不動產交易，如有違約

01 除需退還定金10萬元外，另需賠償定金5倍即50萬元之違約  
02 金。原告於系爭契約簽立日當日即給付定金10萬元予被告。  
03 詎被告反悔欲提高出售總價，原告不同意，被告遂於112年1  
04 2月25日返還定金予原告，表示要解除系爭契約，惟卻拒絕  
05 支付違約金。為此爰依系爭契約約定，請求被告給付違約金  
06 50萬元等語，並聲明：被告應給付原告50萬元，及自起訴狀  
07 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

08 三、被告則以：兩造合意解除系爭契約後，已另行簽立和解書  
09 （下稱系爭和解書），約定之違約金為25萬元，原告請求50  
10 萬元違約金，並無理由；又縱依系爭和解書之25萬元違約  
11 金，數額亦屬過高，請求酌減；另被告已給付10萬元違約金  
12 予原告，應予扣除等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁  
13 回。

14 四、得心證理由：

15 (一)兩造於111年9月19日簽立系爭契約，約定原告以580萬元向  
16 被告買受其所有系爭房地，如被告因故致不履行契約，兩造  
17 得解除系爭契約，被告除應將既收款項全部返還原告外，並  
18 願賠償所付定金5倍之損害金予原告；原告並於系爭契約簽  
19 立當日給付定金10萬元予被告；嗣被告不願依上開價格出售  
20 而欲提高售價遭原告拒絕，兩造遂於112年12月24日簽立系  
21 爭和解書，約定：1.被告同意退還原告已給付之定金10萬  
22 元。2.被告同意給付原告定金2.5倍之懲罰性違約金25萬元  
23 （下稱系爭約定2.）。3.共計和解金額為35萬元，應於113  
24 年1月31日前給付原告（下稱系爭約定3.）。4.被告清償原  
25 告和解金額後雙方達成和解，原告不得主張任何相關法律權  
26 利（下稱系爭約定4.）等語。然被告僅於112年12月25日返  
27 還定金10萬元，而未依系爭和解書約定，在系爭約定3.所定  
28 時日前給付違約金25萬元予原告；嗣在原告本件起訴後，被  
29 告方先後於113年11月29日、114年2月6日各給付5萬元予原  
30 告等情，有系爭契約書、房屋買賣定金收據、系爭和解書、  
31 被告112年12月25日、113年11月29日、114年2月6日之轉帳

01 紀錄等在卷（參審訴卷第13至15頁、訴字卷第25、27、75、  
02 121至123頁）為證，堪信可採。

03 (二)被告辯稱兩造已簽立系爭和解書，已取代原系爭契約關於違  
04 約金之約定等語，原告則主張系爭和解書之前引系爭約定2.  
05 至4.為條件之約定，尤其系爭約定3.係以被告於113年1月31  
06 日前給付原告全部和解金額為條件，然被告未依約給付，則  
07 系爭和解書即失其效力，應回復到原系爭契約約定等語。經  
08 查：

09 1.按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力；附  
10 解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民法第  
11 99條第1項、第2項分別定有明文。依上開規定，可知停止  
12 條件或解除條件，會限制法律行為效力之發生或消滅，而  
13 雙方當事人是否就其等所為法律行為有條件之約定，自應  
14 視兩造於約定時，是否已瞭解並合意約定會使其等所為法  
15 律行為效力發生或消滅之條件。

16 2.觀諸系爭約定2.至4.之文字內容，實係兩造間關於被告應  
17 給付之數額（系爭約定2.）、清償期（系爭約定3.）及申  
18 明兩造就系爭買賣契約之糾紛以上開條件達成和解之旨  
19 （系爭約定4.）之約定，而非使系爭和解書「效力發生或  
20 消滅」之約定，是就文字本身觀之，已難認屬條件之約  
21 定。原告雖主張有在締約時告知被告系爭約定2.至4.屬條  
22 件之約定等語，惟觀諸兩造於締約時之錄音譯文（參訴字  
23 卷第141至148頁），前段多為兩造就和解金額之協商，有  
24 提到系爭約定3.、4.者，則如附表所示，而觀諸譯文內容  
25 中原告方對被告之說明，原告方有提到「訂時間目的是為  
26 了說不要說沒有個期限」等語，即可認定系爭約定3.係屬  
27 清償期之約定；且原告方並提及「所以壓的日期，時間點  
28 縱使超過了我們也不會對你怎麼樣」、「真的什麼dela  
29 y，晚個1個禮拜兩個禮拜那個我們都能接受」等語，即已  
30 難認原告方有「被告未於系爭約定3.之期限前清償，即會  
31 使系爭和解約定失效」之意，是原告方雖表示「要清償完

01 畢喔，要清償甲方金額完才算和解」、「我重點我寫第四  
02 段，要給付完畢之後才叫和解」等語，綜合整段原告方之  
03 說詞，亦難認被告可經由原告上開說明，理解系爭約定2.  
04 至4.為「條件」之約定。是不論依契約文字、或依締約時  
05 兩造之協商真意，實難認系爭約定2.至4.是經兩造理解並  
06 合意之「條件」約定，而應僅為兩造就金額、清償期及願  
07 以上開條件和解之約定。

08 3.是依上述，原告主張被告未於系爭約定3.所定日期前給付  
09 35萬元，已使系爭和解失其效力，而應依原系爭契約約定  
10 一節，自不可採。

11 (三)又按和解有使當事人所拋棄之權利消滅之效力，為民法第73  
12 7條前段所明定。和解內容，倘以原來明確之法律關係為基  
13 礎而成立和解時，則屬認定性之和解，僅有認定效力，故當  
14 事人間之債權及債務關係，仍依原來之法律關係定之，僅應  
15 受和解契約之拘束而已，最高法院100年度台上字第975號判  
16 決意旨可資參照。觀諸系爭和解書，其事實及理由有載明兩  
17 係因系爭契約所生違約爭議而為和解，應屬認定性和解，依  
18 上開說明，兩造間之法律關係固係依原來即買賣之法律關係  
19 定之，惟應受和解契約之拘束。則原告應僅能在兩造約定之  
20 25萬元內請求被告給付違約金，原告主張應回復系爭約定之  
21 違約金50萬元，即屬無據。

22 (四)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法  
23 第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之  
24 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁  
25 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人  
26 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  
27 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責  
28 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之  
29 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能  
30 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸  
31 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

01 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌  
02 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，  
03 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，  
04 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約  
05 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異  
06 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  
07 人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護，最高  
08 法院92年度台上字第2747號判決意旨可資參照。被告雖抗辯  
09 稱縱依系爭和解書之25萬元，違約金仍屬過高等語，惟未能  
10 提出具體事證而為說明。其雖以內政部公告之「成屋買賣定  
11 型化契約應記載及不得記載事項」第12條規定為據，惟系爭  
12 和解書本即非定型化契約，而係兩造個別磋商而成，此觀前  
13 引譯文即可知，自無從比附援引。被告復抗辯稱兩造簽立系  
14 爭契約沒多久被告就悔約，對原告造成損害不大等語，惟卻  
15 未具體說明為何這樣對原告造成損害即不大，及究竟損害額  
16 應為多少，如何認定；況以被告悔約之理由，以及兩造簽立  
17 系爭和解書後，被告隨即以860萬元之價格賣出，此有系爭  
18 房地之實價登錄資料在卷（參訴字卷第99頁）可佐，併考量  
19 此部分之價差，實無從認定25萬元之違約金有過高情事，被  
20 告此部分抗辯顯不足採。

21 (五)是依上述，原告可請求被告給付之違約金範圍，應以系爭和  
22 解書約定之25萬元為限。又被告已於訴訟繫屬中給付10萬  
23 元，如上所述，此部分並經原告同意扣除（參訴字卷第153  
24 頁），則扣除後，原告可請求被告給付15萬元違約金，逾此  
25 部分則屬無據。

26 五、綜上所述，原告依兩造間買賣之法律關係，請求被告給付15  
27 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年7月26日（參審訴卷  
28 第61頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息範圍  
29 內，為有理由，應予准許；其餘請求，則屬無據，應予駁  
30 回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證

據，經本院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一贅述，併此敘明。

七、本件判決所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，職權宣告假執行。並依同法第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，由兩造依比例負擔。

中 華 民 國 114 年 5 月 12 日  
民事第三庭 法 官 李怡蓉

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 114 年 5 月 12 日  
書記官 陳日瑩

附表（錄音譯文節錄，參訴字卷第145至146頁）：

編號	錄音時間	譯文內容
1	31：52- 33：12	原告訴代：…因為我這邊也有寫喔， <u>要清償完畢喔，要清償甲方金額完才算和解</u> 喔，所以我們跟你壓的時間只是為了說，讓你大概有個時間點，不要講說遙遙無期。 被告：我知道我知道。 原告訴代：所以壓的日期， <u>時間點縱使超過了我們也不會對你怎麼樣</u> ，這個講了我們不會對你怎麼樣，我甚至可以再壓一條，如果你沒有在時間內給付完畢我再一條違約金喔，我沒有加喔！我沒有加這一條上去，所以我講坦白， <u>訂時間目的是為了說不要說沒有個期限</u> ，我們至少抓個range，你訂的時間到時候有什麼問題。
2	33：15- 33：55	原告訴代：讓我們知道你到什麼進度了，我們大概ok可以理解，但是我們也說真的，假設我給你一兩個

		月的時間你給我半年後，那就說不過去了啦，那就另當別論了啦，可是你如果說好， <u>真的什麼delay，晚個1個禮拜兩個禮拜那個我們都能接受</u> ，所以我沒跟你訂什麼在此之前未給付完成的話我們要跟你收什麼違約金或要什麼給付清償什麼，都沒有寫上去，我們就寫什麼時候甲方，但是我重點我寫 <u>第四段，要給付完畢之後才叫和解</u> ，就這麼簡單。