

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第43號

原告

即反訴被告 沈峯銓

訴訟代理人 蕭意霖律師

黃泰翔律師

任品睿律師

被告

即反訴原告 賀建營造有限公司

法定代理人 陳美芳

訴訟代理人 陳柏舟律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年7月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣柒拾貳萬參仟貳佰零壹元，及自民國一一二年十一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、本訴訴訟費用由被告負擔百分之六，餘由原告負擔。

四、本判決第一項如原告以新臺幣貳拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒拾貳萬參仟貳佰零壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

六、反訴原告之訴駁回。

七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

01 壹、本訴部分

02 一、原告即反訴被告（下稱原告）主張：

03 (一)兩造於111年11月24日簽立土地買賣契約書（下稱乙契  
04 約），由原告以49,256,800元出售所有如附表所示土地（下  
05 合稱系爭土地）予被告，被告已付簽約款12,473,700元，依  
06 乙契約第4條第1項、第2項約定，原告先前以系爭土地向訴  
07 外人高雄市仁武區農會（下稱仁武農會）貸款27,000,000元  
08 之債務，自簽約時起由被告負擔每月應繳本息，尾款須於簽  
09 約後6個月內（即112年5月25日）給付。嗣被告於112年5月1  
10 7日向原告表示，訴外人龔琪恩陳稱系爭土地係由龔琪恩及  
11 原告之父即訴外人沈英章所合購，龔琪恩、沈英章僅係將系  
12 爭土地借名登記在原告名下云云，要求原告解決系爭土地產  
13 權不明問題，且不願再依乙契約履行，實則，系爭土地並無  
14 產權不明之情形，原告隨時得履約過戶，並無客觀給付不能  
15 之情事，原告亦要求被告應於112年5月25日前給付尾款及代  
16 償系爭土地之貸款利息，被告均未履行，原告遂於112年5月  
17 29日以存證信函催告被告於文到3日內履約，惟未獲置理，  
18 方於112年7月31日以存證信函向被告為解除乙契約之意思表  
19 示。

20 (二)乙契約解除前被告仍有義務代償系爭土地原有貸款本息，被  
21 告自112年5月起未依約給付系爭土地每月貸款本息60,188  
22 元，原告自得請求被告給付112年5、6、7月之貸款本息共18  
23 0,564元（計算式： $60,188\text{元} \times 3\text{個月} = 180,564\text{元}$ ）。其次，被  
24 告未於112年5月25日給付尾款，依乙契約第7條第2項前段規  
25 定，得向被告請求自112年5月25日起按買賣總價款每日千分  
26 之0.5計算之懲罰性違約金（每日24,628元，計算式： $49,256,800\text{元} \times 0.0005 = 24,628\text{元}$ ），自112年5月25日起至112年7  
27 月31日（共計67日）止，已發生之懲罰性違約金為1,650,07  
28 6元（計算式： $24,628\text{元} \times 67\text{日} = 1,650,076\text{元}$ ）。再者，被  
29 告於112年5月25日清償期屆至後未為給付尾款，即屬給付遲  
30 延，原告自得請求自112年5月25日起至112年7月31日止，尾  
31

01 款36,783,100元之法定遲延利息342,637元（計算式：36,78  
02 3,100元×《68/365》×5%=342,637元），且原告依乙契約第  
03 7條第2項後段，除得沒收被告已付價金12,473,700元外，另  
04 得請求被告給付按已付價金50%計算之懲罰性違約金6,236,  
05 850元。從而，被告應給付原告8,410,127元（計算式：180,  
06 564元+1,650,076元+342,637元+6,236,850元=8,410,12  
07 7元），及其中8,067,490元（即不含法定遲延利息342,637  
08 元）自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%  
09 計算之利息。為此，爰依乙契約第4條第2項、第7條第2項前  
10 段、後段等約定，及民法第233條第2項規定，提起本件訴訟  
11 等語，並聲明：1.被告應給付原告8,410,127元，及其中8,  
12 067,490元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利  
13 率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：兩造前於110年10月15日簽訂不動產買賣契約書  
15 （下稱甲契約），由被告向原告購買系爭土地權利範圍2分  
16 之1，約定價金為12,473,700元，並約定簽約後由被告負擔  
17 系爭土地原貸款利息2分之1，而被告已給付價金12,473,700  
18 元，並開始支付貸款利息。嗣因原告要求被告買受系爭土地  
19 其餘部分（權利範圍2分之1），雙方遂於111年11月24日簽  
20 訂乙契約，並解除甲契約，改由被告向原告購買系爭土地  
21 （權利範圍全部），約定總價款為49,256,800元，被告先前  
22 依甲契約已付價款12,473,700元充作乙契約簽約款，並由被  
23 告負擔系爭土地原貸款利息之全部。嗣因龔琪恩主張其與沈  
24 英章始為系爭土地真正權利人，致系爭土地有產權不明，遭  
25 第三人主張權利之權利瑕疵之情形，被告乃以原告違反乙契  
26 約第6條第3項、第7條、第8條等約定，於112年5月23日以存  
27 證信函向原告解除乙契約，乙契約既因解除而失其效力，原  
28 告依乙契約請求被告給付系爭土地112年5、6、7月之貸款本  
29 息180,564元、懲罰性違約金1,650,076元、尾款之法定遲延  
30 利息342,637元、懲罰性違約金6,236,850元，即屬無據。至  
31 如認被告須給付違約金，則原告請求金額有利息、違約金重

01 複計算之情形，且違約金應屬過高。倘原告請求有理由，亦  
02 得以反訴部分之債權對原告為抵銷等語置辯，並聲明：(一)原  
03 告之訴暨假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決願供擔保，  
04 請准宣告免為假執行。

05 貳、反訴部分：

06 一、被告主張：被告依前述合法解除乙契約，自得依民法第179  
07 條、第259條第1款規定，請求原告返還已付價金12,473,700  
08 元、已付貸款本息660,371元，並應依民法第259條第2款規  
09 定附加受領價金12,473,700元（110年12月8日）時起算之利  
10 息。另被告於簽約後已支付建築師及土地開發準備費用2,57  
11 3,833元，依民法第227條第2項規定應賠償2,573,833元。再  
12 者，被告依甲契約第9條第2項約定，尚得依已收價款12,47  
13 3,700元之50%計算，請求原告給付違約賠償金6,236,850  
14 元。從而，原告共應給付被告21,944,754元（計算式：12,4  
15 73,700元+660,371元+2,573,833元+6,236,850元=21,94  
16 4,754元）。為此，爰依甲契約第9條第2項約定、民法第179  
17 條、第227條第2項、第259條第1款、第2款等規定提起反訴  
18 等語，並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告21,944,754元，  
19 及其中12,473,700元自110年12月8日起至清償日止，其餘  
20 金額自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利  
21 率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、原告則以：就乙契約部分，並無產權不清之情形，被告解除  
23 乙契約並不合法，原告並無違反乙契約之情事，自無從賠償  
24 被告損害及違約金。又甲契約早已經兩造合意解除，因此並  
25 不發生被告解除乙契約後又得再依照甲契約向原告請求履約  
26 之情事。原告與龔琪恩並無借名登記關係，縱原告與龔琪恩  
27 有借名登記之糾紛，但原告仍為系爭土地權利範圍全部之權  
28 利人，於兩造分別向對方行使解除權之時點而言，原告未受  
29 任何假扣押或假處分之限制，對於兩造間契約的履行並無任  
30 何問題，原告自無違約等語置辯，並聲明：(一)反訴原告之訴  
31 暨假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執

- 01 行。
- 02 參、兩造不爭執事項：
- 03 一、兩造於110年10月15日簽立甲契約，由原告以12,473,700元
- 04 元出售系爭土地（契約記載權利範圍全部）予被告，被告已
- 05 付簽約款12,473,700 元。
- 06 二、兩造於111年11月24日簽立乙契約，由原告以49,256,800元
- 07 出售系爭土地（權利範圍全部）予被告，並同意以被告就甲
- 08 契約所附價金12,473,700元抵充買賣價金。
- 09 三、訴外人龔琪恩於112 年5 月16日委託律師函知兩造，系爭土
- 10 地為其與沈英章合資購買借名登記在原告名下等語。
- 11 四、被告於112年5月17日以新莊後港路0116號存證信函，函知原
- 12 告，於文到3日內解決產權不清之問題，如無法改正，視為
- 13 解除契約，該存證信函於112 年5 月22日送達原告。嗣於11
- 14 2年5月23日再以新莊後港路0122號存證信函通知原告解除乙
- 15 契約，該函於同月26日送達原告。
- 16 五、原告於112年5月24日以新莊仔0843號存證信函，函覆被告並
- 17 無產權不清之事，並通知被告於112年5月25日給付尾款，及
- 18 負擔乙契約所約定貸款利息。並再於112年5月29日以新莊
- 19 仔0865號存證信函，請被告於3日內履約。未於112年7月31
- 20 日以高雄高分院0157號存證信函，解除乙契約。
- 21 肆、本訴及反訴爭點
- 22 一、原告就乙契約之履行，有無違反第6 條第3 項、第8 條規
- 23 定？被告得否以原告違反上開約定，而拒絕履約？
- 24 二、承上，被告以上開理由解除乙契約，是否合法？反訴原告得
- 25 否請求反訴被告返還價金、給付違約金、損害賠償？如可，
- 26 金額為若干？
- 27 三、承(二)，如否，原告得否請求被告給付112 年5 、6 、7 月之
- 28 貸款本息180,564元、懲罰性違約金1,650,076元、尾款之法
- 29 定遲延利息342,637 元、懲罰性違約金6,236,850元？如
- 30 可，金額為若干？
- 31 伍、本院之判斷

01 一、原告就乙契約之履行，有無違反第6條第3項、第8條規  
02 定？被告得否以原告違反上開約定，而拒絕履約？

03 (一)乙契約第6條第3項約定：「賣方（即原告）除本土地買賣  
04 契約書之約定外，保證本買賣標的產權清楚，絕無一地數  
05 賣、佔用他人土地或遭第三者侵害等情事。如有他人主張權  
06 利（如優先購買權、法定抵押權或強制執行限制登記等），  
07 賣方應負責清理塗銷之。」、第8條約定「賣方保證土地產  
08 權清楚，除本土地買賣契約另有約定外，絕無一物數賣或佔  
09 用他人土地等情事，如有違反之情形，雙方合意按本土地買  
10 賣契約第七條為處理方式。」（見審重訴卷第27頁、第31  
11 頁）。依上開約定可知原告固然就系爭土地「產權清楚」一  
12 事為擔保，並以「一地數賣」、「佔用他人土地」、「遭第  
13 三人侵害」、「優先購買權」、「法定抵押權」、「強制執  
14 行限制登記」等作為例示情形，然上述並未論及遭他人主張  
15 借名登記亦包含在內，是龔琪恩主張系爭土地與原告存有借  
16 名登記關係一事，是否即有上述所約定「產權不清」之情  
17 事，即有疑問。

18 (二)蓋不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出  
19 名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、  
20 使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為其等間內部約  
21 定，其效力不及於第三人。是出名人既登記為不動產之所有  
22 權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分  
23 （最高法院106年度第3次民事庭會議決議意旨參照）。查，  
24 系爭土地自109年3月13日即登記為原告單獨所有，有系爭土  
25 地登記謄本在卷可參（見審重訴卷第77頁），換言之，無論  
26 是110年10月15日簽署甲契約，或111年11月24日簽署乙契約  
27 時，原告均為系爭土地登記之所有權人，縱龔琪恩所述系爭  
28 土地與原告間存有借名登記關係一事為真（為此部分尚未經  
29 確定判決肯認），仍不影響原告就乙契約之履行，原告將系  
30 爭土地出售予被告，並移轉所有權登記予被告，依前引最高  
31 法院決議見解，均屬有權處分，自無從認系爭土地遭他人主

01 張有借名登記一事，即逕違反系爭契約第6條第3項或第8條  
02 「產權清楚」之約定。倘凡有第三人對系爭土地主張權利，  
03 惟未達系爭契約第6條第3項所載「優先購買權、法定抵押權  
04 或強制執行限制登記等」等影響土地移轉登記之情事，在無  
05 任何確定判決得以確認第三人主張屬實前，即謂買受人得執  
06 此主張出賣人違約，甚至依乙契約第7條第1項解除契約、同  
07 條第3項賠償已付價金同額之違約金，恐致出賣人因此需承  
08 擔過高之風險，自難認符合兩造締約時之真意，是原告主張  
09 前述擔保系爭土地產權清楚不包含遭他主張借名登記一事，  
10 即非無憑。

11 (三)況龔琪恩係於112年6月30日以原告將系爭土地出售予被告一  
12 事，對原告提起背信告訴，其中龔琪恩於警詢中陳稱：我與  
13 原告父親沈英章共同合買系爭土地，我持份1/2，沈英章提  
14 供人頭即原告名義購買，沈英章說要賣掉他的1/2，我就找  
15 到被告介紹給沈英章，沈英章說要賣，而我是與被告合  
16 建，之後原告又自己跟被告簽約，要賣掉我的1/2，原告於1  
17 11年11月24日跟被告簽約背信我等語（見橋頭地方檢察署11  
18 2年度偵字第18683號警卷第14、15頁），沈英章則於該案警  
19 詢中陳稱：系爭土地是原告出2700萬元、龔琪恩出200萬元  
20 所購買，雙方確實有談好各持有1/2土地，購買後龔琪恩有  
21 找被告合建新加坡式建築，並想購買一半的土地做建設，但  
22 到現在只支付1200萬，也還沒開始建設，後來又發現龔琪恩  
23 騙我們土地1坪37,000元（原本1坪32,000元），所以就覺得  
24 我們付的錢比較多，龔琪恩憑什麼占一半，我都交給原告處  
25 理等語（見警卷第18頁），是依龔琪恩、沈英章上開警詢中  
26 之陳述，雖意見相佐，然得以肯認雙方對系爭土地存有一定  
27 合作關係，並由龔琪恩尋找被告作為合建之建商及購買土地  
28 之對象。就此被告亦自承：系爭土地確實為龔琪恩介紹買  
29 賣，原本約定由被告購買1/2並與原告合建，原是計畫合建  
30 新加坡式建築等語（見本院卷第105頁），是無論係甲、乙  
31 契約之簽署，被告早已知悉有龔琪恩涉入其中，而非在龔琪

01 恩於112年5月16日委託律師函知兩造借名登記爭議時（即不  
02 爭執事項(三)），始知悉有龔琪恩此人存在。是縱事後被告得  
03 知原告、沈英章、龔琪恩間內部合作關係發生紛爭，惟在被  
04 告於112年5月23日通知原告解除乙契約時，或原告於112年7  
05 月31日通知被告解除乙契約時，上開二時點原告就乙契約所  
06 應盡之履約責任，即系爭土地均無不能履行移轉登記予被告  
07 之情事。

08 (四)又龔琪恩對原告聲請禁止處分系爭土地之假處分，更係於11  
09 3年5月3日始經本院113年度全字第63號裁定准許，此有該裁  
10 定在卷可參（見本院卷第153頁至第161頁），而龔琪恩所主  
11 張借名登記一事，經原告所否認，本尚待查證，依前揭本院  
12 113年度全字第63號裁定所載，龔琪恩亦係於113年度間始對  
13 原告請求所有權移轉登記（由本院113年度補字第271號事件  
14 受理），被告所舉臺灣高等檢察署高雄檢察分署113年度上  
15 聲議字第567號處分書，亦係於113年2月23日始做成，有該  
16 處分書在卷可參（見本院卷第45頁至第57頁），顯係兩造互  
17 相對對方為解除契約意思表示「後」之事實，自無從認遭龔  
18 琪恩主張就系爭土地之1/2部分有借名登記關係一事存在，  
19 即謂原告已有違反系爭契約第6條第3項之約定，蓋實務上借  
20 名登記所生之訴訟事件繁多，然主張借名者應就存有借名登  
21 記之事實負舉證之責，要非存有一定合作關係即得以逕認構  
22 成借名登記，是否得以取得勝訴判決，尚在未定之天，倘於  
23 履約階段一有他人主張買賣標的物有借名登記關係，即而得  
24 以逕為擴展乙契約文義構成所謂「產權不清」而拒不履約，  
25 恐對交易安全影響甚鉅。從而，被告以原告違反上開約定，  
26 而拒絕履行乙契約，亦屬無據。

27 (五)至於龔琪恩曾於系爭土地地面噴上訴訟中之紅漆或於鄰近處  
28 懸掛土地有糾紛訴訟中等布條（見審訴卷第145頁、本院卷  
29 第113頁），而企圖影響系爭土地之交易，然此仍舊與系爭  
30 契約第6條第3項所約定「遭第三人侵害之程度」有別，亦不  
31 足以認定原告已有違反此約定。

01 二、承上，被告以上開理由解除乙契約，是否合法？反訴原告得  
02 否請求反訴被告返還價金、給付違約金、損害賠償？如可，  
03 金額為若干？

04 (一)基上所述，本件無從因龔琪恩對主張與原告就系爭土地應有  
05 部分1/2有借名登記關係，即認原告有違反乙契約第6條第3  
06 項及第8條之約定，被告以此理由解除乙契約，自不合法。

07 (二)再按民法第254條係規定，契約當事人之一方遲延給付者，  
08 他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行  
09 時，得解除其契約。故債務人遲延給付時，須經債權人定相  
10 當期限催告其履行，債務人於期限內仍不履行時，債權人始  
11 得解除契約（最高法院105年度台上字第1529號民事判決可  
12 參）。再查，被告於112年5月17日以新莊後港路0116號存證  
13 信函，函知原告，於文到3日內解決產權不清之問題，如無  
14 法改正，視為解除契約（即不爭執事項□）。惟被告所謂系  
15 爭土地產權不清之問題，肇因於原告、沈英章及龔琪恩之借  
16 名登記爭議，參諸上述沈英章及龔琪恩於刑事案件中之陳  
17 述，益徵雙方認知有顯著差距，始生爭執，倘無確定判決確  
18 認該等借名登記關係是否存在，顯無從消弭被告就此之疑  
19 慮，此觀原告於112年5月24日以新莊仔0843號存證信函，函  
20 覆被告並無產權不清之事，並通知被告於112年5月25日給付  
21 尾款，及負擔乙契約所約定貸款利息（即不爭執事項□）  
22 後，被告認原告未處理該產權不清之問題，而仍於112年5月  
23 23日發函通知解除乙契約即明。被告以上揭存證信函催告，  
24 限原告於3日內解決產權不清問題，如逾期即解除契約一  
25 節，顯無從認為已有定相當合理期限給予原告補正之可能，  
26 是被告解除乙契約之意思表示，確不合法，併此敘明。

27 (三)又被告雖另辯稱本件有權利瑕疵情形，亦得依乙契約第6條  
28 第4項約定解除契約等語。而乙契約第第6條第4項係約定：  
29 「簽約後，於標的產權移轉登記完畢點交前，如發現買賣標  
30 的物有物或權利之瑕疵，概由賣方依法補正，如瑕疵重大確  
31 實無法補正者，買方並得解除契約」（審重訴卷第27頁），

01 縱遭他人主張借名登記一事係被告所謂之權利瑕疵，然前已  
02 敘明，原告已函覆被告並無借名登記一事，為被告所未能肯  
03 認，被告顯未給予原告合理補正機會，自無從逕依該條約定  
04 解除乙契約。

05 (四)準此，被告於112年5月23日以新莊後港路0122號存證信函通  
06 知原告解除乙契約（兩造不爭執事項□），其解約並不合  
07 法，則反訴部分，被告主張乙契約經其合法解除，反訴請求  
08 原告返還價金12,473,700元（此部分業經原告依乙契約第7  
09 條第2項後段約定沒收，詳後述）、已付貸款本息660,371  
10 元、給付違約金6,236,850元、損害賠償2,573,833元，暨其  
11 本訴部分請求以上開債權為抵銷等節，均無理由，均應駁  
12 回。

13 (五)末甲契約經兩造合意解除並另簽立乙契約，此觀乙契約第12  
14 條第5項中約定「買賣雙方就於110年10月15日所簽訂之不動  
15 產買賣契約書與不動產標的物之合建契約，無維持必要，雙  
16 方同意合意解除契約，但買方同意簽訂不動產買賣書前已給  
17 付之系爭土地貸款利息無庸返還，及至110年12月8日止共給  
18 付12,473,700元之部分充抵本不動產買賣契約書之簽約金」  
19 （見審重訴卷第33頁）即明，足徵甲契約業經兩造合意解  
20 除，是縱乙契約事後經原告合法解除，被告無從復行主張甲  
21 契約之權利，則被告反訴主張依甲契約第9條第2項約定請求  
22 原告給付違約賠償金，自屬無據。

23 三、承□，如否，原告得否請求被告給付112年5、6、7月之貸款  
24 本息180,564元、懲罰性違約金1,650,076元、尾款之法定遲  
25 延利息342,637元、懲罰性違約金6,236,850元？如可，金額  
26 為若干？

27 乙契約第3條付款辦法約定，於簽訂本契約之日起6個月內給  
28 付尾款36,783,100元（見審重訴卷第23頁），而乙契約於11  
29 1年11月24日簽約，是被告依該約定應於112年5月25日前給  
30 付尾款；另乙契約第4條第1項約定系爭土地尚有2700萬元之  
31 抵押貸款由被告代為清償貸款金額（見審重訴字卷第23、25

01 頁)，原告主張被告未給付尾款、於112年5月起即未依上開  
02 約定代原告清償貸款等節，為被告所不否認，僅以其已解約  
03 而無庸給付為抗辯。然前述被告於112年5月23日對原告為解  
04 除乙契約之意思表示不合法，則原告於112年5月29日以存證  
05 信函催告被告於文到3日內履約給付尾款及負擔乙契約所約  
06 定貸款利息（即兩造不爭執事項□），未獲被告置理，是原  
07 告於112年7月31日以存證信函向被告為解除乙契約之意思表  
08 示，併依乙契約第7條第2項沒收被告已付價金12,473,700  
09 元，自屬有據，是乙契約於此時方經原告合法解除，合先敘  
10 明。

11 (一)原告得否請求被告給付112年5月至7月之貸款本息180,564  
12 元？

13 1.乙契約第4條第1項約定，系爭土地尚有2,700萬元之抵押貸  
14 款，雙方約定由買方代為清償上開貸款金額，並從尾款中扣  
15 除；同條第2項約定簽訂乙契約之日起至買方代為清償土地  
16 貸款為止，應由買方單獨負擔系爭土地貸款之利息及相關費  
17 用（審重訴卷第23、25頁），該貸款利息112年5月為60,188  
18 元一節，亦有原告存摺影本為佐（見本院卷第195頁），則  
19 原告主張乙契約解除前被告仍有義務代償系爭土地原有貸款  
20 本息，請求被告給付112年5、6、7月之貸款本息共180,564  
21 元（計算式： $60,188\text{元} \times 3\text{個月} = 180,564\text{元}$ ），自屬有據。

22 2.被告雖辯稱原告貸款本息本為原告應繳納之費用，所有權迄  
23 今未移轉予被告，無權利要求被告代為繳納云云（見本院卷  
24 第109頁），然被告上開抗辯，已與前述乙契約第4條第1、2  
25 項約定不符，其所辯自不足採。又當初之所以為上該約定，  
26 被告自承因系爭土地原本有預計要交付被告使用，所以由被  
27 告負擔貸款本息等語（見本院卷第168頁），核與乙契約第1  
28 2條第4項約定，雙方簽訂本土地買賣契約後，在尚未完成移  
29 轉登記前，原告同意被告先行使用本件買賣標的物（見審重  
30 訴卷第33頁）之約定相符，況依被告所提出於系爭土地已支  
31 付之相關費用明細（見審重訴卷第219頁），確有興建建物

01 建築師費用、土地開發準備費用等支出，益徵被告確有為原  
02 所約定合建契約而預為準備，而有先行使用系爭土地之情  
03 形，是被告辯稱無庸負擔解約前之貸款本息，自屬無據。

04 (二)尾款之法定遲延利息342,637元

05 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時，負遲延責任；  
06 遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利  
07 率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦  
08 無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233  
09 條第1項本文、第203條分別定有明文。查，系爭契約約定尾  
10 款應於112年5月25日前給付，被告未依約給付，而原告於11  
11 2年5月29日以存證信函催告被告履行等情，均如前述，則被  
12 告於112年5月25日清償期屆至後未為給付，已屬給付遲延，  
13 原告依上開規定請求自112年5月25日起至112年7月31日止，  
14 尾款36,783,100元之法定遲延利息342,637元（計算式：36,  
15 783,100元×《68/365》×5%=342,637元），自屬有據。

16 2.被告就此僅抗辯此部分遲延利息已與原告主張同期間之懲罰  
17 性違約金重複等語（見本院卷第109頁），似未否認原告此  
18 部分之請求（此部分之抗辯詳後述），是原告此部分請求，  
19 為有理由。

20 (三)依乙契約第7條第2項前段之懲罰性違約金1,650,076元部分

21 1.乙契約第7條第2項約定「買方若有遲延給付之情形（包含但  
22 不限遲延交付證件、繳納稅金規費等、繳納系爭土地貸款利  
23 息、給付買賣價款等），應賠償賣方自應履行之日起，按買  
24 賣總價款每日千分之0.5計算懲罰性違約金至買方完全給付  
25 時為止。若經賣方以前開1.方式催告後仍未履行，賣方得於  
26 解除本土地買賣契約後，除得沒收買方已給付之全部款項  
27 外，另得向買方請求按買方已給付之全部款項百分之五十  
28 （但以不超過總價款百分之三十為限）之懲罰性違約金。」  
29 （見審重訴卷第29頁）。

30 2.本件原告雖主張被告未於112年5月25日給付尾款，依乙契約  
31 第7條第2項前段規定，得向被告請求自112年5月25日起按買

01 賣總價款每日千分之0.5計算之懲罰性違約金，自112年5月2  
02 5日起至解除乙契約之112年7月31日（共計67日）止共1,65  
03 0,076元云云。然參照前揭乙契約第7條第2項約定，前段係  
04 約定被告給付如有遲延，應賠償原告「自應履行之日起至完  
05 全給付為止」期間之懲罰性違約金，後段則約定，如經原告  
06 以同條第1項約定催告被告履約而未履行，原告得解除買賣  
07 契約並沒收已付全部價款，尚得另向被告請求已付價款半數  
08 之懲罰性違約金。是前段所著重者為遲延期間之賠償，即被  
09 告僅係給付遲延，然嗣後仍有給付，後段所著重者則為被告  
10 始終未給付，原告據此解除契約後所為之賠償，當認本項應  
11 非賦予原告得同時請求，而係僅得擇一請求，被告抗辯原告  
12 請求違約金已有重複等語，即非無據。而本件被告始終未給  
13 付尾款，經原告解除乙契約，並沒收被告已付價金12,473,7  
14 00元，及依同條後段請求解約之懲罰性違約金，原告再依乙  
15 契約第7條第2項前段請求遲延期間之懲罰性違約金1,650,07  
16 6元，自無理由，應予駁回。

#### 17 (四)乙契約第7條第2項後段懲罰性違約金6,236,850元

18 1.按約定之違約金額過高者，法院得酌減至相當之數額，民法  
19 第252條定有明文。而違約金，有屬懲罰性質者，有屬損害  
20 賠償約定性質者；如屬前者，於債務人履行遲延時，債權人  
21 除請求違約金外，並得請求債務人賠償因遲延而生之損害、  
22 給付遲延利息；如屬後者，則應視為因遲延所生之損害，業  
23 已依契約預定其賠償，不得更請求因遲延而生之損害及遲延  
24 利息。又約定之違約金額是否過高，前者非以債權人所受損  
25 害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷  
26 之；而後者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損  
27 害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟  
28 狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債  
29 權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益）為主要審  
30 定標準。是法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，  
31 應先就該違約金之約定予以定性，再依上開標準作為是否酌

01 減及其數額若干之判斷（最高法院111年度台上字第2692號  
02 民事判決意旨參照）

03 2.被告未依約給付尾款，經原告解除乙契約並沒收已付價金，  
04 已如前述，而系爭乙契約第7條第2項後段並約明得向被告請  
05 求按已給付款項半數即之懲罰性違約金，是原告依此約定請  
06 求被告給付懲罰性違約金，自屬有據。然被告就此抗辯原告  
07 請求違約金過高等語，審酌原告主張因被告未履約之損害，  
08 尚有整地費用49,872元、尾款利息損失704,119元（倘被告  
09 依約於112年5月25日給付，依台銀牌告利率計算至113年7月  
10 9日止至少有上開數額）、系爭土地貸款損害938,576元（原  
11 告系爭土地貸款自112年5月起至113年7月止應付之貸款本  
12 息）等語（見本院卷第173頁），估不論前述尾款利息損失  
13 或土地貸款損害，均有部分經本院准許如前（即前(一)180,56  
14 4元、(二)342,637元），況原告沒收被告已付價金高達12,47  
15 3,700元，顯然高於原告前述自承之損害內容，已得填補原  
16 告因被告違約所生之損害，倘再准許原告得請求6,236,850  
17 元之違約金，確有過高之情事，被告抗辯原告請求之違約金  
18 過高，請求予以酌減等語，自為可採。而乙契約第7條第2項  
19 約明該違約金之性質為懲罰性違約金，即除考量原告所述損  
20 害外，另應參酌被告違約時之一切情狀斷之，本件審酌被告  
21 因龔琪恩主張與原告就系爭土地有借名登記關係始拒絕繼續  
22 履約，雖法律上並無理由已如前述，然被告抗辯：正常情況  
23 都不想買到有糾紛的土地，被告擔憂日後遭龔琪恩主張權利  
24 或有現實上阻礙等語（見本院卷第30頁），而龔琪恩確有在  
25 系爭土地周遭張貼訴訟中之布條，以為抗爭之手段，均如前  
26 述，是被告因此而心生顧慮，尚非全然無憑，難認被告有惡  
27 意違約之主觀動機；又乙契約於111年11月24日簽約，迄被  
28 告於112年5月16日收受龔琪恩之通知，續而催告原告應解決  
29 二人紛爭等時點，未達半年，期間未久，且此段期間被告倘  
30 如期履約應付之責任，原告業已請求被告賠償遲延利息及土  
31 地貸款本息；再者，原告沒收被告高達12,473,700元之買賣

01 價金，被告除未能購得系爭土地以為開發利用外，已付出之  
02 相關開發費用，均已無從回收，已屬對被告為相當嚴厲之懲  
03 罰，是綜合上情，認原告得依乙契約第7條第2項後段請求之  
04 懲罰性賠償，以20萬元為適當，逾此部分之請求，為無理  
05 由，應予駁回。

06 陸、綜上所述

07 一、本訴部分原告依乙契約第4條第2項、第7條第2項後段約定，  
08 及民法第233條第2項規定，請求被告應給付112年5月至7月  
09 之貸款本息180,564元、尾款之法定遲延利息342,637元、懲  
10 罰性違約金20萬元，合計723,201元，及其中380,564元（即  
11 扣除前述尾款法定遲延利息342,637元之部分）自起訴狀繕  
12 本送達翌日即112年11月23日（見審重訴卷第91頁送達證  
13 書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理  
14 由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原  
15 告及被告均陳明願供擔保聲請准免假執行，本判決主文第一  
16 項原告請求有理由部分，應予准許，原告請求無理由部分既  
17 經駁回，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

18 二、反訴部分，被告依甲契約第9條第2項約定、民法第179條、  
19 第227條第2項、第259條第1款、第2款等規定請求原告應給  
20 付21,944,754元，及其中12,473,700元自110年12月8日起至  
21 清償日止，其餘金額自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
22 止，均按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。  
23 反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應  
24 併予駁回。

25 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋  
26 庸再予審酌，附此敘明。

27 捌、訴訟費用負擔之依據：本訴部分依民事訴訟法第79條，反訴  
28 部分依民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

30 民事第三庭 法 官 鄭 珮 玟

31 以上正本係照原本作成。

01 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  
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 8 月 5 日

04 書記官 張傑琦

05 附表：

06

編號	土地	面積（平方公尺）	權利範圍
1	高雄市○○區○○段○○段0000地號土地	889.66	全部
2	高雄市○○區○○段○○段0000地號土地	988.2	全部
3	高雄市○○區○○段○○段0000地號土地	984.28	全部