

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上字第153號

上訴人 陳清和 住屏東縣○○鎮○○路00號之1

訴訟代理人 蔡將葳律師

被上訴人 德旺建設企業有限公司

法定代理人 吳柏辰

訴訟代理人 陳建宏律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國112年4月21日臺灣屏東地方法院112年度訴字第32號第一審判決提起上訴，本院於112年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣壹佰萬元本息，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔分二分之一，餘由被上訴人負擔。

被上訴人假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人前於民國000年0月0日出售其所有之屏東縣○○鎮○○段000○000地號土地（下稱系爭828、830地號土地）與訴外人邱仙蔭，雙方簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約及系爭買賣契約書），並特別約定毗鄰上開土地且同為上訴人所有之同段829地號土地（下稱系爭土地），同意一併提供邱仙蔭及邱仙蔭將來興建之社區其住戶永久無償人車通行、埋設公共民生管線、排水設施等使用（下稱系爭土地使用權），如上訴人有違反上開特約時，賣方即上訴人除應無條件返還系爭買賣契約價金新臺幣（下同）13,424,000元與邱仙蔭外，並應給付邱仙蔭同等金額之違約金。嗣邱仙蔭依約給付價金並取得系爭828、830地號土

01 地所有權後，即於其上建築房屋，並擬以系爭土地供作前開
02 房屋住戶通行之用。詎上訴人竟於110年8月5日將系爭土地
03 以買賣為由，移轉所有權登記與訴外人許獻仁，許獻仁並在
04 系爭土地上設置圍籬等行為，導致系爭土地無法依上開約定
05 方式使用。又邱仙蔭業於111年4月20日將系爭買賣契約權利
06 讓與被上訴人，被上訴人並已依法通知上訴人關於上開契約
07 權利之轉讓。為此，爰依系爭契約第11條約定及民法債務不
08 履行規定，請求上訴人給付一部違約金200萬元等語。聲明
09 求為判命：上訴人應給付被上訴人200萬元，及自111年6月2
10 3日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。

11 二、上訴人則以：伊不知系爭買賣契約有約定上訴人需就許獻仁
12 於系爭土地上設置圍籬等行為負損害賠償責任。另陳清和僅
13 以60萬元將系爭土地出售許獻仁，對許獻仁在系爭土地設立
14 圍籬等情事毫無所悉。況系爭圍籬現已遭被上訴人拆除，通
15 行無礙，縱認上訴人有違約情事，違約金亦屬過高，應予酌
16 減等語為辯。

17 三、原審為被上訴人勝訴之判決。上訴人不服提起上訴，上訴聲
18 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。(三)願供
19 擔保免為宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：(一)上訴駁回。
20 (二)願供擔保准予宣告假執行。

21 四、兩造不爭執事項：

22 (一)上訴人與邱仙蔭於101年4月6日簽立系爭買賣契約書，上訴
23 人將系爭828、830地號土地以13,424,000元出賣予邱仙蔭。

24 (二)系爭買賣契約書其他約定事項第3項記載本件土地毗鄰之東
25 港鎮龍帝段829地號之道路用地，同意永久無償提供甲方
26 (邱仙蔭)及甲方將來興建社區人車通行、埋設自來水管、
27 台電供電設施、電信通信設施、自來瓦斯設施、鋪設AC柏油
28 路面或植草磚、公共排水設施等使用，並由甲方自行開闢道
29 路。使用該土地之改良費用及開發設施費用由施設者付費。
30 此土地之使用權效力及於雙方之繼受人及承買人。乙方(上
31 訴人)同意甲方於尾款交付前進行全部道路設施之施工，並

01 於土地移交前雙方會同辦理公證手續。

02 (三)系爭買賣契約書第11條前段記載若乙方違反本契約各條之一
03 或其他約定事項之一者，除退還對甲方已收之價金外，應再
04 付給與已收價金同額之違約金與甲方。

05 (四)系爭828、830地號土地嗣經合併分割後，分別於109年10月
06 及11月移轉登記予被上訴人。

07 (五)邱仙蔭於111年4月20日將系爭買賣契約書第11條債務不履行
08 損害賠償請求權讓與被上訴人，被上訴人並於111年4月寄發
09 存證信函通知上訴人，上訴人於同年月25日收受（原審卷第
10 33頁至第37頁）。

11 (六)系爭829地號土地於110年8月5日以買賣為原因移轉登記與許
12 獻仁所有。

13 (七)系爭土地的現況已由被上訴人鋪設AC柏油路面及埋設管線，
14 作為社區對外通行之通道的一部分，現況如同本院卷第13
15 9、第141頁所載。

16 (八)被上訴人該區域所興建之透天厝及華廈與系爭土地的相關位
17 置如同原審卷第29頁地籍圖謄本所標示。

18 五、本件爭點為：被上訴人依系爭買賣契約第11條前段約定及民
19 法債務不履行規定，請求上訴人給付違約金200萬元，有無
20 理由，是否應予酌減？

21 六、經查：

22 (一)本件被上訴人主張上訴人將系爭828、830地號土地出賣與邱
23 仙蔭，雙方並於系爭買賣契約約定毗鄰之系爭土地，同意永
24 久無償提供邱仙蔭及其將來興建社區人車通行、埋設自來水
25 管、台電供電設施、電信通信設施、自來瓦斯設施、鋪設AC
26 柏油路面或植草磚、公共排水設施等使用，並由其自行開闢
27 道路。使用該土地之改良費用及開發設施費用由施設者付
28 費，土地之使用權效力及於雙方之繼受人及承買人。嗣系爭
29 828、830地號土地經合併後移轉登記予被上訴人，上訴人則
30 於嗣後將系爭土地移轉所有權登記予許獻仁等節，為兩造所
31 不爭執，並有系爭買賣契約書、系爭828、830地號土地異動

索引、系爭土地登記謄本異動索引在卷可稽(見原審卷第23頁至第26頁、第53頁至第59頁)，堪信為真實。又許獻仁於購得系爭土地後，曾以鐵製圍籬阻擋被上訴人通行利用，有系爭土地照片在卷佐證(見原審卷第31頁)，並為許獻仁到庭陳證明確，許獻仁並於本院審理期間到庭再次明確拒絕被上訴人通行利用(見本院卷第130頁至第131頁)。上訴人於出售系爭828、830地號土地予邱仙蔭時，既依約負有永久無償提供系爭土地供邱仙蔭及其繼受人通行利用之義務，則嗣後許獻仁拒絕被上訴人通行利用，自足認上訴人已違反系爭買賣契約，並構成債務不履行。上訴人嗣後抗辯其不知系爭買賣契約有約定其需就許獻仁於系爭土地上設置圍籬等行為負損害賠償責任云云，惟此與系爭買賣契約顯然不符，並不足採。上訴人雖再主張其對許獻仁在系爭土地設立圍籬等情事毫無所悉，許獻仁亦到庭證稱非基於上訴人之授意，而係出於己意拒絕被上訴人通行利用系爭土地(見本院卷第131頁)，惟上訴人既已於系爭買賣契約同意系爭土地之使用權效力及於雙方之繼受人及承買人，則縱許獻仁係出於己意拒絕被上訴人通行利用系爭土地，對上訴人已違反系爭買賣契約之事實，亦不生任何影響，上訴人所辯，並無足採。至系爭土地上之圍籬現雖已經外力拆除，並有鋪設柏油(見本院卷第139頁)，惟許獻仁既仍拒絕被上訴人通行利用系爭土地，則系爭土地之現況僅能做為減免違約金之依據(詳如後述)，無從執之逕認上訴人未違反系爭買賣契約，上訴人主張其未違反系爭買賣契約，不構成債務不履行云云，自難認有憑。

(二)按債權人得將債權讓與於第三人；債權之讓與，非經讓與人或受讓人通知債務人，對於債務人不生效力。民法第294條第1項前段、第297條第1項前段分別定有明文。本件系爭買賣契約第11約定條前段約定：「雙方約定若乙方(即上訴人)違反本契約各條之一或其他約定事項之一者，除退還對甲方(即邱仙蔭)已收之價金外，應再給付與已收價金同額之違約

01 金與甲方」等語，依系爭買賣契約書文義上觀之，上述違約
02 金之性質應屬懲罰性違約金，此亦為兩造所不爭執（見本院
03 卷149頁）。又本件邱仙蔭於111年4月20日將系爭買賣契約
04 書第11條債務不履行損害賠償請求權讓與被上訴人，被上訴
05 人並於111年4月寄發存證信函通知上訴人，上訴人於同年月
06 25日收受等節，為兩造所不爭，則被上訴人依系爭買賣契約
07 及民法債務不履行之規定，請求上訴人給付一部違約金，即
08 屬有據。

09 (三)按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債
10 務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另
11 行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之
12 強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，
13 並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金
14 額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受
15 之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會
16 經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應
17 以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；
18 後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務
19 人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰
20 性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當
21 事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定
22 予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於
23 契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償
24 之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲
25 罰性違約金（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參
26 照）。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，
27 民法第252條定有明文。而當事人約定之違約金是否過高，
28 須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及
29 債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標
30 準（最高法院109年度台上字第1795號裁判意旨參照）。查
31 系爭土地雖曾由許獻仁以鐵製圍籬阻擋被上訴人通行利用，

01 許獻仁並於本院審理期間到庭再次明確拒絕被上訴人通行利
02 用，惟系爭土地上之圍籬現已經外力拆除，並有鋪設柏油，
03 業如前述，且系爭土地位於被上訴人於系爭828、830地號土
04 地所興建社區型透天集合住宅之中央通道之底部之一側（見
05 原審卷第31頁、本院卷第139頁），並未影響該社區全部，
06 本院審酌上情，暨上訴人係以60萬元將系爭土地售予許獻仁
07 （見本院卷第67頁、第129頁），另被上訴人於系爭828、83
08 0地號土地興建房屋對外銷售後，雖已因本件事由與部分買
09 受人發生消費爭議（見本院卷第114頁、第116頁），惟所受
10 損害尚未能確定等節，本院因認被上訴人得請求上訴人賠償
11 之一部懲罰性違約金，於100萬元之範圍內，應屬適當，逾
12 此範圍之請求，尚屬無據。

13 七、綜上所述，被上訴人聲明求為判令上訴人給付100萬元，及
14 自起訴狀繕本送達翌日即111年6月23日（原審卷第49頁）起
15 至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予
16 准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過
17 上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴
18 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰
19 由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，
20 原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指
21 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
22 上訴。又本件經本院判決後即告確定，爰無庸為准免假執行
23 之宣告，被上訴人所為假執行之聲請，應予駁回，併予敘
24 明。

25 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，併此敘明。

28 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
29 主文。

30 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
31 民事第五庭

01
02
03
04
05
06
07

審判長法官 蘇姿月
法官 郭宜芳
法官 劉傑民

以上正本證明與原本無異。
本件不得上訴。
中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
書記官 楊馥華