臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2607號

原告 張權彬

訴訟代理人 簡嘉宏律師（兼送達代收人）

被告 許富喬

訴訟代理人 李進建律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國113年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付新臺幣貳佰萬元，及自民國一百一十三年十月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決第一項於原告以新臺幣陸拾陸萬陸仟柒佰元供擔保後，得假執行。但被告如於假執行程序實施前，以新臺幣貳佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)緣原告於民國106年4月20日與被告簽訂不動產買賣契約，約定被告以總價金新臺幣（下同）1100萬元向原告買受其所有新北市○○區○○段0000○號（門牌號碼：新北市○○區○○路000巷0弄0號5樓）建物（含頂樓增建物）及所坐落同地段185地號土地（權利範圍：101/10000，下合稱系爭房地），原告於106年6月28日依約將系爭房地所有權移轉登記予被告。兩造除簽訂上開不動產買賣契約外，於106年4月20日同時簽訂「特別約定事項」，而其中第二條、第四條分別約定「雙方約定於公元2022年1月1日至2027年12月31日，甲方向乙方購回上述房地（即系爭房地），買賣價格是新台幣1020萬元，甲乙雙方均無權拒絕此交易。」、「雙方均須履行此約定，如果甲方不買或乙方不賣，均須賠償對方違約金新台幣貳佰萬元整。」約定原告得於111年1月1日至116年12

01 月31日以1020萬元向被告買回系爭房地，被告不得拒絕。

02 (二)詎原告於111年6月23日向被告表示即將買回系爭房地，被告
03 卻不願配合，表示會再思考如何處理即未再回覆原告，原告
04 於113年8月17日再度向被告表示欲買回系爭房地，被告卻於
05 113年8月25日回覆原告表示因家庭有困難，不願出售系爭房
06 地予原告，只願賠償65萬元。且查，被告為規避「特別約定
07 事項」第二條出售系爭房地予原告之契約義務，早已於113
08 年8月6日以買賣方式將系爭房地所有權移轉登記予第三人，
09 顯已違反「特別約定事項」第二條約定，原告爰依「特別約
10 定事項」第四條約定請求被告賠償違約金200萬元。並聲
11 明：1.被告應給付原告200萬元，及自起訴狀送達之翌日起
12 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.原告願供擔保
13 請准宣告假執行。

14 (三)對被告抗辯之陳述：原告因被告違約所受損害包含租金收益
15 損失、房價損失。系爭房地包含5樓及6樓增建物，出售當時
16 5樓隔間為4間雅房，每房每月租金5,500元，6樓增建物部分
17 則為6間套房，每房每月租金6,500元，系爭房地於106年每
18 月租金可收61,000元，原告將系爭房地交屋與被告時，均已
19 將租賃契約交付被告，縱未考慮近年物價上漲租金調漲，被
20 告至113年6月時已收取之租金至少為5,124,000元；原告如
21 依約買回系爭房地，本可繼續收取租金，衡情至少得再出租
22 10年，以每月租金可收61,000元計算，原告所受租金收益減
23 少損失至少732萬元。又系爭房地於113年6月21日由被告出
24 售予許富昱之售價為1100萬元，然因被告有脫產之嫌且為二
25 親等親屬間買賣，該售價不足為市場行情之依據。而查系爭
26 房地同棟6號2樓依內政部實價登錄網站之記載，於113年2月
27 2日以1281萬元出售，該房屋與系爭房地5樓部分房屋面積相
28 同，可作為市場行情之參考依據，本件系爭房地於113年6月
29 21日之市場行情約為1581萬元（6樓增建物為6間套房，市場
30 行情以300萬元計算），則原告因被告違約未能以1020萬元
31 買回系爭房地，所受房屋價值損失約為560萬元。綜上所

01 述，原告因被告違約所受租金及房屋價值損害，實已遠逾兩
02 造所約定之違約金200萬元，實無違約金過高問題。

03 二、被告則以：對於被告違反特別約定事項沒有意見，請求酌減
04 違約金。且被告購買系爭房地後為家人共住，並無出租，頂
05 樓加蓋為買受時原告之舊租客承租，後即無出租，且因原告
06 之檢舉而內部全數拆除供主管機關查驗，完全未作為出租，
07 原告臆測被告出租收取多少、若干金額，顯屬幻想，房屋是
08 否漲價亦屬臆測，本件原告並無損害等語，資為抗辯。並聲
09 明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，被告願供擔保請
10 准宣告免為假執行。

11 三、得心證之理由：

12 (一)原告主張之事實，業據提出系爭房地不動產買賣契約書、新
13 北市地籍異動索引、特別約定事項、兩造對話紀錄截圖、建
14 物及土地登記第一類謄本及地即異動索引為證，被告對於兩
15 造就系爭房地定有前開不動產買賣契約，並約定原告得於11
16 1年1月1日至116年12月31日期間，以1020萬元向被告買回，
17 兩造均無權拒絕此交易，且被告嗣後違反兩造間特別約定事
18 項第二條約定，將系爭房地以1100萬元出售予訴外人許富昱
19 等情均不爭執，惟抗辯原告並無損害等語。

20 (二)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
21 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
22 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
23 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
24 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
25 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
26 額，民法第250條第1項、第2項、第252條分別定有明文。次
27 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
28 第252條所明定。而約定之違約金是否過高，需依一般客觀
29 事實、社會經濟狀況及就債務人若能如期履行債務時，債權
30 人可得享受之一切利益為衡量之標準。而此規定乃係賦與法
31 院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩

01 造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐
02 集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而
03 因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應
04 負之主張及舉證責任。準此，就約定違約金過高之事實，應
05 由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院49
06 年台上字第807號判決、92年度台上字第2747號判決意旨參
07 照）。

08 (三)經查，兩造於特別約定事項第二條、第四條分別約定「雙方
09 約定於公元2022年1月1日至2027年12月31日，甲方向乙方購
10 回上述房地（即系爭房地），買賣價格是新台幣1020萬元，
11 甲乙雙方均無權拒絕此交易。」、「雙方均須履行此約定，
12 如果甲方不買或乙方不賣，均須賠償對方違約金新台幣貳佰
13 萬元整。」，有特別約定事項附卷可稽（見本院卷第33
14 頁），堪認兩造間就前開約定之違約金性質為被告於債務不
15 履行時之預定損害賠償總額。

16 (四)又系爭房地於原告出售前經原告分隔為4間雅房、6間套房出
17 租中，經原告提出過期租賃契約、系爭房地5樓及6樓之室內
18 格局示意圖在卷可考（見本院卷第123至145頁），則原告因
19 被告違約致無法繼續獲取租金收益，足堪認定。再者，系爭
20 房地原包含5樓及6樓增建物部分，為兩造所不爭執，其中與
21 5樓面積相同之同號2樓房屋於113年2月2日之交易總價為128
22 1萬元，有內政部不動產交易實價查詢網頁列印資料在卷可
23 參（見本院卷第147頁），與兩造就系爭房地所約定之買回
24 價格1020萬元，相差261萬元。是原告主張其因被告違約未
25 賣回，受有房價損失，亦有所據。從而，兩造就系爭房地所
26 約定之違約金，並未逾越上開房屋租金收入及房價損失之數
27 額，被告亦未就違約金過高一事提出證明，故原告依特別約
28 定事項第四條約定，請求被告給付違約金200萬元，核屬有
29 據，且無過高情形，應予准許。

30 (五)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
31 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權

01 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
02 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
03 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付
04 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
05 為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分
06 別定有明文。本件原告請求被告給付之違約金，係以支付金
07 錢為標的，且無確定期限，故原告請求被告給付自起訴狀繕
08 本送達翌日即113年10月1日起至清償日止，按週年利率百分
09 之5 計算之利息，併應准許。

10 四、綜上所述，原告依特別約定事項第四條約定請求如主文第1
11 項所示，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，聲請
12 宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。並依
13 聲請宣告被告得為原告預供擔保而免為假執行。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
15 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
18 民事第五庭 法 官 陳怡親

19 以上正本係照原本作成

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
23 書記官 游舜傑