

01 臺灣新竹地方法院民事判決

02 112年度重訴字第270號

03 原告 楊耀程

04 訴訟代理人 洪大明律師

05 複代理人 洪法岡律師

06 彭郁雯律師

07 被告 董孝先

08 訴訟代理人 洪坤宏律師

09 上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年12月16日辯論終
10 結，判決如下：

11 主文

12 被告應給付原告新臺幣3,000,000元，及自民國112年10月23日起
13 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

14 原告其餘之訴駁回。

15 訴訟費用由被告負擔百分之39，餘由原告負擔。

16 本判決第一項於原告以新臺幣1,000,000元為被告供擔保後，得
17 假執行。但被告如以新臺幣3,000,000元為原告預供擔保後，得
18 免為假執行。

19 原告其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
23 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
24 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告
25 起訴時原訴之聲明第一項為：「被告應給付原告新臺幣（下
26 同）7,647,137元」（見本院卷第7頁），嗣於民國113年11
27 月5日言詞辯論期日變更前開聲明為：「被告應給付原告7,6
28 47,137元，及其中475萬元自112年10月13日起至清償日止，
29 其中2,897,137元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，均
30 按年息百分之5計算之利息」（見本院卷第189頁）。原告所
31 為訴之變更，其請求之基礎事實同一，且屬擴張應受判決事

項之聲明，揆諸首揭說明，尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告前於108年10月30日與訴外人全球人壽保險股份有限公司（下稱全球人壽）簽訂房屋土地預定買賣契約書，向全球人壽買受如附表所示之土地與房屋（下稱系爭房地），兩造復於109年12月27日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告以950萬元之價格，向被告購買系爭房地，並簽訂履約保證契約，然系爭房地於110年4月23日以買賣為原因由全球人壽移轉登記予被告後，被告卻於110年6月16日以夫妻贈與為登記原因，將系爭房地2分之1移轉登記予其配偶即訴外人李佳絰。原告已將買賣價金950萬元全數匯入履保專戶，被告無法移轉系爭房地應有部分2分之1予原告，為可歸責於被告之給付不能，原告得依系爭契約第12條第3項後段約定，請求被告給付按系爭房地2分之1之價金即475萬元之懲罰性違約金。又被告無償贈與系爭房地2分之1予李佳絰，致原告因無法自由管理、處分系爭房地而受有損害，系爭房地經本院囑託不動產估價師鑑價，於111年1月25日之市價為15,294,275元，與原告購買時之價差為5,794,275元，按被告給付不能之2分之1比例計算，原告所失利益為2,897,137元【計算式： $(15,294,275 - 9,500,000) \div 2 = 2,897,137$ 元】，原告得依系爭契約第9條第1項、第12條第4項請求被告賠償2,897,137元，合計被告應給付原告7,647,137元（計算式： $4,750,000 + 2,897,137 = 7,647,137$ 元），爰依系爭契約第9條第1項、第12條第3項後段、第4項約定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告7,647,137元，及其中475萬元自112年10月13日起至清償日止，其中2,897,137元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，均按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：被告在約定交屋日前已透過仲介、律師、存證信函為解除系爭契約之意思表示，且被告因罹患癌症而須先規劃夫妻財產及家庭財務，被告認已與原告解除系爭買賣契

約，始在不知原告對被告提起訴訟之情況下，將系爭房地應有部分2分之1移轉予李佳絰，縱認被告有給付不能情事，亦非故意脫產或為規避債務履行。原告固按系爭契約第12條第3項約定，要求被告給付475萬元，以為違約損害賠償，惟實屬過高，應予酌減。至原告主張受有系爭房地價差之損害部分，兩造簽訂系爭契約時，系爭房地所在社區之相似建物於110年4、5月間之實價登錄價格約800至1,000萬元，並無原告所主張有溢價之損害，原告雖稱系爭房地之市價為15,294,275元，然鑑定報告係以111年1月25日作為鑑價基準日，而非以兩造約定之交屋日作為鑑價基準日，自難憑以為據，況原告未施以任何計畫或投注成本提升系爭房地之價值，原告以系爭房地因市場行情上漲所生之價差作為其損害之依據，實屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，請准被告供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)兩造於109年12月27日簽訂系爭買賣契約，約定原告以950萬元之價格，向被告購買系爭房地，並簽訂履約保證契約，全球人壽於110年4月23日以買賣為登記原因，將系爭房地移轉登記予被告，惟被告於110年6月16日以配偶贈與為原因，將系爭房地2分之1移轉登記予李佳絰，有系爭契約、本票、價金履約保證書、匯款委託書等在卷可稽（見本院卷第55至83頁），並經本院依職權調閱本院110年度重訴字第98號及臺灣高等法院111年度上字第1373號民事事件卷宗核閱無訛，堪以認定。

(二)按系爭契約其他約定事項第1、2條約定：「1.本買賣標的物預計110年3月20日過戶至乙方名下，待其取得不動產產權後，須於5個工作日內完成備證用印，並交付過戶相關文件於承辦地政士。2.如果乙方於上述日期仍未取得產權完成交屋，以實際取得日起算5個工作日內完成交付文件及用印，甲乙雙方最遲點交日以此順延」；第9條第1項約定：「乙方擔保本買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或

占用他人土地或其他糾葛等情事，如有上述任何情事，除本契約內另有約定外，應由乙方於甲方支付完稅款以前清理完畢，否則視為違約；若甲方因此受有損害，乙方應負完全賠償責任」、第12條第3項後段約定：「如乙方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起3日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起10日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償」、第12條第4項約定：

「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使」（見本院卷第57、58、61頁），是被告負有將系爭房地移轉登記予原告之出賣人義務，而被告將系爭房地應有部分2分之1移轉予李佳耘，致無法將該部分辦理所有權移轉登記予原告，自屬可歸責於被告之事由，合於系爭契約第12條第3項後段之「給付不能」要件，原告自得依前開約定，於解除系爭買賣契約後，請求被告給付違約金。

(三)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法第250條第1、2項定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。又當事人之真意為何，應綜合契約之內容及一切事實定之（最高法院108年度台上字第1754號判決意旨參照）。次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。約定之違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量之標準，倘所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第25

01 29號民事判決要旨參照）。

02 (四)觀諸系爭契約第12條第3項後段、第4項約定，明定如被告毀
03 約不賣或有其他違約情事時，被告即應交付與所收受款項之
04 同額金額予原告，而不以原告實際發生損害為必要，且原告
05 另得依系爭契約第12條第4項請求損害賠償，則系爭契約第1
06 2條第3項後段約定之違約金性質自屬以強制債務人履行行為目
07 的之懲罰性違約金，被告抗辯違約金之性質為損害賠償總額
08 預定，即非可採。又原告已於109年12月28日、110年1月4
09 日、110年4月28日分別匯款104萬元、95萬元、760萬元至履
10 保專戶，為本院110年度重訴字第98號民事判決、臺灣高等
11 法院111年度上字第1373號民事判決所認定，並經被告訴訟
12 代理人表示無意見，審酌兩造約定系爭房地總價為950萬元
13 （見本院卷第24頁），原告請求之475萬元違約金已等同系
14 爭房地2分之1之買賣價金，顯不成比例，又原告自承已取回
15 繳付至履保專戶之475萬元（見本院卷第190頁），除受有所
16 付價金利息及未能取得使用系爭房地、未能享有增值利益等
17 損失外，原告未舉證另受有其他損失，若以475萬元全額計
18 付違約金，顯屬過高。參酌本件買賣係因可歸責於被告之事
19 由，致未能將系爭房地2分之1辦理所有權移轉登記，並審酌
20 原告因處理本件糾紛而須付出相關成本，及被告倘能如期履
21 行移轉系爭房地2分之1所有權予原告之義務，原告可得使用
22 收益系爭房地全部及享有可能之增值利益等情狀，認違約金
23 應酌減至300萬元為適當，故原告請求被告給付違約金，於3
24 00萬元範圍內，應屬有據，逾此範圍之請求為無理由，應予
25 駁回。

26 (五)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
27 債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之
28 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
29 益。民法第216條定有明文。所謂所失利益，即新財產之取
30 得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害。如依外部客觀情事觀之，足認其可預期取得之利益，因責任原因事

實之發生，致不能取得者，即可認為係所失之利益（最高法院109年度台上字第1081號民事判決意旨參照）。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性，始足當之（最高法院110年度台上字第1064號判決意旨參照）。原告主張系爭房地於111年1月25日之鑑價結果已上漲至15,294,275元，原告因被告違約而無法取得系爭房地2分之1之所有權，受有價差2,897,137元之損害云云，惟系爭房地之價值並非新財產之取得，況不動產交易價格隨市場波動，繫於政治、經濟環境、政府政策、預期心理等諸多因素，難認不動產價格之漲跌，屬客觀確定事實，亦非依一般通常情形，即當然可得該預期利益，是以系爭房地價格之漲跌，原告雖可能受有利益或損害，然此僅屬一「可能性」，並不具原則或客觀確定性，亦無從事後以結果論，斷謂購買系爭房地，必將發生價格上漲之預期利益，況原告是否可獲有價差利益，係以有將系爭房地出售且出售價格高於買受價格之事實為前提，原告未舉證其有於取得系爭房地所有權後轉售之計畫，且依其計畫可獲有價差利益之事實，自難認其受有價差之所失利益，原告請求被告應賠償所失利益2,897,137元，要屬無據。

(六)未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，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條有明文。依系爭契約第12條第3項後段「如乙方

毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起3日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起10日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償。」之約定，被告應支付違約金之時點為解約時起10日內，而原告於112年10月4日發存證信函解除被告給付不能部分之買賣契約，被告於同年月12日收受該存證信函（參卷宗第87頁至第91頁），則被告應於解約10日內即112年10月22日前給付違約金，並自112年10月23日起負遲延給付之責。依上揭法律規定，原告請求自112年10月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據。逾此部分之利息請求，即非正當。

四、綜上所述，原告依系爭契約第9條第1項、第12條第3項後段、第4項約定提起本件請求，於被告應給付原告300萬元及自112年10月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息範圍內，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　17　　日
　　　　　民事第一庭　法官　蔡孟芳

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　　1　　月　　17　　日
　　　　　書記官　白瑋伶

附表：

編號	土地坐落		面積	權利範圍

(續上頁)

01

	縣市	地段	地號	平方公尺	
0	新竹市	光武	0000	13,434.69	楊耀程：200000分之75 李佳耘：200000分之75

02

編號	建號	基地坐落 門牌號碼	建築式樣 主要建材 房屋層數	建物面積 (平方公尺)		權利範圍
				層次/層次面 積/總面積	附屬建物用 途及面積	
0	0000	光武段1022 地號 ----- 新竹市○○ 路000號24 樓	集合住宅 鋼筋混凝土 造24層	24層：46.55 總面積：46.55	陽台：3.94 雨遮：2.72	楊耀程： 2分之1 李佳耘： 2分之1

共有部分：光武段6628建號、面積64,050.24平方公尺、權利範圍300000分之262(含停車位編號B4-203，權利範圍300000分之129)