臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第288號

原　　告　長春藤全球健康生物科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　莊雅清

訴訟代理人　黃明展律師

　　孫瑜繁律師

　　張厚元律師

複代理人　　許竺筠律師

被　　告　林隆櫻

訴訟代理人　曾淑孟律師

　　李佳翰律師

上列當事人間請求給付懲罰性違約金事件，本院於民國110年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣貳億壹仟肆佰陸拾參萬零陸佰元，及其中新臺幣壹億零陸佰柒拾萬捌仟捌佰元自民國一一〇年二月九日起至清償日止，及其中新臺幣壹億零陸佰柒拾萬捌仟捌佰元自民國一一〇年二月十九日起至清償日止，及其中新臺幣壹佰貳拾壹萬參仟元自民國一一〇年六月十八日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣柒仟貳佰萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳億壹仟肆佰陸拾參萬零陸佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

一、原告起訴主張：

（一）原告於民國110 年2 月5 日簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）10億6,708萬8,000元向被告

購買坐落臺北市○○區○○段○○段0 地號土地（下稱系爭土地），原告已於同年月8、18日分別給付分期價款各1億670萬8,800元。嗣因訴外人莊舒婷於107年9月7日曾與被告調解成立而取得系爭土地應有部分10分之1，於110年2月17日登記成為系爭土地之共有人，原告即要求被告於同年月23日出具承諾書（下稱系爭承諾書），約定被告應於同年3月31日前取得系爭土地全部所有權，或偕同莊舒婷將系爭土地依系爭契約同一條件出售予原告，否則原告即得不經催告逕行解約。嗣原告於110年4月23日催告被告依系爭承諾書履約未果，即於同年6月9日發函向被告解約，爰依民法第259條第2款規定，請求被告應返還原告已給付之價金2億1,341萬7,600元，另依系爭契約第8條第3項給付同額之懲罰性違約金及賠償原告已支出之信託管理費21萬3,000元等語。

（二）並聲明：

1. 被告應給付原告4億2,704萬8,200元，及其中1億670 萬8,800 元自110年2月9日起至清償日止，其中1億670萬8,800元自110年2月19日起至清償日止，其中2億1,363萬600元自110年6月18日起至清償日止，均按週年利率百分之5 計算之利息。

2. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯則以：

（一）系爭承諾書係被告不諳法律所簽立，其已於110年4月23日主張錯誤而撤銷系爭承諾書之意思表示。又被告已於110年4 月12日向莊舒婷購得系爭土地應有部分10分之1，並於同年4月26日發函催告原告辦理過戶，又於同年5月6日催告原告於7日內履行未果，即於同年5月14日發函向原告解約，是系爭契約既經被告解除，原告於同年6月9 日即無從再向被告為解約，且原告基於解約所生之所有請求，均為無理由。倘本院認被告之解約不合法，而原告之解約合法，然原告請求與已給付買賣價金同額之懲罰性違約

金，實屬過高，應予酌減，且原告請求之信託管理費非因被告給付遲延所生，自不得請求被告賠償等語，資為抗辯。

（二）並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

（一）按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明文。經查：

1.原告於110 年2 月5 日簽立系爭契約，以10億6,708 萬8,000 元向被告購買系爭土地，原告已於同年月8 、18日分別給付分期價款各1億670萬8,800元；嗣莊舒婷於110 年2月17日以調解移轉為原因，登記取得系爭土地應有部分10分之1，被告即於110 年2 月23日簽立系爭承諾書予原告。又原告於110年4月23日發函催告被告依系爭承諾書履約，於同年6月9日發函向被告解除系爭契約等情，為兩造所不爭執（本院卷第259-260頁）。參以被告於系爭承諾書載明：「一、緣本人林隆櫻（下稱本人）先前與原告（下稱承買人）簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約書，立約日期：110年2月5日），卻因本人之責任肇致系爭契約書買賣標的（下稱系爭標的，即本件之系爭土地）所有權產生爭議，故本人同意於110年3月31日前，與系爭標的之他共有人莊舒婷及承買人，依系爭契約書同一條件共同簽訂土地買賣契約書。如本人能於110年3月31日前取得系爭標的所有產權（以辦峻不動產產權登記為準）者，亦同。…三、倘本人未能於110年3月31日前達成第1條之約定，本人同意承買人得不依系爭契約書第8條第1項踐行催告程序（包含京城銀行之最終催告程序），即得逕行解除系爭契約書，並得解除相關履保契約。…」（本院卷第62頁），堪認兩造前固為買賣系爭土地而簽立系爭契約，然

因被告僅有系爭土地應有部分10分之9，故兩造另行簽立系爭承諾書，約定被告應於110年3月31日前取得系爭土地全部所有權，或偕同莊舒婷將系爭土地依系爭契約同一條件出售予原告。

2. 又被告並未於約定期日前向莊舒婷取得系爭土地應有部分10分之1，亦未偕同莊舒婷依系爭契約同一條件與原告重新簽約，更於同年6月29日將其就系爭土地之應有部分移轉登記予訴外人寶利竹木工業股份有限公司之事實，有系爭土地之謄本及異動索引在卷可稽（本院卷第98、125-126頁）。是被告既未依系爭承諾書約定，於110年3月31日前取得系爭土地全部所有權並辦畢移轉登記，或偕同莊舒婷依系爭契約同一條件與原告重新簽約，則原告於同年4月23日發函催告被告依系爭承諾書履約未果，堪認被告已陷於給付遲延甚明，揆諸首開條文規定，原告於同年6月9日發函向被告解除系爭契約，自屬有據。

（二）本件被告所為下列抗辯，均為無理由：

1. 次按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第88條第1項定有明文。經查：

①依兩造簽立系爭承諾書時之對話錄音譯文所示，原告方之人員稱「…我不可能只買了10分之9再去跟她主張34條之1，我也不可能配合你們去主張34條之1…一開始產權有爭議的時候就應該先跟我們講，我們就不會買…產權乾乾淨淨的剩1分之1…」等語（本院卷第276-279頁），可知原告已表明僅欲購買系爭土地全部之所有權，而不願配合被告以土地法第34條之1之方式購得莊舒婷之應有部分10分之1。

②又原告表示不願配合被告以土地法第34條之1之方式購買系爭土地後，被告當下即與其律師聯繫，尋求律師之法律意見，進而簽立系爭承諾書（本院卷第278-284頁）。堪

認系爭承諾書係原告表明不願依土地法第34條之1規定取得系爭土地所有權後，被告經諮詢律師之專業意見始簽立，自難認被告有何不知悉法律而陷於錯誤之情事可言。揆諸首開條文規定，被告抗辯其係因錯誤不知悉土地法第34條之1規定而簽立系爭承諾書，已於110 年4 月23日發函撤銷系爭承諾書之意思表示云云，洵屬無據。

2.另按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，民法第235條第1項本文定有明文。經查：

①兩造簽立系爭契約後，因系爭土地應有部分仍有10分之1為莊舒婷所有，故被告復簽立系爭承諾書予原告乙節，業如上述，則觀諸兩造之約定，應認被告出賣系爭土地予原告所應負之給付義務，應係「於110年3月31日前取得系爭土地全部所有權並辦畢移轉登記，再將系爭土地全部移轉登記予原告」，或「偕同莊舒婷依系爭契約同一條件與原告重新簽立買賣契約」，於上開不同給付方式中任意擇一為之。

②又依系爭土地之謄本及異動索引所示，被告顯未向莊舒婷取得應有部分10分之1並辦畢移轉登記；又被告自陳：有告知莊舒婷依系爭契約同一條件與原告共同簽約，但她不願意，主要原因是在被告與莊舒婷購買之價格比原告欲購買之價格高等語（本院卷第455頁），可知被告亦未達成「偕同莊舒婷依系爭契約同一條件與原告重新簽立買賣契約」之條件，則被告於110 年4 月23日發函稱已備妥過戶文件，催告原告配合辦理過戶，並未提出合於依系爭承諾書約定之給付，揆諸上開條文規定，被告所提出之給付，顯與約定之債務本旨不符，不生提出之效力。而被告提出之給付既不生提出之效力，原告自無任何遲延之情事可言，則被告抗辯已因原告遲延而解除系爭契約云云，亦屬無據。

3.再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民

法第148條亦有明文規定。經查：

①系爭承諾書為被告基於自由意志所簽立，則被告既未能於期限內提出合於系爭承諾書之給付義務，係可歸責於被告之給付遲延，則原告依給付遲延之規定解除系爭契約，應屬合法之權利行使。是被告抗辯原告解除系爭契約屬權利濫用云云，實難謂有理由。

②至被告抗辯其尚未達到重大違約程度，原告不得解除契約云云。惟被告所抗辯「重大違約」，核屬英美法上之概念，於我國民事實務上未經採用，尚不得直接適用於我國法。而本件原告係依民法第254條規定解除契約，亦與被告所援引民法第359條於瑕疵重大始能解除契約之情形不同。至被告提出其餘地方法院之判決，自無拘束本院之效力。是被告上開抗辯，均屬無據。

（三）復按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：…二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。又當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院得依民法第252 條規定減至相當之數額。而懲罰性違約金係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償，是約定之懲罰性違約金是否過高，尤應參酌債務人違約之情狀以為判斷（最高法院107 年台上字第1278號判決意旨參照）。又「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，民法第252 條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。於契約解除前，苟因給

付遲延已生有損害賠償請求權，既不因契約解除而失其存在，於為違約金額核減時，更應併予審酌（最高法院96年度台上字第107 號判決意旨參照）。又兩造於系爭契約第8條第3項約定：「本約簽訂後，乙方（即被告）若有擅自解約、不為給付、給付不能或其他違約情事致本約解除時，除應負擔甲方（即原告）所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還甲方已支付之價金，並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。」（本院卷第36頁）。經查：

1. 系爭契約經原告合法解除之事實，既經本院認定如上，而原告分別於110年2月8日、同年月18日各給付買賣價金1億670 萬8,800 元，則依民法第259條第2款規定，原告請求被告返還上開已給付之價金，並各附加自受領隔日起算之利息，洵屬有據。
2. 又兩造為買賣系爭土地而委託訴外人京城銀行信託管理原告應給付之買賣價金，每6個月之信託管理費為21萬3,000元，京城銀行得自信託財產逕自按其扣收等情，有不動產買賣價金信託契約附卷可參（本院卷第47頁）。而系爭契約係因被告遲延而解除，則京城銀行自信託之價金中扣除信託管理費21萬3,000 元，原告並無從要求返還，自屬因被告違約致原告所生之損害，原告即得依系爭契約第8條第3項約定，請求被告賠償信託管理費21萬3,000 元。被告空言抗辯此項費用係因系爭契約解除而生，並非因被告遲延給付所生云云，實無足取。
3. 至原告依系爭契約第8條第3項約定，得請求之違約金數額固為其已給付之價金總額即2億1,341萬7,600元，然核其性質應屬損害賠償總額預定之違約金，經本院審酌原告所受之損害，應係無法取回已交付買賣價金之利息損失，以銀行歷年來年利率約1%，至解約時為4個月，約71萬1,392元【計算式：（2億1,341萬7,600元×1%÷12）×4】，另加計其餘代書費、仲介費、服務費等，揆諸上開條文規定及

最高法院判決要旨，堪認原告請求2億1,341萬7,600元之違約金，核屬過高，爰酌減至100萬元為適當。

四、從而，原告依民法第259 條第2 款規定、系爭契約第8 條第3 項約定，請求被告給付2億1,463萬600元，及其中1億670萬8,800 元自110年2月9日起至清償日止，其中1億670萬8,800 元自110年2月19日起至清償日止，其中121萬3,000元自110年6月18日（即原告限期催告被告返還日，本院卷第68、73頁）起至清償日止，均按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、又原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

民事第三庭　　法　官　楊忠霖

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　賴怡婷