

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第658號

原告 陳淑芬

訴訟代理人 彭國書律師

黃韻宇律師

被告 英騰開發建設有限公司

法定代理人 李庭豪

訴訟代理人 莊聿鳳

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國115年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾萬元及自民國一百一十四年四月二十四日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣伍拾萬元為原告預供擔保後得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

兩造於民國104年1月22日就坐落新北市汐止區之金龍皇璽社區（下稱系爭社區）簽立房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定原告以新臺幣（下同）1,380萬元購買系爭社區編號A5棟11樓之房屋，即新北市○○區○○段000000000地號土地（權利範圍0000000分之16910）及其上00000-000建號建物（下稱系爭房地）。被告於109年7月30日為履行系爭買賣契約，將系爭房地所有權移轉予原告，惟因被告積欠高額款項、財務狀況不佳，遲遲無法塗銷系爭房地以陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）、陽信國際租賃股份有限公司（下稱陽信租賃公司）為抵押權人所設定之第一順

01 位最告限額抵押權、第二順位最高限額抵押權（下合稱系爭
02 抵押權），故於109年10月19日出具承諾書（下稱系爭承諾
03 書）予原告，約定如未於109年11月5日前將銀行土建融資貸
04 款塗銷完畢，應每日加罰1萬元。詎被告屆期均未塗銷系爭
05 抵押權，迨至111年7月11日方塗銷完畢，則依系爭承諾書第
06 6條約定，被告應按日加罰1萬元之懲罰性違約金，自109年1
07 1月5日起至111年7月11日止，共612日，總計612萬元。退步
08 言，如認該違約金為損害賠償預定之性質，原告仍受有至少
09 147萬6,931元之損害。惟因裁判費過高，僅先一部請求100
10 萬元，並保留未聲明之其餘請求，爰依系爭承諾書第4條及
11 第6條約定，提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應給付原告100
12 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
13 分之五計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 系爭抵押權之塗銷延遲係因陽信銀行對土建融資授信及塗銷
16 程序之內部控管限制所致，而非被告無履約能力或惡意侵占
17 購屋款，且系爭房地並早已於109年7月30日完成所有權移轉
18 登記予原告，使其得占有、使用及收益。又於系爭抵押權塗
19 銷完畢前，原告及其配偶訴外人何國魂多次威脅被告依其要
20 求書寫系爭承諾書，否則將至系爭社區公開鬧場，並拒絕辦
21 理交屋、領權狀正本及支付交屋尾款，被告於此強烈壓力下
22 方與其簽立系爭承諾書，並非真意表示，且觀諸系爭承諾書
23 第5條，如未將系爭抵押權塗銷完畢，被告願負賠償責任，
24 再以1,480萬元（應扣除交屋款60萬元）向原告買回系爭房
25 地，惟待被告與原告協商回購之際，卻遭原告拒絕，足證該
26 條款亦非原告真意，其目的並非履行契約，而係藉屋價上漲
27 謀取不當利益，使被告負擔過重，系爭承諾書內容自顯失公
28 平。塗銷完畢後，縱經被告寄發存證信函，原告始終拒絕支
29 付交屋尾款55萬元及遲延利息，亦不配合辦理點交，並持續
30 占用系爭房地及收取租金獲利，另一方面仍主張每日1萬元
31 之高額違約金及鉅額損害賠償，甚而追究被告刑事責任以增

01 加被告訴訟壓力，造成雙方權利義務嚴重失衡，顯違反誠信
02 原則，是系爭承諾書符合民法第92條得撤銷之情形，亦屬同
03 法第72條及第74條所稱違反公序良俗與顯失公平之法律行
04 為，應認定為無效或不予採信。而縱認違約金之約定存在，
05 亦應審酌上情，依民法第252條規定酌減金額，且原告尚未
06 給付之交屋尾款55萬元及自111年1月起按年利率百分之五計
07 算之利息，共計71萬元，應予抵銷等語。並聲明：原告之訴
08 駁回。

09 三、兩造間就系爭房地簽有系爭買賣契約，被告已於109年7月30
10 日將系爭房地移轉登記給原告，並交付原告使用，因系爭抵
11 押權尚未塗銷而被告簽署系爭承諾書，約定應於109年11月5
12 日塗銷系爭抵押權，但遲於111年7月11日方完成塗銷登記，
13 原告尚有尾款55萬元未給付，而被告尚未交付系爭房地所有
14 權狀等情，為兩造不爭執。

15 四、本院得心證之理由：

16 (一)、系爭承諾書不能依民法第92條第1項規定撤銷：

17 按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
18 表示。前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為
19 之。但自意思表示後，經過十年，不得撤銷。民法第92條第
20 1項前段、第93條分別定有明文。系爭承諾書於109年10月19
21 日簽立，被告遲於訴訟中方主張受脅迫簽署系爭承諾書之意
22 思表示，已逾前揭法條所定1年之除斥期間，被告自不得以
23 上開事由而撤銷其簽發系爭承諾書之意思表示，是其此部分
24 主張，並不足採。

25 (二)、系爭承諾書並未違反公序良俗：

26 按民法第72條所謂法律行為，有背於公共秩序或善良風俗
27 者，乃指法律行為有背於國家社會之一般的要求或利益，或
28 社會一般道德觀念之情形而言，最高法院73年台上字第1930
29 號裁判要旨參照；次按當事人本於自主意思所締結之契約，
30 若其內容不違反法律強制規定或公序良俗，基於私法自治及
31 契約自由原則，即成為當事人間契約相關行為之規範；縱或

01 契約約定之權利義務有失平之處，除依法定程序變更外，雙
02 方均應受其拘束，不得任意排除約定之法效，最高法院104
03 年台上字第2192號裁判要旨參照。系爭抵押權被告本有義務
04 塗銷，於系爭房地完成移轉登記給原告後仍未塗銷，造成系
05 房地有遭拍賣之可能，承諾給付違約金乃督促被告履行義
06 務，並無違反國家社會一般利益或道德觀念，至多違約金是
07 否過高而應酌減，不構成違反公序良俗規定。

08 (三)、系爭承諾書不能依民法第74條撤銷：

09 按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產
10 上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得
11 因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付。前項
12 聲請，應於法律行為後一年內為之，民法第74條定有明文。
13 系爭承諾書於109年10月19日簽立，縱使符合前述規定，被
14 告已逾除斥期間不得主張撤銷，且被告未以訴訟提出。

15 (四)、原告不同意買回不影響違約金之請求：

16 被告抗辯系爭承諾書第5條約定，如逾期未塗銷系爭抵押權
17 被告願意加價100萬元買回系爭房地，而被告逾期未能塗銷
18 系爭抵押權後，被告表示願意依系爭承諾書加價買回，但原
19 告因系爭房地已經大幅增值拒絕之。本院認為系爭承諾書第
20 6條與第5條乃併存約定。系爭承諾書為被告之承諾，原告並
21 無同意被告買回之義務。

22 (五)、違約金過高應予酌減：

- 23 1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民
24 法第250條第1項定有明文。而違約金有賠償性違約金及懲罰
25 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
26 額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強
27 制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並
28 得請求履行債務，或不履行之損害賠償。次按約定之違約金
29 過高者，得由法院依職權予以酌減，民法第525條規定甚
30 明。契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事
31 實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如

期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。

2. 依系爭承諾書被告承諾應於109年11月5日塗銷系爭抵押權，但遲於111年7月11日塗銷登記，每日加罰1萬元，共計612萬元等情。本院認為性質上係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時應屬懲罰性違約金無誤。查，系爭房地早於109年7月30日登記給原告，並業已完成交付，實際上早由原告使用收益，原告甚至出租第三人收取租金。再查，系爭房地買賣價金僅為1,380萬元，原告已取得所有權及占有，雖因系爭抵押權設定曾經有拍賣抵押物裁定，而有不安穩之狀況，但之後已經排除。是以本院認為原告主張懲罰性違約金612萬元過多，應酌減至50萬元。

(六)、本件不適宜抵銷：

按抵銷抗辯，在自動債權，如附有同時履行之抗辯，而受動債權無此抗辯時，如許其抵銷，即與無故剝奪被抵銷人之抗辯權無異，故應認其性質上不許抵銷（最高法院52年台上字2415號判決要旨）。被告主張以買賣價金之尾款55萬元及遲延利息抵銷違約金等情。按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。系爭房地買賣，移轉系爭房地所有權及交付占有為被告之主給付義務，原告所負之主給付義務，則為給付價金，就主給付義務，除另有約定外，應由兩造同時履行，殆無疑義。又系爭房地所有權狀乃公示登記以外所有權人表彰所有權之重要文件，為支持主給付義務，且具有本身目的義務，為從給付義務，被告既尚未依約交付系爭房地所有權狀，原告自得以被告尚未交付系爭系爭房地所有權狀為作為同時履行抗辯拒絕給付尾款，應認有理，是以本院認為價金尾款不適宜抵銷。被告主張抵銷即屬無據。

五、從而，原告依系爭承諾書第4條及第6條約定請求被告給付50萬元及自起訴狀繕本送達翌日即114年4月24日（回證見本院卷第80頁）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利

01 息，為有理由，應予准許。其餘為無理由，應予駁回，該部
02 分假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

03 六、本判決原告勝訴部分，未逾50萬元，依職權宣告假執行，被
04 告部分依民事訴訟法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額
05 准許被告預供擔保免為假執行。至原告敗訴部分之訴既經駁
06 回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
08 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
09 列，附此敘明。

10 八、訴訟費用之分擔，依民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日
12 民事第二庭 法 官 絲鈺雲

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 命補正逕行駁回上訴。

17 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日
18 書記官 柯玟甫