

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1713號

原告 天歲建設股份有限公司

法定代理人 蔡堉森

訴訟代理人 陳昭宜律師

被告 鄭焜年

訴訟代理人 詹閔智律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國110年10月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣肆佰陸拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新台幣肆萬陸仟伍佰肆拾元由被告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣壹佰伍拾參萬伍仟元供擔保後，得
假執行。但被告如於假執行程序實施前以新台幣肆佰陸拾萬元為
原告預擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、原告於民國110年3月12日向被告購買坐落台中市○○區○
○段00000地號、面積592平方公尺、權利範圍全部之土地
(下稱系爭土地)，約定買賣總價為新台幣(下同)2300萬
元，此有兩造簽訂原證1即土地買賣契約書(下稱系爭契
約)可稽。又依系爭契約第2條第2項約定，原告(即買方)
須於110年3月12日給付簽約款350萬元、110年4月12日給
付備證用印款452萬元、110年4月29日給付尾款1498萬

元，原告均已依約給付完畢，亦有原證2即發票日110年3月8日、110年3月12日，面額各100萬元、250萬元之合作金庫商業銀行東沙鹿分行支票2紙、原證3、4即110年4月12日、110年4月27日合作金庫商業銀行東沙鹿分行匯款申請書代收入傳票2紙(匯款金額依序為452萬元、1498萬元)可憑。兩造為保障雙方權益及系爭契約之履行，乃共同向合泰建築經理股份有限公司(下稱合泰公司)辦理買賣價金履約保證事宜，將價金存至履約保證信託專戶即台新國際商業銀行建北分行(下稱建北台新銀行)，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，履保專戶帳號：00000-000-000-000(下稱履保專戶)，復有原證5即價金履約保證申請書及原證6即簽約案件維護單可證。

2、依系爭契約第2條第3項約定，乙方(即被告，下同)備齊一切過戶證件資料時，甲方(即原告，下同)應給付備證用印款；系爭契約第6條第1項亦約定，被告應將本買賣土地過戶所需之書狀及證明文件準備齊全並蓋妥印鑑章，於原告給付備證用印款時交由承辦地政士辦理所有權移轉登記手續；同條第2項約定，被告應隨時提供辦理過戶所需證件至原告順利取得完整無瑕疵之產權為止，不得有刁難或藉故推諉遲延之情事，否則願負違約及因此所造成原告之損害之賠償責任。另系爭買賣契約第2條第1項約定，被告應於110年5月7日點交系爭土地予原告。是原告既已依約給付全部買賣價金2300萬元至履約保證專戶，惟被告迄未將系爭土地所有權移轉登記予原告，被告自屬違約，則依系爭契約第10條第3項約定，若被告毀約不賣、不為給付或有其他違約情事，應給付原所收款項計算之金額予原告，以為違約損害賠償，即被告應給付2300萬元違約金予原告，但原告僅請求其中20%即460萬元之違約金。

3、並聲明：(1)被告應給付原告460萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(2)願供擔保請准宣告假執行。

01 (二)對被告抗辯之陳述：

02 1、原告於110年6月8日寄發台中大全街郵局第420號存證信函
03 (下稱系爭存證信函)予被告，收件回執顯示被告於110年6
04 月9日收受(參見原證7)，而系爭存證信函係催告被告應於
05 函到7日內將系爭土地所有權移轉登記及點交予原告，倘
06 被告未依催告意旨辦理，原告即以系爭存證信函作為解除
07 系爭契約之意思表示。嗣被告於110年6月9日收受系爭存
08 證信函，且未於函到7日內即110年6月16日以前完成系爭
09 土地移轉登記及點交土地等事宜，故系爭契約之解除日期
10 為110年6月17日。又參照最高法院86年度台上字第2012號
11 民事裁判意旨，系爭存證信函內容即係依前揭最高法院裁
12 判意旨而擬就，並寄送予被告，應無被告抗辯解除契約不
13 合法之情形。

14 2、被告雖抗辯稱未收到系爭存證信函，認為原告解除契約不
15 生效力云云，與事實不符。因被告訴訟代理人曾因系爭土
16 地買賣糾紛出面與原告法定代理人蔡瑄森協商，請原告給
17 予被告時間處理與假處分聲請人間之紛爭，而蔡瑄森與原
18 告訴訟代理人事務所人員張國勝為多年好友，遂委請張國
19 勝與被告訴訟代理人處理後續事宜並轉交名片，張國勝與
20 被告訴訟代理人取得聯繫後，雙方於110年5月14日交換LI
21 NE通訊軟體(被告訴訟代理人LINE名稱為James詹)，並藉
22 此交換意見，嗣原告因遲遲無法知悉處理結果，迄至寄發
23 系爭存證信函催告暨被告屆期未履行而為解除契約之意思
24 表示，被告訴訟代理人始於110年6月10日以LINE告知有收
25 到系爭存證信函，併通話交換意見，此有原證9即雙方LIN
26 E對話截圖可佐。是原告已依系爭契約約定而定期催告被
27 告履行，被告未於期限內履行，原告自得解除契約。又系
28 爭土地買賣乃經合泰公司為履約保證，合泰公司曾於110
29 年7月9日寄發原證10即台北安和郵局第955號存證信函通
30 知被告，表示合泰公司曾於110年6月21日以台北安和郵局
31 第872號存證信函通知被告關於原告解除契約之主張，但

01 被告逾期未表示意見，合泰公司遂認定原告已合法解除系
02 爭契約，並將履保專戶已付價款撥付予買方及結清履保專
03 戶等，故被告當時對於原告主張解除系爭契約並無意見，
04 被告亦未於合泰公司指定期限內表示任何意見，合泰公司
05 即認定系爭契約業經合法解除，並退還履保專戶買賣價金
06 予原告。

07 3、原告就證人洪佳富於鈞院110年8月18日言詞辯論期日證述
08 內容，表示意見如次：

09 (1)原告否認被告抗辯稱：「曾於110年5月11日偕同仲介洪佳
10 富至原告營業處所洽商，原告表示仍有買賣意願，待被告
11 處理假處分、解封後再予以辦理過戶程序，兩造合意展延
12 點交日期至系爭地土地得以移轉過戶時」之情事，此從證
13 人洪佳富證稱：「(被告訴代問：原告是否有催促被告要
14 儘速辦理解封程序，然後再辦理過戶？)有，但是因為被
15 告一直無法提出可以解除假處分的時點。」、「(原告訴
16 代問：你在前面有說2、3個月可以處理好，但剛才你卻說
17 1、2個月，究竟時點期限是幾個月？)雙方就期限沒有達
18 成共識，當時被告是說希望2、3個月，我轉達後，原告說
19 1、2個月。」、「(原告訴代問：雙方就契約延緩履行是
20 沒有共識的？)是，因為沒有共識才沒有書立文字。」等
21 語，可知證人洪佳富已明確證述兩造於110年5月11日協調
22 當日及之後，就被告展延土地過戶之時點並未達成共識，
23 即無被告抗辯上揭情事存在。

24 (2)被告出賣系爭土地予原告，卻遭第3人聲請假處分而無法
25 辦理過戶，且據證人洪佳富證稱被告迄今尚未處理完竣，
26 系爭土地仍被查封，無法辦理過戶手續等語。又建設公司
27 投資購買土地，係供開發使用，均具有時效性。倘如被告
28 抗辯意旨，需等被告處理與第3人之假處分糾紛，於解封
29 後再辦理系爭土地過戶事宜，則需等到何年何月？建設公
30 司將如何推展業務？被告此部分抗辯明顯悖於常識。

31 4、被告於110年9月6日答辯狀提出被證2即「不動產買賣交易

之防制洗錢資金流向聲明書(款項指示匯入第3人時使用)」及「動用款項協議書」等資料，未經原告或其他任何人簽名，該等書面資料與本事件無關。

5、依最高法院92年度台上字第2747號民事裁判意旨，可知被告抗辯稱兩造約定之違約金過高，必須由被告舉證證明之。而原告起訴請求給付違約金時，即就兩造約定違約金數額2300萬元，已自行縮減為20%即460萬元(計算式： $00000000 \times 20\% = 00000000$)，應無過高問題。況當初約定違約金是經兩造於訂約時通盤盱衡自己履約之意願、順利完成履約之條件、經濟能力，對方違約時自己所受損害之程度等主客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，兩造均應受拘束，應不容一方當事人事後空口指稱違約金過高而要求酌減。

6、又原告就系爭土地之開發計劃，擬建築4樓透天別墅，土地成本2300萬元、營建成本每坪90000元，共3891萬元、管銷成本619萬元，總成本6810萬元(計算式： $2300 \text{ 萬元} + 3891 \text{ 萬元} + 619 \text{ 萬元} = 6810 \text{ 萬元}$)。每棟4樓透天別墅售價定為2720萬元，總銷售額為1億880萬元(計算式： $2720 \times 4 = 10880$)，故原告預計可獲取利潤約為3256萬元(參見附件1、附件2)。

二、被告方面：

(一)依系爭契約第10條第3項後段約定：「……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。」，但兩造均未為解除契約之意思表示，兩造間仍存在買賣關係，原告請求給付違約金即無理由。況依系爭契約第2條第1項約定點交土地日期為110年5月7日，嗣兩造合意展延點交時間至110年5月14日，而被告依約交付全數移轉過戶所需資料、權狀予兩造委託之地政士辦理過戶程序，系爭土地卻於辦理過戶期間遭第3人為假處分致無法過戶，被告於110年5月11日偕同仲介洪佳

01 富至原告營業處所洽商，原告當場表示仍有買賣意願，待
02 被告處理假處分程序、解封後再辦理過戶，足證兩造合意
03 展延點交日期至系爭土地得以移轉過戶時，故被告並無任
04 何違約情事甚明。

05 (二)兩造於110年3月12日簽訂系爭契約時，曾確認系爭土地登
06 記謄本並無任何遭第3人保全處分之記載，兩造始簽訂系
07 爭契約，被告係於110年5月11日經地政士告知後，始知
08 悉遭系爭土地前所有人聲請假處分查封，而被告獲悉上
09 情，立即連繫原告洽商後續履約事宜，同時向法院聲請閱
10 卷及提出抗告程序等。又民法第225條第1項規定，所謂不
11 可歸責於債務人之事由，係指發生於外部而與債務人無關
12 之事故而言，本件係因第3人主張買賣糾紛而辦理假處
13 分，確屬無法歸責於被告之事由，即應認被告於本件應無
14 為給付義務。

15 (三)原告雖依系爭契約第10條第3項後段約定主張解約及請求
16 損害賠償，認為被告無法於催告期間內履約等情，然被告
17 於110年5月11日知悉系爭土地無法辦理過戶後，立即委請
18 證人洪佳富約兩造於110年5月14日會商，原告知悉系爭土
19 地遭第3人假處分後，仍表達願意繼續履約購買，並願等
20 待系爭土地解封後再行辦理過戶手續，兩造達成合意遵循
21 之，此從證人洪佳富於110年8月18日言詞辯論期日證述：
22 「(被告訴代問：被告是否有問原告如果可以處理掉假處
23 分，原告是否願意繼續購買?)是。」、「(被告訴代問：
24 被告當時是否有表示等土地解封後再來處理過戶程序?)
25 有。」、「(原告訴代問：你在原告公司協調時，是否因
26 為土地有假處分的問題，所以兩造有同意延緩土地過戶的
27 期限?)有。」、「(被告訴代問：你剛才所說的1、2個月
28 及2、3個月是110年5月14日雙方會談當天提出的，或是事
29 後才提的?)這是事後透過我轉達的。」等語，可證兩造
30 確實達成延緩土地過戶期限至土地解封時，被告自無任何
31 未遵期辦理過戶之違約情事發生。至證人洪佳富提及期限

01 是1、2個月或2、3個月，乃因事後原告關切土地辦理程序
02 時詢問時程需要多久，但因法院辦理案件時間無法掌握，
03 復於110年5月疫情爆發，無法給予確定辦理期限，此不影
04 響兩造於110年5月14日達成約定即同意延緩過戶期限至系
05 爭土地解封時，故原告主張解約為無理由。

06 (四)證人洪佳富曾於110年6月8日以LINE通知被告就協議書簽
07 名，因原告提議有資金調度、使用之需，要求將履約保證
08 帳戶內部分款項取回，被告同意，證人洪佳富更明確敘明
09 「等地主抗告成功，再繼續履約」，足證明兩造確有展延
10 過戶期限之約定無訛，此從被證1即證人洪佳富傳送協議
11 書內容，其中如被證2記載「待撤銷限制登記後，買方再
12 行補足成交價款至履約保證專戶後再行辦理過戶程序。」
13 等語可證。

14 (五)倘鈞院認為原告就系爭契約之履行存有得解約事由，然原
15 告以系爭存證信函解除契約為不合法，因系爭存證信函內
16 容應僅限於催告被告遵期履約，其上固記載被告應依主旨
17 所述辦理，否則將以該函解除契約之意思表示，惟解除契
18 約之意思表示應明確而不得附條件，故原告解除契約為不
19 合法。

20 (六)系爭契約第10條第3項雖載明違約損害賠償，而該項賠償
21 請求應僅限於因被告債務不履行所生之損害賠償，依民法
22 第216條規定，其賠償範圍應以所受損害及所失利益為
23 限。又原告自簽約迄今就系爭土地無任何規劃，應無損失
24 利益，亦未據原告提出受有何種損害，若有損害應為所付
25 價金之利息損失，而以目前台灣銀行台幣存(放)款牌告利
26 率，3年期最高定存機動利息0.865%計算(參見被證3)，原
27 告所受利息損害應未達100000元，如以法定利率百分之5
28 計算則為194225元，故原告請求被告給付違約損害賠償金
29 額460萬元顯有過高，尤其原告業已經取回履保專戶內款
30 項。至於原告於110年10月13日提出民事陳報狀附件即系
31 爭土地規劃建案之配置圖、透天建物壹至肆層平面圖等，

其上圖面顯為臨訟製作，否則毋須當庭遞狀提出，亦未署名建築師事務所名義，即不足採。又原告主張營建成本每坪90000元，並未提出任何證據以實其說，且眾所皆知係近期營建成本大漲，大幅提升營建成本眾多，絕非原告主張之數額，亦有被證4新聞報導可佐。另原告主張每戶可銷售2720萬元，該數額論據為何？附近交易價格如何？是否得以該金額出售？均未見原告舉證，尤其邊間價格多高於中間建物，益證原告主張不可採。再原告於上開圖說內有畫設建築線、地界線等，然原告無法提出其向台中市政府申請指定建築線之申請證據或收案紀錄，則如何劃設附件之圖面？益證原告提出之上揭圖面確係臨訟劃設，當不足採。

(七)倘鈞院認為原告請求違約損害賠償為有理由，請依民法第252條規定酌減至相當數額。

(八)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，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)兩造於110年3月12日經由仲介洪佳富就系爭土地簽訂系爭契約，約定買賣總價為2300萬元，兩造並同意由合泰公司辦理買賣價金履約保證事宜，由原告將買賣價金2300萬元存放至建北台新銀行履保專戶內，原告亦依約將2300萬元存入履保專戶內。

(二)兩造就系爭土地辦理過戶程序時，承辦地政士於110年5月11日通知系爭土地遭第3人假處分查封登記，致無法辦理過戶手續

(三)原告於110年6月8日寄發系爭存證信函予被告，催告被告應於函到7日內將系爭土地所有權移轉登記予原告及點交土地，逾期未履行則解除系爭契約，被告於110年6月9日收受系爭存證信函後，並未依原告指定期限履行。

(四)合泰公司曾分別於110年6月21日、110年7月9日寄發台北安和郵局第872、955號存證信函通知被告關於原告解除契

約之主張，並指定期限要求被告表示意見，但被告逾期未表示意見，合泰公司遂認定原告已合法解除系爭契約，並將履保專戶已付價款2300萬元撥付予原告及結清履保專戶。

四、兩造爭執事項：

(一)原告主張系爭契約已於110年6月17日合法解除及發生效力，是否可採？

(二)原告主張依系爭契約第10條第3項約定請求被告給付違約金460萬元，是否有據？

(三)被告抗辯兩造約定違約金過高而請求酌減，是否有理由？

五、法院之判斷：

(一)系爭契約業經原告於110年6月8日以系爭存證信函合法解除，並於110年6月17日發生效力：

1、查民法第254條規定：「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。」，而契約當事人之一方因他方遲延給付而催告其履行時，倘同時表明如於期限內不履行即解除契約，即係於催告之同時，表示附有停止條件之解除契約之意思表示，倘他方當事人未依限履行，則停止條件成就，解除契約之意思表示發生效力，毋須另為解除契約之意思表示(參見最高法院86年度台上字第2012號民事裁判意旨)，且當事人約定債務人遲延給付時，須經債權人定一定之期限催告其履行，而債務人於期限內仍不履行，債權人始得解除契約者，債權人催告所定期限雖較約定期限為短，但如自催告時起，已經過該約定之期限，債務人仍不履行，基於誠實信用原則，應解為債權人得解除契約(參見最高法院90年台上字第1231號民事判例意旨)。原告主張兩造於上揭時間就系爭土地簽訂系爭契約，約定買賣總價為2300萬元，點交土地日期為110年5月7日(被告抗辯兩造合意點交日期延至110年5月14日)，原告已依約將全部買賣價金存入辦理履約保證之合泰公司指定履保專戶

內，嗣兩造委任地政士辦理系爭土地所有權移轉登記過程，發現系爭土地於110年4月19日遭第3人即蕭心閔、蕭展元等2人聲請假處分登記，致無法繼續辦理所有權移轉登記事宜，原告乃於110年6月8日寄發系爭存證信函通知被告，限被告應於函到7日內辦理系爭土地所有權移轉登記及點交土地，如逾期未辦理，則以系爭存證信函送達作為解除系爭契約之意思表示，而系爭存證信函於110年6月9日送達被告，被告逾期仍未辦理，另系爭土地上揭假處分登記目前仍存在，尚未塗銷之事實，已據其提出系爭契約、價金履約保證申請書、付款支票、匯款單及系爭存證信函(含送達回執)等影本各在卷為憑(參見本院卷第15～31、81～83頁)，核屬相符，亦為被告不爭執，且經本院依職權調取110年度全字第39號及110年度司執全字第197號等假處分卷宗查明無誤，原告此部分主張自堪信為真正。是被告既因系爭土地遭第3人向法院聲請裁准假處分，並經地政機關辦理假處分查封登記完畢，致無法辦理所有權移轉登記及如期於110年5月14日點交土地予原告受領，被告就系爭契約條件之履行即處於給付遲延之狀態，原告自得依前揭民法第254條規定指定相當期限催告被告履行，而被告復逾催告期限仍無法履行，原告即得主張解除契約，要為法之所許。從而，原告於110年6月8日寄發系爭存證信函限期催告被告履行，倘被告逾期未為履行，則以系爭存證信函送達作為解除契約之意思表示，而系爭存證信函已於110年6月9日合法送達被告，被告逾期未為辦妥所有權移轉登記及點交土地予原告受領，則依前揭民法第254條規定及最高法院86年度台上字第2012號民事裁判、90年台上字第1231號民事判例等意旨，原告主張系爭契約已於110年6月17日發生合法解除之效力，即無不合，應予准許。

2、被告固以上情抗辯，並聲請訊問證人即仲介洪佳富，然為原告所否認，並主張上情。經查：

(1)本院依被告聲請於110年8月18日言詞辯論期日訊問證人洪佳富，經到庭具結後證稱：「被告於110年5月11日知悉系爭土地因第3人假處分而無法如期辦理過戶及點交土地後，曾委託我約兩造到原告公司洽商，當時有向原告確認是否有繼續買賣土地之意願，原告表明如假處分可以處理完成，願意繼續履約，因當時原告已將全部買賣價金匯入合泰公司履保專戶，但代書送件辦理過戶被地政機關駁回。……。從110年5月11日以後即一直在聯絡處理系爭土地假處分塗銷事宜，有詢問被告何時可將假處分塗銷，被告曾提出幾個時點，但均未處理完成。至於是那幾個時點，我已不記得，被告曾表示需要2、3個月時間去處理假處分塗銷，原告則表示被告如在1、2個月內可以處理完畢，則原告願意等，因兩造就具體之處理期限並未達成共識，才未書立文字。」等語明確(參見本院卷第91～93頁)。是依證人洪佳富之證述內容，可知兩造於110年5月14日會商時，原告知悉系爭土地遭第3人假處分後，仍表達願意繼續履約購買，並願等待被告將系爭土地假處分塗銷後再行辦理過戶手續，但需被告給予具體辦理期限，被告表示需要「2、3個月」時間，原告則希望在「1、2個月內」，足見兩造就辦理假處分塗銷登記之期限為何並未達成共識，自難認原告當時已不要求被告給予具體期限，而同意被告無限期延展辦理系爭土地所有權移轉登記及點交土地等事宜，被告此部分抗辯顯係對證人洪佳富證述內容之斷章取義，恣意擷取有利於被告之證詞，洵無可採。至於被告提出被證1、2即LINE對話內容及聲明書、協議書等文件(參見本院卷第139～143頁)，該LINE對話日期為110年6月8日，至多僅能說明兩造當時經由證人洪佳富聯繫，原告有意先行取回系爭土地部分買賣價金2070萬元，及原告同意被告先行動用履保專戶內之部分價金等，但因兩造均未在上揭聲明書及協議書上簽名用印確認，且上揭文件多數欄位仍屬空白，在客觀上顯然尚未製作完成，原告亦已否認

01 上揭文件之真正，則上揭聲明書及協議書等文件對兩造即
02 無拘束力可言。詎被告以上揭尚未製作完成及欠缺兩造簽
03 名用印確認之私文書，遽行抗辯稱兩造已達成合意不附具
04 體期限，待假處分塗銷登記後，再辦理系爭土地所有權移
05 轉登記及點交土地等事宜，即與事實不符，尚難採信。

06 (2)被告又抗辯稱依民法第225條第1項規定，系爭土地無法辦
07 理過戶，係因不可歸責於被告之事由，被告免為給付義務
08 云云。然民法第225條第1項係規定：「因不可歸責於債務
09 人之事由，致給付不能者，債務人免給付義務。」，而
10 民法上所謂「給付不能」，係指依社會觀念其給付已屬不
11 能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債
12 務本旨為給付之意(參見最高法院94年度台上字第1963號
13 民事裁判意旨)。據此，可知適用民法第225條第1項規定
14 之前提，需以「不可歸責於債務人之事由」及「給付不
15 能」為要件，則依前揭假處分卷宗證據資料所示，系爭土
16 地遭第3人為假處分查封登記致無法辦理過戶，乃因被告
17 與系爭土地前手間之買賣糾紛，該項買賣糾紛之存在是否
18 屬於可歸責於被告之事由，尚待被告與第3人間之本案訴
19 訟判決認定，在該本案訴訟判決確定前，自無從認定被告
20 就系爭土地因第3人假處分而無法辦理過戶予原告乙事，
21 即具有不可歸責之事由，尤其原告在本件訴訟主張解除契
22 約之原因事實，係以被告「給付遲延」，經限期催告後仍
23 不履行為前提，並非主張被告有「給付不能」之情事，則
24 被告抗辯稱本件應有民法第225條第1項規定之適用，被告
25 對原告不負給付義務云云，即有誤會。

26 (二)原告依系爭契約第10條第3項後段約定請求被告給付違約
27 金460萬元，為有理由：

28 系爭契約第10條第3項後段約定：「……乙方應於甲方通
29 知解約日起3日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於
30 解約日起10日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以
31 為違約損害賠償。」。是依前述，本院既認定原告解除系

01 爭契約為合法，並於110年6月17日發生效力，則依系爭契
02 約第10條第3項後段約定，被告自應於110年6月20日以前
03 將已收買賣價金2300萬元返還原告(此部分已由合泰公司
04 如數退還)，並於110年6月27日以前交付「原所收款項計
05 算之金額」即2300萬元作為違約之損害賠償，而原告僅請
06 求2300萬元之其中20%即460萬元，尚無不合，應准許之。

07 (三)被告抗辯稱原告主張之約定違約金過高而請求酌減，為無
08 理由：

- 09 1、依民法第250條規定：「當事人得約定債務人於債務不履
10 行時，應支付違約金(第1項)。違約金，除當事人另有訂
11 定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務
12 人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違
13 約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於
14 適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額
15 (第2項)。」，而民法第252條亦規定：「約定之違約金額
16 過高者，法院得減至相當之數額。」。是契約當事人以確
17 保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適
18 當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定之懲罰性違
19 約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人
20 造成不利，此觀同法第250條規定及其修正理由自明(參見
21 最高法院102年度台上字第1378號民事裁判意旨)。又民法
22 第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違
23 約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠
24 償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債
25 務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損
26 害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違
27 約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強
28 制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如
29 債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害
30 有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得
31 請求其他損害賠償(參見最高法院83年度台上字第2879號

民事裁判意旨)。再約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法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造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨，倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護(參見最高法院92年度台上字第2747號民事裁判意旨)。

- 2、是依前述，原告既得依系爭契約第10條第3項後段約定請求被告給付違約金460萬元，而該460萬元亦係原告自行減縮得請求金額2300萬元之20%，倘原告在本件訴訟依系爭契約第10條第3項後段約定請求被告給付違約金2300萬元，或有約定金額過高之疑慮，而有依前揭民法第252條規定酌減之必要，但原告起訴時已自行減縮請求金額，在實質上已生酌減之效果甚明。況系爭契約第10條第3項後段關於違約金之約定，乃兩造於簽訂系爭契約時審酌自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素後，基於自由意志及平等地位而自主決定，並無意思表示內容錯誤，亦非受締約之他方當事人或第3人之詐欺或脅迫而簽訂，兩造均應受該項違約金約定

之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約本旨，否則在面臨訴訟求償時，若仍得任意指摘約定之違約金過高而請求酌減，無異將該項因自己違約而生之不利益轉嫁由債權人即對造當事人分擔，豈為事理之平？亦有礙於交易安全及法律之公平正義。再系爭契約第10條第3項後段約定之違約金，其性質應屬損害賠償預定性之違約金，祇要被告發生債務不履行之違約情事，被告不待原告舉證證明所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，原告即得按約定違約金請求被告支付，尤其被告在本件訴訟已自認原告至少受有所付買賣價金之利息損害(參見被告110年9月6日答辯二狀，本院卷第135頁)，且被告迄至本件言詞辯論終結前，亦未舉證證明原告自行將兩造約定之違約金數額2300萬元減縮為460萬元後再為請求乙節，對被告究竟有何顯失公平之情事，則參酌前揭最高法院83年度台上字第2879號及92年度台上字第2747號等民事裁判意旨，原告請求被告給付違約金460萬元，尚稱允當，本院認為已無再予酌減之必要，被告此部分抗辯，委無可採。

六、綜上所述，兩造間系爭契約既因被告無法辦理系爭土地所有權移轉登記及點交土地予原告，而發生違約情事，並經原告以系爭存證信函合法解除契約及生效，原告依系爭契約第10條第3項後段約定請求被告給付違約金，並自行減縮請求金額為原約定金額之2成即460萬元，為有理由，應予准許。至原告雖請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，惟系爭契約第10條第3項後段約定之違約金既為損害賠償預定性質，參照最高法院62年台上字第1394號民事判例意旨：「違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，被上訴人除請求違約金外，固得依民法第233規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損

害。」，原告自不得再請求遲延利息部分之損害賠償，故原告請求被告給付法定遲延利息部分，於法不合，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，核與法律規定相符，茲酌定相當擔保金額宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴經駁回而失其依據，併駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據資料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

九、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 15 日
民事第四庭 法 官 林金灶

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 110 年 11 月 15 日
書記官 張隆成