

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1974號

原告 林子堯

訴訟代理人 康春田律師

被告 巨燁營造股份有限公司

法定代理人 劉鳳滿

訴訟代理人 謝勝隆律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣103萬元，及自民國112年8月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由原告負擔2分之1，被告負擔2分之1。

本判決原告勝訴部分以新臺幣34萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣103萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年12月30日，簽立買賣契約書(下稱系爭契約書)，由原告出售臺中市○○區○○段000○○000○○0地號土地(下稱系爭土地)，面積共計194.14平方公尺，予被告，並共同在台新國際商業銀行(下稱台新銀行)，申請履約保證帳號0000000000000000號之專戶。系爭契約書第2條約定：系爭土地買賣總價為新臺幣(下同)1030萬元，分3期給付，第1期款應於簽約當日給付103萬元、第2期款應於112年1月9日給付103萬元，作為備證用印款；第3期款即尾款應於同年3月8日點交日依約付清，並於系爭契約書第10條另約定如被告毀約不買或有其他毀約情事時，原告於解除本契約後得沒收被告已給付之全部款項」。詎被告僅給付第1、2期款項至前開履約保證專戶中，卻未依約於112年3月8日前往

01 點交並給付尾款，經原告寄發存證信函催告被告給付，仍未
02 履約。原告遂以起訴狀繕本送達作為向被告表示解除契約之
03 意思表示，並依系爭契約第10條約定，請求被告給付違約金
04 等語。並聲明：(一)被告應給付原告新臺幣206萬元，及自起
05 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)
06 願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：被告向原告買受之系爭土地，出入須經同段63
08 9、634、635、636之巷道(系爭巷道)，原告並於兩造簽約時
09 向被告保證系爭土地具備非袋地且可自由通行系爭巷道之品
10 質，詎被告於000年0月間至系爭土地鑑界時，竟遭周圍地主
11 抗議，並禁止被告通行系爭巷道，則系爭土地存有未具原告
12 保證品質之瑕疵，被告因系爭土地之瑕疵遂拒絕給付尾款，
13 縱本院認被告仍須付款，惟原告並未催告被告給付，被告自
14 毋須負系爭契約書第10條之遲延責任等語。並聲明：(一)原告
15 之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
16 行。

17 三、得心證的理由

18 (一)兩造於111年12月30日，就系爭土地簽訂系爭契約書，並約
19 定系爭土地買賣總價為1030萬元，分三期給付，第一期款應
20 於簽約當日給付103萬元、第二期款應於112年1月9日給付10
21 3萬元，作為備證用印款；第三期款即尾款應於112年3月8日
22 點交日依約付清。被告並已給付之206萬元款項，目前尚存
23 於台新國際商業銀行履約保證帳號0000000000000000號之專
24 戶等情，業經兩造所不爭執(見本院卷第229頁)，該部分事
25 實首堪認定。

26 (二)系爭土地是否存有無法通行對外巷道之瑕疵？

27 1.按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，
28 或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不
29 具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項規定，
30 自負有擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人
31 時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效

01 用，或契約預定效用之瑕疵。買賣標的物如係特定物，於契
02 約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未
03 告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則
04 出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付
05 之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決
06 要旨參照）。

07 2.經查，被告辯稱原告於簽約時保證系爭土地對外通行之道路
08 並無通行糾紛，然被告實際通行時卻遭到周圍居民之阻擋，
09 而使系爭土地具備無法對外通行之瑕疵，則原告未使系爭土
10 地具備保證之品質，即為物有瑕疵，爰依此拒絕給付尾款並
11 解除契約等語，然系爭土地所臨接之系爭巷道之性質及是否
12 得供公眾通行等情，本院函詢臺中市政府都市發展局，經該
13 局回覆：旨揭位置位置道路屬性係臺中市建築管理自治條例
14 第19條第1項第4款所定之現有巷道，而依前開條例第10條、
15 19條規定，該現有巷道應供建築基地臨接及公眾通行使用
16 （見本院卷第239、285頁），核與原告自陳系爭土地並無不得
17 利用系爭巷道對外通行之情相符，實難認系爭土地有何不得
18 對外通行之瑕疵。被告雖復辯稱：原告既保證土地臨接之系
19 爭巷道可對外通行，則不應使被告受到現場居民之阻撓而使
20 系爭土地現無法為建築之用等語，惟縱使周圍居民有反抗阻
21 撓之情，僅屬周圍居民是否係合法禁止被告使用系爭土地之
22 使用方式及被告與居民之間如何協調之問題，然系爭土地實
23 際上既具備對外通行之巷道，且該巷道須供被告及公眾使
24 用，實難認系爭土地有何不得使用系爭巷道對外通行之瑕
25 疵，被告所辯實不足採。

26 (三)原告是否已完成催告並解除兩造間之買賣契約？

27 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
28 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
29 254條定有明文。本件，系爭土地既未存有被告所稱之瑕
30 疵，則被告仍有義務依照兩造間契約於112年3月8日給付尾
31 款，而被告未依約給付即有遲延之情。被告雖復辯稱：原告

01 所寄發之存證信函中並未定期限命被告履行，僅係稱應於7
02 日內出面協調，則原告未合於民法第254條之規定，不得向
03 被告解除契約等語，惟自原告於同年4月19日寄發存證信函
04 內容觀之，原告已明確定期限催告被告應於7日內履約（見本
05 院卷第51頁），被告仍未給付，原告遂於同年8月18日以本起
06 訴狀繕本之送達向被告為解除契約之意思表示，合於前開規
07 定，則兩造間之買賣契約即已解除，原告主張即屬有據。

08 (四)被告是否須負給付違約金之責任？

- 09 1.依照系爭契約書第10條第2款約定，如被告有毀約不買或其
10 他違約情事時，原告於解除契約後得沒收被告已給付之款
11 項。而被告有未依約給付尾款而給付遲延，並經原告催告仍
12 未給付遂向其解除買賣契約等情，業經前開認定甚明，則依
13 兩造間之契約約定，被告違約而遭原告解除契約，原告即有
14 權沒收被告已給付至履約保證專戶內之款項。
- 15 2.惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
16 第252條定有明文。至於約定之違約金是否過高，經依一般
17 客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害及債務人若能如
18 期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準（最高
19 法院79年台上字第1915號判決要旨參照）。是違約金是否相
20 當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情
21 形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸
22 殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預
23 定性違約金而異。
- 24 3.經查，系爭土地之買賣價金為1,030萬元，而原告向被告請
25 求之違約金數額則為206萬元，已佔原先買賣價金全額之5分
26 之1，審酌系爭土地之買賣契約雖係因被告未履約而解除，
27 惟契約解除之時間距離締約時間尚未達一年，尚難僅因該段
28 時間即對原告造成何重大具體損害，且原告解除契約後，即
29 得繼續享有該土地之所有權暨使用收益權利，亦可再謀求未
30 來出售、出租等計畫，除可藉此收益外，亦不會因被告之違
31 約行為造成何額外之損害，是以認原告請求相當於原買賣價

01 金5分之1之違約金實206萬元實有過高之情事，應酌減至原
02 請求金額之一半，即103萬元，方屬適當。

03 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
06 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
07 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
08 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
09 者，年息為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第
10 203條分別定有明文。本件被告係因違反系爭契約第2條約
11 定，而依該契約第10條約定負有給付違約金之責任，為無確
12 定給付期限之債務，而本件起訴狀繕本於112年8月8日寄存
13 送達於臺中市政府警察局第三分局勤工派出所(見本院卷第8
14 3頁)，於同年0月00日生送達效力，是以原告請求被告給付
15 自起訴狀繕本送達翌日，即112年8月19日起至清償日止之法
16 定遲延利息，應屬有據。

17 四、綜上所述，系爭土地可自由通行臨接之系爭巷道，並無不得
18 通行之瑕疵，被告未依約繳付款項則有違約情事。從而，原
19 告依民法第254條、系爭契約第10條第2項後段請求解除兩造
20 間買賣契約，並請求被告給付原告103萬元，及自112年8月1
21 9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予
22 准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

23 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均
24 與規定相符，故分別酌定相當擔保金額予以宣告。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
26 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
27 敘明。

28 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 113 年 6 月 7 日

30 民事第一庭 法 官 許石慶

31 法 官 廖聖民

法 官 趙蕙涵

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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 113 年 6 月 7 日

書記官 林俐