臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2668號

原　　告　林寶珠
訴訟代理人　陳怡君律師
被　　告　林順益
訴訟代理人　張益隆律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣13萬6443元，及自民國113年9月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之11，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分，得為假執行；但被告以新臺幣13萬6443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、原告主張：

(一)被告向原告購買坐落臺中市○○區○○段000地號土地（權利範圍1/2，下稱系爭土地），兩造於民國110年8月6日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定買賣價金為新臺幣(下同)796萬2500元，被告先給付簽約款526萬3000元，尾款269萬9500元應於110年9月15日給付，被告並簽發與尾款同額、到期日為110年9月15日如附表所示之本票1紙（下稱系爭本票）予原告供作擔保。系爭土地所有權於110年9月7日即移轉登記予被告。嗣被告未依約給付尾款，原告乃於110年9月23日寄1521號存證信函(下稱原告存證信函)催告被告於3日內給付尾款269萬9500元，並執系爭本票向本院聲請本票裁定准予強制執行，經本院以110年度司票字第5373號裁定（下稱系爭本票裁定）准許在案，被告旋持系爭本票裁定向本院民事執行處聲請強制執行，由本院以110年度司執字

第147400號執行在案（下稱系爭執行事件）。嗣被告對系爭執行事件提起債務人異議之訴，本院以111年度沙簡字第220號判決(下稱前案)確定後，被告因受原告強制執行，始於112年5月19日付清兩造約定之買賣價金最後之款項8萬5000元。

(二)坐落系爭土地上之房屋(下稱系爭房屋)並非系爭契約之買賣標的，原告係因急需用錢，才一併將系爭房屋贈與被告，再向原告借用系爭房屋。兩造就系爭房屋，係於110年8月6日另成立贈與契約，約定原告將系爭房屋權利範圍二分之一贈與被告，並同時交付相關證件資料予被告，以利被告將該房屋之納稅義務人更改為被告(被告自行去辦理，確切時間原告並不知)。又兩造復成立使用借貸契約，約定原告得繼續無償使用系爭房屋至111年2月15日。故原告於110年9月7日將系爭土地所有權移轉登記予被告時，即已將土地交付予被告。被告以原告應履行交付系爭房屋為同時履行抗辯並無理由。

(三)系爭契約第10條第1項前段約定：「買方不依約履行付款或契約所定其他各項義務時，即為買方違約…」、第10條第3項約定：「有第1款、第2款(按即第1、2項，下同)之情形，經他方催告而於催告期間履行者，應按每日以買賣總價款千分之一支付遲延違約金」。被告未依約於110年9月15日給付買賣價金尾款269萬9500元，計算至112年5月19日被告付清尾款之日止，依系爭契約第10條第1項、第3項約定，以買賣價金796萬2500元每日千分之1計算，被告應給付原告違約金486萬5088元，原告僅一部請求被告給付原告違約金120萬元。

(四)並聲明：被告應給付原告120萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。原告願供擔保，請准為假執行。

二、被告抗辯：

(一)本件係因被告同意原告繼續使用系爭房屋至111年2月15日

止，兩造乃約定就尾款金額，於原告搬遷交還房地之同時給付，此觀之系爭契約第3條第3項第2款即明。至系爭本票之到期日為110年9月15日，係因原告原預計於110年9月15日可搬遷，並非約定被告應於110年9月15日給付尾款。從而，依系爭契約第3條第3項第2款、第9條約定，被告係應於原告點交標的物予被告之同時，以現金、支票或匯票給付尾款。系爭契約第9條第3項既約定：搬遷期約定，被告同意給予原告使用借貸地上房屋，使用借貸至111年2月15日止，而原告迄未將系爭房地點交予被告，被告當無給付尾款之義務，即無遲延可言。又被告接獲原告存證信函後，於翌日即110年10月15日即寄發存證信函，向原告表明經抵銷原告積欠被告之債務28萬5000元後，就其餘債務241萬4500元部分，被告將於110年10月20日前往原告住處，以現金方式給付尾款241萬4500元，被告並於110年10月20日當日在原告住處欲交付現金241萬4500元予原告，然原告竟當場表示拒絕受領。被告再於111年5月6日向法院提存清償241萬4500元，嗣前案判決確定被告得依法抵銷20萬元後，被告原欲於112年3月底清償剩餘8萬5000元，原告復藉詞拖延，再經本院執行處於112年5月19日訊問後，原告始願受領其餘價金，而清償全部價金完畢。依上開被告付款歷程以觀，原告主張違約金每日高達7962.5元，顯屬過高。

(二)並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張被告向原告購買系爭土地應有部分2分之1，兩造於110年8月6日簽訂系爭契約，約定買賣價金為796萬2500元，被告先給付簽約款526萬3000元，尾款金額為269萬9500元，被告有簽發與尾款同額、到期日為110年9月15日之系爭本票1紙予原告。系爭土地於110年9月7日移轉登記至被告名下，原告於110年9月23日寄原告存證信函催告被告於3日內給付尾款269萬9500元，並執系爭本票向本院聲請本票裁定准予

強制執行，經本院以系爭本票裁定准許在案，原告旋持系爭本票裁定向本院民事執行處聲請強制執行，由本院以系爭執行事件執行。被告對系爭執行事件提起債務人異議之訴，經本院前案判決確定後，被告於112年5月19日付清全部價金之事實，業據提出系爭契約、支票影本、前案確定判決(見本院卷第19-33頁)、本院110年度司執字第5373號裁定、原告存證信函、系爭土地登記謄本、系爭房屋之建築改良物所有權贈與移轉契約書、原告存證信函、本院110年度司票字第5373號裁定、確定證明書(見本院卷第75-139頁)、現場照片(見本院卷第279、285頁)為證，且為被告所不爭執(見本院卷第57-59頁、241頁)，堪以認定。

(二)原告主張兩造就系爭土地應有部分之買賣，約定尾款給付日期為110年9月15日，堪可採信，理由如下：

證人即代書林綠山到庭結證：系爭契約係伊與兩造接洽，兩造於110年6月即有約定，並由伊依兩造談好之內容擬定，再由伊叫伊兒子打字。兩造一開始只有簽土地，後來他們又提到鐵皮屋也要過戶，不然怎麼去跟農會貸款，農會不接受產權不清楚的違章物是別人的，他們就要把未辦保存登記的鐵皮屋也要過戶。原告當時急需用錢，雙方用什麼辦法最快，未辦保存登記也是要過戶，用送的最快，贈與的，她們瞭解到用買賣還要實價登錄，報稅，贈與稅，拖延比較久，她們為了省下手續費也比較快，就用贈與的，贈與人有在贈與契約書簽名。系爭契約之內容有經雙方確認才於110年8月6日當天簽署。系爭契約第3條第3項第2款、第9條第3項約定的意思，不是111年2月15日被告要在原告交付土地跟房屋同時給付尾款，而是過戶完，設定抵押權登記完畢，大肚農會放款給被告那天，被告就要支付尾款。系爭契約最後一頁收付款記錄 「尾款110 年9 月15日」係伊所寫，因為系爭買賣有向大肚區農會貸款，要兼辦理抵押權設定，但大肚區農會貸款辦好之日期難以確定，所以當時沒有辦法約定應該在何特定日期給付尾款，但伊有預估如果兩造配合的好的話，大

約會在110年9月15日附近撥款，所以伊填載伊預估之日期110年9月15日，實際日期則應為大肚區農會貸款手續辦好撥款之日。本件買賣只有土地買賣，但因系爭土地上有賣方未做保存登記的鐵皮屋，農會不會接受系爭土地上有別人的房子來設定抵押放款，為了讓買方做抵押權設定，兩造就把房子談進來做過戶，系爭房屋在設定大肚區農會抵押權之前，即已將稅籍名義人過戶給被告。系爭契約買賣標的只有土地，只是有附帶系爭房屋也要辦過戶。契約第3條3項的意思，是約定不要點交，不要鑑界，所以勾選否。系爭契約第9條第3項約定之意，係原告過戶土地產權給被告，系爭房屋稅籍也過戶給被告，被告取得產權的同時，買賣設定同時辦理，取得大肚農會的放款後，原告本應搬離交付所有物，但原告一時沒辦法搬走，雙方才協商原告應於111年2月15日搬遷等語(見本院卷第302-312頁)。佐以被告於110年8月6日兩造簽訂系爭契約當日，並簽發與尾款金額相同、到期日亦為110年9月15日之系爭本票予原告，有系爭本票裁定可按，足見兩造確係約定以大肚區農會貸款撥放日為被告應給付尾款之日，並因代書林綠山預估大肚區農會貸款撥放日為110年9月15日日，林綠山始於系爭契約收付款紀錄欄預填「尾款110年9月15日」(見本院卷第23頁)，被告亦因此填載系爭本票之到期日為110年9月15日。又大肚區農會實際貸款撥放日為110年9月15日，為兩造所不爭執(見本院卷第349-350頁)，則依兩造約定，被告應於110年9月15日給付尾款，洵足認定。

(三)本件買賣價金尾款金額雖為269萬9500元，惟訴外人姚俊龍受原告委託，代為處理出售系爭土地事宜，並允諾給付訴外人黃中偉仲介費20萬元，且由被告給付該20萬元仲介費予證人黃中偉，而同意從買賣價金扣除，則被告主張此筆20萬元應從買賣價金尾款中抵銷，為有理由，有前案確定判決在卷可按，則被告應給付原告尾款之金額應為249萬9500元，亦足認定。

(四)被告抗辯原告寄原告存證信函催告被告於3日內給付尾款

後，被告於110年10月15日即寄存證信函通知被告將於同年月20日至原告住處給付尾款價金241萬4500元，被告並於同年月20日攜帶現金至原告住處欲給付予原告，然遭原告拒收等語，業據提出被告於110年10月15日、同年月25日所寄之存證信函各1份為證(見本院卷第77-83頁)，並據證人陳進發到庭結證屬實(見本院卷第242-246頁)，堪可採取。原告空言陳稱伊不記得陳進發是否有跟被告一起拿錢去伊家云云(見本院卷第247頁)，要難採取。

(五)查，系爭契約第10條第1項前段約定：「買方不依約履行付款或契約所定其他各項義務時，即為買方違約…」、第10條第3項約定：「有第1款、第2款之情形，經他方催告而於催告期間履行者，應按每日以買賣總價款千分之一支付遲延違約金」，有系爭契約在卷可按(見本院卷第21頁)。又依兩造約定並原告主張抵銷後，被告應於110年9月15日給付原告尾款249萬9500元，然未依約給付，於110年10月20日所欲給付之金額241萬4500元，復不足應給付之245萬9500元(差額為8萬5000元)，業如前述，則被告確有給付遲延尾款之違約情事，即足認定。原告主張被告應依系爭契約第10條第3項約定給付違約金，應可採取。

(六)原告主張之違約金金額過高，應酌減為13萬6443元為適當：

1.按違約金得區分為損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院108年度台上字第568號判決意旨參照）。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形

成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院49年度台上字第807號、89年度台上字第1612號、102年度台上字第1606號裁判意旨參照）。是違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，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2529號判決意旨參照）。

2. 本院審酌被告於110年9月15日積欠之尾款金額僅為249萬9500元，且被告縱無一部給付之權利，惟兩造就被告應給付之尾款所主張之金額不一致，且均非前案確定判決所認定之金額，業如前述，被告於110年10月20日既確有提出現金241萬4500元欲給付予原告，則本院認計算被告就109年9月16日起至110年10月20日止(計35日)，應給付原告之違約金金額時，應以尾款金額249萬9500元為計算基準、計算被告自110年10月21日起至112年5月19日止(計576日)，應給付原告違約金金額時，應以8萬5000元(0000000-0000000=85000)為計算基準。準此，被告應給付原告之違約金金額，應以13萬6443元為適當(計算式：【(0000000/1000)×35】+【85000/1000)×576】=136443元)。

3. 基上，本院認原告請求被告給付違約金120萬元，顯然過高，應酌減為13萬6443元為適當。從而，原告依系爭契第10條第3項約定，請求被告給付13萬6443元，即屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。再原告就上開13萬6443元違約金債權，並非借款所生之違約金，則原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年9月29日(見本院卷第47頁)起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為

有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭契約第10條第3項約定，請求被告給付違約金13萬6104元，及自112年9月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，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，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，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證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，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　　113　　年　　4　　月　　18　　日

民事第二庭　　法　官　江奇峰

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　　113　　年　　4　　月　　18　　日

書記官　許馨云

附表

發票日(民國)	票面金額(新臺幣)	到期日(民國)	票據號碼
110年8月6日	269萬9500元	110年9月15日	CH499841