

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第495號

上訴人即附

帶被上訴人 劉安順

訴訟代理人 盧永和律師

被上訴人即

附帶上訴人 林依芳

訴訟代理人 杜逸新律師

上列當事人間確認本票債權不存在事件，上訴人對於民國114年8月29日本院臺中簡易庭114年度中簡字第541號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，本院於民國115年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，確認被上訴人執有上訴人所簽發如附表所示之本票債權，於逾本金新臺幣45萬元，及自民國113年11月22日起至清償日止，按週年利率百分之6計算之利息部分，對上訴人不存在。

三、上訴人其餘上訴駁回。

四、被上訴人之附帶上訴駁回。

五、第一審、第二審訴訟費用（含附帶上訴）由被上訴人負擔百分之54，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴，但經第三審法院發回或發交後，不得為之；附帶上訴，雖在被上訴人之上訴期間已滿，或曾捨棄上訴權或撤回上訴後，亦得為之，民事訴訟法第460條第1項、第2項定有明文。而上開規定於簡易案件之二審訴訟程序亦有準用，此觀同法第436條之1第3項規定即明。本件原審係為上訴人即附帶被上訴人劉安順

（下稱劉安順）部分勝訴、部分敗訴之判決，劉安順就其原審判決部分敗訴範圍不服，提起上訴，被上訴人即附帶上訴人林依芳則於上訴期間屆滿後，上訴程序言詞辯論終結前即民國114年11月12日，就其原審判決敗訴部分，提起附帶上訴（見本院卷第39頁至第41頁），經核與前開規定相符，應予准許。

二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號民事裁判意旨參照）。經查，劉安順主張林依芳前以本院113年度司票字第10615號本票裁定（下稱系爭裁定），聲請本院對其強制執行，惟兩造間並無系爭裁定所載如附表所示本票（下稱系爭本票）之債權債務關係存在等情，為林依芳所否認，是兩造間就系爭本票債權是否存在一節，現陷於存否不明之狀態，而此不明狀態將致劉安順私法上之地位上有受侵害之危險，且能以本件確認判決除去之，則劉安順提起本件確認之訴，堪認有確認利益。

貳、實體方面

一、劉安順主張：兩造於113年8月8日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定劉安順以1,020萬元向林依芳購買其所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（應有部分78/10000）及其上同段1532建號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000○0號房屋，下合稱系爭房地），劉安順並給付定金5萬元，另簽發系爭本票予林依芳，用以擔保第一期價金共計102萬元。嗣劉安順因資金不足，未依約繼續付款，林依芳乃於113年11月14日寄發存證信函，通知劉安順解除系爭契約，且沒收定金5萬元及系爭本票，作為違約金。惟系爭契約既係經林依芳解除，應依第8條第1項後段約定，以已給付定金5萬元為違約金即足，原審以系爭契約第8條第1項前

01 段關於給付遲延之約定，據以計算本件違約金顯有違誤。又
02 林依芳雖主張其因系爭契約解除後，受有支出仲介服務費40
03 萬元、代書代辦費6,000元、履保手續費6,120元及轉售價差
04 損失，然林依芳實際僅給付三弘不動產仲介經紀有限公司

05 （下稱三弘公司）服務費1萬8,940元，且林依芳本身即為三
06 弘公司之經紀人，本件買賣過程亦主要由林依芳自己為之，
07 三弘公司應無可能向林依芳收取服務費，該服務費約定應為
08 林依芳刻意約定。另系爭房地所屬社區為「錦繡江山」，依
09 原審職權查詢之實價登錄資料，該社區於110年至113年每坪
10 成交單價多為20萬元至25萬元間。依此計算，系爭房地簽約
11 時之房價至多僅900餘萬元，不可能超過1,000萬元，惟林依
12 芳卻隱瞞該實際交易價格資訊，以1,020萬元出售系爭房地
13 予劉安順，足見林依芳並無受有價差損失等語，為此提起本
14 件確認系爭本票債權不存在之訴。

15 二、林依芳則以：劉安順未依系爭契約給付第1期款，經林依芳
16 於113年10月9日以存證信函催告後未果，再經林依芳於同年
17 11月14日以存證信函通知劉安順解除系爭契約，劉安順則於
18 同年11月15日收受該存證信函，是系爭契約已於113年11月1
19 5日解除。系爭契約係因可歸責於劉安順之事由而解除，依
20 系爭契約第8條第1項約定，林依芳本得沒收定金及以系爭本
21 票聲請強制執行，作為本件違約金。林依芳因系爭契約解
22 除，受有須支出仲介服務費40萬元、土地代書費6,000元、
23 履保手續費6,120元及因市場行情下跌後重新出售房屋所受
24 損失237萬961元等損害。就仲介服務費部分，雖僅給付三弘
25 公司1萬8,940元，然三弘公司已以存證信函催告林依芳給付
26 餘款38萬1,060元；另本件不論依訴外人上海銀行於114年3
27 月間重新評估系爭房地現值980萬元，或以實價登錄查詢同
28 一社區於114年1月之不動產交易價格為每坪22萬7,324元計
29 算，系爭房地於114年1月市價約為782萬9,039元，均可見林
30 依芳受有轉售之價差損害。另本件價差損失如以上海銀行之
31 估價或以實價登錄價格計算，林依芳係分別受有60萬元或23

7萬961元之價差損失，加計上述仲介服務費、履保手續費、土地代書費後，林依芳受損害之金額約為101萬2,120元或278萬3,081元，而本件違約金為102萬元，足徵違約金並無過高之情事。況劉安順已衡量自己履約之意願、經濟能力、違約時之責任，始簽訂系爭契約，其違約時自應受系爭契約違約金之拘束，劉安順空言違約金過高，原審判決因此酌減違約金，亦有違誤，並聲明提起附帶上訴等語，資為抗辯。

三、原審為劉安順一部勝訴、一部敗訴之判決，即判決確認林依芳執有劉安順所簽發系爭本票，於超過65萬元及自113年11月22日起，按週年利率百分之6計算之利息部分，對劉安順不存在，並駁回劉安順其餘請求；劉安順就其經原審判決駁回請求確認系爭本票債權全部不存在部分不服，提起上訴（劉安順就原審判決駁回其請求林依芳不得持系爭裁定對其強制執行敗訴部分，未據其聲明上訴，非本院審理範圍，茲不贅述），並上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開之訴部分，及訴訟費用負擔之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，確認林依芳執有劉安順所簽發系爭本票債權，對上訴人不存在。林依芳答辯聲明：上訴駁回，並就其原審判決敗訴部分提起附帶上訴，附帶上訴聲明：(一)原判決不利於林依芳部分廢棄。(二)上開廢棄部分，劉安順於第一審之訴駁回。劉安順就附帶上訴之答辯聲明：附帶上訴駁回。

四、本件兩造不爭執事項如下(部分文字依本判決用語調整，見本院卷第85頁)：

(一)兩造於113年8月8日簽訂系爭契約，約定劉安順向林依芳購買其所有系爭房地，買賣總價為1,020萬元；劉安順已將定金5萬元存入第一建經之價金履約信託專戶，並簽發系爭本票予林依芳。

(二)林依芳因劉安順未依約給付第一期款，於113年11月14日寄發如被證3所示之存證信函，對劉安順為解除系爭契約意思表示之通知，劉安順於同年月15日受領該存證信函，系爭契約於同年月15日發生解除效力。

01 (三)林依芳沒收劉安順已給付之定金5萬元及系爭本票，作為系
02 爭契約解除之違約金。

03 五、茲就兩造協議簡化之爭點（本院卷第85頁）及本院之判斷分
04 述如下：

05 (一)關於系爭契約違金部分：

06 1.按解釋契約，固須探求當事人之真意，惟如契約文字已表示
07 當事人之真意，無須別事探求者，即無須反捨契約文字而更
08 為曲解。是以，倘契約約定明確，其內容又無違反公序良
09 俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受
10 契約約定之拘束（最高法院97年度台上字第1676號民事判決
11 意旨參照）。

12 2.經查，本件兩造對於系爭契約係因劉安順未依約付款，經林
13 依芳於113年11月14日以被證3所示之存證信函，通知劉安順
14 解除系爭契約，劉安順並於同年月15日受領該存證信函，系
15 爭契約於113年11月15日發生解除效力等情，並不爭執。觀
16 諸系爭契約第8條第1項已明確約定為：「買方（即劉安順）
17 違反契約之義務時，遲延給付之價金每逾一日按應付期款萬
18 分之二計算違約金（自逾期之次日起至完成給付日止），逾
19 第七條第一項及第二項期限仍未完成點交結算，以總價計算
20 每日違約金；經賣方（即林依芳）與第一建經定七日期限催
21 告仍未履行，賣方得解除契約。因可歸責於買方之事由致契
22 約解除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款及擔保應付
23 期款之本票聲請執行做為違約金外，並應負擔因此衍生之全
24 付稅捐及相關費用。」（見原審卷第25頁），可知於買方有
25 違反契約義務，但契約效力仍存在時，係以第8條第1項前段
26 約定之方式計算違約金；惟如系爭契約係因可歸責於買方事
27 由，致契約解除時，則應依同條項後段約定，以買方已支付
28 之全部價款及擔保應付期款之本票作為違約金，是本件系爭
29 契約既係因劉安順未依約給付第一期價金後，經林依芳合法
30 解除，則本件違約金即應適用第8條第1項後段之約定，以劉
31 安順當時已給付之價款5萬元及為擔保第一期款給付之系爭

01 本票作為本件之違約金。是以，原審判決就此部分適用第8
02 條第1項前段約定，容有誤會，劉安順就此部分主張應以已
03 給付之價款5萬元為違約金即足云云，亦非有據。從而，林
04 依芳沒收劉安順已給付價款5萬元及以系爭本票作為本件違
05 約金（即違約金為102萬元），與系爭契約第8條第1項後段
06 之約定，應屬相符。

07 (二)關於違約金是否過高，應予酌減部分：

08 1.按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院得依民法第
09 252條規定減至相當之數額。約定之違約金是否過高，須依
10 一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務
11 人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。
12 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
13 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
14 相當（最高法院115年度台上字第68號民事判決意旨參
15 照）。次按損害賠償之債，以有損害之發生及有責原因之事
16 實，並兩者之間，有相關因果關係為成立要件，故原告所主
17 張之損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損
18 害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481號民事裁判
19 意旨參照）。

20 2.查，本件兩造對於系爭契約之違約金為損害賠償總額預定性
21 違約金均不爭執（見本審卷第61頁），且劉安順就林依芳因
22 系爭契約已支出部分仲介服務費1萬8,940元、土地代書費6,
23 000元、履保手續費6,120元等情，亦不爭執（見本審卷第62
24 頁）。劉安順固主張林依芳為三弘公司之經紀人，三弘公司
25 應無可能向其請求給付到足額仲介費40萬元云云，惟劉安
26 順就其上開主張，並無提出相關之證據資料，舉證以實其
27 說，自難僅憑其主觀臆測之詞，就此部分為其有利之認定，
28 且林依芳就其須支出仲介服務費40萬元予三弘公司部分，已
29 提出不動產專任委託銷售契約書、成交服務費確認單、三弘
30 公司催告林依芳給付仲介服務費之存證信函等件為憑（見原
31 審卷第95頁至第103頁、第107頁至第109頁）。參諸成交服

01 務費確認單上，確實記載林依芳應給付三弘公司服務報酬費
02 40萬元，且依林依芳提出之存證信函所示，三弘公司就上開
03 服務報酬費已有催告林依芳應為給付之情，佐以不動產專任
04 委託銷售契約書上，亦確實約明林依芳就系爭房地出售事宜
05 係委託三弘公司之仲介人員「張依淨」承辦，並據張依淨於
06 該委託銷售契約書上簽名確認等情，足認林依芳主張其因系
07 爭契約須支付仲介費40萬元等節，應堪採信。是以，林依芳
08 主張其因系爭契約解除，受有須支出仲介服務費40萬元、土
09 地代書費6,000元、履保手續費6,120元等損害部分，應堪認
10 定。

11 3.至於林依芳雖主張因系爭契約解除，受有轉售價差損失，然
12 不動產出售價格本受仲介磋商、議價能力、買受人資力、政
13 府相關政策等因素影響，非必然與系爭契約之解除具有相當
14 因果關係，且依林依芳提出之附帶上訴狀亦已自陳以：因政
15 府自今年起實施新房屋政策，致銀行緊縮貸款額度及成數，
16 房地市價下跌為眾所週知之事等語（見本審卷第40頁），足
17 見系爭房地於簽訂系爭契約時（即113年8月8日），及於系
18 爭契約解除後（114年1月）之售價落差，非無可能係受政府
19 打房政策或整體社會經濟成長等因素影響，而與系爭契約解
20 除尚乏相當之因果關係，況林依芳亦無提出其確實已另與第
21 三人就系爭房地簽訂買賣契約或準備簽訂買賣契約計畫等證
22 據資料，以證明其就系爭房地售價確實受有其所述之價差損
23 失等事，則林依芳上開主張因系爭契約解除，受有價差損害
24 云云，自難為憑採。

25 4.綜上，本院審酌系爭契約第8條約定之違約金為損害賠償總
26 額預定性違約金之性質，而被上訴人因系爭契約解除，受有
27 支出仲介服務費40萬元、土地代書費6,000元及履保手續費
28 6,120元，共計41萬2,120元損害，及系爭契約於113年8月8
29 日簽訂後，至同年00月00日生解除效力時止，期間僅不到3
30 個月等情，堪認本件違約金102萬元尚屬過高，而應以50萬
31 元為合理允當。是以，劉安順請求確認林依芳執有之系爭本

票債權，於本金逾45萬元【計算式：50萬－5萬元（定金部分）＝45萬元】，及自提示日起即113年11月12日起至清償日止，按週年利率6%計算之利息，對其不存在部分，應有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。林依芳之附帶上訴部分則無理由，應予駁回。

五、綜上所述，劉安順請求確認林依芳執有之系爭本票債權，於本金逾45萬元，及自113年11月22日起至清償日止，按週年利率百分之6計算之利息部分，對其不存在，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原判決就上開確認系爭本票債權不存在，應予准許部分，為劉安順敗訴之判決，尚有未洽，劉安順上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主文第2項所示，另原判決就上開不應准許部分，為劉安順敗訴判決，則核無違誤，是劉安順上訴意旨指摘原判決此部分未當，應予廢棄改判部分，為無理由，應予駁回。至於林依芳附帶上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判部分，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴一部有理由、一部無理由，附帶上訴部分無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
民事第四庭 審判長法官 王怡菁

法 官 董庭誌

法 官 張詩靖

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

附 表：

編號	票面金額 (新臺幣)	發票日	利息起算日	到期日
1	97萬元	113年8月8日	113年11月22日	未載。