

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第525號

原告 許陣敬

王智巍

共同

訴訟代理人 黃振源律師

被告 艾彥睿

訴訟代理人 王緹縈律師

陳琮涼律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於中華民國115年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告許陣敬、王智巍各新臺幣2,500,000元，及自民國114年7月9日起至清償日止按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔50%，餘由原告平均負擔。

本判決原告勝訴部分於原告許陣敬、王智巍各以新臺幣833,333元為被告供擔保後，得假執行。但被告如各以新臺幣2,500,000元為原告許陣敬、王智巍預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊等2人為買受被告艾彥睿所有坐落臺中市○里區○○段○○○○○○段○00000地號土地其中面積3,405平方公尺（下稱系爭土地），雙方於民國113年9月3日簽立買賣契約書（下稱系爭契約），原告依約將價金新臺幣（下同）1,003萬元匯入第一建經價金履約保證帳戶中。嗣委託地政士就系爭土地辦理分割時，始發覺系爭土地遭訴外人唐高宏、楊琇抱以本院113年司執全字第563號為假處分限制登記，無從為分割登記。為此伊等2人及第一建築經理股份有限公司已經發出存證信函催告請其依系爭契約履行，被告遲無回應，伊等2人又向本院沙鹿簡易庭聲請調解，因被告未

01 出庭而無從成立。伊等2人遂依系爭契約第10條第2款解除兩
02 造買賣契約，並擬向被告請求違約金，爰依系爭契約第7第1
03 款、第10條第2款，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應
04 給付原告許陣敬5,015,000元、原告王智巍5,015,000元，及
05 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
06 息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：兩造於113年9月3日簽定系爭契約，113年9月24
08 日即遭訴外人2人聲請假處分，伊已儘速委任律師閱卷以釐
09 清詳情，惟兩造締約時即無受假處分之情事，此應先說明。
10 又伊在假扣押查封執行前，本得依法自主處分其財產，不得
11 僅以伊將系爭土地出賣予原告即認伊可歸責，而原告應就伊
12 之可歸責性舉證以實其說，然目前仍無任何事證可說明伊可
13 預見締約時伊可預見系爭土地將受假處分，即不得以系爭契
14 約第10條第2款令伊給付違約金；如法院認原告主張依系爭
15 契約第10條第2款請求為有理由，伊亦認為本條為損害賠償
16 總額預定性違約金條款，原告應負舉證證明其損害賠償之數
17 額，然原告怠為舉證應認其主張為無理由。如法院認原告請
18 求如其訴之聲明所示之違約金數額有理由，伊亦主張其金額
19 過高應予酌減至房地總價之3%即309萬元為宜等語，資為抗
20 辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，被告願
21 供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、法院之判斷：

23 兩造於113年9月3日以圳寮段120-2地號土地其中面積3,405
24 平方公尺為標的簽定買賣契約書，嗣於113年9月24日遭訴外
25 人唐高宏、楊琇抱以113年司執全字第563號向本院聲請假處
26 分限制登記獲准，為兩造所不爭執，經本院調閱113年度司
27 執全字第563號假處分卷宗卷證核閱屬實，已堪信為真實。
28 而原告主張被告就系爭土地無從為分割並移轉登記予原告以
29 履行系爭契約為可歸責，為被告所否認，本件爭點厥為：(一)
30 被告就系爭土地無從為分割移轉，是否為可歸責？(二)系爭契
31 約第10條第2款所約定之違約金為懲罰性違約金？抑或損害

01 賠償總額預定性違約金？(三)如原告得請求違約金，是否有過
02 高而應予酌減之情事？茲分述如下：

03 (一)被告就系爭土地無從為分割移轉為可歸責：

04 1.按賣方違反契約之義務時，每逾1日按買方已付價款萬分之2
05 計算違約金（自逾期之次日起至完成給付日止），逾第9條
06 第1項及第2項期限仍未完成點交結算，以總價計算每日違約
07 金；經買方與第一建經定7日期限催告仍未履行，買方得解
08 除契約。因可歸責於賣方之事由致契約解除時，除應返還買
09 方已給付之價金外，併同意按買方已支付之價金總額之同額
10 做為違約金賠償買方，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相
11 關費用。系爭契約第10條第2款定有明文。次按債務人就其
12 故意或過失之行為，應負責任。民法第220條定有明文。通
13 說認為，揆諸民法債編之意旨並對照債務不履行之要件，可
14 知構成債務不履行要件之「可歸責」者，實指就債務不履行
15 事實之發生，當事人有過失而言。

16 2.訴外人唐高宏、楊琇抱聲請假處分意旨略以：108年間國防
17 部標售含圳寮段119-2、120-2地號即系爭土地在內之土地若
18 干筆，被告與訴外人唐高宏、楊琇抱2人口頭約定分別約定
19 各出資3,000萬元合資購買包含系爭土地等共11筆圳寮段土
20 地（下稱合資土地）。唐高宏、楊琇抱並依約以支票方式支
21 付土地價款予被告。被告並於標得合資土地後，將合資土地
22 所有權登記入己。嗣唐高宏、楊琇抱於113年初與被告商議
23 如何處理此合資土地，而被告為確保訴外人2人權益，遂於1
24 13年4月15日將圳寮段117-12地號土地設定最高限額抵押權
25 予唐高宏之配偶即訴外人張名蕙，另於113年5月8日將圳寮
26 段117-11、119-2地號土地設定最高限額抵押權予唐高宏，
27 唐高宏、楊琇抱等訴外人2人始發覺被告已經先於109年未經
28 其同意，以合資土地設定第一順位最高限額抵押權，擔保債
29 權額為8,800萬元、第二順位最高限額抵押權2,040萬元及第
30 三順位最高限額抵押權5,160萬元予訴外人聯邦商業銀行股
31 份有限公司。唐高宏、楊琇抱唯恐被告繼續處分合資土地，

將有害於其依借名登記契約請求被告返還之債權，爰向本院聲請以假處分限制包含本件系爭土地之合資土地為分割或移轉等處分行為，業經113年度裁全字第63號裁定認為業已釋明而准許其假處分，有上開裁定附卷可按。復被告於本院言詞辯論程序稱：（法官問：因執行卷已經撤回執行，此部分是否可以履約？）土地已經移轉給第三人，不可能再履約，該第三人就是假處分的債權人等語（本院卷第146頁），足認訴外人2人與被告間確實就包含本件系爭土地之11筆土地有共同出資之情形。

3. 查原告主張其等委託地政士辦理移轉登記遭地政機關駁回，第一建築經理股份有限公司定30日期限催告被告履行，被告仍未履行，其等已經寄發存證信函解除系爭契約等情，業據提出駁回通知書、存證信函為證（見本院卷第31至55頁），已可認定。被告抗辯其非出名登記人，與訴外人2人間為合夥關係，基於財產規劃與運用由被告負責出售土地，三人間再依比例分配所得價金，所以被告在本件是基於所有權人名義合法出售系爭土地，至於假處分登記是因為訴外人2人與被告之內部糾紛，被告也有積極處理，且本件遭聲請假處分登記亦是在締約後，被告無從預見，被告不可歸責無庸負擔違約金云云。惟查：與他人合資購買土地，應依其內部關係、商業慣習及誠信原則從事交易行為，若生爭執，衡情應待糾紛解決後，再行出售。若與合資者間糾紛尚未解決，合資者即有可能使用任何法律上手段以避免登記者任意處分土地，此為一般社會交易實務上可以預料之事。若登記者自認擁有處分權利即逕行與他人訂約出售土地，即應承擔遭合資者限制無法履約之風險。查被告於113年4月15日將圳寮段117-12地號土地設定最高限額抵押權予唐高宏之配偶即訴外人張名蕙，另於113年5月8日將圳寮段117-11、119-2地號土地設定最高限額抵押權予唐高宏後，唐高宏、楊琇抱即已得知被告將合資土地設定抵押，其等間共同出資之法律關係為何，雖非本件所得認定，但被告當時應已知悉唐高宏、楊琇

01 抱對於土地得否由被告自行處分出售有所爭執，且唐高宏、
02 楊琇抱於聲請假處分時主張曾於113年7月16日、113年7月22
03 日與被告通話討論合資土地如何處理，被告堅持出售不用告
04 知唐高宏等語，並提出錄音光碟為證，此光碟雖未經勘驗製
05 作譯文，但被告對唐高宏、楊琇抱之主張與其在本院所為上
06 開抗辯如出一轍，唐高宏、楊琇抱上開說法應屬有據。足見
07 被告與唐高宏、楊琇抱自113年4、5月以後就包含系爭土地
08 在內之合資得否由其自行出售屢生爭執，至系爭契約簽約時
09 之113年9月3日已經將近半年，被告未曾與其等達成協議，
10 反而堅持得以自行出售，唐高宏、楊琇抱當然會擔心被告擅
11 自處分合資土地，則其等採取法律手段阻止被告處分土地乃
12 屬合理而可以預期之事，被告未先與唐高宏、楊琇抱達成諒
13 解即堅持先簽立系爭契約，最後不能履行自可歸責於被告，
14 被告抗辯稱其遭訴外人2人聲請假處分乙事無從預見，應不
15 可歸責云云，不足採取。

16 (二)系爭契約第10條第2款所約定之違約金為損害賠償總額預定
17 性違約金：

- 18 1.契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行
19 債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定
20 其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，
21 以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正
22 理由自明（最高法院102年度台上字第1378號判決意旨參
23 照）。
- 24 2.經查：系爭契約第10條第2款之文字為：「次按賣方違反契
25 約之義務時，每逾1日按買方已付價款萬分之2計算違約金
26 （自逾期之次日起至完成給付日止），逾第9條第1項及第2
27 項期限仍未完成點交結算，以總價計算每日違約金；經買方
28 與第一建經定7日期限催告仍未履行，買方得解除契約。因
29 可歸責於賣方之事由致契約解除時，除應返還買方已給付之
30 價金外，並同意按買方已支付之價金總額之同額做為違約金
31 賠償買方，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。」

01 3.前揭契約文字並無任何懲罰性之相關字眼，亦無約定於賠償
02 買受人後再課以違約金等約定，與一般懲罰性違約金之契約
03 條款顯有未合，且系爭契約之違約金計算標準係以經過之日
04 數，乘以已付價款之總數，為其金額。前揭約定特意以日數
05 及已付價金為計算標準，可認該筆條款之目的在於保護不動
06 產之買受人，於相對人不履行約定時，得以違約金補償其不
07 能動支已經給付價款之損失，應屬於損害賠償總額預定性違
08 約金，原告主張系爭契約第10條第2款為懲罰性違約金之約
09 定，並無理由。

10 (四)原告請求之數額過高，本院爰予酌減至500萬元：

11 1.按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性
12 質者，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之
13 損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損
14 害。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民
15 法第252條定有明文，而約定之違約金是否過高，應就債務
16 人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量
17 標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須
18 依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以
19 為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預
20 定，均有其適用。倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質
21 者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以
22 決定其約定之違約金是否過高（最高法院113年度台上字第1
23 857號判決意旨參照）。

24 2.盱衡不動產交易實務，由於交易之標的價額甚鉅，並無如一
25 般商品交易市場易覓得交易相對人，仲介市場因而蓬勃發
26 展，亦有以交易標的價額為計算仲介費標準之習慣；又因我
27 國就不動產物權之任意移轉設定採取登記生效主義，每每交
28 易，均涉及諸多行政及民事法令，一般從事交易之人無此等
29 智識能堪此任，通常而言亦往往委由地政士等專業人員代而
30 為之。又因茲事體大，締約過程買賣雙方間互相往來，議價
31 溝通，締約成本甚高。總體而觀，不動產交易花費非微，如

01 事後因故無從履約，法院自得參考不動產之價額、締約過程
02 之久暫、是否委請地政士協助辦理、交易仲介之有無等情
03 事，認定違約金是否有酌減之必要。

04 3.本院審酌原告主張為履約所支付之金額包含地政士執行業務
05 費31,660元、履約保證手續費30,900元，另有支付仲介費
06 用，且本件土地交易之價額為1億300萬元，一般市場上土地
07 交易仲介費多以總價之某一百分比計算，應需支付相當金
08 額，且本件已經進行至最後分割階段，原告衡情亦已支出相
09 當勞力時間，足認原告確實受有相當損害，然原告所繳價金
10 業經履約保證機構退回並附有利利息補貼，原告亦未說明其所
11 受損害確實可能高達1千萬元以上等一切情事，認本件違約
12 金之金額應酌減至500萬元，原告2人各得請求250萬元，超
13 過部分則無理由。

14 四、綜上所述，原告依系爭契約第10條第2款，請求被告給付原
15 告各250萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年7月9日（送
16 達證書見本院卷第63頁）起至清償日止，按年息5%計算之利
17 息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，即屬無據，應
18 予駁回。

19 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
20 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准許
21 之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予
22 駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及所提證據，經本院
24 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘
25 明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

27 中 華 民 國 115 年 5 月 18 日

28 民事第五庭 法 官 王奕勳

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
31 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 18 日
02 書記官 簡芳敏