

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上字第234號

上訴人 鑫鹿工業股份有限公司

三中企業有限公司

兼上二人

法定代理人 柳有財

上三人

訴訟代理人 林修弘律師

複代理人 簡珣律師

被上訴人 健和興端子股份有限公司

法定代理人 鄭克彬

訴訟代理人 林大益

杜逸新律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國110年9月9日臺灣彰化地方法院110年度重訴字第20號第一審判決提起一部上訴，本院於111年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

被上訴人於民國108年12月31日，以新臺幣（下同）1億5,000萬元向上訴人鑫鹿工業股份有限公司、三中企業有限公司（下分稱鑫鹿公司、三中公司，合稱上訴人公司）購買坐落彰化縣○○鎮○○段000○○00○○000地號土地（下合稱系

爭土地)及其上興建中建物【建造執照號碼：(106)府建管(建)字第0000000號，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地】，並簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，上訴人柳有財(與上訴人公司合稱上訴人)並為上訴人公司履行系爭契約之連帶保證人，且合意將價金信託予彰化銀行，而與彰化銀行簽訂不動產買賣價金信託金錢信託契約(下稱本件信託契約)。被上訴人於系爭建物興建期間發現諸多瑕疵，經與上訴人公司協商後，約定如瑕疵修繕後仍無法完成驗收，則上訴人公司同意減價，嗣複驗後仍有多處瑕疵，被上訴人通知上訴人公司系爭建物瑕疵部分應減價，及請上訴人公司辦理系爭房地所有權移轉登記。詎上訴人公司於109年12月29日發函擅自解除系爭契約，上訴人公司依系爭契約第10條第3項約定，應賠償被上訴人按房地總價金百分之15計算之違約金2,250萬元。又依系爭契約第11條第3項約定，上訴人互為連帶保證人，自應負連帶給付違約金之責。並聲明：上訴人應連帶給付2,250萬元及自110年2月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，且願供擔保，請准宣告假執行等情(原審判決上訴人連帶返還價金3,000萬元本息部分，未據上訴，已告確定，不在本院審理範圍)。

二、上訴人則以：

上訴人因被上訴人以系爭契約未約定之驗收及瑕疵減價為爭執，認兩造已無信賴基礎而無法繼續履約，始合法解除系爭契約，自無給付違約金之義務。縱認被上訴人得請求違約金，惟系爭契約所約定係懲罰性性質之違約金，被上訴人已給付之價金僅為總價金5分之1，且因系爭契約解除所受損害亦僅有總計32萬0,950元之信託管理費、地政士代辦費、消防檢驗、代辦環保許可費用等支出，卻請求以總價金百分之15計算之高額違約金，應予以酌減。至被上訴人董事會雖決議增加貸款額度作為購買廠房之價金，所增加之額度應為新廠房較系爭建物增加之價值，被上訴人自無損失，另被上訴

人以系爭契約未約定之驗收及瑕疵減價，主張系爭建物有瑕疵而應減價，已屬無據，且驗收人員為被上訴人員工，根本無驗收費用之支出。又系爭契約既已解除，被上訴人可向稅捐機關申請退稅，而被上訴人主張系爭契約未履行致需委外之電鍍費，及重新購地價差損害與仲介費，均未舉證，且與系爭契約之解除無關，難認係被上訴人所受損害。至被上訴人所指上訴人公司不履約所獲得之利益高於違約金半數云云，僅為臆測之詞等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人勝訴之判決，判令上訴人應連帶給付被上訴人5,250萬元及自110年2月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並依兩造聲請分別命供擔保後為准、免假執行之宣告。上訴人不服，提起一部上訴，上訴人之上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人連帶給付逾3,000萬元本息，及該部分假執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項及本件爭點（見本院卷第129-130頁）：

(一)、不爭執事項：

- (1)、000之00號土地為三中公司所有，000之00號土地為鑫鹿公司所有。
- (2)、被上訴人、上訴人於108年12月31日簽訂系爭契約，約定被上訴人向上訴人公司買受系爭房地，價金合計1億5,000萬元。
- (3)、被上訴人、上訴人公司合意將價金信託予彰化銀行，並與彰化銀行簽訂本件信託契約。
- (4)、被上訴人分別於109年1月9日、109年3月31日將簽約款1,500萬元、第二期款1,500萬元匯入本件信託契約專戶。
- (5)、被上訴人於109年10月15日委由律師寄發如原證4所示存證信函予上訴人公司，上訴人公司於109年10月16日收受。

01 (6)、鑫鹿公司於109年11月3日寄發如原證5所示存證信函予
02 訴外人和億營造股份有限公司。

03 (7)、被上訴人於109年12月27日通知上訴人公司，主張就系
04 爭建物瑕疵部分扣款202萬5,745元，請求上訴人公司於
05 110年1月4日辦理系爭房地所有權移轉登記。

06 (8)、上訴人公司於109年12月29日寄發如原證6所示存證信函
07 予被上訴人，被上訴人於109年12月30日收受，系爭契
08 約於當日經上訴人公司解除。

09 (9)、系爭建物已領得使用執照並辦理建物所有權第一次登記
10 為彰化縣○○鎮○○段000○○○○0○號建物，現登記
11 為上訴人公司共有，應有部分各有2分之1。

12 (二)、爭執事項：

13 上訴人抗辯違約金2,250萬元過高，應予酌減，有無理由？

14 五、本院之判斷：

15 (一)、按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
16 之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方
17 法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行
18 債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行
19 債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。
20 是以，契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務
21 人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，
22 除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定
23 性之違約金，以免對債務人造成不利，觀諸民法第250條
24 之規定及其修正理由自明（最高法院107年度台上字第106
25 2號判決意旨參照）。經查，依系爭契約第10條第3項約定
26 「除本條第2項之事由外，乙方（指上訴人公司，下同）
27 若有擅自解約、逾期未辦理產權移轉、或未提供土地及建
28 物相關文件圖說，致標的物無法進行驗收點交時，乙方除
29 應將已收受價金、本票全部返還外，並應同時賠償甲方
30 （指被上訴人）本約房地總價款百分之15（即2,250萬元）
31 之違約金」（見原審卷第23頁）。依上開文字觀之，兩造

並未約定上開違約金屬懲罰性質，可認兩造就違約金性質之真意，應係債務人因不履行而生之損害賠償總額預定。上訴人抗辯上開約定係懲罰性違約金，自非有據。

(二)、次按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，使符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號、96年度台上字第1065號判決要旨參照）。

(三)、經查，被上訴人為公開發行股票之上市公司（見被上訴人網頁），而被上訴人購買系爭房地係作為電鍍新廠之用，並獲經濟部「歡迎台商回台投資行動方案」予以優惠補助，而依經濟部109年12月7日經○○字第00000000000號核定函說明三所載，該核定函之台商資格及優惠補助須於3年內完成投資項目（見本院卷第171-185頁），顯見系爭建物之完成及所有權之移轉與電鍍新廠之營運，具有一定之時效性。又系爭土地之面積合計達4,406.26平方公尺，系爭建物總面積達4,562.53平方公尺（見原審卷第55-63頁），依彰化縣政府核發之使用執照記載，系爭建物之防火、防火避難設施及耐震設計除需符合建築法相關規定外，於設廠完成後，需再依工廠管理輔導法相關規定檢齊

建築物使用執照影本、環保機關核准文件向彰化縣政府建設處申辦工廠登記（見原審卷第45-51頁），顯見系爭房地之買賣，除系爭建物之完成及系爭房地之移轉外，尚需經繁複之流程，始能完成工廠登記向經濟部取得優惠補助。

(四)、次查，被上訴人主張上訴人公司於109年12月29日發函擅自解除系爭契約後，因購買房地需增加7,000萬元以上之成本，另需支出信託管理費用、廠房驗收費用、地政士代辦費用、稅賦、印花稅及雜費、消防檢驗費用、環保許可文件代辦費、電鍍產能不足委外加工費、仲介費用等約700餘萬元之損失，業據提出租屋網截圖、被上訴人110年12月27日董事會決議錄影本、○○地產開發股份有限公司建物不動產說明書影本、雲林縣稅務局全球資訊網稅務行政Q&A資料等件為證（見本院卷第123、187-273頁）。徵諸近年來台商自海外返回臺灣投資情形絡繹不絕，經濟部亦訂出相關優惠補助吸引台商回流，此為眾所週知之事實，被上訴人因上訴人公司解除系爭契約，在經濟部「歡迎台商回台投資行動方案」條件下，被上訴人確需另外委託仲介尋找適合土地及廠房，以符合補助規定，而臺灣地少人稠，加上台商回流情形踴躍，大面積土地需求增加，地價上漲應可預期，被上訴人主張重新購置土地及廠房，受有上開約7,000萬餘元之損害，應無違經驗法則，堪可採信。又系爭房地面積非小，被上訴人再尋找適合土地及廠房作為電鍍新廠，恐非一蹴可及，如僅覓得適合土地而需新建廠房，依彰化縣政府就系爭建物核發之使用執照所載，系爭建物自開工至竣工耗時約1年8個月（見原審卷第45頁），屆時早已逾經濟部優惠補助3年期限，被上訴人恐受更大損害。上訴人公司擅自解除系爭契約後，被上訴人需先經由仲介購買土地、興建廠房，復經行政程序之流程始能完成新電鍍廠設廠程序，以趕在補助期限內完成設廠，因而較原向上訴人公司購買系爭房地增加高額費用，

01 當屬可信。

02 (五)、再查，依上開最高法院判決意旨所示，主張違約金過高而
03 請求法院酌減之一造負有舉證責任，法院不須依職權蒐
04 集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實。
05 本件上訴人公司僅泛稱違約金過高，惟並未提出任何證據
06 證明，復未提供證據或方法供本院查證，應認其舉證尚有
07 未足，所為抗辯自難採信。況上訴人公司為法人，並非經
08 濟上弱勢，議約能力應高於一般民眾，其於訂約時既已盱
09 衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由
10 意識及平等地位自主決定，而為上開違約金計算方式之約
11 定，自應受該約定之拘束，且衡諸不動產交易價格，每隨
12 國家社會經濟狀況、景氣、政府政策等因素影響，兩造所
13 約定之違約金占系爭契約總價金百分之15，並非顯不具合
14 理性及公平性而有違背契約正義情形，亦未逾內政部制定
15 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項12條第1項違
16 約之處罰第4款「違約金以不超過房地總價款百分之15為
17 限」之限制，難認被上訴人請求賠償違約金顯失公平而有
18 過高之情事。

19 (六)、至系爭契約第10條第3款係賦與上訴人公司任意解除系爭
20 契約之約定，為原審所認定之事實，上訴人就此部分亦未
21 上訴，而上訴人雖抗辯係合法解除系爭契約而不需給付違
22 約金，惟非但與該條約定不符，亦未舉證以實其說，應認
23 其抗辯為無理由，自難採信。

24 六、本件違約金之約定並無過高情事，而依系爭契約第11條第3
25 項約定，上訴人互為連帶保證人，自應負連帶給付違約金之
26 責。綜上所述，被上訴人依系爭契約第10條第3項、第11條
27 第3項之約定，請求上訴人應連帶給付2,250萬元本息，自屬
28 正當，應予准許。從而原審就此部分為上訴人敗訴之判決，
29 並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
30 判，為無理由，應駁回上訴。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 11 日
民事第二庭 審判長法官 楊國精
法官 陳正禧
法官 李立傑

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由
書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期
間，得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀。委任有律
師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 呂安茹

中 華 民 國 111 年 5 月 11 日