

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第57號

上訴人 鄭焜年

訴訟代理人 詹閔智律師

被上訴人 天歲建設股份有限公司

法定代理人 蔡堉森

訴訟代理人 陳昭宜律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國110年1月15日臺灣臺中地方法院110年度訴字第1713號第一審判決提起上訴，本院於112年9月6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負擔。

事實及理由

壹、被上訴人主張：兩造於民國110年3月12日簽訂土地買賣契約書，約定由伊向上訴人購買坐落臺中市○○區○○段00000地號、面積592平方公尺、權利範圍全部之土地（下稱系爭土地），買賣總價為新臺幣（下同）2300萬元，上訴人應於110年5月7日點交系爭土地（下稱系爭契約）。而後伊已依約將買賣價金2300萬元存入台新銀行建北分行履保專戶內（戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-000-000-000，下稱系爭履保專戶）。上訴人則因系爭土地遭第三人蕭心閔、蕭展元於110年4月19日為假處分查封登記（下稱系爭假處分），致無法依約遵期辦理過戶手續及點交土地，而有系爭契約第10條第3款後段所定「不為給付或有其他違約情事」。伊已於110年6月8日寄發台中大全街郵局存證號碼000420號存證信函（下稱系爭存證信函）催告上訴人履行，逾期未履行即以該函作為解除系爭契約之意思表示，惟上訴人收受系爭存證信函後，迄未給付。依系爭契約第10條第3款後段約定，伊本得請求上訴人給付違約金2300萬元，爰僅請求其中之20%即460萬元，並陳明願供擔保聲請宣告

01 假執行等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起
02 上訴。至原審駁回被上訴人就法定遲延利息部分之請求及該
03 部分假執行之聲請，未據聲明不服，非本院審理範圍，不予
04 贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

05 貳、上訴人則以：系爭土地遭第三人為系爭假處分登記後，伊即
06 於110年5月14日與被上訴人協商，並經被上訴人同意延緩土
07 地過戶之期限至系爭假處分塗銷後再辦理過戶手續。又伊確
08 有履約之真意，並已依約備齊文件，向地政機關申請辦理過
09 戶，係因第三人蕭心閔、蕭展元辦理系爭假處分登記，才無
10 法過戶、點交，惟第三人蕭心閔、蕭展元對伊訴請確認買賣
11 關係不存在等民事訴訟，業經鈞院以111年度重上字第133號
12 判決（下稱另案）伊勝訴確定在案，足見系爭土地受第三人
13 假處分而無法過戶乙事，非可歸責於伊，依民法第230條規
14 定，伊不負遲延責任，被上訴人不得解除系爭契約。如認被
15 上訴人已合法解約，因被上訴人自簽約迄今，就系爭土地無
16 任何規劃，亦未提出其受有損害之證明，復已取回系爭履保
17 專戶之全部款項，並無損害，不得請求違約金。縱認被上訴
18 人可請求違約金，被上訴人請求460萬元顯然過高，應予酌
19 減等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人給
20 付被上訴人460萬元部分，及該部分假執行宣告暨訴訟費用
21 之裁判廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假
22 執行之聲請均駁回。

23 參、本院會同兩造整理並簡化爭點，兩造不爭執事項如下（見本
24 院卷第86-87頁）：

25 一、被上訴人於110年3月12日向上訴人購買系爭土地，約定買賣
26 總價為2300萬元，並簽訂如原證1之系爭契約。兩造並同意
27 由合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）辦理買賣價
28 金履約保證事宜，被上訴人已依約將買賣價金2300萬元存放
29 至系爭履保專戶內。

30 二、上訴人已依系爭契約第6條第1款約定，將系爭土地過戶所需
31 之書狀及證明文件準備齊全，並蓋妥印鑑章交予承辦之地政

01 士。惟承辦地政士於110年5月11日通知兩造，系爭土地因遭
02 第三人於110年4月19日為假處分查封登記，致無法辦理過戶
03 手續。系爭土地迄今仍有系爭假處分查封登記。

04 三、被上訴人於110年6月8日寄發系爭存證信函予上訴人，催告
05 上訴人應於函到7日內將系爭土地所有權移轉登記予被上訴
06 人及點交土地，逾期未履行則以此函作為解除系爭契約之意
07 思表示，上訴人於110年6月9日收受系爭存證信函後，迄未
08 將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，亦未點交系爭土
09 地。

10 四、合泰公司曾分別於110年6月21日、110年7月9日寄發台北安
11 和郵局第872、955號存證信函通知上訴人關於被上訴人解除
12 契約之主張，並指定期限要求上訴人表示意見，但上訴人逾
13 期未表示意見，合泰公司遂認定被上訴人已合法解除系爭契
14 約，並將系爭履保專戶已付價款2300萬元撥付予被上訴人及
15 結清系爭履保專戶。

16 五、系爭契約第10條第3款後段所約定之違約金性質為損害賠償
17 總額預定性之違約金。

18 肆、本院之判斷：

19 一、被上訴人主張兩造於110年3月12日簽訂系爭契約，約定伊以
20 2300萬元向上訴人買受系爭土地，上訴人應於110年5月7日
21 點交系爭土地。伊已依約將2300萬元匯入系爭履保專戶內，
22 惟系爭土地因遭第三人蕭心閔、蕭展元於110年4月19日為系
23 爭假處分登記，上訴人因而無法遵期辦理過戶手續及點交土
24 地。被上訴人已於110年6月8日寄發系爭存證信函催告上訴
25 人履行，逾期未履行即以該函作為解除系爭契約之意思表
26 示，上訴人收受上開存證信函後，迄未將系爭土地所有權移
27 轉登記予被上訴人，亦未點交系爭土地等情，為上訴人所不
28 爭執（見兩造不爭執事項一、二、三），堪先認定。

29 二、被上訴人主張上訴人未依約遵期辦理系爭土地過戶手續及點
30 交土地，有系爭契約第10條第3款後段所定「不為給付或有
31 其他違約情事」，伊已合法解除契約，自得請求上訴人給付

違約金等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。故本件爭點在於：(一)上訴人有無系爭契約第10條第3款後段所定違約事由？(二)被上訴人得否解除系爭契約並請求違約金？(三)被上訴人本件請求之違約金是否過高而應予酌減？

三、關於上訴人有無系爭契約第10條第3款後段所定違約事由：

(一)查系爭契約第2條約定「點交土地日期訂於民國110年5月7日」（見原審卷第17頁）；第10條第3款後段約定：「…如乙方（按指上訴人）毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方（按指被上訴人）除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起三日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償。」（見原審卷第20頁），有系爭契約附卷可稽。又上訴人迄未將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，亦未點交系爭土地，已如前述，則被上訴人主張上訴人違反系爭契約第2條約定，有第10條第3項後段所定「不為給付或有其他違約情事」等語，即有所憑。

(二)上訴人雖抗辯稱：被上訴人已同意將土地過戶之期限延緩至系爭假處分塗銷後再辦理過戶手續云云，然為被上訴人所否認，則依舉證責任分配原則，自應由上訴人就所辯之利己事實加以舉證。惟查，證人洪○○於原審結證稱：上訴人於110年5月11日知悉系爭土地因第三人假處分而無法如期辦理過戶及點交土地後，曾委託伊約兩造到被上訴人公司洽商，當時有向被上訴人確認是否有繼續買賣土地之意願，因當時被上訴人已將全部買賣價金匯入系爭履保專戶，故被上訴人有表明如假處分可以處理完成，願意繼續履約，等土地解封後再來辦理過戶手續。兩造雖有同意延緩土地過戶期限，但上訴人表示需要2、3個月時間去處理假處分塗銷乙事，被上訴人則表示願意等1、2個月，兩造對於延緩土地過戶之期限沒有共識，故未書立字據等語（見原審卷第91-93頁）；於本院復結證稱：系爭土地遭他人假處分登記後，兩造在被上訴人公司商談後續履約事宜，因地主即上訴人無法提出假處分登

01 記塗銷之確切時間，上訴人提到要2、3個月，被上訴人表示
02 1、2個月，都只是隨口講，經伊幾番溝通，雙方對於過戶明
03 確時間點都無共識，兩造並未達成任何協議。蔡瑄森雖有表
04 示如果可以處理假處分仍願意購買，但必須是要在正常買賣
05 處理流程時間內即1、2個月內處理完畢，不可能等半年或1
06 年。之後伊另提議是否僅留一成款項在系爭履保專戶，其餘
07 價款先返還被上訴人，被上訴人法定代理人蔡瑄森曾一度同
08 意，但沒有講保留價款之金額為多少，原審卷第139頁被證1
09 所示伊傳送之訊息內容與伊轉告蔡瑄森之提議內容不完全相
10 同，當時在相互溝通，諸如過戶時間點、保留履保專戶之金
11 額等等，有很多不確定狀況。而後伊再傳送原審卷第143頁
12 被證2「動用款項協議書」詢問蔡瑄森，蔡瑄森即反悔表示
13 已交給律師處理等語（見本院卷第154-160頁）。綜觀證人
14 洪○○之上開證詞，可知被上訴人雖有應允如上訴人能在
15 1、2個月內處理系爭假處分，同意繼續履約，但上訴人於斯
16 時已表示需要2、3個月，足見兩造對於延緩過戶期限顯然並
17 無共識。上訴人雖又提出如原審卷第139頁被證1訊息內容為
18 證，但證人洪○○已表示該訊息內容與伊向蔡瑄森轉知之內
19 容不完全相符；上訴人另提出原審卷第143頁被證2「動用款
20 項協議書」，惟該協議書之內容仍有多處空白，對於契約必
21 要之點即動用款項之金額更未具體約定，在客觀上顯然尚未
22 製作完成，亦未經兩造正式簽署，尚無從認定兩造有就該協
23 議書內容達成任何協議，故被證1、被證2均無從為有利於上
24 訴人之徵憑。再佐以被上訴人於110年4月29日即給付系爭契
25 約尾款1498萬元，有匯款申請書代收入傳票附卷可稽（見原
26 審卷第27頁），可知兩造於110年5月14日就系爭土地遭第三
27 人為系爭假處分登記而無法順利過戶事宜進行協商時，被上
28 訴人已將系爭契約全部價款2300萬元全部給付完畢，被上訴
29 人復陳稱：其係建設公司，投資購買系爭土地，係為興建4
30 樓透天別墅，銷售獲利，具有時效性等語（見本院卷第237
31 頁），業據提出土地規劃建案之配置圖、平面圖及成本利潤

01 估算表等為證（見原審卷第171-177頁），並有公司基本資
02 料可稽（見本院卷第35頁），證人洪○○復結證稱：蔡堉森
03 雖有表示如果可以處理假處分仍願意購買，但必須是要在正
04 常買賣處理流程時間內即1、2個月內處理完畢，不可能等半
05 年或1年等語，則以被上訴人購買系爭土地係以投資開發為
06 目的，並已全數給付系爭買賣價金，對於上訴人與第三人蕭
07 心閔、蕭展元間之系爭假處分登記爭議又全然無法掌控之情
08 況下，衡情，被上訴人殊無可能不顧本身已投資之資金、成
09 本，無條件同意「無限期」等待上訴人將系爭假處分登記塗
10 銷，再辦理系爭土地之所有權移轉登記及點交。上訴人又未
11 能再提出其他確切證明被上訴人確有同意將土地過戶之期限
12 無限期延後至系爭假處分塗銷後再為辦理，此部分所辯即無
13 法遽採。是以兩造對於延緩辦理過戶手續之期限，應認並未
14 達成新的協議，換言之，兩造仍應受系爭契約第2條約定之
15 拘束，即上訴人應點交土地之日期仍為110年5月7日。惟上
16 訴人未能遵期於110年5月7日點交系爭土地，被上訴人因而
17 於同年6月8日寄發系爭存證信函予上訴人，催告上訴人應於
18 函到7日內將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人及點交土
19 地，即屬有據。又上訴人於收受上開存證信函後，仍未能於
20 函到7日內辦理系爭土地之過戶及點交，被上訴人主張上訴
21 人有系爭契約第10條第3款後段「不為給付或有其他違約情
22 事」，確有所憑，堪予採認。

23 （三）上訴人另抗辯稱：伊與第三人蕭心閔、蕭展元間之另案民事
24 訴訟業經法院判決伊勝訴確定在案，足見系爭土地係因第三
25 人蕭心閔、蕭展元為系爭假處分而無法過戶，非可歸責於
26 伊，依民法第230條規定，伊不負遲延責任云云，並提出另
27 案二審判決為憑（見本院卷第191-199頁）。惟按民法第230
28 條規定：「因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債
29 務人不負遲延責任。」，考諸立法理由係謂：「本法為保護
30 債務人利益起見，凡不為給付，若係本於天災及其他不可抗
31 力者，債務人不任遲延之責。」。而細繹另案二審判決內

01 容，可知第三人蕭心閔、蕭展元起訴主張其等2人原為系爭
02 土地所有權人，與上訴人間就系爭土地約定「假買賣、真借
03 貸」，通謀虛偽意思表示以「買賣」為登記原因，將系爭土
04 地所有權移轉給上訴人，故訴請確認買賣債權關係及移轉所
05 有權之物權關係均不存在，並訴請塗銷所有權移轉登記，另
06 案二審判決則係以第三人蕭心閔、蕭展元未能舉證其等與上
07 訴人間有「假買賣、真借貸」之通謀虛偽意思表示存在，而
08 判決第三人蕭心閔、蕭展元敗訴。由上可知，另案之案情乃
09 上訴人與第三人蕭心閔、蕭展元間之私人糾葛，而非屬民法
10 第230條立法理由所例舉之「天災或其他不可抗力」之情
11 形，更與被上訴人無涉（亦即非因被上訴人拒絕協力而致上
12 訴人無法依約遵期辦理系爭土地之過戶及點交手續），核與
13 民法第230條所定「因不可歸責於債務人之事由」要件不
14 合，應認系爭土地因第三人蕭心閔、蕭展元為系爭假處分而
15 無法過戶乙事，係屬可歸責於上訴人之事由，上訴人自應負
16 遲延責任。

17 四、關於被上訴人得否解除契約並請求違約金：

18 按民法第254條規定：「契約當事人之一方遲延給付者，他
19 方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，
20 得解除其契約。」，而契約當事人之一方因他方遲延給付而
21 催告其履行時，倘同時表明如於期限內不履行即解除契約，
22 即係於催告之同時，表示附有停止條件之解除契約之意思表
23 示，倘他方當事人未依限履行，則停止條件成就，解除契約
24 之意思表示發生效力，毋須另為解除契約之意思表示(最高
25 法院86年度台上字第2012號裁判意旨參照)。查上訴人依系
26 爭契約第2條約定，本應於110年5月7日點交系爭土地，卻未
27 遵期履行，應負遲延責任，業經本院審認如前。基此，被上
28 訴人乃於110年6月8日寄發系爭存證信函予上訴人，催告上
29 訴人應於函到7日內將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人
30 及點交土地，逾期未履行即以此函作為解除系爭契約之意思
31 表示，上訴人於110年6月9日收受系爭存證信函後，迄未將

01 系爭土地所有權移轉登記予被上訴人，亦未點交系爭土地，
02 （見兩造不爭執事項三），依前揭說明，應認被上訴人業已
03 於110年6月17日（即110年6月9日加計7日）合法解除系爭契
04 約。另依系爭契約第10條第3款後段約定：「於解約日起十
05 日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠
06 償」，被上訴人依此約定，請求上訴人給付違約金，洵屬有
07 據，應予准許。

08 五、關於違約金應否酌減：

09 （一）按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
10 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
11 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
12 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
13 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
14 之賠償總額，民法第250條定有明文。查系爭契約第10條第3
15 款後段約定：「於解約日起十日內另交付原所收款項計算之
16 金額予甲方，以為違約損害賠償」，所約定之違約金性質為
17 損害賠償總額預定性之違約金，為兩造所不爭執（見兩造不
18 爭執事項五），堪先認定。又被上訴人已給付系爭土地買賣
19 價金全額2300萬元，已如前述，則依前開約定，被上訴人主
20 張兩造約定之違約損害賠償金額為2300萬元等語，即有所
21 憑。

22 （二）惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
23 第252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，
24 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最
25 高法院79年台上字第1915號判決先例參照）。又前開規定乃
26 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
27 並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依
28 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
29 實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主
30 義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契
31 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，始符契約約定之本旨，倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護(最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照)。

(三)本院審酌：被上訴人主張其係建設公司，投資購買系爭土地，係為興建4樓透天別墅，銷售獲利，依其提出之成本利潤估算表所示（見原審卷第177頁），預估獲利金額為3256萬元，被上訴人早於110年4月29日即已將全部買賣價金2300萬元均匯入系爭履保專戶內，上訴人本應依約於110年5月7日將系爭土地所有權移轉登記並點交土地予被上訴人，卻因可歸責於上訴人之事由，無法遵期履約，致使被上訴人原本買受系爭土地之預期利益落空，上訴人復自承被上訴人受有上開2300萬元之利息損害（見原審卷第135頁），上訴人抗辯稱：被上訴人未受損害云云，委不可採。又被上訴人在合法解除契約後，合泰公司業已將上開2300萬元撥付予被上訴人，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項四），被上訴人於本件中業已自行將原本依系爭契約第10條第3款後段約定之違約金金額2300萬元，減縮僅請求20%即460萬元，上訴人對於本件違約金以460萬元計，又未能提出有何金額過高而顯失公平之主張並舉證，本院綜合上開各情，認為被上訴人請求460萬元，尚稱允當，並無再予酌減之必要。

六、綜上所述，被上訴人依系爭契約第10條第3款後段約定，請求上訴人給付460萬元，自屬正當，應予准許。從而，原審為上訴人此部分敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判

01 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

02 伍、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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 陸、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 112 年 9 月 27 日

07 民事第三庭 審判長法官 許旭聖

08 法官 林筱涵

09 法官 莊嘉蕙

10 正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
12 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由
13 書（須按他造當事人之人數附繕本）。

14 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
15 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
16 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

18 書記官 林育萱

19 中 華 民 國 112 年 9 月 27 日