

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上字第109號

上訴人

即被上訴人 郭柏慶

訴訟代理人 陳國華律師

蕭馨怡律師

被上訴人

即上訴人 馬葆芬

訴訟代理人 蔡本勇律師

上列當事人間返還價金及給付違約金等事件，上訴人對於中華民國臺灣臺中地方法院109年度重訴字第403號第一審判決各自提起上訴，本院於111年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造之上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人郭柏慶主張：兩造於民國107年5月18日簽訂買賣契約（下稱系爭契約），約定由伊以新臺幣（下同）764萬8000元向馬葆芬承買坐落臺中市○○區○○段00000地號土地（下稱000-0土地）之應有部分千分之177。嗣因馬葆芬需錢孔急，尚未塗銷000-0土地上之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），伊即於107年6月30日將尾款129萬4000元給付與馬葆芬，後經伊屢次催告，馬葆芬始於109年10月12日塗銷系爭抵押權，顯然違反系爭契約第8條及第12條第9項約定塗銷抵押權之義務。爰依系爭契約第10條第3項之約定及民法第250條規定，求為命馬葆芬給付遲延性違約金300萬元本息之判決【原審就違約金部分，判命馬葆芬應給付郭柏慶18萬8581元，及自109年7月28日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並准、免假執行之宣告，另駁回郭柏慶其餘之訴。兩造各就敗訴部分，提起上訴】。並於本院上訴聲明：（一）原判決關於駁回郭柏慶後開第二項之訴部分廢棄；

01 (二)馬葆芬應再給付郭柏慶281萬1419元及自109年7月28日起
02 至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告
03 假執行。就馬葆芬上訴之答辯聲明：上訴駁回。（郭柏慶就
04 請求返還價金764萬8000元之敗訴部分，因減縮上訴聲明，
05 而未據上訴已確定，非本院審理範圍）

06 二、被上訴人即上訴人馬葆芬則以：系爭契約簽後，因銀行表示
07 無法針對系爭抵押權為一部塗銷，致延宕塗銷系爭抵押權、
08 移轉所有權等履約階段，兩造已達成協議，待伊辦理000-0
09 土地應有部分所有權移轉登記及土地分割後再行辦理塗銷系
10 爭抵押權，且伊於107年6月8日已將000-0土地應有部分千分
11 之177移轉登記予郭柏慶，完成契約給付之義務，而郭柏慶
12 是至渠有意退出重劃會，方要求伊儘速塗銷系爭抵押權以利
13 其處分，難謂伊有違約事實。再者，郭柏慶於簽訂系爭契約
14 時，即確知系爭抵押權存在，方有系爭契約第12條第9項之
15 約定，足證系爭抵押權之塗銷，僅係就尾款給付條件之約
16 定，應與權利瑕疵擔保責任、違約責任無關。若認郭柏慶得
17 請求違約金，則以伊已依約將000-0土地之應有部分千分之1
18 77移轉登記予郭柏慶，郭柏慶方得以重劃區土地所有權人之
19 會員資格參與並當選為理事，乃符合郭柏慶之動機與期待；
20 且伊已於109年10月12日塗銷系爭抵押權，000-0土地因市地
21 重劃程序進行而漲價，郭柏慶不因此而受有損害，其請求30
22 0萬元違約金，顯屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。並於
23 本院上訴聲明：(一)原判決不利於馬葆芬部分廢棄；(二)上開廢
24 棄部分，郭柏慶在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。對郭
25 柏慶上訴之答辯聲明：上訴駁回；如受不利判決，願供擔保
26 請准宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執事項：

28 (一)兩造於107年5月18日簽訂系爭契約，由郭柏慶以764萬8000
29 元向馬葆芬承買000-0土地之應有部分千分之177。

30 (二)馬葆芬業於107年6月8日將000-0土地應有部分千分之177，
31 移轉登記予郭柏慶所有，目前仍登記在郭柏慶名下。

01 (三)馬葆芬於109年4月1日、109年5月27日有收受郭柏慶各於109
02 年3月31日、同年5月26日所寄發之存證信函。

03 (四)000-0土地曾由馬葆芬設定系爭抵押權予台灣土地銀行股份
04 有限公司，109年10月12日已為塗銷完畢。

05 四、郭柏慶主張馬葆芬違反系爭契約第8條及第12條第9款約定，
06 遲至109年10月12日始塗銷系爭抵押權，依系爭契約第10條
07 第3項之約定及民法第250條規定，應給付遲延違約金300萬
08 元本息等語，則為馬葆芬否認，並以前揭陳詞為辯。本院判
09 斷如下：

10 (一)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
11 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
12 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
13 及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、
14 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作
15 全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據
16 中一二語，任意推解致失其真意。

17 (二)系爭契約第8條約定「賣方擔保本約標的物產權清楚，權利
18 絕無任何瑕疵。如有他人主張權利或他項權利之任何產權糾
19 紛情事，除本約另有約定外，賣方應於移轉登記前理清或排
20 除」，可見除重申民法權利瑕疵擔保之意旨外，且明定賣方
21 馬葆芬於移轉登記前應排除他項權利設定之義務。而第12條
22 第9項特別約定「銀行塗銷賣方之抵押權（於買方購買之範
23 圍內）後，買方方給付尾款」，固可認郭柏慶於簽約時應是
24 知悉系爭抵押權之存在，同意變更第3條付款時間（即馬葆
25 芬點交000-0土地應有部分同時，郭柏慶應給付尾款），但
26 此就系爭買賣價金尾款給付之約定，其意顯是要求價金給付
27 完畢時買賣標的權利應為完整無缺，而該特約並無排除第8
28 條後段賣方於移轉登記前應排除他項權利設定之義務之約
29 定，則縱郭柏慶於後並未堅持該項給付尾款之條件而在未塗
30 銷前給付價金完畢，且馬葆芬亦已於107年6月8日將000-0土
31 地應有部分千分之177移轉登記予郭柏慶所有，依系爭契約

01 第8條及第12條第9項之約定，馬葆芬仍應負有塗銷系爭抵押
02 權之義務。

03 (三)馬葆芬雖辯稱兩造曾有暫緩塗銷系爭抵押權，待000-0土地
04 分割後，再行辦理系爭抵押權塗銷之協議云云，惟此為郭柏
05 慶否認。且依證人張○○證稱：我處理當時兩造的共識是我
06 沒有讓郭柏慶和他的姪子虧錢，但是馬葆芬要處理抵押權部
07 分；兩造有談先分割土地再處理塗銷抵押權的事，但是不知
08 道哪個環節銀行沒有辦法配合，所以就沒有辦法先分割再塗
09 銷抵押權；買賣時沒有講到要土地分割，但是合約書第12條
10 有載明塗銷抵押權，至於兩造同意先分割再塗銷抵押權，是
11 在郭柏慶不當理監事時提出來的，因為協調要賣掉郭柏慶持
12 分土地的時候，而買的人不想要持分，所以提出要將持分先
13 分割出來等語（見原審卷第225、226頁），及證人黃○○證
14 稱：由兩造所購買持分的土地謄本看來，郭柏慶是在109年
15 才提出塗銷抵押權的這項要求的，而且郭柏慶原本要求我協
16 助他找重劃區的其他地主把他所購買的系爭持分土地買走，
17 所以準信土地開發有限公司才會協助尋找買家，後來我們確
18 實有找到1組買家，要購買郭柏慶及他姪子張源江的土地，
19 只不過他們的土地都是持分的土地，所以我有建議郭柏慶與
20 馬葆芬的土地要先分割較具賣相，但是後來郭柏慶並沒有辦
21 理分割；之後到簽約時郭柏慶持分土地部分並沒有簽約，雖
22 然我已說服買方先購買郭柏慶的持分再辦理分割，但郭柏慶
23 並沒有接受我的提議『先分割再塗銷抵押權』等語（見原審
24 卷第228頁），至多亦僅認郭柏慶曾有意先辦理土地分割，
25 以便能將所買受000-0土地應有部分予以特定位置後再出售
26 他人，以期順利處分，但郭柏慶最終仍未同意馬葆芬得於辦
27 理土地分割後，再塗銷系爭抵押權之先後程序。馬葆芬此部
28 分所辯，尚難憑採。

29 (四)系爭契約第10條第3項已明定「有第1款、第2款之情形（買
30 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
31 約；賣方不依約履行付款或契約所定其他各項義務時，即為

賣方違約），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」。又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額。民法229條第1項、第231條第1項、第250條、第252條分別定有明文。經查，郭柏慶於109年3月31日以存證信函催告馬葆芬於109年4月15日前履行塗銷系爭抵押權，馬葆芬於109年4月1日收受存證信函，直至109年10月12日始塗銷系爭抵押權完畢，此為兩造所不爭執，並有存證信函、土地登記簿謄本及臺中市地籍異動索引在卷可稽（見原審卷第29-33、101、147頁），足見馬葆芬確有給付遲延180日（自4月15日起算至10月12日）之事實，依上開說明，郭柏慶自得請求馬葆芬給付違約金，馬葆芬抗辯其無違約云云，並不可採。衡酌系爭契約買賣標的乃000-0土地應有部分千分之177，並非000-0土地全部或000-0土地之特定位置，系爭抵押權之存在尚難認定已對郭柏慶造成積極損害或消極損害，如以上開系爭契約第10條第3項約定計算，違約金將達137萬6640元（ $0000000 \times 180 \times 1/1000$ ），顯屬過高，而該約定既已定明「遲延違約金」，本屬因不履行而生損害之賠償總額，又郭柏慶所受損害僅為其所支付之全部買賣價金因馬葆芬給付遲延期間之法定利息年息5%為18萬8581元（計算式： $764,000 \times 5\% \times 180/365 = 188581$ ，元以下四捨五入），是郭柏慶請求馬葆芬給付違約金，應予以酌減為18萬8581元為適當。至郭柏慶主張本於契約自由及私法自治原則，不應予以酌減違約金云云，則非可採。

01 五、綜上所述，郭柏慶依系爭契約約定及民法第250條規定，請
02 求馬葆芬給付違約金18萬8581元，及自起訴狀繕本送達日即
03 109年7月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，
04 為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准
05 許。原審就上開不應准許部分所為郭柏慶敗訴之判決（即駁
06 回281萬1419元本息部分），及就上開應予准許部分為馬葆
07 芬敗訴之判決（即判命馬葆芬應給付18萬8581元本息部
08 分），均無不合。兩造就其敗訴部分分別上訴，指摘原判決
09 不利己之部分不當，求予廢棄改判，均無理由。

10 六、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
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 七、據上論結，兩造上訴均無理由，判決如主文。

14 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日

15 民事第四庭 審判長法官 林慧貞

16 法官 劉惠娟

17 法官 王怡菁

18 正本係照原本作成。

19 馬葆芬不得上訴。

20 郭柏慶如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
21 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
22 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
23 期間，得向法院聲請回復原狀。

24 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
25 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
26 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。
27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

28 書記官 盧威在

29 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日

