

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第502號

上 訴 人

即被上訴人 廖文臆

訴訟代理人 陳浩華律師

複 代 理 人 邱宇彤律師

被上訴人即

上 訴 人 林克義

訴訟代理人 盧永和律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，兩造對於民國112年9月11日臺灣臺中地方法院112年度訴字第990號第一審判決，各自提起上訴，本院於113年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造上訴均駁回。
- 二、第一(除確定部分外)、二審訴訟費用，由林克義負擔16%，餘由廖文臆負擔。

事實及理由

一、廖文臆主張：

兩造於民國110年3月5日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，約定由伊以新臺幣(下同)1,100萬元，向林克義購買如附表所示房地(下合稱系爭房地)，惟實際價金為830萬元。嗣雖經伊取得勝訴確定判決，判令林克義應將系爭房地所有權移轉登記予伊，且伊已全數給付價金完畢。詎林克義竟唆使他人聲請執行系爭房地，由已訴外人拍定，致陷於給付不能，伊乃解除系爭契約，林克義依約應負已付價金同額違約金之給付責任。爰依系爭契約第8條第1項後段約定，(除原審判令給付30萬元本息外)請求林克義再給付伊150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年4月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息(下稱150萬元本息)。

二、林克義則以：

廖文臆先前代償370萬元，兩造已合意轉成準借貸，不再屬於買賣價金；又廖文臆事後自履保帳戶領回價金413萬5,767元，伊實收30萬元價金而已。至於系爭房地遭他人查封拍賣，違反伊意願，否認唆使他人為之。況自廖文臆於112年1月13日解除契約起至其領回其餘價金之日止，前後僅21天，難謂受有實質損害，其請求違約金數額顯然過高，應予酌減等語，資為抗辯。

三、廖文臆於原審請求林克義給付400萬元本息，原審判命林克義給付30萬元本息；廖文臆僅就其中150萬元本息敗訴部分提起上訴(其餘未上訴部分業已確定而未繫屬於本院，下不贅敘)，林克義則就其敗訴部分，全部提起上訴。

四、兩造聲明：

(一)廖文臆之上訴聲明及答辯聲明：

- 1.原判決關於駁回廖文臆後開第2.項之訴部分廢棄。
- 2.林克義應再給付廖文臆150萬元本息。
- 3.林克義之上訴駁回。

(二)林克義之答辯聲明及上訴聲明：

- 1.廖文臆之上訴駁回。
- 2.原判決不利於林克義部分廢棄。
- 3.上開廢棄部分，廖文臆在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

五、兩造不爭執事項：

(一)兩造於110年3月5日簽訂系爭契約，約定由廖文臆以1,100萬元向林克義購買系爭房地，及付款方式如下：第1期款270萬元，第2期款110萬元，第3期款零元，第4期款(尾款)720萬元，惟實際價金為830萬元，即第1期款僅為提高貸高銀行貸款金額，實際無須給付(見原審卷第31-38頁，及本院卷第57頁)。

(二)林克義於系爭房地原設定第1、2順位抵押權予他人，兩造約定由廖文臆為林克義代償第2順位抵押債務370萬元，充作本

件買賣價金；廖文臆已於110年3月8日代償370萬元，並塗銷第2順位抵押權，林克義則於110年3月10日以系爭房地設定700萬元之最高限額抵押權予廖文臆(見原審卷第35-38頁、本院卷第57頁)。

(三)廖文臆於110年3月5日訂約日給付價金(定金)3萬元予林克義，林克義並於110年3月12日自第一建築經理股份有限公司(下稱第一建經公司)設於台新國際商業銀行帳號：0000000000000000號受託信託財產專戶(下稱系爭專戶)先行撥付取得27萬元，加計代償抵押債務370萬元，合計已給付價金400萬元(見原審卷第23頁、本院卷第57頁)。

(四)兩造曾於110年3月5日簽署借據(下稱系爭借據)，其中第6條約定「若本買賣案件因不可抗拒因素，無法履約，雙方合意無條件解除買賣契約，並同意廖文臆先生代為清償之新台幣參佰柒拾萬，等同借款關係，每月利息為新台幣陸萬參仟元。從確定無法履約起，每月支付至清償為止，不得藉故拖延」(見本院卷第57-58頁)。

(五)廖文臆訴請林克義移轉系爭房地，業經法院判令林克義應於廖文臆給付430萬元之同時，將系爭房地所有權移轉登記予廖文臆(案號：原法院110年度訴字第1835號、本院111年度重上字第28號判決、最高法院111年度台上字第2022號；下稱前案，見原審卷第15-30頁)。

(六)林克義因負欠他人債務，系爭房地因此遭其他債權人楊惠華聲請查封拍賣，業由他人拍定取得其所有權，廖文臆並以抵押權人參與分配受償(案號：原法院111年度司執字第160644號，下稱系爭執行事件；見本院卷第121-130頁)。

(七)廖文臆於112年1月13日自系爭帳戶提領413萬5,767元(見原審卷第105頁、本院卷第99頁)。

六、兩造爭執事項：

廖文臆依系爭契約第8條第1項後段約定，請求林克義給付180萬元本息，有無理由？

七、本院之判斷：

(一)有無違約：

1.按賣方負有移轉買賣標的產權(所有權)予買方之義務；如第三人向買賣標的主張任何權利或發生糾紛時，應由賣方於產權(所有權)移轉登記前負責排除；賣方違反契約義務時，經買方定7日期限催告逾期仍不履行，買方得解除契約，系爭契約第4條、第5條第1項、第8條第1項前段分別定有明文。次按可歸責於債務人之事由，致給付不能，債權人得解除契約，民法第256條、第226條分別定有明文。經查：

(1)林克義因負欠楊惠華之債務未清償，經楊惠華取得原法院111年度司促字第26548號確定支付命令後，於111年11月16日據以聲請執行系爭房地，經原法院以系爭執行事件受理，並於112年6月27日拍定等情，業經本院調取系爭執行事件全卷，查明屬實。至於廖文臆雖主張林克義勾串楊惠華等人，以不實債權據以強制執行云云，然未提出具體事證以佐其說，應僅屬其主觀臆測之詞，尚難遽信。

(2)廖文臆於前案判決確定前已交付價金480萬元(30,000+1,070,000+3,700,000=4,800,000)，復於前案判決確定後，即111年11月15日遵照前案二審判決主文第3項諭知同時履行意旨，電匯剩餘價金350萬元至系爭帳戶，此有第一建經公司113年3月15日第一建經字第1130054號函檢附系爭帳戶明細表在卷可稽(見本院卷第97、99頁)。是依前案判決意旨，林克義至遲應於111年11月15日移轉系爭房地所有權。惟林克義不僅未清償負欠楊惠華之債務，亦未塗銷系爭房地查封登記，致系爭房地遭拍賣而陷於給付不能，則廖文臆主張林克義有可歸責於己之給付不能等違約事由，即無不合。

(3)廖文臆其後再委由第一建經公司以台北體育場郵局存證號碼1382號存證信函，催告林克義限期履約，林克義於111年12月23日收受此函後，仍未遵期辦理，廖文臆因此郵寄台中公園路郵局存證號碼6號存證信函予林克義，表明據以解除系

爭契約意旨，此情有第一建經公司112年1月16日第一建經字第1120019號函影本在卷可稽(見原審卷第39、43頁)。

2.從而，廖文臆主張因林克義違約及其已合法解除契約，均無不合，堪予採認。

(二)已付價金數額及違約責任：

1.按「如因可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額做為違約金另行給付買方外，且應負擔因此衍生之全部稅捐及相關費用」，系爭契約第8條第1項後段定有明文(見原審卷第32頁)。

2.查廖文臆截至111年11月15日為止，固已全數給付價金830萬元(計算式： $4,800,000 + 3,500,000 = 8,300,000$)，業如前述。惟參酌系爭借據條款意旨，關於廖文臆代償抵押債務370萬元，其中第5條約定順利履約時，林克義同意廖文臆於點交後自系爭帳戶取回該370萬元(嗣後則合意轉為買賣價金，見兩造不爭執事項第(二)項)；而第6條固約定因不可抗拒因素無法履約，雙方合意解除契約時，該370萬元轉為借款關係，解釋上應包含單方依法解約在內，始能全部涵攝當事人分項約定結算370萬元之真意。此由廖文臆於解約後，隨即於112年3月31日具狀提出系爭借據，將該370萬元列入借款，而參與系爭執行事件之分配，亦可明瞭。再參酌廖文臆未舉出積極事證證明林克義有何勾串其他債權人聲請執行之舉，且林克義事後亦簽署同意書，同意由廖文臆領回370萬元，此情亦為廖文臆所不爭執(見本院卷第86頁)。則林克義抗辯依系爭借據第6條約定，該370萬元應轉為準借款，亦即變更為民法第474條第2項準借貸關係，該370萬元不復為買賣價金之性質，不得再計入已付價金之列，應堪採認。至於廖文臆於解約後，經林克義同意自系爭帳戶提領413萬5,767元，仍不礙於廖文臆先前已給付同額價金之認定。

3.從而，廖文臆已付價金數額應為460萬元(計算式： $8,300,000 - 3,700,000 = 4,600,000$)，而廖文臆依系爭契約

第8條第1項後段約定，原可請求林克義給付違約金數額則為460萬元。

(三)違約金請求與酌減：

- 1.按民法第250條規定之懲罰性質及賠償性質之違約金，均得適用民法第252條規定，予以酌減至相當數額。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償(凡具有損害賠償之性質者均屬之)併列者，原則上應認該違約金性質為懲罰性違約金。而懲罰性違約金是否相當或過高，非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚須依一般客觀事實，社會經濟狀況，及債務人倘依約履行，債權人所得享受之一切利益為衡量標準(最高法院49年台上字第807號、50年台抗字第55號裁判先例，及109年度台上字第1013號、112年度台上字第1120判決參照)。經查：
 - (1)買方依系爭契約第8條第1項約定解約時，賣方除應返還已付價金外，尚須賠償買方因此衍生之全部稅捐及相關費用之損害，並給付違約金。據此，可知系爭契約將違約金與其他損害賠償併列，該違約金應係以強制債務履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，揆諸前開說明，該違約金應屬懲罰性違約金。
 - (2)兩造就本件違約金是否過高，各執己見，林克義否認廖文臆因解約受有若何損害，是其真意應為酌減至零元；廖文臆則主張其因此受有本件訴訟成本8萬元(第一、二審各支出4萬元之律師費)，及所失利益270萬元(系爭房地於前案判決確定時市價約1,100萬元)，合計278萬元之損害(見本院卷第105、107頁)。茲就本件違約金是否過高，分述如後。
 - (3)我國民事訴訟制度僅第三審程序採律師強制代理，第一、二審程序則否(民事訴訟法第466條之1參照)。爰此，廖文臆於本件訴訟第一、二審分別委任律師為訴訟代理人，係出於其本人自由意思之任意行為，尚難逕謂係解除契約所生損害。
 - (4)廖文臆雖主張其因解約受有系爭房地所失利益270萬元云云，並提出系爭房地附近其他房地之實價登錄資料為據(見

本院卷第115頁)。惟按不動產買賣之價格漲跌，繫於交易市場資金、政治、經濟環境及預期心理等諸多因素，是在債務人遲延中，縱債權人或許因市場價格漲跌而於計算上有所獲利或虧損，然此僅屬可能而已，尚不具客觀確定性，自不能請求損害賠償(最高法院101年度台上字第1497號、102年度台上字第1222號判決參照)。爰此，廖文臆陳稱因解約受有所失利益270萬元，亦非可採。

(5)至於廖文臆已付價金830萬元，其已自系爭帳戶領回413萬5,767元，其中370萬元則變更為準借貸，並於系爭執行事件列入分配(見本院卷第109-114頁)，其餘價金與買賣相關費用，則可另依系爭契約第8條第1項後段約定，請求林克義如數返還或給付，亦難謂因此受有同額損害。

(6)廖文臆固未能證明受有何具體數額之損害，惟本院斟酌廖文臆自110年3月5日締約後陸續共交付460萬元價金，迄112年1月13日為止，林克義僅返還413萬5,767元，致廖文臆於此期間無法自由使用460萬元，而受有若干利息損失，及林克義如依約履行者，廖文臆應可享受即時入住或出租系爭房地之利益，及考慮廖文臆因簽約過程所付出之無形勞力與花費，因認原約定違約金以交付價金數額460萬元計算，林克義抗辯有過高之情，難謂全然無稽，爰酌減至30萬元，始為適當。

2.從而，廖文臆依系爭契約第8條第1項後段約定，請求林克義給付違約金30萬元，即有憑據，其餘則無依據。

(四)遲延利息：

- 1.按違約金如屬懲罰性質者，於債務人不履行債務時，債權人除請求違約金外，尚得依民法第233條規定，請求給付遲延利息(最高法院110年度台上字第2147號判決參照)。
- 2.查本件違約金30萬元債權既屬懲罰性違約金，核屬無確定期限之給付，而本件起訴狀繕本已於112年4月20日合法送達林克義(見原審卷第53頁)，則林克義自此日翌日起應負遲延責任，是廖文臆請求自112年4月21日起，按年息5%計付法定遲

延利息，核與民法第229條第1項、第2項、第233條第1項規定，洵無不合，亦有憑據。

八、綜上所述，廖文臆依系爭契約第8條第1項後段約定，請求林克義應給付30萬元，及自112年4月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，判令林克義如數給付，並分別依職權宣告假執行及供擔保後免假執行之宣告，其理由容有未洽，惟結論尚無二致，惟仍應予維持；林克義上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。至於逾上開數額不應准許部分，原判決為廖文臆敗訴之諭知，其理由與本院認定固有不同，惟其結論亦無不合，故仍應予維持，廖文臆上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無理由，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所援用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，兩造上訴均為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 6 月 26 日

民事第二庭 審判長法官 謝說容

法官 廖純卿

法官 陳正禧

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 林玉惠

中 華 民 國 113 年 6 月 26 日

附表：						
編號	土地坐落				面積(平方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
1	○○市	○○區	○○段	000	000	000/10000

編號	建號	基地坐落	建物門牌	主要用途、主要建材	建物面積(平方公尺)	權利範圍	備註
					層次面積114.07平方公尺，附屬建物面積陽台20.42平方公尺、花台0.36平方公尺、總面積114.07平方公尺		
1	○○市○○區○○段0000號	○○市○○區○○段000號	○○市○○區○○街00○○號	鋼筋混凝土造7層之第3層	層次面積114.07平方公尺，附屬建物面積陽台20.42平方公尺、花台0.36平方公尺、總面積114.07平方公尺	全部	
2	○○市○○區○○段0000號	○○市○○區○○段000號		共同使用部分之水塔、機械室	1158.9平方公尺	413/10	