

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第52號

上訴人 聖韻國際有限公司

法定代理人 林聖凱

訴訟代理人 王國棟律師

複代理人 林銘翔律師

被上訴人 金石盟投資有限公司

法定代理人 陳學明

訴訟代理人 廖怡婷律師

上列當事人間請求返還定金等事件，上訴人對於中華民國112年1月29日臺灣臺中地方法院112年度重訴字第321號第一審判決提起上訴，本院於中華民國114年6月4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、程序部分：

按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法。但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款定有明文。查，上訴人於本院始抗辯兩造就所簽訂預定不動產買賣契約書(下稱系爭預約)，係以被上訴人取得醫院設立許可(下稱系爭設立許可)為履行之前提等語(見本院卷第117頁)，固屬二審始提出之新防禦方法(本院卷第192頁)；惟此涉上訴人是否因被上訴人未取得系爭設立許可，而無庸依系爭預約約定履行訂立正式買賣契約書(下稱買賣本約)之義務，及被上訴人得否以上訴人違約為由請求給付違約金，如不許其提出，即有顯失公平之情形，揆諸上開規定，自應准許其於本院提出。

01 貳、實體部分：

02 一、被上訴人主張：兩造於民國112年1月11日簽訂系爭預約，約
03 定上訴人將其所有坐落臺中市○○區○○段000000○000000
04 ○0000○0000○000000地號土地及其上同段0000建號建物
05 (即門牌號碼臺中市○○區○○路000號，下合稱系爭房
06 地)，以總價金新臺幣(下同)4億2,500萬元出賣予伊，雙
07 方應於同年2月15日(下稱系爭訂約日)會同至○○不動產
08 市政店，簽訂買賣本約。伊當場即簽發支票號碼VW000000
09 0、發票日為111年10月31日、票面金額600萬元之支票1紙
10 (下稱系爭支票)交付上訴人所指定之訴外人即承辦代書蔡
11 ○琴收受，作為伊購買系爭房地之定金(下稱系爭定金)。
12 詎上訴人於系爭訂約日委由訴外人鍾○智到場表示拒絕訂立
13 買賣本約。上訴人違反系爭預約第4條約定，拒絕訂立買賣
14 本約，系爭預約無法履行顯可歸責於上訴人，依系爭預約第
15 5條第3款(下稱0違約金條款)約定，上訴人自應賠償伊懲
16 罰性違約金600萬元(下稱系爭違約金)等情。爰依0違約金
17 條款約定，求為命上訴人給付600萬元及自起訴狀繕本送達
18 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息(原審
19 就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。
20 未繫屬本院部分，不予贅述)。並答辯聲明：上訴駁回。

21 二、上訴人則以：被上訴人因恐其買受系爭房地後，無法向主管
22 機關申請系爭設立許可，故與伊就系爭房地先訂立系爭預
23 約，於系爭預約第4條約定，兩造應於系爭訂約日訂立買賣
24 本約。兩造並約定伊於系爭訂約日前不得任意出賣系爭房
25 地，使被上訴人得於該期間內申請系爭設立許可，及以被上
26 訴人取得系爭設立許可，作為系爭預約是否履行之前提要
27 件。伊為維持契約地位公平，當場與被上訴人另以口頭約定
28 伊嗣後亦得任意不履行訂立買賣本約，及可不出售系爭房地
29 予被上訴人(下稱系爭解除權)。其後，被上訴人並未取得
30 系爭設立許可，則兩造訂立買賣本約之前提未達，伊自無與
31 被上訴人訂立買賣本約之義務。且伊得依系爭解除權約定，

01 拒絕訂立買賣本約，不出售系爭房地予被上訴人。另兩造未
02 於系爭訂約日訂立買賣本約，依系爭預約第4條約定，系爭
03 預約亦屬無效。伊嗣後未與被上訴人訂立買賣本約，並未違
04 約，亦無債務不履行情事，被上訴人自不得依0違約金條
05 款約定，請求伊給付系爭違約金。縱認兩造未就系爭解除權
06 達成合意，則兩造就系爭預約內容既未達成意思表示合致，
07 該預約即不成立。被上訴人亦無從依0違約金條款約定，請
08 求伊賠償系爭違約金。又如認伊有違反系爭預約約定之債務
09 不履行情事，而應賠償違約金予被上訴人，然被上訴人實際
10 上並無因兩造未訂立買賣本約而受有損害，該0違約金條款
11 約定之金額顯屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。並上訴聲
12 明：(一)原判決關於命上訴人給付600萬元本息部分廢棄。(二)
13 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
14 回。

15 三、得心證之理由：

16 (一)被上訴人主張兩造訂立系爭預約，約定兩造應於系爭訂約日
17 就系爭房地訂立買賣本約，上訴人屆期拒絕與伊訂立買賣本
18 約等情，業據被上訴人提出系爭預約、系爭房地之土地及建
19 物登記謄本、系爭支票等為證（見原審卷第19頁至第45頁、
20 第55頁），且為上訴人所不爭執，堪以認定。

21 (二)上訴人辯稱被上訴人應取得系爭設立許可，兩造始須依系爭
22 預約約定，訂立買賣本約，如被上訴人未取得系爭設立許
23 可，則兩造訂立買賣本約之前提未達，伊無庸履行系爭預約
24 等語；惟為被上訴人所否認。查，系爭預約第3條係約定上
25 訴人應於訂立系爭預約後3日內提供使用執照影本予被上訴
26 人作為申請系爭設立許可等語（見原審卷第19頁），並無約
27 定如被上訴人未取得系爭設立許可，則訂立買賣本約之前提
28 未達等語。又證人即仲介洪○金證稱：伊為賣方仲介。當時
29 被上訴人欲買系爭房地設立醫院，但不確定是否會取得系爭
30 設立許可，故兩造同意先訂立系爭預約，並於該預約第4條
31 約定一個期間（即簽立系爭預約起至系爭訂約日止），讓被

01 上訴人於該期間先去申請系爭設立許可。其如確定系爭房地
02 無法設立醫院，於系爭訂約日可不到場簽買賣本約，並無違
03 約，系爭預約則無效。但被上訴人於該期限內如已確定系爭
04 房地可以設立醫院，不須等系爭設立許可核發，其仍應依系
05 爭預約約定訂立買賣本約，斯時被上訴人如不願訂立買賣本
06 約即違約。上訴人得依系爭預約第5條第2款（下稱B違約金
07 條款）約定沒收系爭定金，作為懲罰性違約金，並解除系爭
08 預約等語（見原審卷第207頁至第212頁）。另證人即代書蔡
09 ○琴證稱：伊依兩造討論結果製作系爭預約，該預約第4條
10 係約定兩造原則上均應於系爭訂約日到場簽立買賣本約，但
11 屆時如兩造都不願意到場簽約，則系爭預約無效，兩造將來
12 不用再履約，但兩造不來履約之責任，還是依照第5條第2、
13 3款約定處理。被上訴人屆期如因無法取得系爭設立許可而
14 不買，則上訴人得依B違約金條款約定沒收系爭定金。反
15 之，上訴人無論因何原因不履行系爭預約、不賣或不到場，
16 其應依0違約金條款約定，返還系爭定金及賠償系爭違約金
17 予被上訴人等語（見原審卷第219頁至第221條）。另證人即
18 上訴人股東鍾○智證稱：兩造簽立系爭預約時，被上訴人尚
19 未取得系爭設立許可，其表示事後其如未取得系爭設立許
20 可，則不願購買系爭房地，系爭預約無效。上訴人也有同意
21 等語（見本院卷第175頁）。參以上訴人自陳被上訴人以其
22 如未取得系爭設立許可即無意買受系爭房地為由，要求保留
23 無條件解除系爭買賣之權利等語（見原審卷第103頁）。足
24 見系爭預約第3條係賦予被上訴人得以未取得系爭設立許可
25 為由解除契約之約定解除權，並非以其取得系爭設立許可作
26 為系爭預約是否履行之前提條件。則上訴人所辯因被上訴人
27 未取得系爭設立許可，系爭預約之履行前提要件未達，其毋
28 庸依約履行訂立買賣本約等語，並無可採。

29 (三)上訴人雖辯稱兩造於訂立系爭預約時，有以口頭約定系爭解
30 除權等語，然為被上訴人所否認。查，鍾○智固證稱：兩造
31 簽立系爭預約時，因被上訴人表示其如未取得系爭設立許可

01 即不買系爭房地。上訴人即表示合約是對等的，其可以嗣後
02 決定要不要賣，及無條件不與被上訴人訂立買賣本約等情，
03 然代書並未將此約定記載在系爭預約等語（見本院卷第177
04 頁至第179頁）。惟洪○金證稱：系爭預約第5條第2、3款所
05 載「不履行本契約內容」之意思即包含兩造應依系爭預約第
06 4條約定，於系爭訂約日到場簽立買賣本約。簽立系爭預約
07 時，伊已明確告知上訴人依約其一定要賣。上訴人因此雖表
08 示如被上訴人可以任意不履約，其亦可任意不履約等語。但
09 被上訴人並無對此為任何表示，兩造最後還是以系爭預約為
10 準等語（見原審卷第211頁至第219頁）。另蔡○琴證稱：伊
11 係依兩造協議結果製作系爭預約，依系爭預約約定兩造仍應
12 於系爭訂約日履行訂立買賣本約之義務。上訴人於簽系爭預
13 約前雖有以口頭表示其也可以不賣及不簽買賣本約等語，但
14 伊有向上訴人表示依系爭預約，兩造仍應於系爭訂約日到場
15 簽買賣本約，被上訴人亦未表示同意系爭解除權。最後兩造
16 合意就是以系爭預約為準，至於上訴人於簽立系爭預約前所
17 說條件，均非系爭預約最後合意範圍等語（見原審卷第219
18 頁至第224頁）。堪認上訴人雖於兩造商議系爭預約過程中
19 曾表示其亦得無條件行使系爭解除權等語，然兩造最終所訂
20 立之系爭預約，並無包括系爭解除權。是鍾○智前開證述，
21 仍不足以作為上訴人有利之認定。則上訴人主張其得行使系
22 爭解除權而解除系爭預約等語，仍無可採。

23 (四)上訴人復辯稱兩造就系爭解除權未達成合意，則系爭預約不
24 成立等語。然查，兩造成立系爭預約，約定兩造於系爭訂約
25 日就系爭房地簽立買賣本約，並不包括賦予上訴人系爭解除
26 權，已如前述。則上訴人所辯兩造就系爭預約之意思表示不
27 一致而不成立等語，仍無可採。

28 (五)另上訴人辯稱伊與被上訴人於系爭訂約日並無訂立買賣本
29 約，依系爭預約第4條約定，系爭預約無效云云；惟被上訴
30 人所否認。查，依上訴人所舉證人鍾○智雖證稱系爭預約第
31 4條真意為如被上訴人於系爭訂約日不買，或上訴人於該日

01 不賣，則系爭預約無效等語（見本院卷第178頁），惟參諸
02 系爭預約第4條約定內容為兩造應於系爭訂約日訂立買賣本
03 約，逾期則系爭預約無效等語，並非約定買賣雙方如有任一
04 方不履行訂立買賣本約，則系爭預約無效。且參諸洪○金、
05 蔡○琴均證稱系爭預約第4條即為兩造應於系爭訂約日到場
06 訂立買賣本約，如任何一方不履約，嗣後無庸再履行，但應
07 視係上訴人或被上訴人拒絕履行，分別依系爭預約第5條第
08 2、3款約定對對方負賠償責任等語，已如前述。蔡○琴復證
09 稱僅有兩造屆期都不願意來簽立買賣本約，始有系爭預約第
10 4條約定之適用。如買方即被上訴人於系爭訂約日到場簽
11 約，經通知賣方後，就是兩造均要訂立買賣本約等語明確
12 （見原審卷第221頁）。是依系爭預約及證人洪○金、蔡○
13 琴前開證述，足認兩造於系爭訂約日均未到場簽約，始有系
14 爭預約第4條之適用。鍾○智前開證述，僅為其與上訴人主
15 觀認定，核與兩造最終合意之系爭預約內容不符，尚無從為
16 有利於上訴人之認定。

17 (六)再查，蔡○琴證稱伊於系爭訂約日有通知上訴人到場簽立買
18 賣本約，其到場後表示不願訂立買賣本約等語，堪認上訴人
19 於訂立系爭預約後，拒絕履行簽立買賣本約，且可歸責於上
20 訴人。則被上訴人主張上訴人未依系爭預約履行簽立買賣本
21 約，伊依0違約金條款約定，請求上訴人賠償系爭違約金等
22 語，應屬可採。

23 (七)又按約定有違約金者，有債務不履行情事發生時，債權人即
24 不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多
25 寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。如約定之違約
26 金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至
27 相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有
28 利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院110年度台上字
29 第2211號判決意旨參照）。另按法院依民法第252條規定，
30 審核違約金是否過高情事，應就債務人若能如期履行債務
31 時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準。如違約金係屬

01 於懲罰性質，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所
02 受損害情形，以為酌定標準。本院審酌兩造經協商後合意訂
03 立系爭預約，且於B違約金條款約定被上訴人如不履行系爭
04 預約時，上訴人得沒收被上訴人所交付之系爭定金做為懲罰
05 性違約金；0違約金條款復約定上訴人如不履行系爭預約
06 時，應賠償被上訴人系爭違約金，堪認上訴人於訂立系爭預
07 約時，應已就自己履約之意願、經濟能力、其違約時被上訴
08 人所受損害之程度及上訴人自己應負擔之違約金數額等主、
09 客觀因素，詳加評估後，與被上訴人訂立系爭預約；且參諸
10 系爭預約內容乃兩造合意約定，顯見上訴人於簽約時，並未
11 認系爭預約內容不合理而表示不同意，則兩造既於0違約金
12 條款約定，因可歸責於上訴人之事由而不履行系爭預約時，
13 被上訴人得請求系爭違約金，揆之契約自由原則，本應依約
14 履行。另參酌本件係可歸責於上訴人之事由而無法履行訂立
15 買賣本約，並兩造於系爭預約約定以4億2,500萬元訂立買賣
16 本約，及上訴人不爭執其嗣後以4億4,880萬元出售系爭房地
17 等情，被上訴人因上訴人前開債務不履行，顯受有系爭房地
18 增值2,380萬元之預期利益損害；且懲罰性違約金係以強制
19 債務之履行為目的，乃確保債權效力所定之強制罰，參以依
20 系爭預約第5條第2、3款約定，兩造於他方有債務不履行
21 時，各得依前開約定請求違約之一方給付懲罰性違約金600
22 萬元。則上訴人請求之系爭違約金，並無過高而顯失公平之
23 情事，尚無酌減之必要。故上訴人主張被上訴人請求之系爭
24 違約金金額過高，應依民法第252條規定予以酌減云云，難
25 認可採。

26 (八)綜上所述，上訴人因可歸責於己之事由，於訂立系爭預約後
27 拒絕履行訂立買賣本約，而有債務不履行之情事；且系爭違
28 約金並無酌減之必要。從而，被上訴人依0違約金條款約
29 定，請求上訴人給付系爭違約金，及自起訴狀繕本送達翌日
30 即112年6月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
31 息，為有理由，應予准許。原判決就此部分為被上訴人勝訴

01 之判決，並為准免假執行之宣告，核無不合。上訴意旨指摘
02 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
03 訴。

04 四、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
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 五、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 7 月 2 日

09 民事第六庭 審判長法官 許秀芬

10 法官 吳國聖

11 法官 戴博誠

12 正本係照原本作成。

13 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
14 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
15 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

16 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
17 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
18 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。

19 如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

20 書記官 張惠彥

21 中 華 民 國 114 年 7 月 2 日