

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第20號

原告 吳明享

訴訟代理人 杜婉寧律師

被告 呂季芳

鄭隆盛

共同

訴訟代理人 黃豐緒律師

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國112年4月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告呂季芳應給付原告新臺幣476萬2,500元，及自民國111
年4月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、被告於民國（下同）110年8月21日透過永慶房屋以新臺幣
（下同）6,350萬元向原告購買坐落臺南市○區○○路0段00
0巷00號房屋及土地（下稱系爭房地），約定被告於簽約日
應給付635萬元之簽約款，於110年10月20日給付1,905萬元
之備證用印款，於110年11月22日給付1,905萬元之完稅款。

(二)、詎被告於簽約日即110年8月21日所交付予原告之簽約款，亦
即面額635萬元（到期日110年10月5日）之支票（下稱系爭
支票），被告竟於110年9月28日以支票「蓋錯章」為由要求
換票。原告乃於110年9月29日將系爭支票退還被告，另收受
被告交付之面額各為1,270萬元、發票人分別為大川建設有
限公司（下稱大川公司）及緯諾實業有限公司（下稱緯諾公
司）、到期日分別為110年10月25日及110年10月30日之支票
二紙（下稱系爭公司支票），作為本件買賣契約之上述簽約
款及備證用印款。詎系爭公司支票竟分別因「存款不足及拒

01 絕往來戶」、「更改處未經發票人照原留印鑑簽章證明」之
02 理由而跳票。

03 (三)、系爭公司支票跳票後，被告鄭隆盛復於110年10月30日承
04 諾，要於110年11月10日之前將上開合計2,540萬元匯入履約
05 保證專戶。詎被告嗣後再次毀約，雙方為此於110年11月27
06 日再次「協議」，約定被告至遲應於110年11月30日前履
07 約，否則解除契約，被告應給付買賣總價之15%即952萬5千
08 元之違約金。有不動產買賣契約書、價金履約保證申請書、
09 支票影本3張、支票退票理由單2張、110年10月30日協議交
10 付款項約定書、110年11月27日協議書為憑。

11 (四)、系爭買賣契約亦約定被告若有遲延給付購屋款，應賠償原告
12 自應付之日起，按買賣總價每日千分之0.5計算之違約金至
13 完全給付時為止。被告自110年8月21日起即遲延給付簽約款
14 迄110年12月31日止，共遲延給付133天，原告爰依系爭買賣
15 契約「第12條第2項前段」約定，主張被告應支付違約金422
16 萬2,750元（計算式：6,350萬元 $\times$ 0.5 $\div$ 1,000 $\times$ 133天=4,222,
17 750）。另依系爭買賣契約「第12條第2項後段」約定，原告
18 得沒收被告已給付原告作為買賣價金之支票票款2,540萬元
19 為違約金。

20 (五)、被告主張系爭房地原告已於110年7月間出售予第三人，價格
21 為6,350萬元，而系爭房地原告出賣與被告之價格亦為6,350
22 萬元，原告實未受有任何損失，即認（假設語氣）有違約金
23 之事由，違約金顯屬過高云云，然系爭違約金之金額952萬
24 5,000元，係以買賣契約之總價6,350萬元之15%計算，實無
25 過高之情。且依買賣契約第12條第2款約定，原告依約尚得
26 沒收被告已給付買賣價金2,540萬元。再者，兩造於110年8
27 月21日簽訂系爭買賣契約時，特別約定附註約款：「原告必
28 須於點交系爭房地前排除租賃關係」等語，是原告為履行契
29 約約定條款，即於簽訂系爭買賣契約後，於110年8月24日至
30 26日期間，逐一與36位房客提前到110年10月31日前終止租
31 賃合約，清空房屋，被告依約本應於110年11月22日給付買

賣價金4,445萬元，被告拒不履約造成原告鉅大損失，系爭房地原係地上六層、地下一層，規劃為70間收租套房之格局，原告為履行系爭買賣契約，因應被告所提「點交前須排除租賃關係」之要求，乃於租賃期間提前與36位房客終止租約，賠償各房客損失並將傢俱贈送予房客以作為補償，故原告受有110年11月起至111年6月止之租金損失126萬4,800元，詳細金額如租金損失列表附表一所示，並有36位房客提前終止租約之通知確認單可證。沒有提出租賃契約書，是因為此涉及36位房客之個資。此外，原告必須另尋覓仲介公司簽訂委託銷售契約再行出售，以解決資金缺口，所花費心力、勞力，實非筆墨足以形容。另有房屋貸款利息損失共計33萬5,865元（被告應於110年12月31日前付清價金，因違約未付，原告需額外繳納111年1月至7月之房貸利息）。何況根據110年11月27日協議書約定之952萬5,000元之違約金中，原告尚須自行支付254萬元仲介費予丁方科鑫不動產仲介經紀有限公司。基上，被告抗辯違約金過鉅云云，實不足採。

(六)、原告於110年11月9日、110年11月19日二度寄發存證信函催告被告給付價金，然被告均置之不理，原告不得已，於「110年12月15日」發函予被告解除系爭買賣契約（原證三）。

(七)、被告有上開違約情事，原告解除買賣契約為有理由，並依系爭買賣契約第12條第2項前、後段約定，請求被告給付違約金422萬2,750元、另得沒收被告已給付原告作為買賣價金之支票票款2,540萬元為違約金，共計2,962萬2,750元。並以本件起訴狀繕本之送達再次為解除契約意思表示之通知。此外，依兩造於110年11月27日所簽立之協議書約定，被告至遲應於110年11月30日前履約，否則解除契約，故主張被告尚應另給付買賣總價之15%即952萬5,000元之違約金。本件原告先以兩造於110年11月27日所簽立之協議書第2條約定，為「一部請求」即請求違約金952萬5,000元。先位聲明之訴訟標的乃系爭買賣契約第12條第2項、協議書第2條第2項，

01 請鈞院擇一有利於原告而為判決。

02 (八)、被告鄭隆盛為被告呂季芳之合法有權代理人，多次代理被告
03 呂季芳簽約及為意思表示，契約效力自屬有效，且有110年1
04 1月27日簽署協議書時之錄音錄影光碟為證。退步言之，假
05 設鈞院認其無代理權，按「無代理權人，以他人之代理人名
06 義所為之法律行為，對於善意之相對人，負損害賠償之責」
07 民法第110條亦有明文。被告鄭隆盛於簽約時表示其有經過
08 被告呂季芳之授權，然被告呂季芳主張被告鄭隆盛未經授
09 權，則被告鄭隆盛乃屬無權代理（假設語氣，原告仍主張被
10 告鄭隆盛屬有權代理），則依民法第110條規定，被告鄭隆
11 盛亦應負損害賠償之責。爰為備位聲明之請求，原告主張所
12 受損害亦以952萬5,000元計算等語。

13 (九)、聲明（見本院卷第147頁）：

14 ①、先位聲明：

15 1.被告呂季芳應給付原告952萬5,000元，及自起訴狀繕本送達
16 翌日（即111年2月12日，見本院卷第17頁）起至清償日止，
17 按週年利率5%計算之利息。

18 2.訴訟費用由被告負擔。

19 ②、備位聲明：

20 1.被告鄭隆盛應給付原告952萬5,000元，及自本追加起訴狀繕
21 本送達翌日（即111年4月22日，見本院卷第43頁）起至清償
22 日止，按週年利率5%計算之利息。

23 2.訴訟費用由被告負擔。

24 二、被告答辯略以：

25 (一)、系爭公司支票，係因該二公司經營不善而跳票，被告呂季芳
26 對該二公司之借款亦無從取償，斯時，由於被告呂季芳之臨
27 時資金周轉不靈，被告焦頭爛額，尚在尋求解決之道，即無
28 暇處理系爭買賣契約後續情事，而於110年不知何時，由證
29 人吳聰霖（即系爭協議書之見證人）與邱子容（即系爭協議
30 書之和興地政事務所代理人）私自邀約被告鄭隆盛（即被告
31 呂季芳之配偶），聲稱要協商解決系爭買賣契約後續事宜，

於被告鄭隆盛到場後，證人吳聰霖稱因為這件買賣被告毀約不買，造成原告極大不滿，不斷苛責居間之經紀公司、房仲、地政士等人，並要向居間之經紀公司、房仲、地政士等人興訟求償，遂要求被告鄭隆盛先於已事先繕打之系爭協議書之代理人處簽名，讓其可以向原告交代緩和其情緒，且稱系爭協議書未經被告呂季芳本人簽名，尚未生效，不用擔心，被告鄭隆盛乃不疑有他，遂於系爭協議書代理人（甲方）處簽名。豈知待被告鄭隆盛一簽名後，證人吳聰霖遂向邱子容拿取被告呂季芳留存於和興地政事務所之便章（由於之前簽立不動產買賣契約書，故和興地政事務所所有留存被告呂季芳之便章），證人吳聰霖自行加蓋印文於系爭協議書第1頁承買人呂季芳處、以及第3頁承買人（甲方）呂季芳處。

(二)、被告呂季芳根本沒有授權被告鄭隆盛出面協商系爭買賣契約後續毀約不買之事宜，亦無授權或同意證人吳聰霖自行加蓋被告呂季芳之印文於系爭協議書上，顯見系爭協議書應屬無效，對被告不生效力，原告據此請求違約金，應屬無理由。

(三)、細考兩造簽立之不動產買賣契約書，第12條違約責任，第2款後段：「…如甲方（即被告）毀約不買或其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項。」，顯見原告解約後可得沒收者，乃被告已給付之款項，即系爭公司支票，然系爭公司支票既已跳票，則原告之違約金即難以求償。故證人吳聰霖、邱子容等人或者鋌而走險、兵行險招，才誑騙被告鄭隆盛於代理人處簽名、自行加蓋被告呂季芳印文於系爭協議書上，其行為甚屬可議。

(四)、系爭房地，經被告查詢實價登錄系統，已於111年7月間出售予第三人，價格亦為6,350萬元，此有網路實價登錄系統頁面（被證1）、系爭房地之建物及土地登記謄本（被證2）可證，系爭房地之售價既與兩造約定之買賣價格相同，則原告實未受有任何損失。即認（假設語氣）有違約之事由，違約金顯屬過高。原告固提出110年11月27日之錄音錄影光碟，然部分譯文如被證3（由於雜音過多及現場人士戴口罩，多

有含糊不清處，僅能提出部分譯文），其中：①證人吳聰霖表示他是居於賣方立場，如果沒有陳果簽名提出保證金，該契約不生效力，且無保證金，有簽跟沒簽一樣。②證人吳聰霖與被告鄭隆盛有爭論究係鄭隆盛代理呂季芳或呂季芳代理鄭隆盛。③被告鄭隆盛要求系爭協議書需經呂季芳審閱溝通等語。顯見被告鄭隆盛係在不理解法律效果下簽名，系爭協議書是否有效，實有疑慮。至於租金部分，原告並未提出租賃契約，是否有該租客存在？租賃期間為何？均有疑問。利息部分，出賣房屋與原告自身有資金缺口，有何關係？原告自身資金缺口所產生之利息與本件買賣契約毫無關係。又被告主張該契約本人並未簽名，對被告應屬無效，而仲介費用原告自己於系爭協議書中載明應自行負擔，那麼與被告有何相干？原告主張以上三項費用應計入違約金範圍，法理依據為何？等語。

(五)、聲明（見本院卷第141頁）：

①、原告之訴駁回。

②、訴訟費用由原告負擔。

三、法院之判斷：

(一)、本件被告鄭隆盛固否認其為有權代理人、系爭協議書效力可疑云云，然查，觀之證人即國瑞律師事務所主任吳聰霖（亦即系爭協議書見證人）於111年11月22日到庭具結證述：「如同該協議書所載，之前的契約因為買方（被告）違約，所以雙方才再簽署系爭協議書。簽約地點是在永慶文平店（文平路240號），簽約日就是110年11月27日。現場之人有：原告、被告各自帶兩個仲介公司的人員、賣方夫妻、被告鄭隆盛、被告鄭隆盛的朋友陳果、被告鄭隆盛的兒子鄭琮憲、承辦代書邱子容、以及我。系爭協議書其實是兩造第三次協議，因為買方已經兩次跳票，如系爭協議書的案由所載，所以是簽約之前先由兩造的仲介人員進行溝通，並確認兩造的意願，之後才約在上開地點簽系爭協議書，簽約之前兩造只有先確認『有無繼續履約的意願』，買方說『有』，

到了現場之後才討論其他細節。（原告訴代問：110年11月27日當天兩造討論的議案，究竟有哪些？）兩造討論是朝向履約，履約的條件會與原始買賣契約做修正，賣方因此同意延期到11月30日，並要求買方提供擔保，或給付2540萬元。當天兩造並沒有討論到不履約的方向，因為如果不履約，依照原契約懲罰會更重，而且如果不履約，兩造當天就不用約到場簽協議書。（原告訴代問：協議書P2第2條約定提到11月30日前若未付款等語，這是以履約為前提？還是不履約為前提？）以履約為前提。（原告訴代問：簽名蓋章的過程為何？）被告呂季芳本人未到場，是由被告鄭隆盛代理被告呂季芳，當天是被告鄭隆盛親筆簽名，系爭協議書上全部的印文都是他們將印章交給我，由我來蓋印。（原告訴代問：這些印文的蓋章是否都得到印文的所有權人的同意才蓋印上去？）有的。在我蓋章的過程中，上開所述的人都在會議桌上。（原告訴代問：系爭協議書的履行，你是否知悉？）只知道11月30日買方還是沒有履約，也就是沒有付款或提供擔保，買方有透過仲介想要再協商，買方是想要再延期，買方說他資金週轉不過來，這部分我是聽買方的仲介小姐林豫芳跟我轉述我才知道的。林豫芳所說的買方，包括被告呂季芳、訴外人陳果，不包括被告鄭隆盛，因為被告鄭隆盛當日很少發言。（被告共同訴代問：（提示協議書）上面被告呂季芳的印章是否你蓋的？）是的。（被告共同訴代問：你是甚麼原因持有被告呂季芳的印章？）現場協議完成後，印章是被告鄭隆盛還是承辦代書拿出來的，我忘記了。（被告共同訴代問：承辦代書的姓名？）邱子容。（被告共同訴代問：你有確認被告呂季芳有授權你蓋章嗎？）我當場有問被告鄭隆盛『我要幫你太太蓋這個印章，你有沒有意見？』，被告鄭隆盛說『沒有意見』。而且契約中原告吳明享、優家行銷有限公司章興宜、科鑫不動產仲介經紀有限公司林鈺程、邱子容的印章也都是我蓋印的。至於我剛才說的訴外人陳果，因為他不願意拿出身分證讓我核對，之後他藉故出去

01 打電話，陳果就遲遲不回來，所以我也沒有拿到陳果的印
02 章，陳果的身分證號碼是陳果自己說的。『陳果會到場是被告鄭隆盛帶過來的，被告鄭隆盛只說陳果是朋友』，現場被告鄭隆盛很少說話，都是陳果在說話，陳果說他跟被告二人合夥購買系爭土地，所以陳果才願意擔保，陳果還說是由他幫被告二人處理系爭不動產買賣事宜。（被告共同訴代問：你剛才證稱被告鄭隆盛說沒有意見，是指被告鄭隆盛明確說沒有意見？還是被告鄭隆盛沒有說話？）我現在不記得被告鄭隆盛有沒有直接說沒有意見，這要調簽約現場的錄影帶，因為一般來說這樣的簽約優家行銷都會全程錄音錄影。保存多久我要問一下優家行銷有限公司。（法官問：證人你當時受僱於誰？）該案我受僱於優家行銷有限公司。我當時是在國瑞律師事務所擔任法務主任，主持律師是優家行銷有限公司的法律顧問，本案優家行銷有限公司認為由我到場撰寫系爭協議書即可。（被告共同訴代問：（提示協議書P3-4）第2點中，你是撰寫並見證，你是因為何理由可以替上述這些人蓋印章？）現場我有徵得他們的同意。（被告共同訴代問：關於本件買賣契約，在買賣處理過程中，都是由你出面協商？）前面沒有。我是從11月27日才開始跟買方協商。（被告共同訴代問：你協商的對象是誰？）我只有27日那天幫他們開協調會。其他的協商工作是仲介人員去做的。」等語（本院卷第104至107頁），核其所述與原告所提出之原證6現場錄影錄音光碟內容一致，亦與被告製作之譯文大致相符（同卷第155頁、第253頁以下）；細譯原證6光碟畫面及被告譯文內容：「（2021/11/27/17：20：00開始）被告鄭隆盛：對啊，我老婆到現在都沒有回覆、電話都沒有接。證人吳：章的部份，我都先幫你們蓋一蓋，因為我們其實、我們是站在賣方的立場說，賣方的立場是說陳老師（陳果）有保證金，這個契約才生效，沒有保證金的契約，有簽跟沒簽一樣，沒甚麼差別。因為這個就是契約，他（賣方）隨時都可以解除契約，他只是到底、他要罰你的金額，是罰多少。

01 那你有簽，就是再給你一次機會，希望你在11月30日以前要
02 履行這次的承諾，不一定要給現金，你只要提出一個不動產
03 給他們。那寬限的條件，你們內部討論好，就差陳老師保證
04 而已。陳老師他如果待會來，等他來簽，我要看他的證件。
05 被告鄭隆盛：其實我老婆她也還沒有看，她也...，你也要
06 尊重她一下。證人吳：你是法律上的代理人，你原本就有行
07 使這個的權利，她在法律上已經授權給你行使這個權利了。
08 被告鄭隆盛：是我授權給她，你有沒有搞錯？證人吳（問代
09 書）：登記營業人是？代書答：是太太。是她授權給你
10 ㄟ。被告鄭隆盛：我授權給她。剛開始是我簽的。代書：不
11 是，是太太。你是代理人，你有簽授權書。被告鄭隆盛：我
12 是代理人，因為他簽的時候，是我跟他簽的，然後我簽下去
13 給他。證人吳：在法令上，除非他出現...，因為你是合法
14 代理人，這契約是你幫她簽的。被告鄭隆盛：章都在那裡呀
15 （頭朝向桌面比），章都在那裡啊，章都在那裡。證人吳：
16 我知道，所以說我要蓋她的章、蓋你的章。被告鄭隆盛：也
17 要回去給她看，給她看一下。證人吳：我要蓋你們兩個人的
18 章，必須要經過你的同意。被告鄭隆盛：對，所以我說章在
19 那裡啊、章在那裡啊不是嗎？『我沒有說不要呀。』證人
20 吳：你沒有聽懂我的意思，你們兩個人回去要怎麼溝通，我
21 沒有意見。但我現在要蓋這份協議書，你同不同意啊？被告
22 鄭隆盛：『章在那裡』。證人吳：要你同意，我才拿來蓋！
23 我當然知道章在那裡啊！（證人吳笑：哈哈）原告吳：主
24 要就是今天的協議、今天的協議。證人吳：（臺語）你有同意
25 嗎？你的印章呢？代書答：沒有。被告鄭隆盛：沒有嗎？代
26 書答：沒有你的。我們沒有收你的章，因為你當初只是代理
27 人，沒有要辦登記。證人吳：喔，對，沒有登記，不需要刻
28 你的章。原告吳：因為說如果你們11月30號，如果...。被
29 告鄭隆盛：『因為他那個，今天說...下禮拜二他說錢會進
30 來，那個...，代書費你再LINE給我』。（證人吳蓋用印章
31 中）證人吳：如果你沒有要蓋印章，麻煩一下，在這個地方

01 簽名。（被告鄭隆盛簽名於系爭協議書『甲方代理人』欄位
02 中）證人吳：這樣就可以了，你們今天就可以先離席了。那
03 個陳老師好像仲介公司... 你有他的聯絡方法嗎？買方仲
04 介：有，我有他的LINE。」等情，足佐證人吳聰霖前揭證詞
05 為真實可採，從而堪認被告鄭隆盛確為被告呂季芳之合法代
06 理人，依民法第103條規定「代理人於代理權限內，以本人
07 名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。前項規定，於
08 應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之。」，
09 系爭不動產買賣契約書與系爭協議書之契約內容自對被告呂
10 季芳本人發生效力。

11 (二)、被告固抗辯：被告鄭隆盛有爭論被告二人是何人代理何人、
12 被告鄭隆盛有要求讓呂季芳審閱溝通，故系爭契約是否有
13 效，實有疑慮云云，然查，被告鄭隆盛雖有陳稱「是我授權
14 給她，你有沒有搞錯？」、「我授權給她。剛開始是我簽
15 的。」，有如前述，然經證人吳聰霖、在旁代書之解釋及說
16 明後，被告鄭隆盛已然瞭解、未再爭執；且被告鄭隆盛雖先
17 稱要讓被告呂季芳審閱系爭協議書內容，然其後已不再為此
18 項意思表示，而係明確陳稱「對，所以我說章在那裡啊、章
19 在那裡啊不是嗎？『我沒有說不要呀。』（問：但我現在要
20 蓋這份協議書，你同不同意啊？）章在那裡。」等語，足見
21 其已為承諾之意思表示；另參以被告鄭隆盛為智識正常、社
22 會經驗豐富之成年人，其配偶被告呂季芳既信任並授權將買
23 賣價金高達6,350萬元之締約事宜交由被告鄭隆盛處理，衡
24 情，被告鄭隆盛亦無不解法律效果而仍任意簽名之理。基
25 上，被告以此抗辯系爭協議書是否有效實有疑慮云云，並非
26 有理。

27 (三)、次查，訴外人陳果確有於簽訂系爭協議書之日到場、後半途
28 離席，此有原證6光碟畫面可憑，且為兩造所不爭執，堪以
29 認定。又查，陳果並未在系爭協議書之「甲方保證人」欄位
30 簽名或用印（見補字卷第53頁），亦為兩造所不爭執，然此
31 僅係保證契約法律關係不成立，尚不影響系爭協議書之效

力。

(四)、另查，被告2人之子鄭琮憲雖到庭證稱：「（問：他蓋印章的時候是否有經過你父親被告鄭隆盛的同意？）沒有，被告鄭隆盛在現場一直反對。證人吳聰霖一直脅迫被告鄭隆盛，且說被告鄭隆盛必須簽名，這份協議書才有效。（法官問：證人吳聰霖以甚麼手段脅迫？）證人吳聰霖就一直說被告鄭隆盛必須簽名。（問：只有這樣？）證人吳聰霖、賣方的仲介人員就一直脅迫被告鄭隆盛必須簽名，我跟被告鄭隆盛說不要簽，但被告鄭隆盛很慌，然後被告鄭隆盛就簽名了。被告呂季芳是因為陳果叫我們買，所以被告呂季芳就出名字借陳果買系爭房地。」云云（本院卷第110、111頁筆錄），然其所述核與上揭原證6現場錄音錄影光碟內容及譯文等客觀物證不符，且稽之原證6光碟畫面，被告鄭隆盛於系爭協議書代理人欄位簽名時，神色自若，近身旁僅有證人吳聰霖一人（其餘人等分別安坐於椅子上），兩人並無身體上之接觸，客觀審之，實難認有脅迫之行為。故證人鄭琮憲之證詞無從為有利於被告之論據。

(五)、又查系爭協議書第貳條協議條件之第二項第1款約定：「甲方如無法於110年11月30日前履行前項義務時，甲乙雙方合意解除110年8月21日所訂立之不動產買賣契約書，甲方應負擔違約責任如後：(1)甲方（被告）應給付乙方（原告）違約金952萬5千元，甲方按乙方指定帳戶匯款。丁方仲介費254萬元由乙方自行負擔。...」（補字卷第51頁），參以原證6光碟畫面及譯文內容：「被告鄭隆盛：『因為他那個，今天說...下禮拜二他說錢會進來，那個...，代書費你再LINE給我。』（證人吳蓋用印章中）」乙情，詳如前述，益徵兩造於簽訂系爭協議書時被告鄭隆盛確有繼續履約之意思表示。從而，被告嗣後逾110年11月30日仍未提供至少一件不動產供擔保履約或給付254萬元之部分價金，自屬可歸責於被告之事由致債務不履行；被告未依期限給付價金，經兩造協商後延長履約期間，被告仍未能依限給付價金，業經原告於11

01 0年12月15日寄發臺南地方法院第1809號存證信函向被告呂
02 季芳為解除系爭買賣契約之意思表示（補字卷第77、79
03 頁），是被告有遲延給付價金之違約情事，於原告定相當期
04 間催告後仍不履行，系爭買賣契約業經原告合法解除等情，
05 即堪認定。從而，原告主張依系爭買賣契約第12條第2款、
06 系爭協議書第貳條第二項第1款約定請求被告給付違約金，
07 洵屬有據。

08 (六)、未按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，同法
09 第252條亦有明文。約定之違約金是否過高，無論其性質係
10 損害賠償額預定或懲罰性約定，均須依一般客觀事實、社會
11 經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，
12 債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準（最高法院108
13 年台上字第1047號判決意旨參照）。再依內政部編印之「成
14 屋買賣契約書範本」第11條「違約罰則」約定，賣方因買方
15 違約，得解除契約並沒收已付價款充作違約金，但該沒收之
16 已付價款以不超過房地總價款15%為限，而此範本堪認係主
17 管機關依現今社會經濟狀況就不動產買賣所定之一般通案參
18 考標準。爰衡酌系爭房地之買賣總價為6,350萬元（按：1
19 5%即為952萬5千元），而本件自簽約日110年8月21日起迄
20 契約解除之日110年12月15日止近4個月，原告多次請求被告
21 履約均未獲回應；期間全球仍經歷新冠肺炎疫情，經濟狀況
22 動盪；另系爭房地依契約載明目前為出租狀態，因兩造約定
23 訂於110年12月31日交屋，原告需於點交前排除租賃關係
24 （補字卷第19、25頁系爭買賣契約書），原告因此終止與各
25 租客之租賃契約而受有喪失租金收益之損害（本院卷第165
26 至235頁通知確認單）；系爭協議書約定原告另需負擔254萬
27 元仲介費，有如前述等情，堪認原告主張違約金為遲延給付
28 之違約金422萬2750元、另得沒收跳票之支票票款2540萬
29 元、以及系爭協議書約定之952萬5千元（共計3914萬7750
30 元，約為系爭房地總價之61.65%，顯逾前述內政部契約範
31 本所定之15%；又按本件原告主張先為一部請求），是依一

般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害及所失利益等因素，確有過高之情，本院斟酌上情，認上開違約金應酌減為476萬2,500元；逾此部分之請求，即屬過高，不應准許。

四、結論：

(一)、原告依系爭買賣契約及系爭協議書之約定，請求被告呂季芳給付違約金476萬2,500元，及自111年4月22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，即屬無據，應予駁回。

(二)、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

五、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
民事第五庭 法 官 吳金芳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
書記官 李崇文