

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第93號

原告 嘉仁建設有限公司

法定代理人 林于豐

訴訟代理人 蘇小津律師

被告 林富美

訴訟代理人 林惠乾

鄭嘉欣律師

複代理人 王蕙瑄律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國113年11月13日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應同意安新經建公司領取履約保證金專戶(玉山商業銀行，  
戶名：安新建築經理股份有限公司價金履約保證專戶，帳號：00  
000000000000號)內之新臺幣1,300,000元撥付原告，及自112年1  
1月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應給付原告新臺幣2,139,008元，及自112年11月23日起至清  
償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣129,568元，其中新臺幣120,000元，及自本判決  
確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，由被告  
負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣433,333元供擔保後得假執行。但  
被告如以新臺幣1,300,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣713,003元供擔保後得假執行。但  
被告如以新臺幣2,139,008元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 一、原告起訴主張：

02 (一)兩造於108年12月7日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契  
03 約)，及土地買賣契約增補條款(下稱系爭增補條款)，由原  
04 告買受被告所有之系爭土地，並約定買賣總價金為13,360,0  
05 00元，且委由訴外人安新建築經理股份有限公司(下稱安新  
06 經建公司)辦理履約保證事宜。依系爭買賣契約約定，被告  
07 原應於109年12月31日前將系爭土地上之地上物全數拆除清  
08 運，並使屋內第三人搬遷完畢。嗣因被告未能依約履行，兩  
09 造復於109年12月21日協議將上開期限延至111年12月31日。  
10 詎料，被告仍未履約，原告即於112年10月31日寄發存證信  
11 函催告被告應於7日內履行前開義務，惟被告仍未履行，故  
12 此被告違反系爭買賣契約之約定，原告於112年11月22日向  
13 被告解除系爭買賣契約，並依民法第179條、第259條及系爭  
14 買賣契約之法律關係，請求被告同意原告向安新公司領取履  
15 約保證專戶內1,300,000元，及請求被告給付遲延損害賠償2  
16 00,000元、損害賠償性違約金839,008元及懲罰性違約金1,3  
17 00,000元等語。

18 (二)並聲明：

19 1、被告應同意原告向安新經建公司領取履約保證金專戶(玉山  
20 商業銀行，戶名：安新建築經理股份有限公司價金履約保證  
21 專戶，帳號：00000000000000號)內之1,300,000元，及由被  
22 告給付自112年11月22日民事訴之聲明變更狀繕本送達翌日  
23 即112年11月23日起至清償日止，以1,300,000元按年息百分  
24 之5計算之利息。

25 2、被告應給付原告2,339,008元，及自112年11月22日民事訴之  
26 聲明變更狀繕本送達翌日即112年11月23日起至清償日止，  
27 按年息百分之5計算之利息。

28 3、願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告抗辯：

30 (一)原告於簽訂系爭買賣契約時即知系爭土地上遭第三人占用，  
31 伊於簽訂系爭買賣契約後即與第三人協商，並於109年6月間

01 向本院對第三人提起拆屋還地訴訟，嗣經本院於112年12月2  
02 9日以109年度訴字第912號判決被告勝訴。但因審理期間過  
03 長，致使被告無法如期於109年12月31日或111年12月31日前  
04 促使第三人拆除建築改良物及搬遷，故被告未能如期履約實  
05 屬不可歸責被告，而無給付不能之情事，是原告解除契約應  
06 屬不合法，原告自不得請求被告同意其領取履約保證間專戶  
07 內之款項。縱認原告解除系爭買賣契約為合法，然認原告請  
08 求之遲延損害賠償違約金應包含於損害賠償性違約金內，且  
09 原告所請求之損害賠償性違約金及懲罰性違約金均屬過高，  
10 應予酌減等語。

11 (二)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告  
12 免為假執行。

### 13 三、兩造不爭執事項：

14 (一)兩造於108年12月7日簽訂系爭買賣契約，由原告買受被告所  
15 有系爭土地，並約定被告應於109年12月31日前排出清空系  
16 爭土地上之未保存登記建物。

17 (二)被告於109年6月間向第三人提起拆屋還地訴訟，經本院以10  
18 9年度訴字第912號拆屋還地訴訟等事件受理，並於112年12  
19 月29日判決被告部分勝訴，第三人就敗訴部分提起上訴，經  
20 臺灣高等法院臺南分院以113年度上易字第88號拆屋還地等  
21 事件審理中。

22 (三)兩造於109年12月21日合意將被告排除清空系爭土地之未保  
23 存登記建物之期限延展至111年12月31日。

### 24 四、兩造爭執事項：

25 (一)原告解除契約是否合法？

26 (二)原告請求違約金是否過高？(遲延損害賠償為204,008元、損  
27 害賠償性違約金839,008元、懲罰性違約金1,300,000元)

28 1、遲延損害賠償為204,008元是否應包含在損害賠償性違約金8  
29 39,008元內？

30 2、損害賠償性違約金839,008元及懲罰性違約金1,300,000元，  
31 是否過高？

01 (三)原告訴之聲明第一項之請求，有無理由？

02 五、得心證之理由：

03 (一)原告解除契約是否合法？

04 1、依系爭增補條款第1條第1項之約定，本買賣標的上之未保存  
05 建物(門牌號碼：台南市○○區○○000號)，現況有第三人  
06 留置雜物，被告授權仲介方清理。不逾109年12月31日前，  
07 被告負責拆除清運完畢。次依系爭買賣契約第7條其他約定  
08 事項，109年12月21日：經買賣雙方協議，點交土地及付清  
09 買賣價金期限延期至111年12月31日止。(卷第35、27頁)

10 2、次依系爭買賣契約第7條第1項之約定，被告若未依本約履行  
11 各項義務，每逾一日被告應按買賣總價款萬分之二計算違約  
12 金予買方(自逾期日起至完成給付日止)，但原告不得藉被告  
13 未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點交，原告應  
14 另行主張之。經原告書面通知限期催告(至少七日)仍不履行  
15 時，原告得另以書面通知解除本買賣合約，被告應返還原告  
16 已支付價金，並同意案原告已支付價金總額之同額，作為懲  
17 罰性違約金另行給付原告。(卷第25頁)

18 3、經查，兩造於108年12月7日所簽訂之系爭增補條款，約定被  
19 告應於109年12月31日前清空系爭土地之地上物，嗣復於109  
20 年12月21日將期限延展至111年12月31日前，被告至今尚未  
21 履行上開義務，此為兩造所不爭執事實，自堪信為真實。被  
22 告辯稱其於109年6月間對第三人提起拆屋還地訴訟，經本院  
23 109年度訴字第912號受理中，但因訴訟期間過長，致使未能  
24 於期限內清空，此不得歸責於被告云云。然衡以被告於108  
25 年12月7日簽訂系爭買賣契約時，已明知系爭土地上有地上  
26 物，其本可待清除後再出賣，但被告既選擇先出賣再清空，  
27 本就應該承擔無法如期清空履行之風險。再被告既選擇先行  
28 出賣再清空一途，其於簽訂買賣契約時，本應就清空地上物  
29 之範圍、所需期間審慎評估，如今被告既同意定111年12月3  
30 1日為最後期限，自應確實遵守，否則就應該承擔無法如期  
31 之後果，此乃契約基本原則。是被告既經審慎評估後承諾於

01 111年12月31日清空交付土地，其今無法履行，自無法以不  
02 可歸責卸責，故被告此部分辯詞並不可採。被告顯然尚未履  
03 行契約義務，應屬違約之一方甚明。原告於112年10月31日  
04 以存證信函催告被告於期限內履行清空系爭土地上之地上物  
05 之義務，被告於112年11月1日收受催告函(卷第109-117  
06 頁)，被告仍未履行，則原告於112年11月10日以1554號存  
07 證信函通知被告解除系爭買賣契約(卷第119至125頁)，自屬  
08 合法。

09 (二)原告請求違約金是否過高?(遲延損害賠償為20萬元、損害  
10 賠償性違約金839,008元、懲罰性違約金1,300,000元)

11 1、遲延損害賠償為20萬元是否應包含在損害賠償性違約金839,  
12 008元內?

13 ①依系爭買賣契約第7條第1項前段之約定，賣方(及被告)若未  
14 依本約履行各項義務，每逾一日被告應按買賣總價款萬分之  
15 二計算違約金予買方(自逾期日起至完成給付日止)，但買方  
16 (即原告)不得藉被告未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨  
17 礙房地點交，原告應另行主張之。(卷第25頁)

18 ②次按當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思  
19 定之，倘當事人未約定，則視為以預定債務不履行之損害賠  
20 償額為目的，此觀民法第250條第2項之規定自明(最高法院8  
21 6年度台上字第3397號民事判決意旨可資參照)。又按違約金  
22 得區分為損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約金，前者乃  
23 將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債  
24 務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因  
25 債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債  
26 務人支付。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保  
27 債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債  
28 務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求。

29 ③經查，觀諸依系爭買賣契約第8條第1項前段約定「被告若未  
30 依本約履行各項義務，每逾一日被告應按買賣總價款萬分之  
31 二計算違約金予原告」；後段約定「被告應返還原告已支付

01 價金，並同意案原告已支付價金總額之同額，作為懲罰性違  
02 約金另行給付原告」(卷第25頁)。由上可知，第8條第1項後  
03 段明定以被告已支付價金作為懲罰性違約金。第8條第1項前  
04 段就不可能為懲罰性違約金，自應屬於損害賠償預定額之違  
05 約金甚明。

06 ④就仲介費20萬元部分(原告原先請求204,008元，嗣後減縮為  
07 20萬元，見卷第238頁)：

08 原告主張依照原告與仲介方所簽訂契約第2條約定：議價成  
09 功委託人(即原告)應支付以購屋總價百分之15計算服務費用  
10 予受託人，並於簽訂不動產買賣契約之同時一次支付，但因  
11 可歸責於委託人之事由(包含與賣方合意)致買賣契約解除  
12 者，不論有無簽定買賣書面契約書，委託人仍應於解除契約  
13 時支付前開服務費(見卷第285頁)，故雖系爭買賣契約已經  
14 解除，原告仍需支付仲介方20萬元，此為原告損害，且不包  
15 含在損害賠償預定違約金內，自得獨立請求云云。本院認該  
16 仲介費20萬元無論系爭買賣契約有無成立或解除，原告本就  
17 要給付給仲介，其並非因可歸責於被告事由解除後所衍生。  
18 易言之，該仲介費20萬元之給付並非因解約而衍生，與可歸  
19 責於被告之原因致使原告解除契約無相當因果關係。況即便  
20 認定為損害，原告與被告已約定損害賠償預定之違約金，而  
21 該20萬元亦在後列損害賠償預定違約金所計算之金額內(詳  
22 如後述)，並未超過。依上開說明，該20萬元仲介費與解約  
23 無因果關係，且應包含於在損害賠償性違約金內。故原告在  
24 下列損害賠償違約金(即839,008元)外單獨請求仲介費200,0  
25 00元之損害，即屬無據。

26 2、損害賠償性違約金839,008元及懲罰性違約金1,300,000元，  
27 是否過高？

28 ①依系爭買賣契約第8條第1項之約定，賣方(及被告)若未依本  
29 約履行各項義務，每逾一日被告應按買賣總價款萬分之二計  
30 算違約金予買方(自逾期日起至完成給付日止)，但買方(即  
31 原告)不得藉被告未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙

01 房地點交，原告應另行主張之。經原告書面通知限期催告  
02 (至少七日)仍不履行時，原告得另以書面通知解除本買賣合  
03 約，被告應返還原告已支付價金，並同意案原告已支付價金  
04 總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付原告。(卷第25頁)

05 ②按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法  
06 第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事  
07 證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、  
08 判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定  
09 之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金  
10 過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況  
11 違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，  
12 雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方  
13 違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識  
14 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  
15 額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金  
16 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  
17 會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應  
18 予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得  
19 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  
20 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  
21 公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護，此有最高法院  
22 92年度台上字第2747號及93年度台上字第909號民事判決可  
23 資參照。

24 ③被告主張原告請求之違約金過高，請求酌減乙節。惟查，依  
25 前所述，惟違約金是否過高審酌為「訂約時」雙方之主、客  
26 觀因素是否本諸自由意識及平等地位自主決定締約，以及  
27 「違約時」被告所受損害之程度而定。系爭買賣契約已就被  
28 告應履行之義務即清空系爭土地之地上物定期，且亦曾協議  
29 延展期限至111年12月31日，則以延續被告履行義務之期限  
30 以促使被告得確實履行之，認已將不履行時面臨之損失風險  
31 所為之合理分配，參以雙方係本於自己意思締約，自當已評

01 估自己履約之意願及能力，難認有何應由法院介入酌減之情  
02 事；況被告迄今均未履行契約義務，已違約近2年多，據此  
03 審酌被告可歸責程度，又就此部分損害賠償之違約金計算方  
04 式，亦已於系爭買賣契約中明文約定，可認被告對於拒不履  
05 約之風險已知之甚明，自當受上開違約金條款所拘束。況審  
06 酌被告自簽訂系爭契約至今，台南受惠於南科科技廠陸續興  
07 建緣故，土地價格已逐年飆高，被告若違約再行出賣其獲利  
08 亦不容小覷。再被告並未舉證證明違約金有何過高之處，空  
09 言抗辯，並不可採。是原告請求被告給付損害賠償性損害賠  
10 償性違約金839,008元【計算式：13,360,000元×0.0002×3  
11 14日=839,008元(自112年1月1日起至112年11月10日止)】，  
12 及懲罰性違約金1,300,000元，合計2,139,008元【計算式：  
13 839,008元+1,300,000元=2,139,008元】，即屬有據，應予  
14 准許。

15 (三)原告訴之聲明第一項之請求，有無理由？

16 1、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規  
17 定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之，  
18 民法第259條第1款定有明文。又依系爭買賣契約第8條第3項  
19 前段之約定，買賣雙方皆應依約履行買賣相關之權利義務，  
20 辦理點交前若雙方就權利義務之履行或已發現之瑕疵有爭議  
21 且未能合意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴  
22 請法院裁判，確定判決前雙方同意安新建經應停止專戶價金  
23 之撥付，前開爭議經判決確定後，安新建經始依確定判決結  
24 果執行專戶價金之撥付(卷第26頁)。可知兩造係約定以信託  
25 專戶作為履約保證帳戶存放買賣價金由第三人安新經建公司  
26 為兩造辦理款項之撥付，如系爭買賣契約之履行或有瑕疵等  
27 爭議已進入司法程序時，安新經建公司應暫停撥款，俟判決  
28 結果為撥付之依據。

29 2、經查，系爭買賣契約既經原告解除，被告即有回復原狀之義  
30 務。然原告就第一期簽約款1,300,000元並非直接交付被告  
31 本人，而係存入履約保證專戶由第三人安新經建公司管理，

01 自需請求安新經建公司撥付，而依系爭買賣契約第8條第3項  
02 前段之約定，其載明買賣雙方對於買賣契約之履行有爭議且  
03 進入司法程序，安新經建公司應暫停款項之撥付，並俟確定  
04 判決結果，做為撥款之依據。本件業經原告解除系爭買賣契  
05 約，被告固未實際受領前開款項，然為杜爭議，原告請求被  
06 告應為一定之意思表示同意其領取履約保證專戶內款項，自  
07 符合系爭買賣契約之約定。是原告請求被告應同意其向安新  
08 經建公司領取履約保證專戶內之1,300,000元，即應准許。

09 3、至於原告請求被告給付遲延利息部分，因履約保證專戶為管  
10 控履約風險，共同委託第三人安新經建公司負責管理買賣價  
11 金之收付事宜，安新經建公司僅係立於代收代付之受託人第  
12 為，並不影響兩造間基於不動產買賣契約關係所生債務為金  
13 錢債權之性質。則系爭買賣契約既經原告解除，並依民法不  
14 當得利法律關係請求被告返還價金，原告本於債權人及信託  
15 人地位，請求被告應同意受託人安新經建公司將其保管之買  
16 賣價金交付原告，以現實履行被告之上開金錢給付義務，然  
17 被告經原告以112年7月22日民事訴之聲明變更狀請求，仍拒  
18 不同意安新經建公司將其所保管之買賣價金交付原告，自屬  
19 遲延履行以支付金錢為標的之債務，依前開規定，原告仍得  
20 就此請求被告償還遲延利息。則查原告112年11月22日民事  
21 訴之聲明變更狀係於112年11月22日言詞辯論期日當庭交付  
22 被告，有被告簽收繕本之簽名在卷可憑(卷第101頁)，是  
23 以，原告請求被告給付自112年11月23日起至清償日止，按  
24 年息百分之5計算之利息，亦屬有據。

25 六、綜上所述，原告依系爭買賣契約及不當得利之法律關係，請  
26 求被告給付2,139,008元，及被告應同意原告向安新經建公  
27 司領取履約保證專戶內之1,300,000元，及自112年11月23日  
28 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應  
29 予准許；原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果  
31 不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

01 八、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌  
02 量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負  
03 擔其支出之訴訟費用；又法院為終局判決時，應依職權為訴  
04 訟費用之裁判，民事訴訟法第79條及第87條第1項分別定有  
05 明文。經核本件訴訟費用額為129,568元(即第一審裁判  
06 費)，爰審酌兩造勝敗比例及利害關係，依上開規定，諭知  
07 訴訟費用之負擔如主文第4項所示。

08 九、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。關於  
09 原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額，併  
10 准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而  
11 失所依附，不應准許，併予駁回。

12 十、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決  
13 如主文。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

15 民事第四庭 法 官 田玉芬

16 以上正本係照原本作成。

17 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。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

20 書記官 黃紹齊

21 附表：

22

編號	土地坐落	面積 (平方公尺)	權利 範圍
1	臺南市○○區○○段000地號土地	542.16	全部
2	臺南市○○區○○段000地號土地	10.28	全部