臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第1170號

原　　告
即反訴被告　華晨邑建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　彭素蘭
訴訟代理人　魏宏儒律師
被　　告
即反訴原告　基慶營造股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　葉勇慶
000000000000000000
訴訟代理人　莊佳蓉律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、本訴被告應給付本訴原告新臺幣330萬元，及自民國115年6月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、本訴訴訟費用由本訴被告負擔。

三、本判決第一項，於本訴原告以新臺幣110萬元供擔保後，得假執行。但本訴被告如以新臺幣330萬元為本訴原告預供擔保，得免為假執行。

四、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

五、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、原告即反訴被告華晨邑建設股份有限公司（下稱華晨邑公司）起訴主張及反訴答辯略以：

㈠華晨邑公司於民國114年12月23日與被告即反訴原告基慶營造股份有限公司（下稱基慶公司）簽立土地買賣契約書，另簽有特約條款、先行動支價款同意書、不動產買賣價金履約保證申請書（下合稱系爭買賣契約），約定由基慶公司以新

臺幣（下同）2,200萬元向華晨邑公司購買其名下坐落臺南市○○區○○段0000○0000地號土地（下合稱系爭土地），簽約款暨定金100萬元、完稅款2,100萬元。惟基慶公司僅於115年1月8日給付簽約款100萬元，未依系爭買賣契約於系爭土地增值稅繳款書核發後5日內給付完稅款2,100萬元，經華晨邑公司於115年4月1日寄發本院郵局第459號存證信函定期催告基慶公司履行前開義務，基慶公司仍未給付，顯已給付遲延，華晨邑公司遂於115年5月12日寄發臺南新南郵局第249號存證信函予基慶公司解除系爭買賣契約，是系爭契約已生法定解除契約之效力。

㈡因基慶公司未能依約給付買價價金，致華晨邑公司資金調度困難，僅能於115年5月5日以系爭土地設定最高限額抵押權、地上權予新鑫股份有限公司（下稱新鑫公司），需額外支付借款利息、地政登記規費、寄發存證信函等費用，基慶公司更四處惡意中傷毀損華晨邑公司，致華晨邑公司受有商譽損害。為此，原告爰依系爭買賣契約特別約款第6點沒收定金100萬元，再依系爭買賣契約特別約款第5點約定，以系爭土地總價款百分之15作為懲罰性違約金，請求基慶公司給付330萬元【計算式：契約總價2,200萬元×15%】。

㈢另系爭土地雖經設定最高限額抵押權、地上權，並不直接導致系爭契約之解約，出賣人即華晨邑公司僅需於移轉登記系爭土地時，塗銷上開最高限額抵押權、地上權即可，惟基慶公司未有任何履約之行為或意思表示，亦無催告華晨邑公司塗銷前揭最高限額抵押權、地上權，是基慶公司反訴主張華晨邑公司應給付懲罰性違約金200萬元，顯無理由。

㈣並聲明（見本院卷第13頁、第151頁）：

1.本訴部分：基慶公司應給付華晨邑公司330萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

2.反訴部分：基慶公司之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

二、被告即反訴原告基慶公司本訴答辯及反訴主張略以：

㈠華晨邑公司向新鑫公司借貸、設定抵押權、地上權所生之規費、利息，本應由借款人華晨邑公司自行負擔，顯與系爭契約之履行、解除契約、基慶公司是否遲延給付，均無關係。又寄發存證信函費用係屬為催告或行使解除權益之必要行為，並非因權利遭受侵害而生之損害，華晨邑公司將此部分列為損害並無理由。另華晨邑公司因涉有詐欺行為經臺灣臺南地方檢察署偵辦中，亦難認有何商譽受損。是華晨邑公司主張因系爭契約所受損害數額均不合理，爰依民法第252條規定請求酌減違約金。

㈡又華晨邑公司於系爭買賣契約尚存時，竟於115年5月5日以系爭土地設定最高限額抵押權、地上權時，顯已違反系爭買賣契約第6條第2款之出賣人擔保責任，是基慶公司以115年8月25日民事答辯暨反訴狀為解除系爭買賣契約之意思表示，並爰依系爭買賣契約第8條第3款約定，請求華晨邑公司返還已支付價金100萬元及給付懲罰性違約金100萬元。

㈢另華晨邑公司業於115年5月12日寄發存證信函解除系爭契約，基慶公司自無從催告，應以民法第254條規定之情形，無須催告即得解除契約請求返還價金及違約金；縱認基慶公司未先催告塗銷抵押權，致其主張解除契約之效力尚有疑義，然依最高法院61年度台上字第2922號判決意旨，並不影響基慶公司請求懲罰性違約金100萬元。故華晨邑公司既有違反系爭買賣契約第6條之事實，基慶公司依系爭買賣契約第8條請求返還價金100萬元及請求懲罰性違約金100萬元，共計200萬元，為有理由。

㈣並聲明（見本院卷第169頁）：

1.本訴部分：華晨邑公司之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

2.反訴部分：華晨邑公司應給付基慶公司200萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第166頁）：

㈠基慶公司以2,200萬元向華晨邑公司購買系爭土地，兩造並於114年12月23日簽立系爭買賣契約，基慶公司於115年1月8日給付簽約款100萬元(見本院卷第25至38頁)。

㈡系爭土地買賣契約第3條約定，基慶公司應於系爭土地增值稅繳款書核發後5日內，給付完稅款2,100萬元(見本院卷第26頁)，系爭土地增值稅繳款書於115年1月16日核發(見本院卷第39、41頁)，承辦系爭土地買賣移轉登記事宜之地政士於同日通知基慶公司系爭土地增值稅繳款書已核發。

㈢華晨邑公司於115年4月1日，以本院郵局第459號存證信函催告基慶公司於函到10內給付完稅款2,100萬元，基慶公司於115年4月2日收受(見本院卷第43至47頁)。

㈣華晨邑公司於115年5月12日寄發臺南新南郵局第249號存證信函，以基慶公司未依約給付完稅款2,100萬元為由，解除系爭土地買賣契約，基慶公司於115年5月13日收受(見本院卷第49至53頁)。

㈤華晨邑公司於115年5月5日以系爭土地為擔保物，設定2,400萬元最高限額抵押權予新鑫公司；設定地上權予新鑫公司（見本院卷第135至144頁）。

四、本院得心證之理由

㈠本訴部分：

1.按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1項定有明文。次按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，為民法第250條第1項所明定。又雙方約定之違約金債權於有違約情事時其請求權即已發生，不因其後契約之解除而謂並無違約情事，自無因契約解除而隨同消滅之理（最高法院61年度台上字第2922號民事判決參照）。

2.查系爭買賣契約特別約款第5點約定：「買方如有違反契約之情事，賣方有權主張解除土地買賣契約，解約相關費用由買方負擔，並沒收買方已付之價金作為懲罰性違約金，並求

償總價金額之百分之15作為賠償性違約金。」，是系爭買賣契約特別約款第5點前段約定沒收買方已給付之價金（即基慶公司已給付之100萬元），為懲罰性違約金；後段約定之違約金則應解為違約所生損害賠償總額之預定，而屬賠償性違約金，堪予認定。

3.又查基慶公司遲延給付完稅款2,100萬元，嗣經華晨邑公司寄發存證信函催告仍未依約履行，華晨邑公司遂於115年5月12日寄發存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示，基慶公司並於115年5月13日收受等節，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡㈢㈣），揆諸上開規定，系爭買賣契約因可歸責於基慶公司之事由，於115年5月13日合法解除，華晨邑公司爰依系爭買賣契約特約條款第5條約定，沒收基慶公司已給付價金，並請求基慶公司給付賠償性違約金，為有理由。

4.基慶公司雖辯稱違約金過高應予酌減，惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定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過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識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額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決參照）。查華晨邑公司沒收基慶公司已給付之價金100萬元，及請求違約金330萬元，本院審酌兩造均為經營不動產營造相關業務之公司法人，協商談判能力應屬相當，且系爭買賣

契約特約條款經兩造磋商討論後簽訂，則於訂約時，兩造應已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位，自主決定前開任一方違約時之違約金。再審酌基慶公司經華晨邑公司通知、催告後，仍拒不履行契約之違約情節，復基慶公司未能舉證證明前開約定之違約金額過高而顯失公平，則依當事人契約自由、私法自治原則，兩造均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，以符契約約定之本旨。是認原告請求330萬元違約金並未過高。

5.綜上，華晨邑公司依系爭買賣契約特別約款第5點約定，請求基慶公司給付330萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即115年6月6日（見本院字卷第69頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

㈡反訴部分：

1.查系爭買賣契約第6條第2款約定：「本約簽訂後，乙方（按即華晨邑公司）不得就買賣標的增加借貸或提供設定抵押權、出租、出典、讓售、擔保等情事或其他擴張信用之行為。」；第8條第3點約定：「本約簽訂後，乙方（按即華晨邑公司）若有擅自解約、不為給付、給付不能或其他違約情事致本約解除時，除應負擔甲方（按即基慶公司）所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方（按即華晨邑公司）已支配之價金，並同意按甲方已支付價金總額及開立本票或支票之面額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。」等語(見本院卷第28至29頁)。

2.查基慶公司主張：華晨邑公司於系爭買賣契約簽訂後之115年5月5日以系爭土地為擔保物，設定2,400萬元最高限額抵押權予新鑫公司；設定地上權予新鑫公司(見不爭執事項㈤)，違反系爭買賣契約第6條第2款約定乙節，固堪信為真，惟系爭買賣契約業經華晨邑公司於115年5月13日合法解除而溯及失效，業經認定如上，則基慶公司自無法再於115年8月25日以民事答辯暨反訴狀再次解除系爭買賣契約。準

此，基慶公司依系爭買賣契約第8條第3點約定，請求華晨邑公司返還已支付價金100萬元及給付懲罰性違約金100萬元，為無理由，應予駁回。至華晨邑公司是否觸犯詐欺等刑事犯罪，自應由兩造已繫屬之刑事案件審理，非本件所得審酌，附此敘明。

五、綜上所述，華晨邑公司請求基慶公司給付330萬元，及自115年6月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；反訴原告即基慶公司請求反訴被告華晨邑公司應給付200萬元及法定利息，為無理由，應予駁回。又就華晨邑公司勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至反訴原告即基慶公司敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，與判決結果不生影響，爰不一一另行論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

民事第二庭　　法　官　王淑惠

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　　115　　年　　11　　月　　10　　日

書記官　洪培綺