

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第91號

上訴人 濟宸開發建設股份有限公司(原名泰青開發建設股份有限公司)

法定代理人 劉雅惠

訴訟代理人 洪士傑律師

複代理人 陳冠豪律師

被上訴人 黃進德

訴訟代理人 洪茂松律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國112年2月10日臺灣臺南地方法院111年度訴字第1300號第一審判決提起上訴，本院於113年3月13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

一、本件上訴人原名為「泰青開發建設股份有限公司」，原法定代理人為王君如，嗣於本院審理中之民國（下同）112年1月7日變更其公司名稱為「濟宸開發建設股份有限公司」，並變更法定代理人為劉雅惠，復於同年月19日變更統一編號，且經上訴人於112年6月20日具狀聲請變更公司名稱及統一編號，並聲明承受訴訟在案，有上訴人所提股份有限公司變更登記表、臺北市政府112年1月7日府產業商字第00000000000號函、同年月19日府產業商字第00000000000號函在卷可憑（見本院卷一第189-190頁、第207-211頁），經核並無不合，應予准許。

二、被上訴人主張：兩造於111年1月13日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），由上訴人以新臺幣（下同）9,220萬元向伊購買坐落臺南市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地），兩造並共同與訴外人第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行）簽訂不動產買賣價金信託契約書，約定上訴人

01 應將價金存入第一銀行信託專戶（下稱信託專戶），上訴人
02 並已支付簽約金922萬元。嗣經地政機關測量結果，發現系
03 爭土地遭訴外人無權占用面積約0.3坪，兩造乃於111年4月9
04 日合意修正付款期限並簽立附錄1，約定系爭土地複丈成果
05 圖有些微爭議，上訴人同意接受，兩造同意將用印款922萬
06 元調整至111年4月15日前付款，完稅款922萬元則調整至111
07 年5月30日前付款，貸款6,454萬元則應於111年6月30日前繳
08 清，並同意履保期間若超過6個月，逾期增加之履保費用由
09 上訴人負擔。詎上訴人僅於111年4月20日及26日各匯入用印
10 款50萬元及500萬元至信託專戶，尚有差額372萬元及後續之
11 完稅款、貸款總計7,748萬元未付，已構成違約，伊依民法
12 第254條規定發函催告後，以本件起訴狀繕本之送達，作為
13 解除兩造系爭買賣契約之意思表示，兩造系爭買賣契約已於
14 111年9月12日終止，伊自得依系爭契約第8條第2項前段約
15 定，請求上訴人給付自逾期翌日即111年4月16日起至111年8
16 月26日止，每日按買賣價款未履行金額即7,748萬元之萬分
17 之2計算之賠償總額預定性違約金206萬968元（7,748萬元×
18 0.0002×133日＝206萬968元）。爰依上開約定，求為判命上
19 訴人給付206萬968元，及自111年9月13日（起訴狀繕本送達
20 翌日）起至清償日止，按年息5%計算之利息，並願供擔保請
21 准宣告假執行（被上訴人逾上開部分之其他請求，經原審為
22 其敗訴判決後，未據被上訴人聲明不服，該部分不在本院審
23 理範圍內，不予贅述）。

24 三、上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回被上訴人上開部
25 分請求：兩造已於111年8月1日達成協議，將其餘價金7,748
26 萬元之付款期限延至111年12月31日前付清，故伊只需於此
27 期限前付款，即不生違約情事。又系爭契約第2條第2項記載
28 各期價款應同時履行條件，因被上訴人並未履行用印款、完
29 稅款、貸款之對待給付，伊自得行使同時履行抗辯，拒絕自
30 己之給付，而不生遲延責任。縱認伊有給付違約金之義務，
31 因伊已依約交付簽約款922萬元，並於111年4月20日、4月26

01 日陸續給付部分用印款550萬元，核已履行本約1,472萬元之
02 給付義務，得依民法第251條規定請求減少違約金等語。

03 【原審就上開部分判命上訴人應給付被上訴人206萬968元，
04 及自111年9月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上
05 訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決關於命上訴人給付206
06 萬968元本息部分，及該部分假執行之聲請暨命負擔訴訟費
07 用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴
08 及假執行之聲請均駁回。被上訴人則求為判決駁回上訴】。

09 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
10 款規定，整理並協議簡化爭點如下：

11 (一)兩造不爭執事項：

12 1.111年1月13日，兩造簽訂土地買賣契約書（即系爭契約），
13 上訴人向被上訴人購買臺南市○○區○○段00地號土地（即
14 系爭土地），約定買賣總價金為9,220萬元，各期價金及支
15 付期限如下（原審卷第27-38頁）：

16 ①111年1月13日前支付簽約款922萬元。

17 ②111年2月25日前支付用印款922萬元。

18 ③111年3月31日前支付完稅款922萬元。

19 ④111年5月15日前支付貸款6,454萬元。

20 被上訴人於簽約當日即將土地所有權狀正本、身分證影本及
21 印章交予承辦地政士。

22 2.111年1月13日，兩造並共同與第一銀行簽立不動產買賣價金
23 信託契約書，約定上訴人應將價金存入第一銀行信託專戶
24 （即信託專戶），上訴人於簽約時交付面額500萬元、422萬
25 元之支票予信託專戶（原審卷第121頁、本院卷一第177-181
26 頁），再於同月21日、4月10日自信託專戶分別匯500萬、
27 422萬至被上訴人帳戶。

28 3.111年4月9日，兩造因地政機關測量後發現系爭土地遭訴外
29 人無權占用約0.3坪，乃合意修正付款期限，並簽立附錄1，
30 約定系爭土地複丈成果圖有些微爭議，上訴人同意接受。兩
31 造同意：

01 ①用印款改調整至111年4月15日前完成；

02 ②完稅款於111年5月30日前完成；

03 ③貸款於111年6月30日前繳清。

04 上訴人同意若履保期間超過6 個月，逾期增加之履保費用，
05 由上訴人負擔（原審卷第49頁）。

06 4.111年4月20、26日，上訴人支付第二期用印款50萬元及500
07 萬元存入信託專戶。第二期用印款差額372萬元，及第三期
08 完稅款922萬元、第四期貸款6,454萬元，總計7,748萬元，
09 上訴人迄未支付。

10 5.111年6月30日，被上訴人寄發台北○○郵局第0000號存證信
11 函予上訴人，內容略為：上訴人於111年6月14日止，仍未給
12 付用印款372萬元、完稅款922萬元，依約應按日計算違約金
13 予被上訴人，請上訴人於函到7日內聯繫商討繼續履行契約
14 或終止買賣契約並賠償違約金等語，上訴人已收受（原審卷
15 第53-55頁）。

16 6.111年8月1日，兩造就系爭契約價金是否展延付款期限事
17 宜，曾於上訴人原負責人王君如住處協商，協商內容如錄音
18 光碟及譯文所示（原審卷第125、139-161頁）。

19 7.111年8月8日，被上訴人寄發台南○○路郵局第0000號存證
20 信函予上訴人，內容略為：上訴人就用印款差額372萬元、
21 完稅款及貸款均逾期未給付，特發函催告，限於函到8日內
22 依約履行等語，上訴人已於111年8月11日收受（原審卷第57
23 -61頁）。被上訴人並以本件起訴狀繕本之送達，作為解除
24 契約之意思表示，上訴人於111年9月12日收受起訴狀繕本
25 （原審卷第85頁）。

26 8.系爭契約第8條第2項前段約定：「買方若不依契約履行...
27 每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予賣
28 方...，賣方應另行主張之。」，其中前段「每逾一日...
29 計算違約金」，兩造不爭執其性質為損害賠償總額預定性違
30 約金（原審卷第33頁）。

31 9.兩造就本院卷一第237-238頁之附表一所記載之事實，均不

01 爭執。

02 (二)兩造爭執事項：

- 03 1.兩造是否於111年8月1日達成協議，將上訴人給付剩餘價金
04 7,748萬元之期限，延長至111年12月31日？
- 05 2.被上訴人主張上訴人第2、3、4期款項遲延給付；上訴人抗
06 辯依系爭契約第2條第2項約定，被上訴人未履行用印款、完
07 稅款、貸款之對待給付，上訴人行使同時履行抗辯，免除上
08 訴人遲延責任，何者有理由？
- 09 3.被上訴人依民法第254條規定解除系爭契約，並依系爭契約
10 第8條第2項前段約定，請求上訴人給付違約金，有無理由？
11 如有理由，本件違約金有無過高應予酌減之情形？

12 五、本院得心證之理由：

13 (一)系爭契約業經被上訴人於112年9月12日合法解除，上訴人於
14 系爭契約解除後主張同時履行抗辯，免除遲延責任，並無理
15 由。

16 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
17 任，民法第229條第1項定有明文。查上訴人向被上訴人購買
18 系爭土地，依據兩造所簽訂如兩造不爭執事項1、3.所示系
19 爭契約及附錄1約定各期價金支付期限，上訴人應分別於111
20 年1月13日、同年4月15日、同年5月30日、同年6月30日完成
21 簽約款922萬元、用印款922萬元、完稅款922萬元及6,454萬
22 元之給付，惟上訴人除給付簽約款922萬元，及於111年4月
23 20日及同年月26日給付部分用印款50萬元及500萬元外，餘
24 款（即用印款差額372萬元、完稅款922萬元、貸款6,454
25 萬元，總計7,748萬元）均未據上訴人依約定期限給付等
26 情，為上訴人所不爭，則上訴人倘不能證明其未依約給付係
27 不可歸責於己之事由，依前揭法條之規定，即應自各期價金
28 之支付期限屆滿時起，對被上訴人負給付遲延之責。

29 2.上訴人雖陳稱：兩造曾於111年8月1日召開協調會，會中已
30 就上訴人給付剩餘價金7,748萬元之期限，延長至111年12月
31 31日之事達成合意云云。然其所述上情，已為被上訴人所否

認，而依被上訴人所提出上訴人原法定代理人王君如及其夫婿於111年8月1日在其自宅與被上訴人、被上訴人姪子黃景煌、仲介陳喻旻、吳韋翰協商系爭土地買賣事宜之錄音譯文，可知被上訴人對於王君如要求將尚未給付之各期款項履行期限均延長至111年12月31日之提議，一再表示拖太久了，並無同意或附和王君如提議之意（見原審卷第143頁、第155頁），後因仲介陳喻旻及被上訴人姪子黃景煌在場緩頰並提議，始由上訴人找代書草擬延期之書面方案，供被上訴人攜回與其姊妹討論後再做決定（見原審卷第139-161頁），足見兩造於當日並未就系爭契約剩餘各期價金給付期限延期至111年12月31日之事達成意思合致。上訴人主張：兩造於協調會中已明顯就延期及土地增值稅負擔等情有所共識云云，顯不足採，系爭契約各期價金給付期限仍應依附錄1所示期限履行，應堪認定。

3.上訴人雖又陳稱：依據系爭契約第2條第2項約定，用印款922萬元應於雙方備齊該所有權移轉登記所需文件及完成用印手續，並將稅費預收款交付承辦地政士收執後，買方始應給付該期款項，其於111年4月26日給付部分用印款時，自代書洪國興處知悉被上訴人尚未將印鑑章及印鑑證明交付地政士，經於同日以電話要求被上訴人提出，否則將不再給付剩餘款項，然未獲被上訴人置理，上訴人已於當日行使同時履行抗辯權，所應負遲延責任即應溯及免除云云。經查：

①按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條業已明訂。債務人享有同時履行抗辯權者，在行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後始可免責。又契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限，催告其履行，如於期限內不履行時，得解除契約，為民法第254條所明定。而解除權之行使，有溯及的消滅契約之效力，即其契約視為自始未成立。故應負遲延給付責任之一方，如未於契約解除以前行使同時履行抗辯權時，

則契約已因解除而消滅，殊無許其在契約消滅後，主張此抗辯權，以阻卻他方行使契約解除權之餘地（最高法院50年台上字第155號、78年度台上字第74號、第853號、85年台上字第2871號、96年台上字第322號、103年台上字第2144號、110年度台上字第891號民事裁判意旨參照）。

②經觀諸兩造所簽訂系爭契約第2條第2項關於用印款「應同時履行條件」所約定「雙方備齊該所有權移轉登記所需之文件及完成用印手續並將稅費預收款交付承辦地政士收執，以配合辦理產權移轉登記，買方給付本次款」等語，其內容並未載明各項同時履行條件之先後順序，無法僅從契約文字中分辨所載「雙方應備齊所有權移轉登記所需文件」、「完成用印手續」、「將稅費預收款交付承辦地政士收執」，「買方給付本次款」之義務，究以何者為先。反觀系爭契約同條項關於「貸款」之「應同時履行條件」所約定「於產權移轉登記及貸款設定連件登記完成並經確認後，買方給付尾款」等語，其內已載明賣方於產權移轉登記及貸款設定連件登記完成並經確認後，買方始有給付尾款義務以觀，可知用印款所約定「應同時履行條件」之各項條件，係約定時故意不寫明其履行之先後順序，再輔以該欄位業已表明「應同時履行條件」，故兩造就前揭履行條件均無先為給付之義務，雙方各負之義務立於對待給付之地位，應為同時履行。是上訴人辯稱被上訴人有先將所有權移轉登記所需文件、完成用印手續、將稅費預收款交付承辦地政士收執之義務，並不可採。

③上訴人雖又稱：其於111年4月26日給付部分用印款時，自代書洪國興處知悉被上訴人並未依約提出印鑑章及印鑑證明交地政士收執之事，經以電話要求被上訴人交付，否則將不再給付其他價金而未果，其已於當日行使同時履行抗辯權云云。然其上開所述，已為被上訴人所否認，本院經依上訴人聲請函詢證人洪國興之結果，洪國興雖曾於113年2月26日函覆稱：被上訴人未曾交付印鑑章及印鑑證明予其收執等語（見本院卷二第95頁）。但依據系爭契約第2條第2項關於

「完稅款」之「應同時履行條件」所載「土地增值稅核定後，雙方應於地政士通知之次日起五日內買方應支付完稅款；繳清核定之稅款及其他欠稅並辦理產權移轉登記，賣方交付印鑑證明，買方給付本次款」等語，其內已提及「印鑑證明」係賣方在完稅款付款期間始需提出，連同辦理「印鑑證明」時才需要使用之「印鑑章」，應不可能約定在用印款付款期間即應提出，是洪國興前揭函覆內容，並不足以證明被上訴人有何違反系爭契約關於「用印款」部分應同時履行條件之約定，或上訴人曾據此向被上訴人主張同時履行抗辯之事實。況上訴人於本件審理期間，自始均不否認係於原審審理期間之111年12月6日，始以被上訴人未完成用印手續（指公契部分）、稅費預收款亦未交付承辦地政士為由，以民事答辯(二)狀傳真送達被上訴人之方式，對被上訴人主張同時履行抗辯（見原審卷第171頁、第193-194頁、本院卷一第26頁）。經本院於113年1月19日準備程序詢及上訴人係於何時發現被上訴人沒有依照同時履行條件為給付，以致於不將剩下之用印款付清之問題後，上訴人才在113年2月7日之民事陳報狀中改稱係於111年4月26日經由代書洪國興知悉被上訴人未交付印鑑章及印鑑證明，遂於同日以電話向被上訴人主張同時履行抗辯等語（見本院卷二第38頁、第79-80頁）。再衡以上訴人原法定代理人王君如於111年8月1日與被上訴人在協調會之錄音譯文（下稱系爭錄音譯文），其內僅自承付款時間延遲對被上訴人比較失禮，希望被上訴人可以同意讓上訴人延長給付時間至當年12月31日，並願支付因此所增加之土地增值稅外，從未曾提及被上訴人有何未依約交付證件等情，苟上訴人確曾因被上訴人未依約交付印鑑章及印鑑證明予地政士而於111年4月26日對被上訴人主張同時履行抗辯，王君如豈有不於協調會中就此事提出討論，反而一味就遲延給付價金之事向被上訴人致歉，並請求被上訴人將付款期限延期之可能，是上訴人所述：其已於111年4月26日對被上訴人主張同時履行抗辯云云，顯屬事後杜撰之詞，

01 不足採信。

02 ④被上訴人於上訴人因可歸責於己之事由，未依約在111年4月
03 15日、同年5月30日、同年6月30日給付剩餘用印款372萬
04 元、完稅款922萬元、貸款6,454萬元，共計7,748萬元之價
05 金後，已於111年8月8日寄發台南成功路郵局第0000號存證
06 信函予上訴人，催告上訴人應於函到8日內依約履行給付上
07 開款項之約定，上訴人於111年8月11日收受上開存證信函，
08 仍未於期限內給付上開各期價金，被上訴人後於同年8月26
09 日向原審提起本件訴訟，並以本件起訴狀繕本之送達，作為
10 解除契約之意思表示，而上訴人已於111年9月12日收受本件
11 起訴狀繕本等情，為上訴人所不爭執，則依據系爭契約第8
12 條第2項後段之約定及民法第254條之規定，兩造系爭契約業
13 已於111年9月12日合法解除。上訴人後雖於111年12月6日以
14 書狀傳真予被上訴人之方式，以被上訴人未履行各期款「應
15 同時履行條件」之約定，對被上訴人主張同時履行抗辯，惟
16 系爭契約前已經合法解除而消滅，揆諸上開最高法院裁判意
17 旨，上訴人所提前揭抗辯權縱屬有據，亦已對被上訴人行使
18 契約解除權不生影響，上訴人據此主張其遲延責任業因行使
19 同時履行抗辯而溯及免除，系爭契約仍未經被上訴人解除云
20 云，自屬無據，而不可採。至上訴人以最高法院71年度台上
21 字第82號、75年度台上字第534號、76年度台上字第2466
22 號、82年度台上字第2143號、84年度台上字第1813號民事判
23 決意旨，主張其於可歸責於己之給付遲延時，仍可對被上訴
24 人主張同時履行抗辯云云（見本院卷一第23-25頁、第135-
25 136頁）。然前揭裁判意旨所述內容，均與本件上訴人係於
26 被上訴人合法解除契約後始提出同時履行抗辯之情形不同，
27 無法比附援引，上訴人此部分之抗辯，仍非可採，併予敘
28 明。

29 (二)被上訴人依據系爭契約第8條第2項前段請求上訴人給付損害
30 賠償總額預定性違約金206萬968元本息，為有理由。

31 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違

約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金，民法第250條、第251條業已分別明訂。查兩造所簽訂系爭契約第8條第2項前段已約定：「買方若不依契約履行各項義務或支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日止）」。本件上訴人未依約於111年4月15日、同年5月30日、同年6月30日給付剩餘用印款372萬元、完稅款922萬元、貸款6,454萬元，合計共7,748萬元，已如前述，則被上訴人依據前揭契約約定，並衡酌被上訴人已為一部履行給付（即已給付簽約款922萬元及部分用印款550萬元），僅以上訴人違約未交付之價金7,748萬元之萬分之2為計算，請求被上訴人支付自111年4月16日起至被上訴人提起本件訴訟之同年8月26日止共133日之違約金206萬968元（計算式：7,748萬元 $\times$ 2/10,000 $\times$ 133日=206萬968元），並加給自起訴狀繕本送達翌日（111年9月13日）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，即屬有據。

2. 上訴人雖陳稱：其收受被上訴人所寄催告其履約之111年6月30日台北北門郵局第0000號存證信函後，已與被上訴人聯繫商討繼續履行系爭契約之事，兩造其後始於同年8月1日召開協調會，是依上開存證信函所載：「請貴公司於函到七日內速與本人聯繫，商討繼續履行契約或終止買賣契約並賠償違約金，如逾期不為，本人將依法究責，請查照！」等語，被上訴人已免除其違約金之賠償責任云云。然依上開存證信函所載「商討繼續履行契約或終止買賣契約並賠償違約金」等語之文義觀之，實無法從中認定被上訴人僅於上訴人要終止買賣契約時，始請求上訴人賠償違約金，而於上訴人與其商討繼續履行契約時，卻不要求上訴人賠償違約金之意。且依

01 據被上訴人所提系爭錄音譯文之內容，仲介陳喻旻於會中對
02 王君如提及：「王董我跟你說，我是中間人，我就是說一個
03 公道話，如果延遲的這些利息你一定要補給阿伯（即被上訴
04 人）他們好嗎？否則這是很不合理的，給人家拖那麼久，這
05 個其實也沒有多少，我想應該也沒多少」等語時，王君如僅
06 回覆稱：上訴人已吃下系爭土地遭他人占用0.3坪的損失，
07 且以買方有時遲延給付，建設公司通常都不會真的去請求違
08 約金和損失等語，要求被上訴人不要請求違約金（見原審卷
09 第145-147頁）。苟被上訴人所寄上開存證信函，確有上訴
10 人與其商討繼續履行契約，即免除上訴人賠償違約金之意，
11 王君如豈可能不於協調會中提及，反需勸阻被上訴人向其請
12 求之必要。是上訴人所述，其已依前揭存證信函要求召開協
13 調會商討繼續履行契約之事，依據該存證信函之內容，被上
14 訴人已免除其違約金之賠償責任云云，尚非可採。

15 3.上訴人雖又陳稱：被上訴人已依系爭契約第8條第2項後段約
16 定解除系爭契約並沒收上訴人所給付之簽約款922萬元為懲
17 罰性違約金，自不可能再要求其給付系爭契約第8條第2項前
18 段，以系爭契約仍屬有效而得繼續履行時，因逾期履行所生
19 之損害賠償額預定性違約金云云。經查：

20 ①按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；
21 解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，為民法第231條、
22 第260條所分別明訂。又按違約金有賠償性違約金及懲罰性
23 違約金，其效力各自不同；前者以違約金作為債務不履行所
24 生損害之賠償總額，後者以強制債務之履行為目的，確保債
25 權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支
26 付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償（最
27 高法院100年度台上字第59號民事判決意旨參照）。

28 ②查系爭契約就買方未依契約履行時之處理及解除契約，已於
29 第8條第2項前、後段分別為約定，對照該項前段「買方若不
30 依契約履行各項義務或支付價金，每逾一日買方應按買賣總
31 價款萬分之二計算違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日

止)，但賣方不得藉買方未給付違約金而拒絕履行契約義務或妨礙標的點交，賣方應另行主張之」等語，及後段「經賣方書面通知限期催告(至少七日)仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣契約，並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金，權狀返還賣方，賣方得另行出賣他人與買方無涉；若產權已過戶予買方或指定之登記名義人時，買方及其指定之登記名義人應無條件配合辦理回復登記所有權予賣方，並負擔因此衍生之全部稅費」等語，可知前者之違約金係損害賠償總額預定之性質，後者則係懲罰性違約金，此並為兩造所不爭（見兩造不爭執事項8.、本院卷一第157-158頁）。而系爭契約第8條第2項前、後段所約定違約金之性質既不相同，兩者即無不可併為請求之理，且該項前段所約定之違約金，既係兩造就買方債務不履行時所約定損害賠償總額之預定，則依民法第231條、第260條之規定，即不因系爭契約嗣經被上訴人合法解除並取得懲罰性違約金請求權而不得請求，上訴人以被上訴人因系爭契約經解除而沒收已付價金922萬元取得懲罰性違約金為由，即不可再請求依系爭契約第8條第2項前段所約定，契約未解除前，因債務不履行所生損害賠償總額預定之違約金，即屬無據。至上訴人引用臺灣臺北地方法院110年度訴字第6839號民事判決及臺灣桃園地方法院111年度訴字第546號民事判決內容，主張系爭契約第8條第2項前段之違約金，應以系爭契約未經解除，且被告已依約履行完畢為請求給付之前提，始可請求，然前揭判決僅係該案承辦法官依據案件個別情形所為之認定，本院並不受其拘束，附此敘明。

- 4.上訴人雖陳稱：其係遭政府打房政策而有資金週轉不靈之情況，方不能如期給付被上訴人價金而違約，且其已給付部分價金共1,472萬元，並支付信託管理費、仲介費及系爭契約所約定之各項費用，足證並無故意違約之意，又系爭土地尚未辦理所有權登記，被上訴人所受損害非鉅，況被上訴人已依系爭契約第8條第2項後段沒收其已付價金922萬元做為懲

01 罰性違約金，填補因上訴人遲延給付價金所受之損害，且被
02 上訴人所請求系爭契約第8條第2項前段之損害賠償總額預定
03 性違約金，其約定利率換算成年利率為7.2%，已高過法定
04 遲延利息之利率，顯有過高之情形，自有酌減之必要云云。
05 經查：

06 ①按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
07 第252條固定有明文。此規定乃係賦與法院得依兩造所提出
08 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
09 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人
10 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
11 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責
12 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之
13 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
14 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸
15 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
16 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌
17 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，
18 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，
19 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度
20 台上字第909號民事判決意旨參照）。

21 ②損害賠償總額預定性違約金，顧名思義，係以違約金作為債
22 務不履行所生損害之賠償總額，與懲罰性違約金係以強制債
23 務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，效力各自不
24 同。本件被上訴人依據系爭契約第8條第2項前段約定，以上
25 訴人未付價金7,748萬元之日息萬分之2為計算，請求自111
26 年4月16日起至同年8月26日止共133日遲延期間之損害賠
27 償，該日息萬分之2之利率，換算成年利率約為7.3%（計算
28 式： $2/10000 \times 365 \text{日} = 7.3\%$ ），雖略高於民法第203條所規
29 定年息5%之法定遲延利息。但被上訴人若依約自上訴人處
30 取得前揭價金，原即可持以投資或另為他用，若持以出借他
31 人，因民間借貸之利率原即高出法定遲延利率甚多，若以民

法第205條所約定最高利率之限制為16%相比，依兩造系爭契約第8條第2項前段所約定方式計算之違約金，難認有過高之情形。雖被上訴人依據系爭契約第8條第2項後段之約定，於解除系爭契約後，已沒收上訴人所交付之部分價金922萬元作為懲罰性違約金，但該違約金之性質與該約定條文前段所約定違約金之性質不同，且可併同請求，已如前述。且上訴人於本院審理時即已表示，會就前揭遭被上訴人沒收之922萬元懲罰性違約金，另行提起訴訟解決（見本院卷一第230頁），足認前揭已遭被上訴人沒收之922萬元懲罰性違約金，尚非已確定終局歸屬被上訴人所有，上訴人以被上訴人沒收前揭款項，已足填補因其遲延給付價金所受之損害，即屬無據。另上訴人所述，其係因社會經濟狀況造成本件違約，且已依約支付部分價金及各項費用等情，縱屬為真，因簽訂系爭契約之風險，本係上訴人於簽約前即應預估，上訴人所繳價金及費用，亦係上訴人依約所應履行之義務，上訴人據此主張被上訴人依據系爭契約第8條第2項前段約定所請求之損害賠償總額預定性違約金有顯著過高或不公平之情況，亦不足採。上訴人以被上訴人依系爭契約第8條第2項前段約定請求之違約金過高，並請求酌減，即屬無據，不應准許。

六、綜上所述，被上訴人依系爭契約第8條第2項前段約定，請求上訴人應給付其違約金206萬968元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年9月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，經核並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日
02 民事第一庭 審判長法官 王金龍

03 法 官 孫玉文

04 法 官 劉秀君

05 上為正本係照原本作成。

06 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
07 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出
08 理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委
09 任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應
10 附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條
11 之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 被上訴人不得上訴。

14 中 華 民 國 113 年 4 月 3 日

15 書記官 蘭鈺婷

16 **【附註】**

17 民事訴訟法第466條之1：

18 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
19 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

20 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
21 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
22 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

23 民事訴訟法第466條之2第1項：

24 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
25 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。