

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度重上字第102號

上訴人 濟宸開發建設股份有限公司  
法定代理人 王君如  
訴訟代理人 洪士傑律師  
複代理人 陳冠豪律師  
被上訴人 將億建設有限公司  
法定代理人 陳秀芝  
訴訟代理人 江信賢律師  
蔡麗珠律師  
蘇榕芝律師  
鄭安妤律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國112年8月11日臺灣臺南地方法院第一審判決(111年度重訴字第202號)提起上訴，本院於113年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣一千萬元部分（不含利息減縮部分），及該訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

廢棄部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔；上訴駁回部分第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人之法定代理人其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟，此觀民事訴訟法第170條、第175條規定自明。查上訴人之法定代理人於第二審上訴程序中已由劉雅惠變更為王君如，有股份有限公司變更登記卡可參(本院卷第329頁)，王君如聲明承受訴訟，於法並無不合，先予敘明。

二、次按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為

01 之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀  
02 民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定自明。  
03 被上訴人於原審，請求如後所述之聲明，並請求給付法定遲  
04 延利息，於本院則減縮關於法定遲延利息之請求（本院卷第  
05 205至206頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於首揭規  
06 定，先予說明。

## 07 貳、實體部分

08 一、被上訴人主張：兩造於民國111年4月9日簽訂土地買賣合約  
09 書（下稱系爭契約），約定伊將坐落臺南市○○區○○段00  
10 ○00地號土地（下合稱系爭土地）以總價新臺幣（下同）  
11 2億1,000萬元售予上訴人，上訴人並應將款項匯入設於訴外  
12 人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫銀行）之價金  
13 信託專戶。惟上訴人匯付定金及部分第一期簽約款共1,160  
14 萬元至信託專戶後，未依約匯付第一期簽約餘款1,000萬  
15 元。經伊催告後仍未給付，伊因而解除系爭契約，爰依系爭  
16 契約第4條手寫約定請求給付部分違約金1,000萬元。並依系  
17 爭契約第12條第1款、系爭信託契約第6條第5項約定，先位  
18 請求上訴人同意伊向合庫銀行領取已繳信託專戶價款1,160  
19 萬元；如認依約無由命上訴人同意領取信託專戶價款，則備  
20 位依相同約定，求為命上訴人給付懲罰性賠償金1,160萬元  
21 之判決。原審為伊勝訴判決，並無不當等語。答辯聲明：上  
22 訴駁回。

23 二、上訴人則以：系爭契約並未免除解約前定期催告義務，被上  
24 訴人未定期催告伊履行，逕以111年6月10日信函解除系爭契  
25 約，不生效力；其執該契約第12條第1款，主張沒收伊已付  
26 信託專戶價款或請求給付違約金，自無理由。又同契約第4  
27 條手寫約定應優先於第12條整體適用，況伊已部分給付第一  
28 期簽約金，並未違反第4條手寫約定，當無再依第12條第1款  
29 解除契約、沒收價款之餘地。原判決割裂解釋契約第12條第  
30 1款前、後段約定；復未審酌伊已為價款之一部給付、被上  
31 訴人可再轉售系爭土地獲利、系爭契約違約金約定過高等

01 情，未依民法第251、252條等規定酌減違約金，均有未洽，  
02 爰提起上訴等語。上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被  
03 上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

### 04 三、兩造不爭執之事實

05 （一）兩造於111年4月9日就系爭土地全部，簽訂系爭契約，約定  
06 系爭土地買賣總價為2億1,000萬元（含定金500萬元、第一  
07 期簽約款1,660萬元、第二期備證款2,160萬元、第三期完稅  
08 款2,160萬元、第四期貸款1億4,520萬元）。復於111年4月1  
09 1日與合庫銀行簽訂「合作金庫商業銀行不動產買賣價金信  
10 託契約」（下稱系爭信託契約），約定上訴人將應系爭土地  
11 買賣價金存入「戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專  
12 戶-北台南分行不動產買賣價金專戶，帳號：000000-000000  
13 0號」之帳戶（下稱系爭信託專戶），交由合庫銀行受託管  
14 理，並依系爭信託契約之約定及委託人之書面指示辦理系爭  
15 土地之買賣價金收付事宜（系爭契約、系爭信託契約內容各  
16 如原審卷第27至49頁、第51至63頁）。

17 （二）上訴人於111年4月9日給付定金500萬元（以支票存入系爭信  
18 託專戶），於111年4月23日將第一期簽約款部分款項即660  
19 萬元匯入系爭信託專戶。

20 （三）被上訴人於111年5月23日寄發之永康鹽行第61號存證信函，  
21 上訴人於同年月25日收到；另於111年6月10日寄發之永康鹽  
22 行第74號存證信函，上訴人於同年月14日收到（下分稱61  
23 號、74號存證信函）。

24 （四）兩造於111年6月21日下午3時許，在訴外人和星開發有限公  
25 司會議室協調延後付款等事宜，被上訴人法定代理人陳秀芝  
26 及其配偶陳宏茂、上訴人之時任法定代理人王君如及其配偶  
27 連華錦，暨地政士王順寬、仲介林智仁、陳喻旻等人均在  
28 場。

29 四、被上訴人主張兩造簽訂系爭契約，由其出賣系爭土地予上訴  
30 人，惟上訴人未依約付款，其依約解除系爭契約，並請求上  
31 訴人賠償違約金。惟為上訴人所否認，並以上情置辯。是系

01 爭契約第4條手寫約定之違約金部分，究係系爭契約第12條  
02 第1款之特別約定或補充約定？被上訴人依系爭契約第4條手  
03 寫約定，請求上訴人給付違約金1,000萬元；依系爭契約第  
04 12條第1款後段、系爭信託契約第6條第5項約定，先位請求  
05 上訴人應同意其領取系爭信託專戶內已繳價款1,160萬元；  
06 備位請求上訴人給付1,160萬元，有無理由？違約金是否應  
07 予酌減？為本件應審究之爭點，茲分述如下：

08 (一)系爭契約第4條手寫約定之違約金部分，為系爭契約第12條  
09 第1款之特別約定，被上訴人依系爭契約第12條約定請求上  
10 訴人同意其領取或給付違約金1,160萬元，為無理由：

11 1、依系爭契約第4條手寫約定：「倘買方（即上訴人，下同）  
12 111.5.9前未將簽約款\$2160萬全部入賣方（即被上訴人，  
13 下同）指定之履約保證帳戶則視同違約，毋需催告，買方需  
14 賠付新台幣2160萬之違約金」；系爭契約12條則約定：「買  
15 賣雙方如有違約本契約規定情形，除各該條款已有規定者  
16 外，依下列各款規定辦理：買方未依第四條及第六條規定付  
17 款，其逾期部分，買方須依應付金額每日加計萬分之五滯納  
18 金於補交時一併繳清；如逾期三十天仍不履行，賣方得解除  
19 本契約，並沒收買方已繳價款作為違約懲罰金……」，有系  
20 爭契約在卷可稽（原審卷第28、31頁）。

21 2、查系爭契約第12條既已約定：「買賣雙方如有違約本契約規  
22 定情形，除各該條款已有規定者外，依下列各款規定辦  
23 理」，其中第1款係關於「買方未依第四條…規定付款」之  
24 違約罰則，而系爭契約第4條手寫約定亦係就簽約款給付期  
25 間及違約金為約定，且無併罰之意旨，則該條約定自屬系爭  
26 契約第12條之除外約定，而應優先適用，不得再適用系爭契  
27 約第12條第1款有關沒收違約金部分之約定，自堪認定。

28 3、被上訴人雖主張系爭契約第4條手寫約定係第12條第1款前段  
29 之特別約定，但並非後段之特別約定，其仍得依系爭契約第  
30 12條第1款後段之約定解除契約，並沒收上訴人已付之價金  
31 1,160萬元云云（本院卷第271至279頁）。惟被上訴人既不

01 否認系爭契約第4條手寫約定係系爭契約第12條第1款前段有  
02 關滯納金部分之特別約定，卻將系爭契約第12條第1款後段  
03 （按即其中「如逾期三十天仍不履行，賣方得解除本契約，  
04 並沒收買方已繳價款作為違約成罰金」部分）有關違約金部  
05 分排除在外，認為可同時主張系爭契約第4條手寫約定及系  
06 爭契約第12條第1款後段之約定，其就系爭契約第12條第1款  
07 前、後段為割裂適用，已嫌無據。且系爭契約第4條手寫約  
08 定部分係有關違約金之約定，而系爭契約第12條第1款後段  
09 之約定，亦係有關違約金之約定，如謂被上訴人可主張系爭  
10 契約第4條手寫約定，同時主張系爭契約第12條第1款後段有  
11 關違約金之約定，則無異使上訴人因同一違約事實而受有雙  
12 重處罰之不利益，被上訴人此部分主張尚難採信。

13 4、綜上，系爭契約第4條手寫約定之違約金應優先適用，而不  
14 再適用系爭契約第12條第1款後段有關違約金之約定，故被  
15 上訴人依系爭契約第12條第1款後段約定，先位請求上訴人  
16 同意其領取系爭信託專戶內已繳價款1,160萬元；備位請求  
17 上訴人給付1,160萬元云云，均屬無據。

18 (二)被上訴人依系爭契約第4條手寫約定，請求上訴人給付違約  
19 金1,000萬元，為有理由：

20 1、依系爭契約第4條手寫約定，上訴人於111年5月9日前未將簽  
21 約款2,160萬元全部支付被上訴人指定之履約保證帳戶，則  
22 視同違約，無需催告，上訴人即需賠付被上訴人2,160萬元  
23 之違約金等情，已如前述，並有系爭契約在卷可稽（原審卷  
24 第28頁）。

25 2、查兩造先後於111年4月9日及同年月11日簽訂系爭契約及系  
26 爭信託契約；上訴人於同年月19日給付定金500萬（以支票存  
27 入系爭信託專戶），於同年月23日將第一期簽約款其中660萬  
28 元匯入系爭信託專戶，有不爭執事實(一)(二)可參。而上訴人於  
29 系爭契約約定之給付日期即111年5月9日應給付第一期簽約  
30 款其中1,000萬元部分，於逾期後仍未依約匯入系爭信託專  
31 戶等情，業經證人即系爭土地買賣之仲介人陳喻旻證述在卷

01 (原審卷第265至266頁)，且經被上訴人分別於111年5月23  
02 日寄發永康鹽行第61號存證信函，於同年6月10日寄發永康  
03 鹽行第74號存證信函，以上訴人已逾給付期限為由，催告上  
04 訴人應儘速付款，該等函均經上訴人受領。且兩造曾於同年  
05 6月21日下午3時許，在和星開發有限公司會議室協調延後付  
06 款等事宜等情，亦為上訴人所不爭執（不爭執事實(三)(四)）。  
07 足見，上訴人於系爭契約約定之給付日期即111年5月9日，  
08 除已匯入系爭信託專戶之500萬元、660萬元外，並未另匯入  
09 系爭信託專戶1,000萬元等情，自堪認定。參諸系爭契約第4  
10 條手寫約定，上訴人須將2,160萬元全部匯入系爭信託專  
11 戶，否則無需催告，即視為違約，上訴人需賠付被上訴人  
12 2,160萬，故被上訴人主張上訴人已違反系爭契約第4條手寫  
13 約定，而請求給付違約金，自屬有據。

14 3、次按當事人以契約預定違約金，於債務人不履行債務時，應  
15 即支付違約金，固屬當然之理；然債務人已為一部之履行  
16 時，如仍使照約支付違約金，則債務人備受不測之損害，殊  
17 失情理之平，故法院得比照債權人因一部履行所受之利益，  
18 減少違約金，此觀民法第251條規定自明。又約定之違約金  
19 額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252條  
20 所明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客  
21 觀事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如  
22 能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，  
23 庶符實情而得法理之平。經查：

24 (1)依系爭契約12條約定：「買賣雙方如有違約本契約規定情  
25 形，除各該條款已有規定者外，依下列各款規定辦理：如逾  
26 期三十天仍不履行，賣方得解除本契約，並沒收買方已繳價  
27 款作為違約懲罰金……」，依文義觀之，此條款約定「違約  
28 懲罰金」，性質上應屬懲罰性違約金，且為兩造所不爭執  
29 (本院卷第117頁)。而如前所述，系爭契約第4條手寫約定  
30 所約定之違約金，為系爭契約12條所約定違約金之特別約  
31 定，則系爭契約第4條手寫約定之文義雖未載明係懲罰性違

01 約金，惟此條違約金既為系爭契約12條違約金之特別約定，  
02 從契約解釋及體系上審究，性質上應認亦屬懲罰性違約金。

03 (2) 上訴人未於系爭契約約定之給付日期即111年5月9日匯入系  
04 爭信託專戶2,160萬元，違反系爭契約第4條手寫約定部分，  
05 已如前述，則被上訴人依該約定固得請求上訴人賠付2,160  
06 萬元之違約金，惟衡諸上訴人已依約將定金與第一期簽約款  
07 共計1,160萬元匯入系爭信託專戶，依兩造與合庫銀行所約  
08 定之信託契約第2條之約定，合庫銀行係執行專戶價金管  
09 理、結算與撥付之工作；另依該契約第6條第1款之約定，倘  
10 兩造順利履約完成，則上訴人存入專戶之價金，即由合庫銀  
11 行結算後支付被上訴人；而依該契約第6條第5款之約定，兩  
12 造履約如有爭議，合庫銀行依確定判決交付結算餘額等情，  
13 有信託契約在卷可參（原審卷第52至53頁）。故上訴人既已  
14 匯入1,160萬元至系爭信託專戶，為一部之履行，被上訴人  
15 依約處於可取得該金額之地位，亦受有一定之利益，爰參照  
16 民法第251條規定，將被上訴人依系爭契約第4條手寫約定所  
17 約定之違約金酌減至1,000萬元為適當。依此，被上訴人依  
18 系爭契約第4條約定，請求上訴人給付違約金1,000萬元，自  
19 屬有據。

20 (3) 上訴人雖抗辯應依民法第252條規定酌減，蓋被上訴人已依  
21 系爭契約第12條約定請求上訴人給付違約金1,160萬元，如  
22 再依系爭契約第4條約定，請求違約金1,000萬，則屬過高云  
23 云（本院卷第187頁）。惟被上訴人依系爭契約第12條約定  
24 請求違約金1,160萬元部分，並無理由，已如前述，則上訴  
25 人以此理由主張違約金過高云云，已嫌無據。且查系爭契約  
26 第4條所約定違約金，乃兩造自由協商後合意訂立，兩造均  
27 為建設公司，協商談判能力應屬相當，基於私法自治原則，  
28 本應盡量尊重兩造所為約定，除有過高情形外，自不宜率依  
29 民法第252條規定酌減之。而被上訴人依系爭契約第4條約  
30 定，可請求上訴人給付之違約金，依民法第251條規定減少  
31 後，為1,000萬元，已如前述，此項違約金之數額尚未及契

01 約總價之20分之1 (1,000萬元/2億1,000萬元=0.0476, 0.0  
02 476< 20分之1), 難認仍有過高之情形, 自無再依民法第252  
03 條規定酌減之必要。

04 五、綜上所述, 被上訴人依系爭契約第4條手寫約定請求上訴人  
05 給付違約金1,000萬元, 為有理由, 應予准許; 逾此部分之  
06 請求(不含被上訴人於本院減縮利息部分), 為無理由, 不  
07 應准許; 依系爭契約第12條第1款後段約定, 先位請求上訴  
08 人同意其領取系爭信託專戶內已繳價款1,160萬元(不含被上  
09 訴人於本院減縮利息部分); 備位請求上訴人給付1,160萬  
10 元(不含被上訴人於本院減縮利息部分), 均無理由, 應予  
11 駁回。就上開應准許部分, 原審為被上訴人勝訴之判決, 並  
12 依兩造之聲請, 分別為供擔保後准、免假執行之宣告, 並無  
13 不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當, 求予廢棄改判, 為  
14 無理由, 應駁回此部分上訴; 就上開不應准許部分, 原審判  
15 決自有可議, 上訴人指摘原判決此部分不當, 求予廢棄改  
16 判, 為有理由, 爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

17 六、本件事證已臻明確, 兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證  
18 據, 均不足以影響本判決之結果, 爰不逐一論列, 附此敘  
19 明。

20 七、據上論結, 本件上訴人之上訴, 為一部有理由、一部無理  
21 由, 依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條, 判決  
22 如主文。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

24 民事第四庭 審判長法官 翁金緞

25 法官 林福來

26 法官 黃義成

27 上為正本係照原本作成。

28 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  
29 未表明上訴理由者, 應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書

01 狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或  
02 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師  
03 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項  
04 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師  
05 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

07 書記官 蔡孟芬

08 **【附註】**

09 民事訴訟法第466條之1：

10 (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  
11 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

12 (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  
13 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  
14 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

15 民事訴訟法第466條之2第1項：

16 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  
17 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。