臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2035號

原　　告　莊勝得
訴訟代理人　陳宏杰律師
　　高鳳英律師
　　呂佩珊律師
被　　告　立城營造股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　連立凱
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　陳建男
　　郁睿清
　　林紹源律師
上一人之
複代理人　　陳芝仙

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國111年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣柒拾參萬肆仟貳佰伍拾元，及自民國一一一年三月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十七，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾伍萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒拾參萬肆仟貳佰伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟

法第24條定有明文。經查，本件依兩造簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第7條第2項約定，兩造合意以不動產所在地之法院即本院為第一審管轄法院（見本院卷第25頁），是依前開規定，本院就本件訴訟自有管轄權。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告前因有意收購整併坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號、多人共有、面積177平方公尺之土地（下稱系爭土地）及其相鄰土地，是於民國110年7月間被告即與系爭土地之共有人分別簽訂不動產買賣契約書，而伊係於110年7月12日與被告簽訂系爭契約，兩造約定由被告向伊買受系爭土地持分比例1/24（換算持分面積約7.37平方公尺），及其地上建物即門牌號碼臺北市○○區○○路0巷0號、面積71.9平方公尺、持分比例1/24（換算持分面積約2.99平方公尺）之房屋（下合稱系爭不動產），買賣價金總計新臺幣（下同）734萬2,500元，先予敘明。

(二)因系爭不動產為伊及其他共有人分別共有，兩造簽訂系爭契約後，便委由地政士代為發函通知未出售系爭土地之共有人行使優先承買權，而其他共有人於收受上開通知後均未依限主張優先承購，其等優先承買權視為放棄，是依系爭契約第2條規定，被告即應於110年7月28日前將第1期買賣價金73萬4,250元匯至履約保證帳戶，並應於稅捐機關核發稅單後10日內再將第2期買賣價金匯至履約保證帳戶。詎被告並未依約辦理，伊方於110年9月9日寄發存證信函催告被告依約給付款項，惟被告屆期仍未為給付，僅於同年月21日函覆表示因疫情影響致無法如期給付，然卻仍未給付任何款項或與伊商討解決方案，伊遂於同年月28日寄發存證信函，向被告為解除系爭契約之意思表示。綜上，系爭契約既因被告毀約不買或不為給付，而經伊合法解除，則伊依系爭契約第6條第4項規定向被告請求給付按買賣總價款15%計算之違約金即110萬1,375元（計算式：734萬2,500元×15%＝110萬1,375元）

作為被告應對伊違約賠償之款項，並依民法第229條第2項前段、第233條第1項及第203條規定，請求被告併予給付法定遲延利息自屬有理。為此，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告110萬1,375元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：就伊並未履行系爭契約之內容並不爭執，惟依系爭契約第6條第4款規定，違約金不得超過伊已支付之金額，然因伊並未給付任何款項，所以違約金應酌減至零。縱認原告得請求違約金，原告主張以15%計算之違約金亦嫌過高，況伊之所以無法履約全係因貸款流程遭疫情延宕，實非可歸責於伊，是依民法第225條第1項規定，伊可免給付義務，原告亦無損害賠償請求權。又縱認原告有損害賠償請求權，然原告實際尚未受有任何積極或消極損害，是原告仍請求以15%計算之違約金實嫌過高，應予酌減至零元等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造於110年7月12日簽訂系爭契約，由被告向原告購買系爭不動產，買賣總價款為734萬2,500元，第1期款73萬4,250元應於同年7月28日支付，嗣原告於110年9月9日以臺北東園郵局存證號碼000106號存證信函催告被告給付買賣價款，因被告未依約給付，原告復於110年9月28日以臺北東園郵局存證號碼第000117號存證信函向被告為解除系爭契約之意思表示，經被告於同年月29日收受等情，有前開存證信函、回證及系爭契約在卷可佐（見本院卷第23頁至第27頁、第41頁至第42頁、第47頁至第49頁、第137頁），被告亦就未履行契約一事並不爭執（見本院卷第129頁），堪信為真。原告主張依系爭契約第6條第4項，請求被告給付按買賣總價款15%即110萬1,375元之違約金等語，為被告所否認，並以前詞置辯。茲說明得心證之理由如下：

(一)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；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。又違約金之種類，可分為懲罰性違約金及損害賠償額預定性違約金二者，當事人間約定之違約金究屬何者，應依當事人之真意定之，不應拘泥於契約所使用之文字，如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害賠償額預定性違約金。而違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同，若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減。是事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。最高法院87年度台上字第2563號、96年度台上字第107號、88年度台上字第1986號判決意旨可資參照。

(二)系爭契約第6條第1項約定：「甲（即被告）乙（即原告）雙方其中之一方如未按契約條款約定履行，經他方催告通知後，仍不履行時，他方得逕行解除本契約及要求對方因解除契約所發生之損害賠償」、同條第4項約定：「如甲方毀約不買或給付不能或不為給付或違約情事時，經乙方催告通知後，仍不履行時，乙方得解除本契約，並應按買賣總價款15%計算違約金但以不起過甲方已付金額為限支付乙方，作為違約賠償之款項」（見本院卷第25頁）。是從系爭契約第6

條第1項及第4項之規定以觀，可知若被告有毀約不買、給付不能、不為給付或違約情事時，原告除得請求系爭契約第6條第4項所約定之違約金外，尚得依同條第1項請求因解除契約所發生之損害賠償，揆諸前揭說明，應認系爭契約第6條第4項所約定之違約金，應係以強制債務履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，核其性質應屬懲罰性違約金。是據此約定，本件被告本應於110年7月28日繳交第1期款，卻遲未給付，經原告催告後仍不履行，原告業於110年9月29日解除系爭契約，故原告請求被告按買賣總價款15%計算之違約金，應屬有據。惟參系爭契約第6條第4項亦約定違約金以不超過被告已付金額為限等語，而觀之本件被告本應於110年7月28日繳交第1期款即73萬4,250元，故應認原告於110年9月29日解除系爭契約時，計算系爭契約第6條第4項所稱「被告已付金額」，應以被告斯時應繳交但未繳付之款項即73萬4,250元為違約金之上限，方屬合理。從而，原告依系爭契約第6條第4項得請求被告給付懲罰金違約金，於73萬4,250萬元內為有理由，逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

(三)至被告辯稱違約金約定過高應予酌減，且系爭契約第6條第4項約定違約金以不超過被告已付金額為限，而本件被告因尚未給付金額，故違約金應酌減至零等語。本院認依系爭契約第6條第4項約定意旨，原告因被告違約，得請求被告給付按買賣總價款15%計算之懲罰性違約金，但以不超過被告已付金額為限，此部分之約定並未超過內政部所頒定型化契約應行記載事項之違約金比例，且審酌違約金制度目的之維護、一般交易通念、誠信原則、原告時間成本之浪費及被告違約之狀況等一切情狀，認此部分兩造之約定並未有過高而應予酌減之情形，被告復未能提出其他應予酌減違約金之具體事證以實其說，揆諸前揭說明，自難認本件有被告所稱應予酌減違約金之事由存在。且倘如被告所稱，因本件被告並未繳付任何款項，故此部分違約金應以零元為上限計算，無異鼓勵簽立契約者均不需按約給付款項，亦非兩造訂立系爭契約

第6條第4項懲罰金違約金條款之真意，故被告辯稱此部分違約金應酌減至零等語，實難可採。

(四)被告復辯稱無法履約之原因乃因貸款流程遭疫情延宕，非屬可歸責於被告，依民法第225條第1項約定，被告免給付義務等語。然因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人免給付義務，民法第225條第1項固定有明文。惟民法上所謂「給付不能」，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意。如房屋毀損、滅失或另出租他人並交付使用，無從依租賃契約交付承租人使用；或買賣之物法令禁止交易，而無法交付等是。至給付困難，如買受人無資力支付價金；或應給付之物有瑕疵而能補正者，則難謂為給付不能（最高法院94年度台上字第1963號判決意旨參照）。查系爭契約係於110年7月簽訂，斯時新冠肺炎疫情爆發已有時日，被告自可斟酌財務狀況而決定是否簽立系爭契約，復參被告亦未舉證有何因貸款流程遭疫情延宕致無法支付款項之情，且依前述，被告僅因資力不足給付系爭契約款項，亦非屬給付不能，是被告辯稱可依民法第225條第1項免給付義務等語，要屬無稽。

(五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項及第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率，應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項及第203條亦有明文。查本件原告對被告之違約金請求權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，且本件起訴狀繕本於111年2月23日寄存送達被告住所所在之基隆市警察局

第二分局，至111年3月5日生送達效力，有送達證書可參（見本院卷第57頁）。從而，原告請求被告給付73萬4,250元，及自111年3月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，自屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約第6條第4項，請求被告給付違約金73萬4,250元，及自111年3月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍者，則無依據，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　28　　日

民事第一庭　法　官　　賴淑萍

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　　111　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　　黃怜瑄