

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5582號

原告 莘旺投資股份有限公司

法定代理人 黃碧雲

訴訟代理人 俞伯璋律師

何明峯律師

被告 李品江

上列當事人間請求給付懲罰性賠償金事件，本院於民國112年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾肆萬伍仟元，及自民國一一一年十月五日起至清償日止，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。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾肆萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒拾肆萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國111年3月11日與被告授權之訴外人甲○○就被告所有坐落於門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0號7樓之建物（即臺北市○○區○○段○○段00地號土地，及其上同段1384建號建物，下合稱系爭房地）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），買賣總價款為新臺幣（下同）3725萬元。原告依系爭契約之約定，已給付第1期款項375萬

元，並將前開款項於111年3月14日存入安新建築經理股份有限公司（下稱安新建經公司）所設之履保專戶，依系爭契約第1條第5項約定，被告至遲應於111年5月10日完成點交，詎被告未依約交付系爭房地，原告分別於111年6月1日、同年月20日、同年月29日寄發存證信函，要求被告配合約定時程辦理交屋，否則將解除系爭契約，而被告仍未依約履行。原告已於111年6月30日解除系爭契約，安新建經公司並已將第1期款項375萬元返還原告，爰依系爭契約第8條第1項約定，請求被告應給付原告375萬元之懲罰性違約金及按系爭契約總額萬分之2即37萬9,950元（計算式：3725萬元 $\times$ 2/10000 $\times$ 51日＝37萬9,950元）之違約金等語。並聲明：(一)被告應給付原告412萬9,950元，及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率5%計算之遲延利息。(二)如受有利判決，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

三、經查，原告主張之事實，業據其提出系爭房地建物登記第一類謄本、土地登記第一類謄本、被告授權書、系爭契約、買賣價金履約保證申請書、111年6月1日、同年月20日、同年月29日存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執、安新建經公司房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單暨專戶資金及利息結算明細表等件在卷可稽（見本院卷第21頁至第60頁），原告主張與上開證物相符。

四、得心證之理由：

原告主張系爭契約簽訂後，被告未依約交付系爭房地，經催告仍未履行，故依系爭契約第8第1項約定解除契約，並請求違約金412萬9,950元，經查：

(一)兩造間之系爭契約是否有效？

1.按未滿七歲之未成年人及受監護宣告之人，無行為能力；受監護宣告之人，無行為能力；無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，而其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同。民法第13條第1項、第15條、第75條分

別定有明文。上開規定旨在兼顧表意人權益及交易安全，即成年人如未受監護宣告，除有心神喪失、無意識或精神錯亂而達喪失意思能力程度之情形外，所為之法律行為自屬有效。至受輔助宣告之人，並不因輔助宣告而喪失行為能力，僅於為特定之行為時，須經輔助人同意（參照民法第15條之2第1項規定），則其於受輔助宣告前所為之法律行為，除行為時有上述喪失意思能力之情形外，應屬有效。又所謂「無意識」，係指全然無識別、判斷之能力而言；「精神錯亂」，則指精神作用發生障礙，已達喪失自由決定意思之程度而言，亦即全然欠缺意思能力而不能為有效的意思表示而言。因此，表意人行為時並非全然欠缺意思能力（即未達上述無意識或精神錯亂之程度），縱不具正常之意思能力，亦難謂其意思表示係在無意識或精神錯亂中所為。再者，為免對行為人之意思能力於個案逐一審查，對當事人形成不利並有害交易安全，民法採階段化（或類型化）之行為能力制度，以年齡為基礎藉以區別行為能力之有無及其範圍。又為避免精神障礙者從事法律行為遭受損失，設有監護宣告及輔助宣告制度，以保護受宣告人之利益，並以此作為公示之方法，用資維護社會交易之安全。而意思能力較常人顯有不足之人，於未受輔助宣告以前，既欠缺公示方法使交易相對人得以確認行為人所為法律行為之效力；且斯時行為人並無輔助人，其法律行為之效力是否可得輔助人承認未定，致其法律行為之效力懸於效力未定之狀態，對於交易安全之保障傷害程度更強。故法律就意思能力顯較常人不足之行為人，所為重大法律行為之效力，在其受輔助宣告前雖無明文規定，應認為其所為法律行為即屬有效，並未違反法律規範之計劃及意旨，尚難認係法律規定之缺漏，無以類推適用為補充。換言之，成年人在法院宣告應受輔助裁定生效前，其行為時非全然欠缺或喪失意思能力，應認有完全之行為能力，所為法律行為當屬有效。因此，於98年11月23日增訂施行民法第15條之1及第15條之2後，因精神障礙或其他心智缺陷，致為

01 意思表示或受意思表示，或辨識意思表示效果之能力，顯有
02 不足之人，於未受輔助宣告以前，其為民法第15條之2第1項
03 各款所列重要法律行為之效力，尚無從擴張解釋適用民法第
04 75條後段，亦不得類推適用民法第15條之2並準用民法第79
05 條、第80條、第82條之規定。

06 2.查系爭契約係由原告代理人李彥甫，與被告代理人甲○○簽
07 訂，有系爭契約可佐（見本院卷第38頁）。證人即被告代理
08 人甲○○雖到庭證稱，被告有嚴重憂鬱症等語（見本院卷第
09 196頁），惟本院依職權函詢長庚醫療財團法人台北長庚紀
10 念醫院（下稱長庚醫院）關於被告歷年就醫紀錄，經其函覆
11 被告自76年起至105年間，於長庚醫院精神科就診，並領有
12 重大傷病免自行部分負擔證明卡，有長庚醫院112年5月26日
13 長庚院北字第1120550054號函（件本院卷第229頁至第470
14 頁）。然被告最後一次就診日期為105年9月7日，距被告於1
15 11年3月11日與甲○○簽訂之授權書（下稱系爭授權書），
16 已長達6年未有就醫紀錄，尚難遽認被告與甲○○間簽訂授
17 權書時，有意思表示或受意思表示不足之情形，且被告迄今
18 未受法院為輔助宣告，揆諸上開說明，應認被告有完全之行
19 為能力，是系爭授權書為有效，張家瑢執系爭授權書而代理
20 被告，與原告簽訂系爭契約當屬有效，被告自應履行系爭契
21 約。

22 (二)原告主張被告應給付4,129,950元，是否有理由？

23 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
24 252條定有明文。而違約金是否相當，應依一般客觀事實、
25 社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務人如能如期履行
26 債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準，若所約定
27 之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，不因
28 懲罰性違約金或賠償預定性違約金而異（最高法院89年度台
29 上字第1709號判決意旨可參）。

30 2.查系爭契約第8條第1項約定：「賣方若未依本約履行各項義
31 務，每逾一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予買

方（自逾期日起至完成給付日止），但買方不得藉賣方未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房底點交，買方應另行主張之。經買方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，買方得另以書面通知解除本買賣合約，賣方應返還已支付價金，並同意按買方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付買方。」（見本院卷第31至32頁）。被告無正當理由遲未辦理系爭房地之過戶與點交，經原告催告仍未履行，原告於111年9月29日以存證信函通知被告解除契約，存證信函於翌日送達被告，系爭契約既經原告依約解除，故原告依系爭契約第8條第1項前段約定請求被告給付違約金，應屬有據。惟原告依系爭契約第8條第1項前段約定請求被告給付違約金部分，因前段約定計算違約金之方式，係「自逾期日起算至完全給付日止」，顯然是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，惟本件被告並未依約履行，兩造買賣契約亦已解除，已如前述，是原告依前段約定請求被告給付違約金37萬9,950元，並非有據，不能准許。

3.系爭買賣契約係111年3月11日簽訂，被告應於111年5月10日前履行約定之義務，因其無故違約，原告即於111年6月30日解約，洽商時間不長，原告自承購買系爭不動產之目的係供自用及投資使用，解約後已由履約保證帳戶領回410萬719元（含第1期款375萬元、完稅款35萬元、賣方履保手續費600元及利息719元），有安新建經公司房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單可佐（見本院卷第57頁），考量系爭契約之總價金為3725萬元，約定違約金375萬元已超過總價金10%，系爭契約簽訂時之物價波動不大、尚屬平穩等社會經濟狀況，原告雖稱因被告未依約履行契約，而受有系爭房地增值之損害，並提出實價登錄查詢資料為佐，然不動產交易價格會因屋齡、屋況等因素而有價差，尚難以此認原告確受有增值之損害；原告又援引行政院消費者保護委員會頒布之成屋買賣契約書範本第10條規定得沒收之違約金為總價款10%

01 至15%為據，惟上開範本僅具參考性質，無法之拘束力，不
02 影響法院酌減違約金時應參考前列因素依個案具體判斷。綜
03 合上情，考量原告為處理系爭契約簽訂及解除事宜所支出之
04 勞力、時間與費用等所受損失，本院認原告請求被告給付37
05 5萬元作為本件違約之損害賠償，顯屬過高，應酌減以買賣
06 總價2%即74萬5,000元為適當（計算式：37,250,000元×2%＝
07 745,000 元），逾此範圍之請求，不應允許。

08 五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定
12 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
13 求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未
14 經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第
15 1項前段、第203條亦分別定有明文。查本件原告對被告之違
16 約金請求權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達
17 訴狀，且本件起訴狀繕本於111年10月4日送達被告，有送達
18 證書可參（見本院卷第69頁）。從而，原告請求被告給付74
19 萬5,000元，及自111年10月5日起至清償日止，按週年利率
20 5%計算之法定遲延利息，洵屬有據。

21 六、綜上所述，原告依系爭契約第8條第1項約定，請求被告給付
22 74萬5,000元，及自111年10月5日起至清償日止，按週年利
23 率5%計算之法定遲延利息，為有理由，逾此範圍之請求，則
24 無理由，應予駁回。

25 七、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核其勝訴部分於法
26 並無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行。並依職
27 權宣告被告供相當擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部
28 分，其假執行之宣告亦失所依據，應併予駁回。

29 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
30 與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

31 九、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 112 年 11 月 10 日
02 民事第二庭 法 官 賴秋萍
03 以上正本係照原本作成。
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 11 月 10 日
07 書記官 顏莉妹