

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3397號

原告 蔡佩霓

訴訟代理人 吳威廷律師

複代理人 林佑儒律師

被告 楊晴安

訴訟代理人 陳慶鴻律師

楊媛婷律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國112年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國一一二年三月二十三日起至清償日止，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十三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣參拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造經由訴外人賀誠國際開發有限公司即住商不動產師大永康店（下稱住商不動產師大永康店）居間仲介、於民國110年12月9日簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），原告以總價新臺幣（下同）1,950萬元向被告買受其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號4樓房屋及基地持分（下稱系爭不動產）。原告應於簽約時支付簽約款30萬元，於土地增值稅及契稅單核發經地政士通知3日內再支付262萬5,000元，尾款1,657萬5,000元以金融機構貸款核撥方式給付，被告應同時辦理交屋，所有款項均依安信建築經理股份有限公司（下稱安信建經公司）履約保證相關手續辦理，存入安信建經公司之玉山商業銀行敦南分行帳號

0000000000000000號履約保證專戶（下稱系爭履約保證專戶）。原告已於簽約時支付簽約款30萬元並存入系爭履約保證專戶，並於同日開立票面金額為195萬元、指定被告為受款人之本票1紙（下稱系爭本票），交予地政士即訴外人黃嘉萍保管，本票本具有支付工具之性質，故原告共計已支付225萬元價金予被告。被告依系爭買賣契約第5條第4項約定，應擔保系爭不動產產權清楚，如有他人主張權利（如優先購買權、法定抵押權或強制執行限制登記等），應負責清理塗銷之，並依民法第348條第1項負有交付系爭不動產及辦理所有權移轉登記予原告之義務。又依系爭買賣契約第8條第1項約定，被告若未依約履行各項義務，經原告書面通知限期催告至少7日仍不履行時，原告得另以書面通知解除系爭買賣契約，被告應返還原告已支付價金，並按原告已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付原告。嗣系爭不動產因被告之緣故遭訴外人周箴淞（下稱周箴淞）於110年12月14日假處分登記迄今，被告無法履行交屋及移轉所有權登記義務，自屬可歸責於被告之給付不能。經原告於112年2月24日、3月3日二度以存證信函催告被告於文到7日內履行，被告逾期仍未履行，原告乃於同年3月16日再以存證信函通知被告解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第8條第1項約定請求被告於文到5日內返還所受領之簽約金及給付同額違約金，被告已於同年月17日收受此函，惟迄未支付。嗣安信建經公司業已將系爭履約保證專戶中現金30萬元匯予原告，原告爰依系爭買賣契約第8條第1項約定請求被告給付與原告已支付價金同額之懲罰性違約金225萬元等語。並聲明：被告應給付原告225萬元，及自112年3月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

- （一）兩造於110年12月9日就系爭不動產簽訂系爭買賣契約，依據系爭買賣契約第3條約定，原告須給付第一期及第二期

款項合計僅30萬元，而第三期完稅款、第四期尾款應待土地增值稅、契稅單核發後，原告方須配合繳納。兩造於簽約時同時簽署之不動產簽約買賣流程文件（下稱系爭買賣流程文件）亦記載兩造同意先行支付30萬於系爭履約保證專戶、待產權移轉後111年5月30日左右給付262萬5,000元，並將分期付款流程塗改為「30萬、262.5萬、1657.5萬」，可見兩造約定之首期價金確實為30萬元。至原告所簽發之系爭本票係由原告交付予地政士黃嘉萍保管，被告自始至終均未曾實際持有系爭本票，系爭本票亦未未經提示兌付、票面金額未曾匯存至系爭履約保證專戶，且數額與系爭買賣契約第3條及系爭買賣流程文件約定之簽約款不符，顯見系爭本票並非用於給付簽約款，至多僅係用於擔保之用途。

（二）被告於簽約時確有依約履行之意思，僅因被告於110年12月14日遭被告配偶周箴淞以莫須有理由聲請假處分，方導致無法繼續履行後續所有權移轉等程序。從兩造簽約至系爭不動產遭假處分登記僅間隔5日，足見兩件事情係前後突然發生，並非被告所得知悉，被告也積極以訴訟等方式尋求繼續履約之可能性，是被告自始至終均無違約之惡意，被告未履約乃不可歸責。縱認被告係可歸責於己而違約，然原告本件已支付之價金僅有匯入系爭履約保證專戶之簽約款30萬元，安信建經公司已將該數額連同利息退還原告，是原告並無利息之損害，現卻請求高額違約金；且被告本件係於000年00月間委託由原告配偶即訴外人江建欣擔任店長之住商不動產師大永康店出售系爭不動產，然江建欣竟於同月底向被告表示願購買系爭不動產，為規避不動產經紀業管理條例第16條「不得為自己執行仲介或代銷業務」之規定，以其配偶即原告名義與被告簽立系爭買賣契約，原告並利用兩造對於系爭不動產交易資訊之落差，任意更動契約之給付金額及給付方式，導致系爭買賣契約前後內文有莫衷一是之情，甚至新增諸多對被告顯失

01 公平之條款，是被告為締約弱勢之一方，而原告乃係利用
02 此契約而欲謀求不當利得之人，是倘認原告得依約請求違
03 約金，其數額亦應依民法第252條規定予以酌減等語。

04 (三) 並聲明：原告之訴及假執行均駁回；願供擔保，請准宣告
05 免為假執行。

06 三、本院之判斷

07 (一) 查被告於110年11月22日簽立一般委託銷售契約書，委託
08 由原告配偶江建欣擔任店長之住商不動產師大永康店銷售
09 其所有之系爭不動產；嗣兩造由住商不動產師大永康店居
10 間仲介、於110年12月9日簽立系爭買賣契約，原告以總價
11 1,950萬元向被告買受其所有之系爭不動產，於簽約當日
12 同時簽立有系爭買賣流程文件，原告並於同日開立票面金
13 額為195萬元、指定被告為受款人之系爭本票交予地政士
14 黃嘉萍保管，簽約款30萬元則由原告於同年月13日匯入系
15 爭履約保證專戶。嗣系爭不動產經被告配偶周箴淞對被告
16 以要撤銷贈與而請求返還系爭不動產之原因事實，聲請假
17 處分裁定獲准後，於同年月14日辦理假處分限制登記迄今。
18 安信建經公司業於112年4月13日將系爭履約保證專戶
19 上開30萬元於扣除買方即原告應負擔之履保手續費600
20 元、並加計孳息672元後共計30萬72元匯還予原告等情，
21 為兩造所不爭執，並有一般委託銷售契約書、委託銷售契
22 約內容變更同意書、系爭買賣契約、系爭買賣流程文件、
23 系爭本票、系爭不動產最新登記謄本及異動索引、安信建
24 經公司112年8月1日函覆之系爭履約保證專戶資金控管
25 表、原告之個人戶籍資料查詢、賀誠國際開發有限公司登
26 記公示資料查詢及住商不動產師大永康店於591房屋交易
27 網之介紹資料可證（訴字卷第19至45、141、163至172、
28 179至186、189至193、231、333至337頁），堪信為真
29 正。

30 (二) 原告得依系爭買賣契約第8條第1項約定解除系爭買賣契
31 約：

01 依系爭買賣契約第5條第4項約定，被告應保證系爭不動產
02 產權清楚，如有他人主張權利（如優先購買權、法定抵押
03 權或強制執行限制登記等），應負責清理塗銷之（見訴字
04 卷第25頁）；又依民法第348條第1項規定，出賣人即被告
05 負有交付系爭不動產及辦理所有權移轉登記予原告之義
06 務。於系爭買賣契約簽立後，系爭不動產經被告配偶周箴
07 淞對被告以要撤銷贈與而請求返還系爭不動產之原因事
08 實，聲請假處分裁定獲准後，於同年月14日辦理假處分限
09 制登記迄今，業如前述，被告迄未能履行辦理所有權移轉
10 登記予原告之義務，自屬可歸責於被告之給付不能，至
11 「周箴淞聲請假處分是否有理由」一節，乃被告與周箴淞
12 間之問題，核與「被告就系爭買賣契約已對原告陷於可歸
13 責事由之給付不能」之認定無涉。又依系爭買賣契約第8
14 條第1項約定，被告若未依約履行各項義務，經原告書面
15 通知限期催告至少7日仍不履行時，原告得另以書面通知
16 解除系爭買賣契約，被告應返還原告已支付價金，並按原
17 告已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付原
18 告。查本件原告已於112年2月24日、3月3日二度以存證信
19 函催告被告於文到7日內履行上開契約義務，被告分別於
20 同年3月2日、6日收受該二函件，有原告該二份信函及郵
21 件收件回執可憑（訴字卷第57至67、225至227頁），被告
22 逾期迄未履行，原告主張依系爭買賣契約第8條第1項解除
23 系爭買賣契約，應為有據。而原告已於同年3月16日以存
24 證信函通知被告依系爭買賣契約第8條第1項解除系爭買賣
25 契約及請求於5日內給付懲罰性違約金，該函於同年月17
26 日送達被告，有該信函及郵件收件回執可佐（訴字卷第69
27 至73、229頁），是系爭買賣契約業經原告依系爭買賣契
28 約第8條第1項解除，原告並得依該條項約定請求懲罰性違
29 約金。

30 （三）原告得請求之懲罰性違約金數額

31 1. 系爭買賣契約第8條第1項已明文原告得請求被告給付之懲罰性

違約金為「買方（即原告）已支付價金總額之同額」，是本件即應探究「原告已支付價金」之數額為多少。系爭買賣契約第3條第1項已約明買賣總價款為1,950萬元，此亦為兩造所不爭執，而觀諸系爭買賣契約第3條「買賣價金之給付」第2項「付款方式」欄位，原先約定為：第一期（簽約款）195萬元、第二期（用印款）0元、第三期（完稅款）195萬元、第四期（尾款）1,560萬元，嗣經塗改為：第一期（簽約款）30萬元、第二期（用印款）0元、第三期（完稅款）262萬5,000元、第四期（尾款）1,657萬5,000元（訴字卷第21至23頁）；與系爭買賣契約同時簽署之系爭買賣流程文件亦約明總價為1,950萬元，其上「簽約款付款方式」固仍記載：一、195萬（10%）、二、195萬（10%）、三、1,560萬（80%），然買賣流程圖說中之「簽約」款原本的195萬元下方已加註「30」之文字，且「完稅」款已由195萬元塗改為262.5萬元、「交屋」款亦由1,560萬元塗改為1,657.5萬元，並將交屋款占總價款之比例由80%塗改為85%（即1,657.5萬元占買賣總價1950萬元之比例），且於文件上二度特別手寫附註記載「買賣雙方同意（約定）先行支付30萬元」，並載明「待產權移轉後111年5月30日左右給付262萬5,000元（先行過戶買方）」，且由被告於該附註記載旁簽章明確（訴字卷第141頁）。由上開書證更改狀況及附註記載可知，本件買方即原告應支付之第一期簽約款，經兩造磋商後，已由原定之195萬元更改為30萬元，原告應給付之第二期完稅款則由原定之195萬元更改為262萬5,000元，且約定於所有權先移轉予原告後之111年5月30日左右始給付此第二期款262萬5,000元，並將第三期交屋尾款由原定之1,560萬元更改為1657萬5,000元；且因此一更改對被告較為不利（即：被告原可於第一期簽約款及第二期完稅款各取得195萬元，更改後第一期簽約款僅能取得30萬元、第二期完稅款亦僅能取得262萬5,000元），乃特別由被告於相關附註記載文字旁特別簽章確認同意無訛。基此，兩造本件最終約定之原告須給付之第一期簽約款確實為30萬元明確，而原告亦於110年12月9

01 日簽約後之同年月13日，將此第一期款30萬元匯入系爭履約保
02 證專戶，業如前述，亦證本件買賣第一期款數額確實為30萬元
03 明確。

04 2. 至原告固於簽約同日開立票面金額為195萬元、指定被告為受
05 款人之系爭本票交予地政士黃嘉萍保管，然查，原告於簽約當
06 日是針對系爭買賣契約第3條原約定之簽約款195萬元、完稅款
07 195萬元、尾款1,560萬元分別開立三張本票，其中針對簽約款
08 195萬元開立之本票即為系爭本票等情，有被告所提出、原告
09 不爭執真正之被告所留整份買賣契約文件中之另二紙本票影本
10 可憑（訴字卷第377頁），參諸第7頁「價金給付備忘錄」欄針
11 對第一期款係記載「付款日期110年12月9日」、給付方式「商
12 業本票195萬元」，收款人則為黃嘉萍地政士，並於備註欄附
13 註「左列款項委由收款人匯存至專戶」（訴字卷第33頁），惟
14 實際上黃嘉萍地政士並未將系爭本票提示兌付或有將該面額款
15 項195萬元存入系爭履約保證專戶之情，衡以系爭買賣契約第3
16 條第2項付款方式以及系爭買賣流程文件之買賣流程圖說及相
17 關附註文字已明確將第一期款由195萬元更改為30萬元，且明
18 確約定原告應先給付予被告之第一期款項確定為30萬元、嗣再
19 於所有權移轉後給付第二期款262萬5,000元等情，堪認：本件
20 原定要作為給付第一期款195萬元之用的系爭本票，業已因第
21 一期款195萬元已更改為30萬元，而改為（如同其他二紙本
22 票）僅作為價金給付擔保之用，已非作為價金實際支付所用，
23 故黃嘉萍地政士始無實際兌付或將該面額款項存入系爭履約保
24 證專戶之舉。基此，應認本件原告實際已支付之買賣價金數額
25 為30萬元明確。

26 3. 原告雖提出主張係兩造於簽約時另行簽立之一紙、正反兩面之
27 「特別約定事項」（下稱系爭特別約定事項）（見訴字卷第
28 237至238頁），主張：依系爭特別約定事項第16條前段約定
29 「買方付款時無論以現金、支票或商業本票為支付之工具，如
30 違約不買或不賣，沒收或加倍退還上期支付款項之全額，除現
31 金外，雙方亦同受票面所載金額之拘束，雙方絕無異議。」故

01 系爭本票亦應視為支付之價金等語。然姑不論被告否認系爭特
02 別約定事項反面之被告簽名真正性，且翻閱前開被告提出、原
03 告不爭執真正之被告所留整份買賣契約文件（訴字卷353第396
04 頁），僅附有「並無兩造簽名」之系爭特別約定事項第一頁
05 （即正面）內容（見訴字卷第375頁），是兩造是否確實有就
06 系爭特別約定事項達成合意，已非無疑。再者，縱認系爭特別
07 約定事項為真正，且兩造確實有就此達成合意，依據系爭特別
08 約定事項第16條前段約定，亦係以「買方確實有要以本票為支
09 付價金之工具」為要件，不包含「買方係將本票作為價金各期
10 款項保證」之情形，此由該條後段約定「如以商業本票作為交
11 付黑我（『黑我』二字應為誤繕之贅字）價金各期款項保證
12 用，於交付後歸還買方，無法歸還，亦自動失效。」針對作為
13 各期價金款項保證所用之本票係約定「應返還買方或視為自動
14 失效」，亦可對照參佐。而本件兩造於重新議定各期買賣價金
15 之給付方式及數額後，原告所簽發並交付予地政士黃嘉萍保管
16 之系爭本票，已轉為（如同其他二紙本票）僅作為價金給付擔
17 保之用，業經上開認定明確，是本件應屬系爭特別約定事項第
18 16條後段約定之情形，由被告歸還原告，若未歸還，則自動失
19 效，即被告不得再就系爭本票主張票據權利。原告主張依系爭
20 特別約定事項第16條前段約定，加計系爭本票之票面金額為其
21 已支付價金之數額一部，要非可採。

- 22 4. 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
23 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總
24 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
25 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金
26 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
27 總額，民法第250條定有明文。又按約定之違約金過高者，法
28 院得減至相當之數額，為民法第252條所明定。而違約金之約
29 定，不問其作用為懲罰抑為損害賠償額之預定，均有適用。至
30 於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所
31 受損害情形，以為斟酌之標準。是違約金之約定是否過高，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、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減。經查，系爭買賣契約第8條第1項明確約定為「懲罰性違約金」，依其客觀文義可知，此顯屬「懲罰性違約金」之性質。揆諸上開說明，本院即應斟酌一般客觀事實、社會經濟狀況及原告所受損害，作為酌定本件懲罰性違約金數額之標準。經查，兩造本件約定之完稅時程為111年5月30日、交屋日為111年12月15日，有系爭買賣契約第1條第5項約定及系爭買賣流程文件可稽（訴字卷第21、141頁），然於系爭買賣契約簽約後未及一週，系爭不動產即遭被告配偶周箴淞以要撤銷贈與而請求返還系爭不動產之原因事實，聲請假處分裁定獲准後辦理假處分限制登記，迄今均未塗銷，至原告依約於112年3月16日解除契約時，已經逾上開完稅時程近1年，亦超過交屋日達4個月之久，迄今更已超過完稅時程近1年半之期間、超過交屋日近1年之久，其違約情事應非輕微，至被告配偶周箴淞上開主張之原因事實是否有理、被告就其與周箴淞間之本案訴訟是否勝訴，均非可歸因於原告之情事，無由令原告承擔被告涉訟所致履約延宕、無法續行之不利益。故被告抗辯其係突遭周箴淞以莫須有理由聲請假處分一節，亦非可資為減輕其本件違約程度之理由。被告又抗辯：被告本件係委託由原告配偶即訴外人江建欣擔任店長之住商不動產師大永康店出售系爭不動產，因江建欣有意購買系爭不動產，為規避不動產經紀業管理條例第16條「不得為自己執行仲介或代銷業務」之規定，乃以其配偶即原告名義與被告簽立系爭買賣契約，原告並利用兩造對於系爭不動產交易資訊之落差，任意更動契約之給付金額及給付方式，甚至新增諸多對被告顯失公平之條款等語。然被告係於簽約時即知悉原告為其委託銷售之住商不動產師大永康店店長配偶，江建欣係為規避上開法規而由原告擔任買受人與被告簽約，而原告本件請求懲罰性違約金之依據即系爭買賣契約第8條第1項所定「賣方應按買方已支付價

金總額之同額給付懲罰性違約金」，實與內政部成屋買賣契約書範本第11條第1項規定之賣方違約金數額相同，且本件原告依此條項約定得請求之已支付價金總額為30萬元，此數額亦未逾該範本規定之上限「買賣總價15%」，難認本件原告依系爭買賣契約第8條第1項約定對被告請求與已支付價金總額同額之30萬元懲罰性違約金，有對被告構成顯失公平之情。又依民法第259條第2款規定，契約經解除後，被告本應就已受領之金錢給付附加自受領時起之利息返還原告，此亦為上開成屋買賣契約書範本第11條第1項所明文，故安信建經公司針對原告已支付匯入系爭履約保證專戶之30萬元價款，已加計利息匯還原告一節，本為原告依法所得請求被告回復原狀、返還價金之範圍，此與被告依約所應「另行」給付之懲罰性違約金數額無涉，尚不得作為酌減違約金之斟酌事項。依上，本院審酌本件系爭買賣契約第8條第1項約定為懲罰性違約金，本具有一定之懲罰性質，並斟酌上開一切客觀事實、社會經濟狀況及原告所受損害，認本件原告依系爭買賣契約第8條第1項約定請求與已支付價金30萬元同額之懲罰性違約金，其數額難認有過高情形，應無由依民法第252條規定再予酌減。

四、綜上所述，原告得依系爭買賣契約第8條第1項約定請求被告給付與原告已支付價金同額之懲罰性違約金30萬元，又原告已於112年3月16日以存證信函通知被告依系爭買賣契約第8條第1項解除系爭買賣契約及請求於5日內給付懲罰性違約金，該函於同年月17日送達被告，業如前述，故原告另請求自催告給付期限屆滿翌日即同年月23日起算之法定遲延利息，亦為有據。從而，原告依系爭買賣契約第8條第1項約定，請求被告給付30萬元，及自112年3月23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，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保

01 後，得免為假執行。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣
02 告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
04 經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘
05 明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

08 民事第二庭 法 官 林伊倫

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 112 年 11 月 30 日

13 書記官 朱俶伶