

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第597號

原告 善宇建設股份有限公司

法定代理人 楊源信

訴訟代理人 羅婉秦律師

被告 許寶珠

訴訟代理人 謝易達律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國112年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣1,200萬元及自民國112年7月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決於原告以新臺幣400萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣1,200萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：祭祀公業許標重於民國97年間決定將其所有之臺北市○○區○○段○○段00○○0000○○0000地號土地（下合稱系爭土地）移轉登記予派下員即訴外人許天助，惟許天助於移轉登記前過世，其繼承人即被告、訴外人許寶鳳、王小騏因繼承取得系爭土地之地上權及其上未保存登記之建物（即門牌號碼臺北市○○區○○路0段00○○0000號房屋）。嗣祭祀公業許標重擬將系爭土地移轉予許天助之繼承人或地上權人、建物共有人，被告可分得應有部分10000分之5245，兩造遂於103年10月1日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告以新臺幣（下同）6,000萬元向被告買受系爭土地應有部分權利範圍10000分之5245。原告並依系爭契約第2條第2項之約定，於簽約同時開立票號為WSA0000000號、受款人為被告、票面金額為600萬元之支票（下稱系爭

支票)予被告,被告亦簽立授權書,授權訴外人洪正和與祭祀公業許標重洽談土地移轉事宜。因祭祀公業許標重規約(下稱系爭規約)第6條規定系爭土地只能移轉予男性繼承人,但許天助之繼承人均為女性,被告遂表示其取得兒子即訴外人許偉德、許紹賢、許一傑(下合稱許偉德三人)同意,可將其與許寶鳳、王小騏持分比例,登記予許偉德三人名下,再轉讓予原告,原告亦同意此等給付方式後,洪正和再與祭祀公業許標重協商,祭祀公業許標重乃同意將系爭土地移轉予許偉德三人,並於111年2月20日作成派下員大會決議。嗣因被告與許偉德三人有財產分配爭議,系爭土地遲未移轉登記,被告最終承諾原告,將系爭土地登記至許偉德名下,再移轉登記予原告,作為履行系爭契約之替代方式。詎被告突避不見面,百般拖延,拒不提供許偉德聯絡方式,致使祭祀公業許標重及洪正和無從聯絡被告與許偉德,無法辦理系爭土地所有權移轉登記,原告幾經催促,被告仍置之不理,原告遂於111年12月20日寄發存證信函催告被告從速履行系爭契約,然被告仍未依約履行。被告已構成給付不能,並陷於給付遲延,原告僅得以起訴狀繕本之送達作為依民法256條及第254條規定解除系爭契約之意思表示,被告應依民法第179條規定及系爭契約第8條第1項約定,加倍退還已收價款合計1,200萬元等語,聲明:(一)被告應給付原告1,200萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以:對於原告主張之事實及所舉證據之形式真正均不爭執。因系爭土地目前仍登記在祭祀公業許標重名下,且系爭規約第6條第1項規定「本公業派下權以許標重所傳男性直系血親卑親屬冠許姓者為限」,故祭祀公業許標重顯然無法直接移轉登記系爭土地予被告,原告得依給付不能之規定解除系爭契約;又原告業依法定期催告被告履約,然祭祀公業許標重顯然無法直接移轉登記系爭土地予被告,故原告得依遲延給付之規定解除系爭契約。至於系爭契約第8條第1項所

約定之違約金，其性質為損害賠償總額預定性之違約金，原告應舉證證明其損害額始得請求；再者，原告為建設公司，買賣不動產為主要業務之一，對於個案定將進行審慎評估，對於系爭土地有無法移轉登記之虞，仍簽訂系爭契約並交付第一期款600萬元同時訂立高額之違約罰則，實無法主張其受有積極或消極之損害，且有違誠信原則，又被告年滿70歲，社會經濟能力差，兩造約定之違約金達原告已給付價金之一倍，衡諸常情顯屬過高，爰依民法第252條規定請求酌減違約金；原告所受損害僅有已給付價金之利息損害，是本件違約金應按銀行定存利息即依週年利率2%計算為當等語，資為抗辯，聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告主張之上開事實，業據提出系爭土地登記謄本、系爭契約、系爭支票簽領憑據、授權書、系爭規約、祭祀公業許標重111年2月20日派下員大會會議紀錄、協議書及公證書、存證信函為證（見本院卷第19-45頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。又被告亦不爭執原告得依民法給付不能及給付遲延之規定解除系爭契約，而原告主張被告應依系爭契約第8條第1項約定加倍退還已收價款合計1,200萬元乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：系爭契約第8條第1項約定之違約金性質為？原告得請求之數額為？茲分述如下：

(一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，為民法第250條第1項所明定。雙方約定之違約金債權，於有違約情事時其請求權即已發生，不因其後契約是否解除而受影響。又違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。至當事人約定之違約金究屬何者，應依

當事人之意思定之（最高法院107年度台上字第764號民事判決參照）。

(二)查系爭契約第8條「違約罰則」約定：「1.買方（即原告）如有違約，已付價款由賣方沒收；賣方（即被告）如有違約，應加倍退還已收價款予買方。2.違約之一方造成他方因本土地買賣事件所受之損害，負有損害賠償責任。」，有系爭契約可憑（見本院卷第25頁）。系爭契約第8條第2項既已約明「違約之一方造成他方因本土地買賣事件所受之損害，負有損害賠償責任」，復明文約定如第8條第1項所示「買方如有違約，已付價款由賣方沒收；賣方如有違約，應加倍退還已收價款予買方」之違約罰則，可見系爭契約第8條第1項之違約金約定應非損害賠償總額之預定，性質上應係嚇阻違約而為之處罰約定，當屬懲罰性違約金甚明。被告空言辯稱應屬損害賠償總額預定性違約金云云，尚屬無據。

(三)再按縱約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人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約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸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之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌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，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高

01 法院92年度台上字第2747號民事判決參照)。被告雖抗辯系
02 爭契約第8條第1項約定之違約金過高，至如何過高？僅空有
03 指摘，始終未舉證以實其說，復未提供證據或方法由本院查
04 證，且上開違約金之約定，既為兩造於簽訂系爭契約時盱衡
05 自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程
06 度等主、客觀因素，本諸自由意識決定，本於契約自由原
07 則，本院亦應予以尊重，不再予以酌減，以符系爭契約約定
08 之本旨。

09 四、綜上所述，原告依系爭契約第8條第1項約定，請求被告加倍
10 返還已收價款合計1,200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即1
11 12年7月7日（見本院卷第83頁）起至清償日止，按年息5%
12 計算之利息（民法第203條、第229條第2項、第233條第1項
13 本文規定參照），為有理由，應予准許。

14 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，經核均無不
15 合，爰分別酌定相當之金額准許之。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
17 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 1 月 18 日
20 民事第三庭 法 官 陳筠諤

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 1 月 18 日
25 書記官 王曉雁