

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第7426號

原告 黃能雯 住○○市○○區○○路○段000號00樓

黃軍銘 住○○市○○區○○路○段000巷000○0號

上二人共同

訴訟代理人 方正儒律師

被告 陳慶宏

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年4月18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，及自民國一百一十三年四月十四起至清償日止，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十分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告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：原告前為門牌號碼臺北市○○區○○路000號建物暨坐落土地（下稱系爭不動產）之所有權人，將系爭不動產出租作為（正弘）牙醫診所使用，原告委託訴外人住商不動產加盟店「好厝多不動產經紀股份有限公司」（下稱仲介公司）出售系爭不動產，被告稱因其女兒為牙醫，系爭不動產可作為將來其女兒牙醫診所開業之用，乃於民國113年3月2日與原告簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約）向原告購買系爭不動產，約定買賣價金為新臺幣（下同）1910萬元，第一期款191萬元，被告於簽訂系爭契約時，給付（定金）5

萬元，餘款186萬元約定應於113年3月6日支付並開立同額186萬元之本票以為擔保，另約定被告應於113年3月22日給付第三期款191萬元，第四期尾款1528萬元（亦開立擔保本票）預計以貸款支付，若貸款不足，應補足之。詎被告未依約於113年3月6日給付第一期款差額186萬元，反而於113年3月7日寄發存證信函通知原告及仲介公司，主張其受仲介公司之誤導及被詐欺，要求取消（解除）系爭契約並退還其所支付之定金5萬元，被告所述實為無理，原告乃於113年3月26日函覆限期被告於函到後7日內依約給付186萬元並完成後續買賣程序，未獲置理，再於113年4月9日，依系爭契約第10條第1項、第2項約定，寄發存證信函向被告為解除契約之意思表示、沒收定金並請求按開立本票面額賠償懲罰性違約金186萬元，被告於113年4月10日收受上開存證信函，惟迄未給付。為此，爰依系爭契約之法律關係，訴請被告給付等語。並聲明：(一)被告應給付原告186萬元，及自113年4月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告簽訂系爭契約固簽訂面額186萬元、1528萬元之本票二紙，惟僅1528萬元之本票係供擔保系爭契約第四期款之用，票面金額186萬元之票據則未約定其原因關係，均不得依民法第249條第2款規定沒收，亦不得依系爭契約第10條第2項約定充作懲罰性違約金。又系爭契約第10條第2項約定，使原告於被告遲延給付價金時，可併同請求被告賠償損害、給付懲罰性違約金及按本票票面金額賠償，可求償之最大金額達1719萬元，近系爭契約所約定買賣價金1910萬元之9成，相較於行政院所頒佈成屋買賣定型化契約應記載不得記載事項第12點規定，顯然過苛，違反民法第247條之1第2、4款規定，應屬無效。縱認系爭契約第10條第2項非屬無效之約定，開立186萬元本票非被告之義務，且該條款許原告得依擔保本票票載金額求償之約定，究係損害賠償或違約金或擔保範圍之約定，尚屬不明，依定型化契約條款有疑為

01 有利於擬約相對人解釋之方法，應解釋為屬擔保範圍之約
02 定，原告執之為損害賠償請求之依據，顯無理由。再退步言
03 之，縱認系爭契約第10條第2項為損害賠償之依據，應屬損
04 害賠償總額預定之違約金，原告業於113年4月23日以1960萬
05 元將系爭不動產以高於系爭契約50萬元之價格出售，期間原
06 告亦仍享有系爭不動產出租之租金收益，並未受有任何交易
07 損失，被告遲延給付期間即113年3月6日至原告解除契約之
08 日即同年4月9日，原告所受損害至多為遲延利息損失6萬494
09 0元，原告已先沒收定金5萬元，已足受償，無理由再請求高
10 額之違約金，違約金數額應酌減至零等語置辯。並聲明：(一)
11 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔
12 保，請准宣告免為假執行。

13 三、得心證之理由：

14 查兩造於113年3月2日簽立系爭契約，約定由被告以1910萬
15 元之價格向原告購買系爭不動產，被告已支付定金5萬元，
16 並開立面額186萬元、1528萬元之本票作為付款之擔保等
17 情，有系爭契約暨不動產價金履約保證申請書、本票影本等
18 件在卷可稽（見本院113年度北簡字第5242號影印卷，下稱
19 北簡影卷第101至136頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。
20 至原告主張被告違反系爭契約而請求被告給付違約金186萬
21 元一節，則為被告所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭點析
22 述如下：

23 (一)原告依系爭契約第10條第2項約定，請求被告負賠償責任、
24 給付違約金，有無理由？

25 1.查系爭契約第5條第3項約定：「甲方（即被告）若有遲延給
26 付價金之情事，每逾1日應按遲延價金萬分之二計算違約金
27 給付乙方（即原告）。若甲方逾10日仍未配合給付該遲延價
28 金，乙方得依本約第10條約定辦理」（見北簡影卷第105
29 頁）。又系爭契約第10條第1項約定：「除本約有特別約定
30 外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方
31 定七日以上期間催告仍未履行，他方有權主張解除契約；經

01 僑馥建經進行最終催告或認證，得由僑馥建經據以執行專戶
02 價金之撥付作業。」，同條第2項約定：「本約簽訂後，甲
03 方若有違約情事，經乙方合法解除本約，甲方對乙方負損害
04 賠償責任，甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違
05 約金。除非甲方於僑馥建經最終催告期向法院起訴，否則僑
06 馥建經即依約將上述款項交付乙方沒收，沒收後若甲方對違
07 約金額再有異議時，甲方依法所有違約金酌減之權利僅得對
08 乙方請求，不得對僑馥建經做主張。甲方若有開立本票或支
09 票亦應照其面額賠償並同意乙方據以執行。」（見北簡影卷
10 第108頁）。

11 2.本件原告主張被告未依系爭契約約定於113年3月6日支付第
12 一期款剩餘款項186萬元，經原告於113年3月26日以存證信
13 函催告通知被告於函到7日內履行給付186萬元義務，原告於
14 上開信函催告期滿後，再次於113年4月9日以存證信函向被
15 告為解除契約之意思表示等情，有上開二份存證信函暨掛號
16 郵件收件回執在卷可稽（見北簡影卷第271至281頁），且為
17 被告不爭執，堪認原告業已依系爭契約第10條第1項之約
18 定，合法解除系爭契約，復依系爭契約第10條第2項約定，
19 原告自得請求被告賠償損害、沒收被告已給付之價金（定
20 金）5萬元，及請求被告按開立本票面額賠償。

21 3.至上訴人抗辯：原告委託仲介公司銷售系爭不動產，仲介公
22 司提供有利於出賣人之定型化契約供雙方簽訂買賣契約，系
23 爭契約第10條第2項約定相較於行政院所頒佈成屋買賣定型
24 化契約應記載不得記載事項第12點規定，顯然過苛，違反民
25 法第247條之1第2、4款規定，應屬無效云云。惟查，兩造就
26 系爭契約所約定之標的物、買賣價金、付款方式、特約事項
27 等必要之點，業經磋商，並親自簽名蓋章，足證系爭契約之
28 內容係隨個案不同而由簽約人自行約定，並非供不特定多數
29 人使用，顯非定型化契約性質；況原告並非企業經營者，其
30 與被告簽訂之系爭契約雖由仲介公司預先擬定，然並無消費
31 者保護法關於定型化契約審閱期規定之適用，被告自應受該

01 契約條款之拘束，是系爭契約第10條第2項約定仍屬有效。

02 被告執前詞抗辯原告不得請求賠償違約金云云，洵無足採。

03 (二)原告得請求被告給付違約金之數額若干？

04 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因（債務）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，民法第250條第2項定有明文。準此，除當事人另有訂定外，本條文所規定之違約金，應不具違約罰之性質，而是債務不履行所生損害賠償額之預定（最高法院99年度台上字第812號民事判決意旨參照）。又民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就原來之給付或違約金擇一請求；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求原來之給付。而當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定，則視為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此觀民法第250條第2項之規定自明（最高法院86年度台上字第3397號民事判決意旨參照）。

21 2.被告違約遲延給付價金，原告業已合法解除系爭契約，依系
22 爭契約第10條第2項約定，原告得請求被告賠償損害、沒收
23 被告已給付之價金（定金）5萬元，及請求被告按開立本票
24 面額賠償等情，業經認定如上。觀系爭契約第10條第2項前
25 段約定「本約簽訂後，甲方若有違約情事，經乙方合法解除
26 本約，甲方對乙方負損害賠償責任，甲方已支付之價金應交
27 付乙方沒收作為懲罰性違約金。」，已約明被告除負損害賠
28 償責任外，已支付之價金並應交由原告沒收以作為懲罰性違
29 約金，是此部分違約金之性質為懲罰性違約金甚明，至同條
30 第2項後段約定「甲方若有開立本票或支票亦應照其面額賠
31 償並同意乙方據以執行」，究其文義，經核係就買方以開立

01 票據就已屆清償期之應付價款為新債清償之場合，賦予賣方
02 亦得以票面金額充作違約金之約定，較諸賣方僅得沒收已付
03 價款之約款，對賣方更有保障。然上開後段約款並未明定違
04 約金性質，亦未言明被告應另負其他損害賠償責任，依其文
05 義又係以被告所開立票據面額作為賠償數額之約定，依照首
06 揭說明，自應解為係被告違約所生損害賠償總額之預定，與
07 系爭買賣契約第10條第2款前段違約金性質無涉。

08 3.被告簽訂系爭契約時併簽發票面金額為186萬元、1528萬元
09 之本票，各與第一期簽約款餘款及第四期尾款金額相同，是
10 票面金額為186萬元之本票係作為擔保第一期簽約款餘款186
11 萬元之給付所開立，應可認定，被告抗辯伊簽發票面金額為
12 186萬元之本票與系爭契約欠缺原因關係連結，原告不得據
13 此請求賠償云云，自非可採。從而，原告依系爭契約第10條
14 第2款約定請求被告給付違約金，並以被告擔保簽約款所簽
15 發之本票面額共186萬元為違約金數額，洵屬有據。

16 4.次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
17 第252條亦有明文。約定之違約金是否過高，無論其性質係
18 損害賠償額預定或懲罰性約定，均須依一般客觀事實、社會
19 經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，
20 債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準（最高法院108
21 年台上字第1047號判決意旨參照）。本件原告依約固非不得
22 請求被告按照本票面額186萬元賠償，惟審酌兩造於113年3
23 月2日簽定系爭契約後，原告隨即於一個月後之113年4月9日
24 以存證信函向被告解除系爭契約，並於113年4月23日以高於
25 系爭契約買賣價額50萬元之價格即1960萬元將系爭不動產另
26 行出售，原告於售屋期間亦仍享有系爭不動產出租之租金利
27 益，原告並未因被告違約受有何跌價之損失，並綜合考量社
28 會經濟狀況、原告因可歸責於被告之原因而解除契約進而涉
29 訟耗費之時間、勞力、成本及平衡買賣雙方利益等情，認兩
30 造約定186萬元之違約金確屬過高，而應予以酌減為30萬元
31 始為適當。逾此部分之請求即屬過高，不應准許。

01 5.未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
03 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
04 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1
05 項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查原告主
06 張應依開立本票之面額賠償，其已於113年4月9日以存證信
07 函限期被告於函到3日支付，被告於113年4月10日收受上開
08 存證信函，有存證信函及掛號郵件收件回執為證（見北簡影
09 卷第277至281頁），是被告應於113年4月13日前支付。惟被
10 告並未於期限內給付，則原告請求被告應給付上開准許之金
11 額及自113年4月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之
12 利息，即屬有據，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據。

13 四、綜上所述，原告依系爭契約約定，請求被告給付30萬元，及
14 自113年4月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
15 息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應
16 予駁回。本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法
17 第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。至原告就
18 敗訴部分所為假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予
19 准許。另被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為
20 假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

21 五、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後
22 認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

23 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日
25 民事第七庭 法 官 熊志強

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日
30 書記官 蔡斐雯