

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第4825號

原告 林永昌
訴訟代理人 吳怡德律師
被告 胡美慧
兼訴訟代理
人 林瑞明

上列當事人間請求給付違約金等事件，經臺灣新北地方法院以114年度訴字第871號裁定移送前來，本院於民國115年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告胡美慧應給付原告新臺幣參拾萬參仟零陸拾元，及自民國一百一十四年三月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告林瑞明應給付原告新臺幣參拾萬參仟零陸拾元，及自民國一百一十四年三月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前二項所命之給付，如任一被告為給付時，其他被告在該給付範圍內免給付義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告胡美慧、林瑞明連帶負擔百分之十九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告胡美慧如以新臺幣參拾萬參仟零陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告林瑞明如以新臺幣參拾萬參仟零陸拾元為原告預供擔保，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：兩造於民國113年6月19日，於住商不動產古亭捷運加盟店「堡勤不動產仲介經紀有限公司」（下稱住商不動產）媒合下，就門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段00號

01 18樓之43之不動產（下稱系爭不動產）達成買賣合意，兩造
02 簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定買賣價金為
03 新臺幣（下同）1020萬元、仲介費由原告方支付部分為20萬
04 4000元，另簽立買賣價金履約保證申請書，約定由安新建築
05 經理股份有限公司（現稱安新建經）申辦買賣價金履約保
06 證。兩造於系爭契約第1條第5項及其他約定事項約定，被告
07 應於113年7月31日前排除系爭不動產租約騰空房屋，交付終
08 止租約之文件予原告，並至遲於113年8月13日前完成交屋。
09 原告已依系爭契約第3條約定買賣價金之給付時點，給付第
10 一期簽約款127萬元，第三期完稅款128萬元，合計買賣價金
11 255萬元及仲介費20萬4000元。詎被告遲未依約履行上開排
12 除系爭不動產租約騰空房屋之契約義務，原告依系爭契約第
13 8條約定，於113年8月12日以臺北莒光郵局546號存證信函限
14 期催告被告於文到7日內履行，未獲被告置理，原告再於113
15 年9月13日以臺北莒光郵局632號存證信函之送達，對被告為
16 解除系爭契約之意思表示並請求返還已給付買賣價金，及依
17 系爭買賣契約第8條第1項後段約定，請求被告給付原告相當
18 於已付價金同額即255萬元之懲罰性違約金，被告於同日收
19 受送達，故系爭契約業於113年9月13日經原告合法解除。另
20 系爭契約可歸責於被告之事由而解除，依民法第226條第1項
21 規定，被告亦應就原告因本件交易所為之支出，即支付予安
22 新建經之服務費3060元之損害，負損害賠償責任。又被告間
23 就上開給付為不真正連帶債務關係，如任一人為給付，其他
24 人於給付範圍內免給付義務。為此，爰依系爭契約第8條第1
25 項後段約定、民法第226條第1項規定及不真正連帶債務關
26 係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告胡美慧應給付原告
27 255萬3060元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
28 週年利率5%計算之利息。(二)被告林瑞明應給付原告255萬30
29 60元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
30 5%計算之利息。(三)前二項聲明，如任一被告為給付，他被
31 告在該給付範圍內免給付義務。(四)願供擔保，請准宣告假執

01 行。

02 二、被告則以：系爭不動產帶租約銷售，為原告所明知並表示雙
03 方再討論，顯見兩造並未將排除租約視為系爭契約義務，且
04 被告於簽約當日晚間得知原租客不願意搬遷後，隨即委託系
05 爭不動產房屋仲介向原告傳達被告無法即時排除租約之意並
06 對房客採取法律途徑處理，被告已盡告知責任，且無拖延處
07 理，並無違約事由。原告明知有履約障礙卻仍繼續匯入履約
08 款項，其性質不能定性為買賣價金之一部，從而不得為違約
09 金計算之基礎。縱認被告構成違約，原告請求之違約金顯屬
10 過高，應予酌減等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之
11 聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假
12 執行。

13 三、兩造不爭執之事實：

14 兩造經住商不動產居間仲介於113年6月19日簽立系爭契約，
15 約定系爭不動產買賣總價為1020萬元，分4期給付，第1期簽
16 約款為127萬元，第2期用印款為0元，第3期完稅款為128萬
17 元，第4期尾款則為765萬元，並共同委託安泰建經辦理系爭
18 不動產買賣價金履約保證事宜；而原告已將第1期簽約款127
19 萬元、第3期完稅款128萬元，合計255萬元匯入履保專戶。
20 嗣原告於113年8月12日以臺北莒光郵局546號存證信函限期
21 催告被告於文到7日內履行排除租約並騰空房屋，再於113年
22 9月13日以臺北莒光郵局632號存證信函之送達，對被告為解
23 除系爭契約之意思等情，為兩造所不爭執，並有買賣價金履
24 約保證證書、系爭契約、買賣價金履約保證申請書、國泰世
25 華商業銀行匯出匯款憑證、上開存證信函暨郵件收件回執在
26 卷可稽（見臺灣新北地方法院114年度訴字第871號卷，下稱
27 新北卷第17至53頁），堪信為真實。

28 四、得心證之理由：

29 原告主張被告有未依約排除租約並騰空房屋之違約事由，其
30 得依系爭契約第8條第1項後段約定、民法226條第1項規定，
31 請求被告給付違約金255萬元，及賠償損害3060元，合計255

萬3060元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。茲就兩造爭點析述如下：

(一)被告未排除租約騰空房屋，已構成違約：

1.系爭契約第1條第5項約定：「本買賣標的點交日期：至遲113年8月13日前交屋。（賣方於代償前排除租約）」，其他約定事項第2條約定：「本案現況出租，賣方於113年7月31日前排除租約騰空房屋，買方複看完成後撥款代償。（賣方提供終止租約文件予買方）。」（見新北卷第23、29頁），則賣方即被告依約應於113年7月31日排除租約騰空房屋，並至遲於113年8月13日前交屋，自屬明確。

2.被告固不否認其未依約於113年7月31日排除租約騰空房屋，並於113年8月13日前交屋，然否認其負有上開所示於期限內排除租約騰空房屋之契約義務，惟被告抗辯除與系爭契約明文約定不符之外，復與證人即處理系爭不動產買賣事宜之住商不動產賣方仲介謝鎮棠、買方仲介王思又、地政士游文宜分別於本院證稱：有在合約上寫排除租約才交屋，我們有押定交屋時間；買房即原告簽約前、後都有提出希望排除租約，簽約條件是排除租約騰空交屋，合約書上面都有押日期；當初簽約的文件，我們在合約及附件裡面有特別約定賣方要排除租約，合約上是寫113年8月13日交屋等語之證詞不符，可見被告抗辯不足為採。又被告因其與第三人間之法律關係致無法於期限內履行其契約義務，自屬可歸責於被告之事由，被告另抗辯無法依期排除租約騰空房屋，非可歸責於被告，並將自身逾期責任轉嫁予他人承擔云云，亦屬無據。從而，原告主張被告未依約於期限內履行排除租約騰空房屋之契約義務，已構成違約乙情，洵堪認定。

(二)原告依系爭契約第8條第1項後段約定、民法226條第1項規定，請求被告給付違約金255萬元，及賠償損害3060元，合計255萬3060元，有無理由？違約金金額是否應予酌減？

1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。次按民法第250條

就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條有明文規定。違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額。又所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，暨債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。

2.就請求違約金255萬元部分：

- (1)系爭契約第8條第1項約定：「賣方若未依本約履行各項義務，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地點交，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，賣方應返還買方已支付價金，並同意按買方已支付價金總額之同額，做為懲罰性違約金另行給付買方。」（見新北卷第27頁）。被告構成違約，業如前述，則原告嗣於113年8月12日以臺北莒光郵局546號存證信函限期催告被告履行，於催告期限屆滿被告

01 仍未履行，再於113年9月13日以臺北莒光郵局632號存證信
02 函之送達為解除系爭契約之意思表示，自屬有據。另原告併
03 依前開規定後段請求被告給付已支付價金255萬元之同額，
04 做為懲罰性違約金，亦屬有憑。

05 (2)被告不爭執原告前曾給付款項合計255萬元，惟抗辯原告明
06 知有履約障礙卻仍繼續匯入履約款項，其性質不能定性為買
07 賣價金之一部，從而不得為違約金計算之基礎云云。然原告
08 係依據系爭契約檢附之不動產買賣作業流程所約定之付款時
09 間給付價款，而付款時間是經過買賣雙方同意的，雙方並無
10 共識要地政士做付款時間的調整，有該不動產買賣作業流程
11 在卷可稽（見新北卷第21頁），並經證人即住商不動產地政
12 士游文宜證述在卷（見本院卷第111、112頁），足見原告依
13 約按期給付之款項，自屬買賣價金之一部，且原告給付行為
14 並無不當。被告復未提出其他有向原告表明暫緩履約及給付
15 價金之證明，則此部分抗辯自難憑採。

16 (3)本院審酌原告因被告違約而解除系爭契約之解約經過，兩造
17 於113年6月19日簽訂系爭契約，原告於113年9月13日解除系
18 爭契約，被告違約期間非長；系爭不動產尚未過戶，尚未支
19 出相關稅賦或規費；後續相關處理過程，仍屬履約階段原告
20 所生損失尚屬有限，併考量原告因簽約過程所付出之無形勞
21 力與花費；原告請求依其交付價金總額255萬之同額作為懲
22 罰性違約金，已高達系爭不動產買賣總額之25%等一切情
23 狀，認原告請求金額尚屬過高，應酌減為30萬元，較為適
24 當，以兼顧兩造利益之衡平。

25 (4)從而，原告依系爭契約第8條第1項後段約定，請求被告給付
26 違約金30萬元，為有理由；逾此範圍之請求，則無依據。

27 3.就請求損害賠償3060元部分：

28 原告因系爭契約支付安新建經服務費3060元乙情，為被告不
29 爭執，而系爭契約因可歸責於被告之違約事由而解除，業如
30 前述，則上開服務費支出確屬因可歸責於被告之事由，致給
31 付不能所生之損害，原告依民法第226條第1項規定，請求被

告賠償，自有理由。

(三)按不真正連帶債務，係指數債務人以同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。故不真正連帶債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即應發生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償（100年度台上字第848號判決意旨參照）。經查，原告與被告2人簽訂系爭契約，被告2人就系爭契約之給付，具有使原告取得系爭不動產所有權之同一目的，並本於個別發生原因而對原告負擔全部給付義務，核屬不真正連帶債務關係。是原告主張被告間依不真正連帶法律關係，給付上開懲罰性違約金價款及損害賠償，如任一被告為給付，其他被告在該給付範圍內，應免給付義務，亦屬有理。

(四)末按給付無確定期限者，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；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229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件金錢給付之債係一無確定期限之債，亦無約定利率，自應以被告受催告後，始負以法定利率計算之遲延責任。故原告依上開規定併請求被告給付懲罰性違約金30萬元及損害賠償3060元，合計30萬3060元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年3月28日（見新北卷第65、67頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦為法之所許。

五、綜上所述，原告依系爭契約第8條第1項後段約定、民法第226條第1項規定及不真正連帶債務關係，請求被告胡美慧給付30萬3060元，及自114年3月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另請求被告林瑞明給付30萬3060元，及自114年3月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨上開所命給付，若任一被告為給付，他被告於該給付範圍內

01 免給付義務，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無
02 理由，應予駁回。

03 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
04 告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第
05 389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執
06 行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔
07 保金額准許之。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之
08 聲請失所依據，併予駁回。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，併此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

13 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
14 民事第七庭 法 官 熊志強

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
19 書記官 蔡斐雯