臺灣臺北地方法院民事判決

115年度重訴字第331號

原　　告　鄭明輝

　　羅仁易

共　　同

訴訟代理人　黃耕鴻律師

被　　告　熊本建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　王心怡

訴訟代理人　陳金田

上列當事人間請求履行和解契約等事件，本院於民國115年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告鄭明輝新臺幣捌佰柒拾貳萬貳仟元，及自民國一一四年十二月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨每日萬分之八計算之違約金。

被告應給付原告羅仁易新臺幣捌佰肆拾伍萬貳仟元，及自民國一一四年十二月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨每日萬分之八計算之違約金。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項，於原告鄭明輝以新臺幣貳佰玖拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌佰柒拾貳萬貳仟元為原告鄭明輝預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於原告羅仁易以新臺幣貳佰捌拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌佰肆拾伍萬貳仟元為原告羅仁易預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

原告2人分別與被告於民國114年7月7日簽訂之和解協議書（下稱系爭和解協議）第8條約定本院為合意管轄法院（見本院卷第80-81、84-85頁），是本院依民事訴訟法第24條規

定，有管轄權。

貳、實體方面

一、原告2人主張：

㈠原告2人於111年2月24日分別與被告公司簽訂水上飛預售屋房屋買賣契約書、水上飛預售屋土地買賣契約書（下合稱系爭買賣契約），依約被告應於111年12月28日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，並應於領得使用執照6個月內，通知交屋，然被告卻遲至113年方取得使用執照，亦遲至114年5月無法交屋，構成嚴重遲延。

㈡原告2人本欲向被告主張解除契約，且請求退還前已交付之全部款項，並賠償遲延利息及違約金，惟因被告不斷告知其尚無財力返還購屋款及高額賠償金，經磋商後，原告2人願意退讓，最終原告2人分別與被告於114年7月7日簽訂系爭和解協議，約定合意解除系爭買賣契約，並於系爭和解協議約定被告應返還原告2人前已繳納之房地價金，並給付和解金100萬元作為賠償，並約定給付期限為114年12月30日前，否則應按日支付懲罰性違約金。被告迄今分文未付，原告2人僅得提起本訴，請求被告分別給付原告2人買賣價金新臺幣（下同）772萬2000元、745萬2000元、和解金各100萬元、114年12月31日起算之法定遲延利息及每日按萬分之8計算之懲罰性違約金。

㈢爰依系爭和解協議第2條、第3條約定、民法第203條、第233條第1項規定提起本件訴訟等語，並聲明：

1.被告應給付原告鄭明輝872萬2000元，及自114年12月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨每日萬分之8計算之違約金。

2.被告應給付原告羅仁易845萬2000元，及自114年12月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨每日萬分之8計算之違約金。

3.原告2人願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告對於與原告2人簽訂系爭和解協議之事實雖不爭執，但被告認為原告2人尚未依系爭和解協議之約定完成應履行之對待給付義務，包括但不限於簽署完整點交確認書及完成相關撤告手續，給付和解金之條件尚未成就，被告依民法第264條第1項規定為同時履行抗辯，拒絕於原告2人完成對待給付前給付和解金。退步言之，縱認被告給付和解金之條件業已成就，原告2人請求之違約金或損害賠償金亦過高，被告依民法第252條規定請求予以酌減等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第140頁）：

㈠原告2人曾分別與被告簽訂系爭買賣契約。

㈡原告2人曾分別與被告於114年7月7日簽訂系爭和解協議。

㈢被告迄今尚未依系爭和解協議給付原告2人買賣價金772萬2000元、745萬2000元、和解金各100萬元。

四、本院得心證之理由：

㈠原告2人得請求被告給付買賣價金772萬2000元、745萬2000元、和解金各100萬元：

1.按「雙方解除契約後，乙方（按：即被告，下同）除應返還甲方（按：即鄭明輝）已繳納之系爭房地價金772萬2000元外，亦應給付和解金100萬元予甲方，作為乙方遲延無法履行契約之賠償總額。」、「雙方解除契約後，乙方除應返還甲方（按：即羅仁易）已繳納之系爭房地價金745萬2000元外，亦應給付和解金100萬元予甲方，作為乙方遲延無法履行契約之賠償總額。」，系爭和解協議第2條定有明文。查如兩造不爭執事項㈠、㈡所示，原告2人依前開約定請求被告給付買賣價金772萬2000元、745萬2000元、和解金各100萬元，自屬有據。

2.被告雖以同時履行抗辯置辯，惟亦自承系爭和解協議未約定原告2人有何對待給付義務，僅係口頭承諾等語（見本院卷第141頁），經原告2人否認曾為此等口頭承諾（見本院卷第

141頁），此部分有利於己之事實應由被告舉證，被告全未舉證，所辯自難遽採。

㈡原告2人得請求被告給付法定遲延利息：

按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第203條、第229條第1項、第233條分別定有明文。另按「因乙方於簽訂本和解協議書時有資金調度上之困難，無法立即返還已繳納之系爭房地價金及和解金，故甲方（按：即原告2人，下同）願同意乙方先行販賣系爭房地，待系爭房地賣出予第三人並收取價金後，再行返還甲方。惟無論系爭房地是否順利出售，乙方至遲應於114年12月30日前返還全部款項，如有遲延給付之情況，每逾一日，乙方應以『未履行之款項金額』依萬分之八單利計算違約金，作為懲罰性之違約金(舉例如，到期時乙方尚有200萬元未履行之欠款，每逾一日之懲罰性違約金即為1600元)。」，系爭和解協議第3條亦定有明文。查如兩造不爭執事項㈢所示，被告自已於114年12月31日起陷於遲延，原告2人依上開規定請求自114年12月31日起算之法定遲延利息，自屬有據。

㈢原告2人得請求被告給付懲罰性違約金：

1.如兩造不爭執事項㈢所示事實及兩造系爭和解協議第3條之約定，均已如前述，原告2人自得請求自114年12月31日起算之按每日萬分之8計算之懲罰性違約金。

2.被告雖以違約金過高置辯，惟按違約金之約定是否過高，應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，最高法院87年度台上字第2563號民事判決意旨可資參照。系爭和解協議第3條業已

明定違約金之性質屬懲罰性違約金，參照上開見解，法院固得以一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形為標準，斟酌是否有違約金約定過高應予酌減之情事，但此部分有利於己之事實，仍應由被告負舉證責任，被告對此全未舉證，本院自無從驟認兩造間違約金條款有何過高應予酌減之情事。

五、綜上所述，原告2人依系爭和解協議第2條、第3條約定、民法第203條、第233條第1項規定請求：㈠被告應給付鄭明輝872萬2000元，及自114年12月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨每日萬分之8計算之違約金。㈡被告應給付羅仁易845萬2000元，及自114年12月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨每日萬分之8計算之違約金，為有理由，應予准許。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核符合規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　4　　日

民事第三庭　法　官　李子寧

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　7　　日

書記官　蔡雅筑