臺灣高等法院民事判決

110年度上字第215號

上　訴　人　華鋐企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　高慶堯

訴訟代理人　朱俊雄律師

　　陳韻鸚

被 上訴 人　曾梁雪娥

訴訟代理人　朱容辰律師

上列當事人間請求酌減違約金事件，上訴人對於中華民國109年12月9日臺灣新北地方法院108年度訴字第3054號判決提起上訴，本院於110年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊與訴外人均美建設股份有限公司（下稱均美公司）於民國105年7月28日與被上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定伊與均美公司以總價新臺幣（下同）3900萬元向被上訴人購買如原判決附表所示房屋（下稱系爭房屋）之所有權及所坐落基地（下稱系爭土地）之地上權（下合稱系爭不動產），伊於簽約時即交付第1期款390萬元支票予被上訴人。嗣伊與均美公司發生財務問題，未能依系爭契約第9條第4項約定，於107年6月30日前付清尾款3510萬元，經被上訴人以存證信函通知解除契約並沒收第1期款390萬元。伊與均美公司雖有違約應負損害賠償責任，惟系爭不動產價值僅100萬元，且均未辦理點交予伊及均美公司，仍由被上訴人使用收益，買賣相關稅款及代辦費均由伊負擔。至被上訴人請求系爭不動產信託登記之受託人華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行）終止信託契約及回復登記之訴訟已獲勝訴判決，伊亦已將訴訟費用返還予被上訴

人，被上訴人僅支出極少之律師費，所受損害微小，故其沒收違約金390萬元實屬過高，應依民法第252條規定將違約金酌減至0。爰依民法第179條規定，請求被上訴人返還390萬元，及自判決確定翌日起加計法定遲延利息。倘認伊與均美公司須共同行使民法第252條及第179條規定之權利，則伊為均美公司之債權人，因均美公司怠於行使上開權利，伊亦得依民法第242條規定代位均美公司，備位請求被上訴人給付伊與均美公司各195萬元及法定遲延利息，均美公司部分由伊代為受領。倘認本件違約金酌減後之不當得利請求權利為不可分之債，伊亦得依民法第242條規定代位均美公司，再備位請求被上訴人給付伊與均美公司390萬元及法定遲延利息，由伊代2人共同受領。

二、被上訴人則以：依系爭契約第9條第4項約定，系爭契約因上訴人未於107年6月30日前給付尾款而失其效力，上訴人已付之390萬元即為懲罰性違約金，上訴人與均美公司不得請求返還或提起任何訴訟，上訴人提起本件訴訟已違反該約定。且民法第252條之違約金酌減權利屬形成權，依民法第263條準用第258條第2項規定，應由上訴人與均美公司共同行使，上訴人先位單獨請求酌減違約金並返還酌減部分，並非合法。又均美公司不認為本件違約金過高，並無怠於行使權利之情形，上訴人備位依民法第242條規定代均美公司行使違約金酌減及不當得利返還請求權，亦不合法。且伊於簽約後，已將系爭不動產信託登記予華泰銀行，無法處分收益，詎上訴人與均美公司違約不付尾款，又拒絕偕同辦理終止信託並塗銷登記，致伊另行起訴請求華泰銀行終止信託、塗銷登記並為強制執行，復遭系爭土地所有人請求酌定地租（現在原法院另案審理中），所受損害甚鉅，故本件違約金390萬元僅占系爭契約買賣價金10％，並未過高，無須酌減等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄；㈡上開廢棄部分：1.先位：被上訴人應給付

上訴人390萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.備位：被上訴人應分別給付上訴人、均美公司各195萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，均美公司部分由上訴人代為受領；3.再備位：被上訴人應給付上訴人與均美公司390萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，由上訴人代2人受領；㈢願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：㈠上訴駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、查兩造、均美公司於105年7月28日簽訂系爭契約，約定上訴人與均美公司以3900萬元向被上訴人買受系爭不動產，上訴人已給付第1期款390萬元，被上訴人則將系爭不動產信託登記予華泰銀行，嗣上訴人、均美公司未依系爭契約第9條第4項約定，於107年6月30日前給付尾款3510萬元予被上訴人，被上訴人另起訴請求華泰銀行將系爭不動產之信託登記塗銷，回復登記為其所有，已確定在案等事實，為兩造所不爭執，並有系爭契約、390萬元支票、臺灣新北地方法院108年度訴字第689號（下稱第689號）判決為證（見原審卷第19-35頁），堪信此部分事實為真實。

五、上訴人主張被上訴人沒收違約金390萬元金額過高，應依民法第252條規定予以酌減至0後，依民法第179條規定返還等語，惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠系爭契約第9條第4項約定：「買賣雙方約定於107年6月30日前，倘買方（即上訴人與均美公司）反悔不買或遲延或違約情事，無須通知催告，買方已付價款全部由賣方（即被上訴人）沒收作為懲罰性違約賠償，並解除本契約，買方不得請求返還或提起任何訴訟」（見原審卷第21頁），與系爭契約第8條第1項：「本契約簽立後，倘買方有遲延或違約情事，經賣方書面催告5日內限期履約，逾期仍未履約者，買方已付價款全部由賣方沒收作為違約賠償，並解除本契約，買方不得請求返還。賣方並得以買方逾期日數每日按本契約買賣

總價款加計萬分之2逾期違約金」（見原審卷第20-21頁）對照以觀，第9條第4項應為第8條第1項之特別約定事項，而系爭契約第8條第2項、第9條第4項後段亦有約定被上訴人於107年6月30日前反悔不賣時，上訴人與均美公司亦得無須催告即逕行解除契約（見原審卷第21頁），可見雙方就履行期限有特別重要之意思表示，如一方不按照時期履行，他方得不經催告逕行解除契約，基於私法自治原則，並非法所不許（最高法院75年度台上字第2025號、86年度台上字第3165號判決意旨參照）。從而，系爭契約第9條第4項約定107年6月30日為最後履約期限，倘上訴人與均美公司於該日前反悔不買、遲延履約或有違約情事者，被上訴人無須催告，即可逕行解除契約。查被上訴人於107年7月15日以存證信函向上訴人與均美公司為解除系爭契約之意思表示等情，業經其在第689號訴訟中主張明確，且為上訴人即第678號事件之參加人所不爭執，經本院調取第689號卷宗核閱明確（見第689號卷第47-51、12、195頁），則依上開約定，系爭契約業經被上訴人於107年7月15日為解除之意思表示，第689號確定判決亦採相同見解可參，故被上訴人自得依此約定，沒收上訴人與均美公司給付之第1期款390萬元作為懲罰性違約賠償。

㈡上訴人先位主張被上訴人沒收390萬元金額過高，單獨請求依民法第252條規定酌減違約金後，依民法第179條規定，將該酌減部分返還予其等語，雖為被上訴人所否認，並以系爭契約第9條第4項約定上訴人不得請求返還違約金，亦不提起訴訟，且系爭契約為不可分之債，上訴人不得單獨請求等語置辯。惟查：

1.按民法第252條規定「約定違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，並未規定法院得依當事人之聲請減至相當之數額，自不以當事人聲請為限（最高法院66年台上字第31號判決意旨參照）。被上訴人抗辯上訴人應與均美公司共同起訴請求酌減違約金，始為合法云云，於法無據。又被上訴人雖以民法第263條準用第258條第2項規定，抗辯民法第252條規

定之酌減權利應由上訴人與均美公司共同行使云云。惟民法第252條規定乃基於公平原則，得由法院酌定適當之違約金金額，與民法第258條規定之契約解除權，係以當事人之意思表示使契約關係消滅者，並非相同，自不以上訴人與均美公司共同起訴請求始為合法。

2.又依系爭契約之約定，上訴人與均美公司同為買方，2公司共同以總價3900萬元買受被上訴人對於系爭房屋之所有權及系爭土地之地上權，而系爭契約第3條第2項約定，被上訴人應於上訴人與均美公司給付尾款3510萬元之同時，將系爭房屋所有權及系爭土地之地上權移轉登記予上訴人與均美公司（見原審卷第19-23頁），是上訴人與均美公司所負金錢債務，並無分別給付之約定，而被上訴人對上訴人、均美公司所負移轉系爭不動產之債務亦無分別給付之約定，且一部給付在客觀上無從達到買賣系爭不動產之契約目的。故應解為上訴人與均美公司對被上訴人負全部之價金給付義務，自亦應各對被上訴人負全部之違約賠償責任，屬不可分之債務，始符合兩造締約之真意。

3.按不可分之債，係指數人負同一債務，而其給付不可分者，應準用關於連帶債務之規定；連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付，民法第292條、第273條第1項分別定有明文。本件上訴人與均美公司依系爭契約對被上訴人應負不可分之給付義務，則依上開規定，被上訴人得對上訴人或均美公司中之1人或2人、同時或先後請求全部或一部之給付，包括本件違約金之給付。上訴人既對被上訴人負全部之違約金給付義務，自得單獨請求法院將全部違約金予以酌減至相當之數額後，將該酌減部分返還予其。

4.至於系爭契約第9條第4項後段雖有約定：「買方不得請求返還或提起任何訴訟」，賣方違約時亦有相同約定（見原審卷第21頁）。惟按權利之拋棄，不得違背法律之強制或禁止規定或公序良俗，否則其拋棄行為無效。又按當事人約定之違

約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。準此，兩造與均美公司於締約之初，尚難預料將來一方未能依約履行之態樣、因而造成他方之損害情形，以及違約當時之社會經濟狀況等客觀事實，則其等以系爭契約第9條第4項約定違約之一方預先拋棄提起訴訟請求法院依民法第252條規定酌減違約金之權利，與民法第252條之立法意旨有違，應認此約定為無效。上訴人仍得提起本件訴訟請求法院酌減違約金後，請求被上訴人將該酌減部分返還。

㈢上訴人主張本件違約金390萬元金額過高，雖以系爭不動產價值僅100萬元，被上訴人就系爭不動產之使用收益未受影響，相關稅費均由其繳納，信託契約已終止，其已將第689號訴訟費用返還被上訴人，被上訴人僅支出律師費等情為據，惟查：

1.上訴人雖舉系爭不動產設定信託登記時，在土地登記申請書上填載「信託權利價值總金額」100萬元（見第689號卷第109頁），主張系爭不動產之價值僅100萬元云云。惟查，系爭不動產信託之委託人為被上訴人，受託人為華泰銀行，信託目的乃「由受託人開發、管理及處分信託財產」（見第689號卷第108、110頁），然由三方共同簽署之信託契約及買賣雙方簽署之系爭契約均無關於「信託權利價值總金額」100萬元之約定，可見此金額僅係辦理登記時任意填載不動產標的之價值，俾登記機關計收登記費之依據，非信託利益之約定（最高法院107年度台抗字第353號裁定意旨參照）。上訴人以此主張系爭不動產價值僅100萬元云云，自難信取。

2.又查被上訴人於105年7月28日簽訂系爭契約之同時，即依系爭契約第3條第1項約定，將相關證件交予地政士，另與華泰銀行訂立不動產信託契約，於105年10月6日將系爭不動產以

信託為原因，移轉登記為華泰銀行所有，由華泰銀行就系爭不動產為管理、處分，且系爭不動產之孳息、收益及因其他事由取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產等情，有已收證件清單、土地及建築改良物信託契約書、建物登記謄本、不動產信託契約書可稽（見第689號卷第22、61-71頁），且依系爭契約第10條約定，被上訴人簽訂系爭契約後，即應指示華泰銀行配合上訴人與均美公司於都更辦理程序中相關事宜並簽署相關文件（見原審卷第21-22頁），堪認被上訴人已喪失系爭房屋之所有權、系爭土地之地上權及管理、收益、處分權，自不能僅因被上訴人仍占有使用系爭不動產而遽認其未受損害。

3.嗣上訴人與均美公司反悔不買系爭不動產後，被上訴人為塗銷系爭不動產之信託登記，對華泰銀行提起第689號終止信託等訴訟，經華泰銀行聲請對上訴人、均美公司告知訴訟後，上訴人為輔助華泰銀行而為訴訟參加，嗣經第689號判決命華泰銀行應將系爭不動產之信託登記塗銷，回復登記為被上訴人所有等情，經本院調取第689號事件全卷及言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷第125-126頁），堪認被上訴人為塗銷系爭不動產之信託登記，確有支出相當之勞力、時間、費用而受有損害。至上訴人雖主張其已將第689號訴訟費用返還予被上訴人云云，並提出被上訴人之民事聲請確定訴訟費用狀及匯款單為證（見本院卷第127、129頁）。惟華泰銀行因第689號判決其敗訴確定而應負擔訴訟費用，經被上訴人聲請確定訴訟費用額為1萬7335元後，上訴人將此筆金額匯予華泰銀行信託部，乃係基於其等間信託契約之約定，由違約之上訴人負責賠償華泰銀行所受損害。況被上訴人所受損害非僅止訴訟費用，自不能逕認被上訴人之損害已獲填補。上訴人主張被上訴人僅受有律師費損害云云，並非可取。

4.按契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如

期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。是當事人所受之一切消極損害（即可享受之預期利益）及積極損害，均應加以審酌（最高法院84年度台上字第978號判決意旨參照）。爰審酌被上訴人因將系爭不動產信託登記予華泰銀行，喪失管理、收益、處分權能將近2年，嗣因上訴人違約不買，又付出相當之勞力、時間、費用循司法途徑塗銷信託登記，自受有積極損害；且被上訴人未能取得上訴人依約應付之價金尾款3510萬元，亦受有預期利益之消極損害；本件違約金為系爭契約約定買賣價款之10%，未超逾一般不動產交易行情，及「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第12條關於違約金以不超過房地總價款15%為限之規定，並非顯然懸殊等一切情狀，認本件違約金金額並未過高，自無酌減之必要。

六、綜上所述，上訴人主張本件違約金過高應予酌減，既非有據，則被上訴人依系爭契約第9條第4項約定，因上訴人及均美公司反悔不買之可歸責事由而解除契約，並沒收已付第1期款390萬元作為違約金，即非無法律上原因。從而，上訴人依民法第179條規定，先位請求被上訴人給付390萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；備位請求被上訴人分別給付上訴人及均美公司各195萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均美公司部分由上訴人代為受領；再備位請求被上訴人應給付上訴人及均美公司390萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，全部由上訴人代2人受領，均為無理由。原審所為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由。

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

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2

項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　17　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　謝碧莉

法　官　陳月雯

法　官　林晏如

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　110　　年　　8　　月　　17　　日

書記官　簡維萍