臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第1111號

上　訴　人　徐鍾和妹
　　徐世展
　　徐宥樺
　　徐鳴珠
共　　同
訴訟代理人　鍾添錦律師
視同上訴人　徐世琪
000000000000000000
000000000000000000
被　上訴人　林大為
訴訟代理人　陳佳鴻律師
複　代理人　江孟洵律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國111年8月12日臺灣新竹地方法院110年度訴字第282號第一審判決提起一部上訴，本院於112年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人及視同上訴人於繼承被繼承人徐錦文之遺產範圍內，連帶給付超過新臺幣參佰伍拾萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由上訴人及視同上訴人於繼承被繼承人徐錦文之遺產範圍內連帶負擔三分之二，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。本件被上訴人

於原審主張其已解除與訴外人徐錦文間不動產買賣契約書（下稱系爭契約）之法律關係，起訴請求徐錦文之繼承人即上訴人徐鍾和妹、徐世展、徐宥樺、徐鳴珠（下各稱其姓名，合稱上訴人）與原審被告徐世琪於繼承被繼承人徐錦文之遺產範圍內，連帶返還其已支付之買賣價金及賠償違約金，經原審判決上訴人及徐世琪應於繼承被繼承人徐錦文之遺產範圍內連帶給付被上訴人新臺幣（下同）400萬元本息，是其訴訟標的對於上訴人及徐世琪即屬必須合一確定，雖僅上訴人提起上訴，惟形式上有利益於共同訴訟人，依民事訴訟法第56條第1項第1款前段規定，上訴人提起上訴之效力及於徐世琪，故併列未提起上訴之徐世琪為視同上訴人。

二、次按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，除有民事訴訟法第386條所列之各款情形外，法院得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，此觀民事訴訟法第385條第1項前段、第386條規定意旨即明。查本件視同上訴人徐世琪（下逕稱其姓名）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：徐錦文於民國109年3月1日授權徐世琪出售坐落新竹縣○○鎮○○段○○○段0○00○000○0地號土地（下合稱系爭土地），徐世琪於109年4月9日代理徐錦文與被上訴人簽訂系爭契約，將系爭土地出售予被上訴人，約定買賣總價金為500萬元，被上訴人嗣分別於109年4月9日匯款20萬元、於109年4月13日匯款30萬元、於109年4月20日匯款200萬元予徐錦文，共計支付買賣價金250萬元，依系爭契約第2條約定，徐錦文負有交付過戶所需文件供地政士辦理所有權移轉登記之義務，惟徐錦文遲未交付相關文件，經被上訴人於109年9月29日以竹東郵局第242號存證信函催告徐錦文應於函到7日內交付過戶文件辦理所有權移轉事宜，徐錦文未予置理，被上訴人遂於109年10月19日以竹東郵局第250

號存證信函通知徐錦文解除系爭契約，是系爭契約業經被上訴人合法解除。而徐錦文於110年1月25日死亡，上訴人及徐世琪為徐錦文之繼承人，承受徐錦文財產上之一切權利、義務，除應將被上訴人已支付之買賣價金250萬元返還予被上訴人，並應給付被上訴人懲罰性違約金150萬元等情，爰依系爭契約第8條第4項約定，求為上訴人及徐世琪於繼承被繼承人徐錦文之遺產範圍內，連帶給付被上訴人400萬元（即已支付之買賣價金250萬元與違約金150萬元），及自109年10月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息之判決。原審就此部分為上訴人及徐世琪敗訴之判決，上訴人就其中違約金150萬元本息所受不利判決部分提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。（至被上訴人逾此部分請求，經原審駁回未據其聲明不服，及原審判命上訴人及徐世琪返還買賣價金250萬元本息部分，亦未據上訴人及徐世琪聲明不服，均非本院審理範圍）

二、上訴人及徐世琪則以：

㈠上訴人部分：系爭買賣契約第8條第4項之違約金屬損害賠償總額預定性質，被上訴人應舉證證明其實際所受損害為何，惟被上訴人所主張之訴訟費用、律師費用、假扣押保證金或利息等支出，均非屬系爭契約違約所生之損害，被上訴人復無法證明其確有與建商約定轉售，而得獲有預期利益，足見被上訴人並未受有損害，被上訴人自不得請求上訴人給付違約金。又縱認被上訴人得請求違約金，亦應以已付價金250萬元之百分之20為上限，即以50萬元始為適當，原審判決被上訴人得請求150萬元違約金，顯屬過高等語，資為抗辯。上訴聲明：1.原判決關於命上訴人應於繼承被繼承人徐錦文之遺產範圍內，連帶給付被上訴人逾250萬元本息部分廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

㈡徐世琪經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦無提出書狀為任何聲明或陳述。

三、經查，被上訴人於109年4月9日，與徐錦文之代理人徐世琪就系爭土地簽訂系爭契約，約定買賣總價金為500萬元，被上訴人嗣分別於109年4月9日匯款20萬元、於109年4月13日匯款30萬元、於109年4月20日匯款200萬元予徐錦文；被上訴人於109年9月29日以竹東郵局第242號存證信函定期催告徐錦文交付文件並辦理系爭土地所有權移轉事宜，經徐錦文於109年10月10日收受該存證信函，被上訴人另於109年10月19日以竹東郵局第250號存證信函通知徐錦文解除系爭契約，由徐錦文之配偶即徐鍾和妹於109年10月20日收受該存證信函等情，有系爭契約、授權書、跨行匯款申請書、竹東郵局第242、250號存證信函暨其收件回執附卷可稽（見原審卷一第25頁至第45頁），復為上訴人及被上訴人所不爭執（見本院卷第95頁至第96頁），而徐世琪亦未到場爭執，是此部分事實堪信為真。

四、被上訴人主張其因徐錦文遲不移轉系爭土地致受有損害，而得依系爭契約第8條第4項約定請求上訴人及徐世琪連帶給付違約金150萬元等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯，是以，本件所應審究之爭點為：系爭契約第8條第4項約定之違約金性質為何?被上訴人得請求上訴人及徐世琪連帶給付之違約金數額為若干?

五、本院之判斷：

㈠按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。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。又當事人之真意為何，應綜合契約之內容及一切事實定之（最高法院108年度台上字第1754號判決意旨參照）。經查：

1. 觀之系爭契約第8條第4項約定：「如乙方（即徐錦文）毀約不賣或給付不能或不為給付或其他違約情事時，甲方（即被上訴人）除解除本契約外，乙方應於3日內將所收款項加倍返還甲方以違約之損害賠償充作懲罰性之違約金。雙方並同時申請撤銷已進行之產權移轉事項，若因此發生之稅捐、費用均由乙方負擔。」（見原審卷一第28頁），上開契約條款已明白約定本件違約金為懲罰性違約金，且該項後段約定徐錦文如有違約，須將所收款項加倍返還作為違約金外，若因此發生稅捐、費用亦由徐錦文負擔，可見被上訴人依該條項約定，除得請求徐錦文支付違約金外，並得請求徐錦文負擔衍生之相關費用，該違約金當具有懲罰之性質。另參照系爭契約第8條第2項、第3項約定：「甲乙雙方其中之一方如未按契約條款約定履行，經他方催告通知後，仍不履行時，他方得逕行解除本契約及要求對方因解除契約所發生之損害。」、「如甲方毀約不買或其他違約情事時，乙方於解除本契約後沒收甲方已付之全部款項充作懲罰性之違約金，如已移轉登記於甲方或甲方所指定之人名下之產權及移交甲方使用之不動產，甲方應無條件返還乙方，若此發生之稅捐、費用均由甲方負擔。」（見原審卷一第28頁），可知系爭契約就違約責任，除約定買賣雙方須分別依第8條第3項、第4項支付他方違約金外，尚於同條第2項約定違約之一方應賠償他方因解除契約所發生之損害，堪認系爭契約上開違約金之約定應為懲罰性違約金。
2. 上訴人固主張系爭契約第8條第4項約定「以違約之損害賠償充作懲罰性違約金」，意即損害賠償與違約金並非各自獨立，而係將徐錦文違約時應負之賠償責任轉化為違約金，應認該違約金係損害賠償總額預定性質云云。然系爭契約第8條第4項前段既已具體載明屬懲罰性違約金之意旨，且參酌系爭契約第8條第4項後段與同條第2、3項約定，均可知系爭契約已將違約金與其他損害賠償併列，再經比對系爭契約第8條第3項、第4項約定，倘係被上訴人違約，徐錦文可依系

爭契約第8條第3項約定沒收被上訴人已付之全部款項充作懲罰性違約金，如有其他損害，仍得依系爭契約第8條第2項約定請求損害賠償，然於徐錦文違約之情況下，倘認被上訴人僅得依系爭契約第8條第4項約定請求徐錦文將所收款項加倍返還（即返還已收之款項及同額之違約金），若另受有損害即不得再為請求，第8條第2項即無約定之必要，足認被上訴人與徐錦文締結系爭契約之真意應係約定為懲罰性違約金，是上訴人前開主張，並無可採。

㈡次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量之標準，倘所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院101年度台上字第74號判決意旨參照）。而約定違約金額是否過高？賠償性違約金係以債權人所受損害為主要準據，懲罰性違約金則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀（最高法院107年度台上字第764號、110年度台上字第732號判決意旨參照）。經查：

1.被上訴人主張其原計畫購買系爭土地後出售予建商，然因徐錦文遲不移轉系爭土地，致其受有100萬元之轉售利益損失及支出額外費用之損害等情，為上訴人所否認。而證人楊智鈞業於原審具結證稱：伊與友人李俊賢共同受建商委託，幫忙尋找可以作為容積移轉之道路用地及公設用地，嗣經另一名友人劉先生轉知徐錦文欲出售其所有之公設用地，遂找被上訴人買下系爭土地，要出售予建商，收購之事都已經與建商談妥，建商稱伊與李俊賢有多少公設地都會收購，價格為公告現值之1.4倍，其等與被上訴人以500萬元買下系爭土地後，再以700萬元賣給建商，其中200萬元價差就是其等之利潤，惟因徐世展將印鑑證明變更，被上訴人未受移轉土地，無法轉賣予建商，故未與建商簽約等語（見原審卷二第182

頁至第187頁），則依證人楊智鈞之證述可知，被上訴人如依原訂計畫將系爭土地轉售予建商，將可取得轉售之價差利潤，是被上訴人主張其因未取得系爭土地所有權而受有轉售利益損失，核屬有據，又被上訴人因徐錦文之違約，勢必須耗費勞力、時間、費用對徐錦文催告履行及提起訴訟求償，堪認被上訴人確受有相當之損害。而系爭契約第8條第4項約定以徐錦文所收款項之數額作為違約金，被上訴人於解除契約時已給付250萬元之買賣價金，占買賣總價金500萬元之半數，本院審酌被上訴人上開所受損害，及其業已請求返還已支付之買賣價金250萬元本息，與徐錦文經被上訴人定期催告後仍未履行之違約情節，暨徐錦文如能依約履行，被上訴人可得享受之利益等一切情事，認本件被上訴人所得請求之懲罰性違約金數額，原審誤認為損害賠償預定之違約金，固不足採，且僅酌減為150萬元，仍屬過高，應酌減至100萬元始為適當公允。

2. 上訴人雖辯稱依被上訴人所陳報欲轉售之建商為立家建設有限公司（下稱立家公司），然經上訴人聲請通知立家公司負責人葉清趙到庭為證人，葉清趙竟具狀表示不認識兩造當事人，不瞭解法院為何要傳喚伊為證人，足見被上訴人主張曾與建商口頭承諾轉售，並非事實，被上訴人並未證明其實際受有損害云云。而葉清趙雖具狀表示不認識被上訴人（見本院卷第159頁），然依證人楊智鈞之證述，被上訴人係要透過伊與李俊賢將系爭土地賣給建商（見原審卷二第185頁），足認與立家公司直接洽談之人應非被上訴人，且因被上訴人未受移轉取得系爭土地，致未與立家公司簽訂書面買賣契約，則立家公司負責人葉清趙表示不認識被上訴人，本屬合情，上訴人據此主張被上訴人並未受有損害，自無可採。

㈢再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；前項催告定有期限者，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第3項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。另按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任，民法第1148條第1項本文、第1153條第1項亦分別定有明文。經查，被上訴人業於109年10月19日以竹東郵局第250號存證信函通知徐錦文解除系爭契約，並請求於函到5日內返還買賣價金與加倍賠償，該存證信函由徐錦文之配偶即徐鍾和妹於109年10月20日收受，此有上開存證信函暨其收件回執在卷可參（見原審卷一第43頁至第45頁），而徐錦文嗣於110年1月25日死亡，上訴人及徐世琪為徐錦文之繼承人，均未拋棄繼承，亦有戶籍謄本、臺灣新竹地方法院民事紀錄科查詢表存卷可考（見原審卷一第153頁至第161頁），則被上訴人依前開規定，請求上訴人及徐世琪應於繼承被繼承人徐錦文之遺產範圍內，連帶給付被上訴人違約金100萬元，及自上開存證信函送達起算5日即109年10月25日期限屆滿之翌日即自109年10月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬有據，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人依系爭契約第8條第4項約定，請求上訴人及徐世琪應於繼承被繼承人徐錦文之遺產範圍內，連帶給付被上訴人350萬元（即已確定之買賣價金250萬元與違約金100萬元），及自109年10月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許之違約金100萬元本息部分，為上訴人及徐世琪敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許之違約金100萬元部分，原審為上訴人及徐世

琪敗訴之判決，並為准免假執行之宣告，其理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分上訴。

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，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第449條第2項、第450條、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　28　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　羅立德

法　官　王唯怡

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　任正人