

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第995號

上訴人 陳書宏
訴訟代理人 陳勵新律師
被上訴人 陳蘭英
訴訟代理人 田振慶律師
邱瑞元律師
張揚律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國111年9月29日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第568號第一審判決提起上訴，本院於112年7月25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、本件上訴人主張：兩造於民國110年11月19日簽署不動產買賣契約書（下稱系爭契約），被上訴人以新臺幣（下同）6850萬元出售如原審判決附表一所示之房地（下稱系爭房地），伊並給付簽約款1000萬元。惟因伊指定將系爭房地移轉登記予訴外人楊澤世，但被上訴人要求楊澤世須親自到場簽約及用印，然楊澤世未在國內，且近期無法回國，楊澤世遂於111年2月21日發函予被上訴人，請被上訴人等候楊澤世寄回駐外使館驗證後之授權書，以利後續履約事宜，或解除系爭契約但應返還已收取之簽約款1000萬元。詎被上訴人竟於111年3月14日發函解除系爭契約，且沒收1000萬元作為違約賠償。被上訴人解除系爭契約並不合法，且為權利濫用。爰先位依買賣之法律關係及系爭契約第1條約定，請求被上訴人於伊給付尾款之同時應將系爭房地所有權移轉登記予伊。若認被上訴人解除系爭契約合於系爭契約之約定，然被上訴人沒收簽約金1000萬元作為違約賠償之金額，顯屬過高，應酌

01 減為50萬元，被上訴人無保留950萬元之法律上原因。爰備
02 位依民法第252條、民法第179條規定，請求擇一命被上訴人
03 給付950萬元予伊(原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起
04 上訴)。並為上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位聲明：被上
05 訴人應於上訴人給付本件買賣價金尾款5850萬元之同時，將
06 系爭房地所有權移轉登記予上訴人。(三)備位聲明：被上訴人
07 應給付上訴人950萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
08 日止，按年息5%計算之利息。(四)備位聲明部分願供擔保請准
09 宣告假執行。

10 二、被上訴人則以：上訴人未依系爭契約第3條約定於111年2月2
11 0日前給付第2次款685萬元予伊。伊於111年2月23日寄發存
12 證信函通知上訴人應於函達後15日內繳納及應加計滯納金，
13 否則即將解除契約，並沒收所繳之價金1000萬元等情。上訴
14 人已於111年2月24日收受上開存證信函，然仍未履行第2次
15 款之給付，伊乃於111年3月14日寄發存證信函，以上訴人經
16 催告未依約支付用印款為由，依系爭契約第10條第2項解除
17 系爭契約，沒收上訴人已繳之1000萬元充為違約金，並無濫
18 用權利之情。且伊因上訴人違約，損失包含未能取得價金清
19 償系爭房地之貸款而額外利息支出93萬5025元、預計以價金
20 購買之新屋必須協商遲延給付新房分期款之額外支出47萬75
21 34元、必須額外借款支應額外利息支出56萬元、無法使用價
22 金之利息損害73萬1549元、滯納金22萬6050元、仲介費200
23 萬元、請求地政士返還所有權狀之律師費70萬元、地價稅5
24 萬660元、為履行系爭契約而提早終止系爭房地租賃契約所
25 生之租金損害49萬元、上訴人命代書不能返還系爭房地所有
26 權狀而迄今無法使用系爭房地損害32萬9931元及另行出售代
27 書費1萬2000元、未來仲介費250萬元等，合計901萬2749元
28 損害，伊所沒收之違約金並未過高，上訴人請求酌減違約
29 金，為無理由等語。並為答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不
30 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執事項(本院卷第111-112頁，並依論述之妥適，調

整其內容)：

(一)兩造於110年11月19日就系爭房地簽訂系爭契約，約定由上訴人以6850萬元（簽約款1000萬元〈含定金〉、用印款685萬元、完稅款685萬元、尾款4480萬元）向被上訴人購買系爭房地，並應於111年2月20日前給付用印款685萬元（北司補卷第13-34頁），系爭契約之簽約款1000萬元已給付予被上訴人（北司補卷第35-36頁）。

(二)系爭契約第3條約定：「…【第一次款：簽約】…三、甲方（即上訴人）得指定第三人為產權移轉登記名義人，但登記名義人應為甲方連帶保證人，並依約於完稅前共同簽發擔保商業本票。四、甲方應於繳納第二次款（用印款）時確定產權移轉登記名義人並備齊證件及負責使登記名義人於本契約上甲方連帶保證人處簽署，否則；乙方（即被上訴人）得拒絕之。…」第10條第2項約定：「二、甲方全部或一部分不按本約第三條付款約定付款時，每逾一日（自逾期日起至完全給付日止）甲方應加付按該期未履行支付價款千分之一計算滯納金，於補交時一併繳清。如經乙方通知限期繳納，逾期仍不履行時，乙方得解除本契約，並沒收甲方已繳價款作為違約賠償…」。

(三)楊澤世於111年2月21日委任律師發函向被上訴人表示：請等候伊寄回駐外使館驗證後之授權書，以利遂行嗣後履約事宜等語（北司補卷第37-38頁）。

(四)被上訴人於111年2月23日寄發存證信函，催告上訴人於15日內給付用印款685萬元，並已於111年2月24日送達上訴人（原審卷第53-63、67頁）。

(五)被上訴人於111年3月14日寄發存證信函，以上訴人經催告未依約支付用印款為由，主張解除系爭契約，並沒收系爭契約之簽約款1000萬元等語，該存證信函業於同日送達上訴人（北司補卷第39-46頁、原審卷第120頁）。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院112年1月

01 30日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（本院卷
02 第112頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如
03 下：

04 (一)因上訴人未依據系爭契約第3條之付款約定付款，系爭契約
05 經被上訴人解除，上訴人主張於其給付尾款之同時，被上訴
06 人應移轉系爭房地所有權登記予上訴人，為無理由。

07 1.系爭契約第10條第2項約定：「二、甲方(上訴人)全部或一
08 部分不按本約第三條付款約定付款時，每逾一日（自逾期日
09 起至完全給付日止）甲方應加付按該期未履行支付價款千分
10 之一計算滯納金，於補交時一併繳清。如經乙方(被上訴人)
11 通知限期繳納，逾期仍不履行時，乙方得解除本契約，並沒
12 收甲方已繳價款作為違約賠償…」。兩造不爭執上訴人並未
13 依約在111年2月20日繳納系爭契約第3條約定之第二次款685
14 萬元，且被上訴人業經催告(不爭執事項(四))等情，是上訴人
15 確實未依據系爭契約第3條之約定付款。因此，被上訴人於1
16 11年3月14日寄發存證信函為解除契約之意思表示，上訴人
17 於同日收受(不爭執事項(五))，業已發生解除契約之效力。
18 因此，上訴人請求被上訴人於其交付尾款之同時，移轉系爭
19 房地所有權登記予上訴人，為無理由。

20 2.上訴人雖主張系爭契約由伊出面簽約後將指定移轉登記予楊
21 澤世，然因被上訴人要求楊澤世親自到場簽約及用印，致雙
22 方履約期限有所延滯，被上訴人要求楊澤世親自到場簽約及
23 用印，卻未等候楊澤世寄回駐外使館驗證後之授權書，即於
24 111年3月14日解除系爭契約，顯屬權利濫用，解除系爭契約
25 不合法云云。惟查，系爭契約第3條【第一次款:簽約】四、
26 約定：「甲方(上訴人)應於繳納第二次款(用印)時確定產權
27 移轉登記名義人並備齊證件及負責使登記名義人於本契約上
28 甲方連帶保證人處簽署，否則乙方(被上訴人)得拒絕之。
29 …」，同條【第二次款:用印】約定：「新台幣陸佰捌拾伍
30 萬元整。訂於民國111年2月20日前由甲方壹次付清，同時雙
31 方備齊證件並在過戶文件書表上用印交予地政士專責辦理。

01 …」依據此規定，上訴人本應於111年2月20日前確定其指定
02 移轉登記名義人，並在繳納第二次款時備齊證件，及在契約
03 上之連帶保證人處簽署成為系爭契約之連帶保證人。且上訴
04 人未依約指定登記名義人，並無妨礙上訴人應在111年2月20
05 日繳納第二次款。縱楊澤世之授權書認證因疫情所耽誤，上
06 訴人仍可繳納第二次款，維持系爭契約之效力，再依上開規
07 定之程序使楊澤世登記為系爭房地之所有權人。上訴人主張
08 被上訴人未待楊澤世寄回授權書而解除系爭契約，係權利濫
09 用云云，應無可採。

10 (二)本件被上訴人沒收上訴人已繳之1000萬元價金充為違約金，
11 並無過高。

12 1.依據兩造不爭執事項(二)後段之系爭契約10條第2項規定，被
13 上訴人解除契約後，應可依據此規定沒收上訴人已繳納之價
14 金作為違約之賠償。依據系爭契約第3條【第一次款:簽約】
15 1000萬元(含定金50萬元)，兩造不爭執上訴人已繳之款項為
16 1000萬元，依據上開約定，系爭契約簽約時之第一次款為10
17 00萬元，其中包含定金50萬元，足見，定金50萬元已經轉為
18 第一次款之一部分，因此，定金部分應已轉為價金之一部
19 分。兩造亦不爭執定金已移轉為買賣價金(本院卷第363
20 頁)。因此，被上訴人自可沒收上訴人已繳納之1000萬元價
21 金充為違約金。

22 2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
23 民事訴訟法第277條本文著有明文。當事人約定之違約金過
24 高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟
25 約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之
26 債務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事
27 人約定之違約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違
28 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任
29 (最高法院111年度台上字第319號判決參照)。次按約定之違
30 約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有
31 明文。再按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自

01 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
02 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
03 約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違
04 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
05 則，法院得參酌一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實
06 際上所受損害及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一
07 切利益等情形予以酌減。倘違約金屬懲罰性質者，並應參酌
08 債務人違約之情狀以為判斷，於債務人履行遲延時，債權人
09 除請求違約金外，並得依民法第231條、第233條規定，請求
10 債務人賠償因遲延而生之損害、給付遲延利息(最高法院110
11 年度台上字第2810號判決參照)。

12 3.依據系爭契約第10條約定，於買賣雙方以他方違反契約而解
13 除契約時，均約定得請求違約金，故該違約金之約定，對契
14 約當事人之雙方應屬平等公允。

15 4.本院審酌：

16 (1)兩造約定系爭房地之買賣價金為6850萬元，被上訴人沒收之
17 違約金為1000萬元，該數額僅佔買賣契約價金之14.59%，參
18 酌內政部公告之成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
19 第12條第3項：「買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票
20 據無法兌現時，…，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違
21 約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款15%為限，
22 賣方不得另行請求損害賠償。已過戶於買方或登記名義人名
23 下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件將標
24 的物回復原狀並返還賣方。」之規定以房地總價款15%為沒
25 收違約金之上限，本件沒收之金額與房地總價相比，並未明
26 顯過高。

27 (2)被上訴人抗辯其因上訴人違反系爭契約之約定而所受如下所
28 述之損害及所失利益，業經提出相當之證據為證，堪認被上
29 訴人辯稱因上訴人違約而受有相當之損害尚非虛構。上訴人
30 空言指稱被上訴人未受有下列損害及所失利益，應無可採。
31 且上訴人並未就違約金過高之事實提出相當之證據證明。

- 01 ①因上訴人違約未能完成系爭契約之履行而繼續繳納5萬660
02 元之地價稅，有地價稅繳納證明書可參(本院卷第151
03 頁)。
- 04 ②被上訴人原預計出售系爭房地後取得價金給付新購之房地
05 價款，因上訴人違約未給付價金，致需借貸給付新房價
06 金，以避免因違約而遭受價金沒收之損失，被上訴人因借
07 款而支付利息共計56萬元，有預售屋買賣契約書、東騰開
08 發股份有限公司聲明書、付款明細表、支付新屋款項支
09 票、繳款通知書、債權人聲明書、匯款債權人之匯款單、
10 支付債權人利息之支票為證(原審卷第81-103、105、15
11 1、153頁、本院卷第141-143、145、147頁、原審卷第16
12 5、167頁、本院卷第247、249、251、289、357頁)。另
13 新房因遲延給付而遭罰滯納金及遲延利息共計47萬7534
14 元，亦有繳款通知書、繳款支票、協議書為證(原審卷第1
15 55-157頁、本院卷第147、245、285-287、355頁)。無法
16 取得系爭契約之價金加以更換外幣定存獲得利息致有未獲
17 得利息之損害73萬1549元，有外匯存款利率查詢可稽(原
18 審卷第169頁)。
- 19 ③系爭契約第3條【第四次款:尾款】二、約定：地政機關移
20 轉登記完畢為上訴人名義後，於設定登記完成四個工作日
21 內，由上訴人申貸之金融機構貸款核撥轉帳清償買賣標的
22 物之原貸款金額(北司補卷第15頁)。且交屋日期定於111
23 年3月15日。亦即如上訴人如期履約，被上訴人之原貸款
24 於111年3月15日前即應由上訴人申貸貸款之金融機構核撥
25 清償，而被上訴人不需再負擔貸款利息，惟被上訴人因上
26 訴人違約而持續負擔利息共計93萬5025元，有借款契約
27 書、被上訴人之利息收據、動用/繳款紀錄查詢(原審卷第
28 137-143、147-149頁、本院卷第237-243、350、353頁)。
- 29 ④依據系爭契約第19條三之約定，土地增值稅由被上訴人負
30 擔至110年12月31日為止即82萬372元，111年1月1日起之
31 土地增值稅由上訴人負擔(北司補卷第17頁)。惟系爭契約

解除後，上訴人命地政士不能返還被上訴人系爭房地之所有權狀，被上訴人無法另行處分系爭房地，迄至111年年底，系爭房地土地增值稅已經高達115萬303元，造成被上訴人額外負擔32萬9931元之土地增值稅損害，有土地增值稅試算表可參(本院卷第291-294頁)。

⑤系爭房地出售已給付仲介費用200萬元及請求地政士返還所有權狀之律師費70萬元，有房屋仲介公司之聲明書、支票為證(原審卷第79、173頁)。

(3)被上訴人因上訴人違反系爭契約所生之損害及所失之利益，已陳述如上，且提出相當證據證明。此外，上訴人並未提出其他違約金過高之事實及證據，自難認本件之違約金有過高之情。

(4)準此，被上訴人因上訴人違反系爭契約所生之損害與約定之違約金1000萬元，並非顯不相當，且上訴人就違約金過高之利己事實，並無可採。本院衡酌上開等一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益等情形，認為本件之違約金並未過高。

五、綜上所述，上訴人先位依買賣法律關係及系爭契約第1條約定，請求被上訴人於上訴人給付尾款之同時將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，備位依民法第252條及第179條規定，請求擇一命被上訴人給付950萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、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，併此敘明。

七、據上論結，本件為上訴無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 8 月 22 日

02 民事第十四庭

03 審判長法 官 周群翔

04 法 官 周珮琦

05 法 官 黃珮禎

06 正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 （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
10 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
11 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
12 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
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 8 月 23 日

15 書記官 陳昱霖