

臺灣高等法院民事判決

111年度重上更一字第108號

上訴人即 京富開發建設有限公司

附帶被上訴人

法定代理人 邱麒瑞

訴訟代理人 楊閔翔律師

複代理人 王晨忠律師

訴訟代理人 黃珮菁律師

被上訴人即

附帶上訴人 林美娟

訴訟代理人 許英傑律師

複代理人 吳漢甦律師

訴訟代理人 廖芷儀律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對中華民國110年4月26日臺灣臺北地方法院109年度訴字第4510號判決提起上訴，被上訴人並為附帶上訴，經最高法院發回更審，本院於民國112年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

京富開發建設有限公司之上訴駁回。

原判決關於駁回林美娟後開第三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

京富開發建設有限公司應再給付林美娟新臺幣參佰萬元，及自民國一〇九年七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。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用均由京富開發建設有限公司負擔。

本判決第三項所命給付部分，於林美娟以新臺幣壹佰萬元供擔保後，得假執行。但京富開發建設有限公司如以新臺幣參佰萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被上訴人即附帶上訴人林美娟（下稱被上訴人）主張：

伊前於民國96年1月14日與訴外人元盟開發股份有限公司（下稱元盟公司）簽訂預售屋買賣契約（下稱系爭預售屋契約），以總價新臺幣（下同）1037萬元購買元盟公司興建中之「中研苑」建物（下稱系爭建物）其中編號第C棟7樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落臺北市○○區○○段0○段00000地號土地及332-1地號土地（下稱系爭土地）之應有部分（與系爭房屋下合稱系爭房地），伊自96年1月至000年0月間陸續給付價金合計203萬元（下合稱系爭價金）予元盟公司。嗣因元盟公司發生財務問題，由上訴人即附帶被上訴人京富開發建設有限公司（原名金大開發建設股份有限公司，下稱上訴人）接手系爭建物之續建及銷售事宜，於105年3月1日取得系爭建物之使用執照，並於同年8月18日辦理系爭建物第一次登記為板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）所有（門牌號碼為臺北市○○區○○○路0段00巷00弄0○0號1樓至7樓）。上訴人於105年10月28日與伊簽訂備忘錄（下稱系爭備忘錄）、於同年11月22日與伊簽訂「京富中研」成屋買賣契約書（下稱系爭成屋契約），約定上訴人負有於取得系爭房地所有權後，將所有權移轉予伊之義務，伊再給付價金980萬元予上訴人，如上訴人違約不過戶，應給付500萬元懲罰性違約金及賠償伊所受損失，系爭價金則視為兩造買賣價金之一部。詎上訴人故意阻止取得系爭房地所有權之事實發生，應類推適用民法第101條第1項規定，視為過戶義務之清償期已屆至，經伊催告仍未履行，伊已於110年1月14日解除系爭備忘錄及系爭成屋契約。爰依民法第259條第1款、第2款、第231條第1項、系爭備忘錄、系爭成屋契約之約定，請求上訴人給付違約金500萬元並返還系爭價金203萬元，其中500萬元自起訴狀繕本送達翌日即109年7月28日起、另203萬元自解除契約之日即110年1月14日起加計法定遲延利息（被上訴人請求203萬元利息超過自110年1月14日起算部分，經原審判決駁回，未據其聲明不服，已告確定）。

01 二、上訴人則以：伊雖與被上訴人簽訂系爭備忘錄及系爭成屋契
02 約，但系爭房地以信託為原因登記為板信銀行所有，伊並無
03 取得系爭房地所有權之義務。乃元盟公司前因興建系爭建物
04 需要，於102年3月22日向訴外人遠信國際資融股份有限公司
05 （下稱遠信公司）借款，並與板信銀行（板信銀行、元盟公
06 司、遠信公司下合稱板信銀行等3人）簽訂信託契約書（下
07 稱系爭信託契約），元盟公司、遠信公司為委託人，板信銀
08 行為受託人，將系爭建物及系爭土地信託登記為板信銀行所
09 有。嗣元盟公司發生財務問題，板信銀行等3人邀伊參與接
10 管續建協商會議（下稱四方會議），同意由遠信公司主導續
11 建，伊僅受遠信公司委任續建，但伊與元盟公司、板信銀行
12 並無任何契約或法律上權利義務關係存在。系爭建物完工並
13 取得使用執照後，伊雖與遠信公司簽訂系爭建物及系爭土地
14 之買賣契約（下稱系爭承購契約）並將價金8000萬元匯入信
15 託專戶、掛件申請所有權移轉登記，但元盟公司提出異議，
16 而板信銀行依系爭信託契約第2條約定，須依元盟公司指示
17 辦理所有權移轉登記，故伊在未得板信銀行、元盟公司同意
18 之情形下，無法取得系爭房地所有權，不得已與遠信公司合
19 意解除系爭承購契約並取回土地增值稅189萬6112元，非可
20 歸責於伊。嗣遠信公司聲請拍賣系爭建物及系爭土地時，雖
21 曾要求伊進場投標並不再請求工程款債權，但此價格超過伊
22 原依系爭承購契約約定之價格，伊基於成本及商業考量而未
23 參與投標。綜上，伊係因非可歸責於己之事由而未能取得系
24 爭房地所有權，並非故意阻止該事實發生，伊對被上訴人所
25 負過戶義務之期限未屆至，伊不負給付遲延及違約責任，又
26 伊未收受系爭價金，亦不負返還義務。伊依系爭備忘錄第5
27 條及系爭成屋契約第13條第1項交付之面額500萬元支票（下
28 稱系爭支票），並非懲罰性違約金，縱認伊應負損害賠償責
29 任，違約金500萬元亦屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。

30 三、原審判決命上訴人給付被上訴人403萬元本息，駁回被上訴
31 人其餘之訴。上訴人對其敗訴部分不服，提起上訴，聲明：

01 (一)原判決關於命上訴人給付部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被
02 上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人除對
03 上訴人之上訴，為答辯聲明：上訴駁回外，並為附帶上訴，
04 聲明：(一)原判決關於駁回被上訴人後開第二項之訴部分廢
05 棄；(二)上訴人應再給付被上訴人300萬元，及自109年7月28
06 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔
07 保，請准宣告假執行。上訴人對被上訴人之附帶上訴，則答
08 辯聲明：(一)附帶上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請
09 准宣告免為假執行。

10 四、經查，被上訴人於96年1月14日與元盟公司簽訂系爭預售屋
11 契約，約定被上訴人以總價1037萬元向元盟公司買受系爭房
12 地，被上訴人已給付系爭價金203萬元，板信銀行等3人另於
13 102年3月22日簽訂系爭信託契約，元盟公司於101年10月5日
14 將系爭土地信託登記為板信銀行所有，並於102年4月1日設
15 定最高限額抵押權予板信銀行；於四方會議中，元盟公司、
16 板信銀行同意遠信公司接手管理續建系爭建物，遠信公司再
17 委由上訴人續建，而於105年3月1日取得系爭建物之使用執
18 照，並於105年8月18日辦理系爭建物之第一次登記為板信銀
19 行所有；兩造於105年10月、11月間簽訂系爭備忘錄及系爭
20 成屋契約，約定系爭價金視為兩造買賣價金之一部份，上訴
21 人將系爭房地過戶予被上訴人後，被上訴人再給付980萬元
22 予上訴人，上訴人另與遠信公司簽訂系爭承購契約，約定以
23 7933萬6925元向遠信公司買受系爭建物及系爭土地；嗣上訴
24 人與遠信公司解除系爭承購契約，遠信公司持本票裁定，聲
25 請就元盟公司對板信銀行之信託財產返還請求權及受益權為
26 強制執行，並於109年3月16日承受取得系爭建物及系爭土地
27 所有權，於109年5月18日將之出售並將所有權移轉登記予訴
28 外人忠富發建設有限公司（下稱忠富發公司）等情，為兩造
29 所不爭執（見本院前審卷第193頁、原審卷第272-273頁），
30 並有系爭預售屋契約、統一發票、匯款單、系爭備忘錄、系
31 爭成屋契約、系爭建物及系爭土地之登記謄本、系爭信託契

01 約、遠信公司函、系爭承購契約、遠信公司與忠富發公司所
02 簽買賣契約書可稽（見原審卷第21-95頁、本院卷第307-32
03 4、327-334、243-263頁），且經本院調取臺灣士林地方法
04 院106年度司執助字第6672號清償債務事件（下稱系爭執行
05 事件）全卷核閱明確，堪認此部分事實為真實。

06 五、被上訴人主張：上訴人依系爭備忘錄及系爭成屋契約約定，
07 負有取得系爭房地所有權並移轉予伊之義務，上訴人卻遲未
08 履行，與遠信公司合意解除系爭承購契約，又不參與系爭執
09 行事件之投標或應買，係故意以不正當行為阻止取得所有權
10 之事實發生，應視為清償期已屆至，經伊催告仍未履行，上
11 訴人有可歸責之給付遲延情事，伊已解除契約，得請求上訴
12 人返還系爭價金203萬元，並給付懲罰性違約金500萬元等
13 情，是否有理，說明如下：

14 (一)被上訴人主張上訴人依系爭備忘錄及系爭成屋契約所負將系
15 爭房地所有權移轉予伊之清償期，視為已屆至，為有理由：
16 按當事人就已成立生效之契約，約定契約義務之履行繫於不
17 確定之事實者，乃以該事實發生時為債務之清償期，應認該
18 事實發生時，或其發生已不能時，為清償期屆至之時；此雖
19 非屬附有條件或期限之約款，惟於債務人以不正當行為阻止
20 該事實發生者，非不得類推適用民法第101條第1項規定，視
21 為清償期已屆至。依兩造所簽系爭備忘錄第1條：「甲方
22 （即上訴人）願於取得系爭房地所有權後，立即過戶給乙方
23 （即被上訴人）……」、第4條：「甲方同意於板信銀行過
24 戶系爭房地給甲方時，相關權狀正本皆由乙方受領，並同時
25 交付相關過戶文件正本與乙方，由乙方自行辦理過戶」及系
26 爭成屋契約第4條第1、2項：「茲因買賣標的現信託登記於
27 板信商業銀行名下，甲乙雙方同意依下列方式辦理過戶：
28 ……一、甲方自板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀
29 行）取得買賣標的之所有權後，應於__日內將買賣標的的辦理
30 過戶與乙方，並交付相關移轉過戶所需文件，不得藉故拖
31 延。二、甲方自板信銀行取得買賣標的之所有權時，相關權

01 狀正本均應由板信銀行直接交付乙方受領，由乙方自行辦理
02 買賣標的之過戶移轉程序。甲方並應取得遠信國際資融股份
03 有限公司同意指示板信銀行將上開相關權狀正本直接交付予
04 乙方之同意書」等約定（見原審卷第51、55頁），足認上訴
05 人明知系爭土地及系爭建物均信託登記為板信銀行所有，仍
06 承諾於取得系爭房地所有權後，負有將所有權移轉登記予被
07 上訴人之義務。是上訴人基於買賣契約關係，對被上訴人所
08 負系爭房地過戶義務，係以上訴人「取得系爭房地所有權」
09 之不確定事實發生為清償期，則依上開說明，倘上訴人故意
10 阻止該事實發生，應類推適用民法第101條第1項規定，視為
11 其過戶義務之清償期已屆至。經查：

12 1.上訴人雖曾於105年11月22日與遠信公司簽訂系爭承購契
13 約，約定以總價7933萬6925元向遠信公司買受系爭建物及系
14 爭土地並將8000萬元匯入信託專戶，於105年12月13日向臺
15 北市松山地政事務所申請系爭房地之所有權移轉登記，有系
16 爭承購契約、匯款單、核貸通知書、支票、土地登記申請
17 書、繳費收據可稽（見原審卷第151-163頁、本院卷第143-1
18 47頁），然元盟公司於105年12月12日以遠信公司與上訴人
19 有可歸責事由致生損害於元盟公司，遠信公司無權逕指示板
20 信銀行行使信託財產處分權，遠信公司應辦理信託受益結算
21 事宜為由，向臺北市松山地政事務所提出異議（見原審卷第
22 165-167頁之元盟公司函），上訴人與遠信公司於105年12月
23 19日合意解除系爭承購契約（見本院卷第243-253頁之遠信
24 公司函、系爭承購契約、第135-137頁之解約協議書），於
25 同年月21日向臺北市松山地政事務所撤銷所有權移轉登記之
26 申請及向臺北市稅捐稽徵處南港分處撤銷契稅之申報（見本
27 院卷第139、141頁）。上訴人據此抗辯：伊係因元盟公司異
28 議而無法取得系爭房地所有權，非伊故意阻止事實發生云
29 云，惟查：

30 (1)元盟公司因發生財務問題，致系爭建物無法如期完工，亦無
31 力償還遠信公司借款，依系爭信託契約第5條第15項：「甲

(即元盟公司)乙(即遠信公司)雙方同意,於本專案金錢債權屆滿清償期,且甲方尚未全部清償本專案金錢債權時,丙方(即板信銀行)得逕依乙方之書面指示將第三條第二項之土地移轉登記予乙方或乙方指定之第三人,第三條第一項之建照執照變更起造人名義予乙方或乙方指定之第三人,以清償本專案金錢債權」及第13條:「一、本專案工程於施工期間,非因不可抗力原因連續停止興建達三個月或累積停工達四個月以上時,丙方應訂定期限催告甲方二個月內提出解決方案,甲方逾期未提出解決方案或所提方案丙方認為不可行者,丙方得通知甲方立即停止本專案之興建作業,並應接管之,使丙方得以行使續建事宜,甲方應無條件配合。……三、丙方之續建方式:……(二)續建管理:丙方應綜攬一切續建管理事宜,必要時得複委任第三人辦理續建相關事宜。……四、本專案若由丙方續建完成者,丙方得依據甲方與承購戶簽訂之房地買賣契約,於承購戶繳清價款及後續相關費用後逕將房地所有權移轉予承購戶……」等約定(見本院卷第312、316-317頁),堪認元盟公司遲延還款時,板信銀行得接管續建或複委任第三人接管續建,續建完成後,板信銀行得依遠信公司指示或元盟公司與承購戶簽訂之買賣契約,於承購戶繳清價款及費用後,逕將房地所有權移轉予承購戶。而板信銀行等3人為依上開約定辦理接管續建事宜,乃邀上訴人參與104年6月26日四方會議,元盟公司、板信銀行同意遠信公司接管續建事宜,亦同意遠信公司指定上訴人進場執行後續工程、申請使用執照、銷售等事項;又上訴人主導系爭建物之銷售事宜,元盟公司應全力配合相關事項之處理、簽約,上訴人有權因實際行情及為清償債務之需而降價銷售,以便清償遠信公司債務及上訴人代墊款項,銷售款匯入板信銀行專戶管理運用,該專戶款項用於清償遠信公司借款本金、手續費、違約金5755萬0321元,應給付1550萬元予上訴人作為償還其代墊續建工程及借款利息等費用,最後仍有剩餘時,視為元盟公司之剩餘受益權,由板信銀行依系爭

01 信託契約約定辦理，此於四方會議紀錄一、3、4記載綦詳
02 （見原審卷第143-144頁、本院卷第325-326頁）。板信銀行
03 等3人依四方會議之協議，又於同年9月16日簽訂信託契約書
04 第一次增補（下稱系爭信託增補契約）第1條：「甲（即元
05 盟公司）、乙（即遠信公司）、丙（即板信銀行）三方確
06 認，本專案興建工程暨續建等相關事宜甲方同意全權交由乙
07 方辦理，且房屋銷售之權利亦隨同移轉予乙方」、第4條：
08 「本專案如欲辦理銷售時，甲、乙雙方應先共同釐清甲方有
09 無自為銷售之紀錄，並以清查結果及處置方式經與丙方認可
10 後，丙方始得配合以信託機制辦理本專案銷售等事宜，相關
11 約定由甲、乙、丙參方屆時以信託契約增補確認之」（見本
12 院卷第329、330頁），可見元盟公司雖將系爭土地及系爭建
13 物之銷售權利移轉予遠信公司，並經板信銀行等3人同意由
14 上訴人主導銷售，但於銷售前，應先清查元盟公司有無自為
15 銷售紀錄，經板信銀行認可後，依信託機制辦理，即依前述
16 系爭信託契約第5條第15項、第13條約定，於承購戶繳清價
17 款後，得逕將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人。故綜觀
18 上開約定，遠信公司、板信銀行基於元盟公司與被上訴人已
19 成立之系爭預售屋契約，得逕將系爭房地所有權移轉登記予
20 被上訴人，實無須先移轉予上訴人，再由上訴人移轉予被上
21 訴人。

22 (2)再查，被上訴人與上訴人約定之系爭房地買賣價格為1183萬
23 元（計算式：系爭價金203萬元＋被上訴人再給付上訴人980
24 萬元＝1183萬元），以此計算全棟7戶總價至少8281萬元，
25 另參系爭執行事件於107年8月20日第一次拍賣公告所定全棟
26 底價1億0861萬2000元（見系爭執行事件卷一第51-64頁），
27 然上訴人與遠信公司所訂系爭承購契約約定總價僅7933萬69
28 25元，價格顯然偏低。而此等價款匯入信託專戶，用於清償
29 元盟公司積欠遠信公司借款本息債務及上訴人代墊費用、工
30 程款後，剩餘信託利益仍應歸元盟公司，則上訴人與遠信公
31 司不依四方會議協議、系爭信託契約及系爭信託增補契約約

01 定辦理銷售及過戶，未經元盟公司同意，逕以低價私相買賣
02 系爭土地及系爭建物，影響元盟公司之權益甚鉅，則元盟公
03 司提出異議使系爭房地所有權無法移轉予上訴人，難認非可
04 歸責於上訴人。

05 2.次查，上訴人與遠信公司因房地所有權無法移轉而合意解除
06 系爭承購契約後，遠信公司另持本票裁定為執行名義，於10
07 6年1月23日聲請就元盟公司對於板信銀行之信託財產返還請
08 求權及受益權為強制執行，執行法院核定系爭建物及系爭土
09 地第一次拍賣底價為1億0861萬2000元，第二次拍賣底價為8
10 691萬元，第三次拍賣底價為6956萬元，均無人應買，經執
11 行法院公告並通知債權人、債務人得以同一價格應買或承
12 受，嗣由遠信公司於108年11月11日以底價承受，經本院調
13 取系爭執行事件全卷核閱明確（另見本院卷第149-153頁之
14 元盟公司聲明異議狀、第155頁之法拍屋查詢資料）。上訴
15 人雖因與遠信公司私相買賣，經元盟公司異議而未能取得系
16 爭房地所有權（詳如前1.所述），然其仍可透過法院拍賣程
17 序取得系爭房地所有權，且第三次拍賣及特別拍賣程序所定
18 底價低於系爭承購契約約定之總價，上訴人應無理由不參與
19 投標或應買取得系爭房地所有權。惟據證人賴岳青證稱：遠
20 信公司有要求上訴人出具承諾書參與投標，並向上訴人表示
21 如果上訴人在特別拍賣程序拍定的話，價格已經很低，1550
22 萬元就不要再向遠信公司請求；但上訴人沒有答應，未出具
23 承諾書、亦未參與第三次拍賣程序，沒有說明原因，可能是
24 考慮成本，伊不清楚；遠信公司怕特別拍賣程序被第三人以
25 低價標走，就直接承受；上訴人從未提到承購戶如何處理等
26 語（見本院卷第363頁），可見上訴人不顧伊對被上訴人負
27 有系爭房地過戶義務，無正當理由不參與投標或應買。至上
28 訴人於證人賴岳青證述後，始提出抗辯：第三次拍賣底價69
29 56萬元超過伊與遠信公司依系爭承購契約約定之成本價6383
30 萬6925元（計算式：系爭承購契約約定總價7933萬6925元－
31 上訴人工程款及墊付費用1550萬元＝6383萬6925元），成本

01 增加超過500萬元，風險過大云云。惟查，遠信公司以6956
02 萬元承受取得系爭建物及系爭土地所有權後，仍與上訴人就
03 1550萬元工程款及墊付費用成立和解（見原審卷第197-199
04 頁），並不影響上訴人行使工程款及墊付費用請求權。再參
05 遠信公司承受系爭建物及系爭土地後，轉售予忠富發公司之
06 價格為8000萬元（見本院卷第261-263頁之不動產買賣契
07 約），則全棟轉售獲利至少1千萬元，甚至系爭建物其他樓
08 層於000年0月間之實際交易價格高達1916萬9000元，有內政
09 部不動產交易實價查詢資料可稽（見本院前審卷第251
10 頁），足見分戶出售獲利更為豐厚，實難相信上訴人參與投
11 標或應買有何不利益之風險。被上訴人主張上訴人故意不參
12 與投標應買取得系爭房地所有權等情，堪可採信。

13 3.綜上所述，上訴人故意阻止取得系爭房地所有權之事實發
14 生，依上開說明，應類推適用民法第101條第1項規定，上訴
15 人對被上訴人所負移轉系爭房地所有權之契約義務，視為清
16 償期已屆至。

17 (二)被上訴人主張上訴人應負遲延責任，伊已解除契約，為有理
18 由：

19 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
20 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；契約當事人
21 之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，
22 如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第2項前
23 段、第254條定有明文。又依系爭成屋契約第13條第2項前段
24 約定，上訴人違反該契約第7條約定之所有權移轉登記義務
25 時，被上訴人得定相當期限催告上訴人解決，逾期仍未解決
26 者，被上訴人得解除契約（見原審卷第60頁）。且按契約當
27 事人之一方因他方遲延給付而催告其履行時，倘同時表明如
28 於期限內不履行即解除契約，即係於催告之同時，表示附有
29 停止條件之解除契約之意思表示，倘他方當事人未依限履
30 行，則停止條件成就，解除契約之意思表示發生效力，毋須
31 另為解除契約之意思表示（最高法院103年度台上字第1103

號判決意旨參照）。查被上訴人於109年2月20日催告上訴人於10日內移轉系爭房地所有權，於翌日送達上訴人（見原審卷第97-102頁），再於原審109年12月30日言詞辯論期日當庭催告上訴人於15日內將系爭房地所有權移轉予被上訴人，如上訴人逾期仍未辦理過戶，則解除契約（見原審卷第272頁），然上訴人逾110年1月14日仍未履行，應可歸責於上訴人，則依上開說明，被上訴人主張伊解除契約之意思表示已於110年1月14日發生效力，堪認有據。

(三)被上訴人請求上訴人返還已付系爭價金203萬元，為有理由：

依系爭備忘錄第2條前段及系爭成屋契約第3條第2項約定，被上訴人已給付之系爭價金203萬元視為兩造買賣價金之一部份（見原審卷第51、55頁），即應視為被上訴人已交付系爭價金予上訴人。又依系爭契約第13條第2項後段約定，上訴人違約不將系爭房地所有權移轉予被上訴人時，被上訴人得解除契約，上訴人應將被上訴人已給付之價款全部退還被上訴人（見原審卷第60頁），則被上訴人依此約定請求上訴人將系爭價金返還予伊，應屬有據。

(四)被上訴人請求上訴人給付違約金500萬元，為有理由：

1.按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同。前者係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，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務或不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負一切賠償責任，均不受影響。再者，約定違約金是否過高？在前者係以債權人所受之損害為主要準據，後者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斷之，二者所參酌之因素並不相同（最高法院111年度台上字第639號判

決意旨參照)。依系爭備忘錄第5條及系爭成屋契約第13條第1項約定，上訴人為擔保買賣標的之過戶，同意交付系爭支票予被上訴人指定之律師，俟買賣標的點交完畢後即返還與上訴人，上訴人如違約不過戶，被上訴人得行使票據上之權利，以賠償被上訴人之損害，被上訴人如有其餘損害，上訴人仍應負損害賠償之責任；又系爭成屋契約第13條第2項約定，上訴人除應將被上訴人已給付之價款並加計每日按萬分之二計算之金額，全部退還被上訴人外，並應支付與已付房地價款同額之違約金，惟該違約金以不超過房地總價款百分之十五為限，被上訴人不得另外請求損害賠償（見原審卷第51、60頁），堪認上訴人依系爭備忘錄第5條及系爭成屋契約第13條第1項約定交付系爭支票係以500萬元確保上訴人將系爭房地過戶予被上訴人，上訴人違約不過戶時，被上訴人即得行使系爭支票權利，被上訴人另得依系爭成屋契約第13條第2項約定請求預定數額之債務不履行損害賠償。從而依上開說明，違約金500萬元應屬懲罰性違約金之性質，上訴人既有違約不過戶之情事，被上訴人依上開約定，請求上訴人如數給付，即屬有據。

2.上訴人雖抗辯：違約金500萬元過高，應予酌減云云。惟按違約金數額之約定，本於私法自治、契約自由原則，契約當事人原應受其拘束。如法院認有民法第252條規定違約金過高，應依職權減至相當數額之情事，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人實際所受損害情形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。倘係違約金屬懲罰性違約金，並應參酌債務人違約之情狀以為判斷。本院審酌：(1)上訴人於104年間接手系爭建物之續建後，於105年3月1日即取得系爭建物之使用執照，而其與被上訴人於105年10月、11月間先後簽立系爭備忘錄、系爭成屋契約，承諾將系爭房地所有權移轉予被上訴人，惟迄至被上訴人於110年1月14日解除上開契約止，上訴人就前揭義務之履行延宕4年有餘；(2)被上訴人原因元盟公司未遵期履行系爭預售

01 屋契約，已執臺灣士林地方法院105年度裁全字第119號假處
02 分裁定查封系爭房地，嗣被上訴人因信賴上訴人於系爭備忘
03 錄、系爭成屋契約所為移轉系爭房地所有權之承諾，方撤回
04 假處分之執行，並經執行法院於105年11月28日囑託塗銷系
05 爭房地查封登記（見原審卷第173-182頁）；(3)上訴人違反
06 四方會議約定上訴人僅負責系爭建物續建及對外銷售等事
07 宜，竟以低價向遠信公司買受系爭土地及系爭建物，致元盟
08 公司提出異議，進而影響系爭房地所有權之取得；又於遠信
09 公司拍賣房地時，無正當理由不參與投標或應買，故意阻止
10 取得系爭房地所有權之事實發生使伊所負過戶義務之期限無
11 法屆至，是上訴人違反系爭備忘錄及系爭成屋契約之情節重
12 大等一切情狀，認兩造約定之懲罰性違約金500萬元並無過
13 高之情事，本於私法自治、契約自由原則，兩造應受拘束，
14 無酌減之必要。

15 六、綜上所述，被上訴人依系爭備忘錄第5條及系爭成屋契約第1
16 3條第1項、第2項約定，請求上訴人給付703萬元，及其中20
17 3萬元自契約解除之日即110年1月14日起、其餘500萬元自民
18 事起訴狀繕本送達翌日即109年7月28日（見原審卷第121頁
19 之送達證書）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利
20 息，洵屬有據，應予准許。原審判決駁回被上訴人逾403萬
21 元本息之請求，尚有未洽，附帶上訴論旨指摘原判決此部分
22 不當，求予廢棄改判，為有理由。至原審判命上訴人給付被
23 上訴人403萬元本息部分，則無不當，上訴人指摘原判決此
24 部分不當，求予廢棄改判，為無理由。又本判決所命給付部
25 分，兩造均陳明願供擔保請求宣告准、免假執行，經核均無
26 不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

27 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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由、被上訴人之附帶上
31 訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78

條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
文。

中 華 民 國 112 年 10 月 4 日
民事第一庭

審判長法 官 石有為
法 官 曾明玉
法 官 林晏如

正本係照原本作成。

林美娟不得上訴。

京富開發建設有限公司如不服本判決，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。

中 華 民 國 112 年 10 月 4 日

書記官 簡維萍