臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第10號

上　訴　人　立城營造股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　連立凱

訴訟代理人　林紹源律師

被　上訴人　莊勝得

訴訟代理人　陳宏杰律師

高鳳英律師

呂佩珊律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國111年10月28日臺灣臺北地方法院111年度訴字第2035號第一審判決提起上訴，本院於112年5月9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、被上訴人主張：

上訴人前有意收購整併臺北市○○區○○段○小段000地號土地（下稱系爭土地），而於民國110年7月12日與被上訴人簽立不動產買賣契約書，約定上訴人向被上訴人購買其所有系爭土地及坐落其上門牌號碼為臺北市○○區○○路0巷0號之房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）之應有部分（應有部分1/24，下稱系爭應有部分），買賣價金為新臺幣（下同）734萬2,500元（下稱系爭買賣契約）。兩造簽訂系爭買賣契約後，即委由地政士發函通知其餘未出售系爭房地之共有人行使優先承買權，該等共有人收受上開通知後均未於期限內主張優先承買權，依系爭買賣契約第2條規定，上訴人即應於110年7月28日前將第1期買賣價金73萬4,250元匯至履約保證專戶，並應於稅捐機關核發稅單後10日內

再將第2期買賣價金73萬4,250元匯至履約保證專戶。惟上訴人並未依約給付第1期買賣價金，被上訴人於110年9月9日寄發存證信函予上訴人，催告上訴人給付第1、2期買賣價金，上訴人僅於110年9月21日函覆表示因新冠肺炎疫情影響無法如期給付，而仍未給付任何款項，被上訴人因此於110年9月28日寄發存證信函予上訴人解除系爭買賣契約。系爭買賣契約既已合法解除，被上訴人自得依系爭買賣契約第6條第4項約定，向上訴人請求給付買賣總價款15％即110萬1,375元（計算式：734萬2,500元x15％＝110萬1,375元）之懲罰性違約金等語。爰依系爭契約第6條第4項約定，請求上訴人給付110萬1,375元本息。

二、上訴人則以：

上訴人尚未給付任何期款，依系爭買賣契約第6條第2項約定，上訴人尚無違約責任。復系爭買賣契約第6條第1項係約定解除契約所生之損害賠償，同條第4項則係約定債務不履行的損害賠償，與懲罰性違約金無關，該條第4項約定亦無字句顯示其性質為懲罰性違約金，是應屬損害賠償總額預定性違約金。又系爭買賣契約第6條第4項約定違約金不得超過上訴人已給付之金額，而上訴人既尚未給付任何款項，違約金自應酌減至0。另被上訴人並未舉證其受有何財產減損，其顯然未受損害，違約金依此亦應酌減至0。末縱認被上訴人受有損害，應僅有上訴人遲延2個月給付第1期買賣價金之利息6,119元（計算式：73萬4,250元x法定年息5％÷12個月x2個月＝6,119元，小數點後四捨五入），是違約金應酌減至6,119元等語。

三、原審為被上訴人一部勝訴，一部敗訴之判決，即判命上訴人應給付被上訴人73萬4,250元，及自111年3月6日起至清償日止，按年息5％計算之利息，並為准、免假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人之部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則

答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分並未提起上訴或附帶上訴，此部分業已確定，非本院審理範圍）。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第114頁）：

（一）本件訴訟，兩造已依系爭買賣契約第7條第2項約定，合意約定以不動產所在地之法院即臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

（二）被上訴人為系爭房地之共有人，應有部分為1/24。

（三）兩造有於110年7月12日簽立系爭買賣契約。約定上訴人向被上訴人購買其所有之系爭應有部分，買賣價金為734萬2,500元。

（四）被上訴人有於110年9月9日寄發原證3之存證信函予上訴人，催告上訴人應依約給付款項，並經上訴人於同年月10日收受。

（五）上訴人有於110年9月21日寄發原證4存證信函予被上訴人，表示「合建案之流程及銀行貸款等事項皆遭疫情延宕，無法如預期進度進行，因而尚未給付第一期款項予被上訴人」。

（六）被上訴人有於110年9月28日寄發原證5之存證信函予上訴人，向上訴人為解除系爭買賣契約之意思表示，並經上訴人於同年月29日收受。

（七）上訴人迄今均未給付任何期款予被上訴人。

五、得心證之理由：

（一）查被上訴人為系爭房地之共有人（應有部分1/24）。兩造有於110年7月12日簽立系爭買賣契約，約定上訴人向被上訴人購買其所有系爭應有部分，買賣價金為734萬2,500元。然上訴人於契約簽立後並未給付任何款項，而被上訴人就此有於110年9月9日寄發原證3之存證信函予上訴人，催告上訴人應依約給付款項。上訴人則於110年9月21日寄發原證4存證信函予被上訴人，表示「合建案之流程及銀行貸款等事項皆遭疫情延宕，無法如預期進度進行，因而尚未給付第一期款項予被上訴人」等語。嗣被上訴人再於

110年9月28日寄發原證5之存證信函予上訴人，向上訴人為解除系爭買賣契約之意思表示，並經上訴人於同年月29日收受等情，為兩造所不爭（見不爭執事項㈡至㈥），並有系爭買賣契約、原證3至5之存證信函等附卷可佐（見原審卷第23至27頁、第41至49頁）。足堪認定。

（二）又查系爭買賣契約第2條約定：「買賣總價款：734萬2,500元。第一期款7/28日支付10％：73萬4,250元整。7/12下午01：00簽訂買賣合約書並完成專戶開立，請代書行文給其他共有人詢問是否有意承購15天內有住戶主張優先承購時，則本次買賣視同無效，如無其他地主主張優先承購時，買方需在7/28日匯款10％金額到履保帳戶。第二期款稅單下來後10天內支付10％：73萬4,250元。第三期款銀行核准貸款後撥款：80％，不足額以現金補足，最晚交屋期限為9月28號尾款金額為587萬4,000元。總價款合計：73萬4,250元＋73萬4,250元＋587萬4,000元=734萬2,500元」。而系爭買賣契約簽立後，被上訴人即有委請長安地政士事務所於110年7月15日發函通知系爭房地之其餘共有人得行使優先承買權等情，有被上訴人所提存證信函、委託清冊及送達信封照片等在卷可參（見原審卷第29至39頁），而未見其餘共有人有行使優先承買權，且被上訴人於110年9月9日亦寄發原證3存證信函通知上訴人應支付第一、二期款，否則將解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第6條第4款請求15％違約金等語（見原審卷第41至42頁）。上訴人於110年9月21日所寄發原證4存證信函則表示「合建案之流程及銀行貸款等事項皆遭疫情延宕，無法如預期進度進行，因而尚未給付第一期款項予被上訴人」等語，已如前述，可見上訴人係因自身資金調度問題以致未遵期給付款項等情。經核以上訴人為營造公司，不動產買賣、開發及營造等為其所營事業，此觀上訴人公司經濟部商工登記公示查詢資料即明（見原審卷第21頁），且其與被上訴人簽立系爭買賣契約而購買被上訴人之應有部

分，係要取得系爭土地以為開發，亦據上訴人自承在卷（見本院卷第283頁），則其就購買系爭應有部分所應具備之資金能力等本應有所因應準備，又兩造亦已約明上訴人應於110年7月28日給付第一期款，但上訴人卻未遵期給付，自屬可歸責於己之事由而違反系爭買賣契約第2條約定之情事。至上訴人雖辯稱因其尚未給付任何期款，依系爭買賣契約第6條第2項約定，其尚無違約責任云云；惟按系爭買賣契約第6條第2項係約定：「雙方約定甲方給付期款後，甲乙雙方均不得反悔或不履行情事，否則以違約論處。」，核該約定係在約明兩造依系爭買賣契約而為「約定」後，即不得反悔或不為履行契約約定，否則即屬違約。此約定並無上訴人所謂須待上訴人給付期款後，始須負違約責任云云，上訴人就此容有誤會，是其所辯，並不足採。

（三）續查系爭買賣契約第6條第4項約定「如甲方毀約不買或給付不能或不為給付或違約情事時，經乙方催告通知後，仍不履行時，乙方得解除本契約，並應按買賣總價款15%計算違約金但以不起過甲方已付金額為限支付乙方，作為違約賠償之款項」可知。上訴人未遵期給付第一期款，而有違反系爭買賣契約第2條之約定，且被上訴人就其違約亦已以原證3之存證信函催告上訴人，但上訴人仍未給付。又被上訴人即以原證5存證信函之送達，合法終止系爭買賣契約等情，亦為兩造所不爭（見不爭執事項㈥、本院卷第282頁），則被上訴人主張其得依系爭買賣契約第6條第4項約定，請求上訴人給付違約金，自屬有據。

（四）承此，被上訴人得依系爭買賣契約第6條第4項約定請求上訴人給付違約金。則該違約金之性質究屬為何一節。經查：

1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法

履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分有明文。又違約金之種類，可分為懲罰性違約金及損害賠償額預定性違約金二者，當事人間約定之違約金究屬何者，應綜合契約之內容及一切事實定之，不應拘泥於契約所使用之文字，如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害賠償額預定性違約金。而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、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；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。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；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減。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（最高法院108年度台上字第1754號、107年度台上字第1607號、96年度台上字第107號判決意旨參照）。

2、參諸系爭買賣契約第6條第1項：「甲（即上訴人）乙（即被上訴人）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賠償」、同條第4項：「如甲方毀約不買或給付不能或不為給付或違約情事時，經乙方催告通知後，仍不履行時，乙方得解除本契約，並應按買賣總價款15%計算違約金但以不超過甲方已付金額為限支付乙方，作為違約賠償之款項」約定可知，上訴人倘有違約情事，被上訴人除得依系爭買賣契約第6條第1項

約定，解除系爭買賣契約，及請求上訴人給付因解除契約所生之損害賠償；另可依同條第4項約定，解除系爭買賣契約，及請求上訴人給付按買賣總價款15%計算之違約金。是系爭買賣契約第6條第1項、第4項約定，核屬獨立不同之請求權基礎，被上訴人得依約款要件之不同而各為請求，則依兩造立約之真意，系爭買賣契約第6條第4項所示違約金，其性質上理應與同條第1項之損害賠償請求有所區別，否則尚無在系爭買賣契約第6條第1項已約定損害賠償下，另於同條第4項再特予約定違約金之必要。復參以系爭買賣契約第6條第4項約定，其於最初即明示「甲方（即上訴人）毀約不買」等語，可見該項約定應為確保上訴人依約履行，倘有不為，即課令一違約金給付之懲罰效果，以防免上訴人事後毀諾之目的。再者，互核內政部所公告之成屋、預售屋買賣契約書範本，其約款第11條、第25條雖亦有類似於系爭買賣契約第6條第4項以買賣總價款15%為上限之違約金給付約定，但該條款均有約明依約請求給付違約金後，即不得另行請求損害賠償，而與系爭買賣契約第6條第4項之約定，尚屬有別。是經綜以上情，兩造既於系爭買賣契約第6條第1項損害賠償約定外，另再為同條第4項違約金給付之約定，可認該違約金並非僅為損害賠償預定性質，而係為防免上訴人事後反悔，另課與其強制履行之懲罰性義務。從而系爭買賣契約第6條第4項所示違約金性質，應屬懲罰性違約金。

3、基上，系爭買賣契約第6條第4項之違約金性質，係屬懲罰性違約金。則上訴人依該項約定，請求按買賣總價款15%計算違約金，自屬有據。惟揆諸上開判決意旨，雖屬懲罰性違約金，該違約金是否過高，仍應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益等而定。就此，經核被上訴人已依系爭買賣契約第2條約定，履行通知其他地主得主張優先承購之責，業如前述，則上訴人本應於110年7月28

日支付第一期款；但上訴人卻未遵期履行，致被上訴人迄今未收受任何款項，是依系爭買賣契約之約定，被上訴人至少已可受領第一期款即73萬4,250元，此為其依約所可享之當然利益，僅因上訴人違約，反使其原得享有之利益落空。且衡以本件違約，全係歸因於上訴人自身事由所致，而與被上訴人無涉，已如前述。又參諸系爭買賣契約第6條第4項雖約定違約金以買賣總價款15%計算，然其但書約明「以不超過甲方（即上訴人）已付金額為限支付乙方（即被上訴人），作為違約賠償之款項」等語，亦有調和上訴人所負違約金給付責任之意。至其所謂「已付金額」意指為何？經核系爭買賣契約第6條第4項之違約金，其目的係為課令上訴人能確實依約履行，則該「已付金額」應係指上訴人依約應給付之金額之意，如此方與該約款之目的無違。從而，經綜以上情，認被上訴人依系爭買賣契約第6條第4項所得請求給付之懲罰金違約金，應酌減為與第一期款價額相當之數額即73萬4,250元。

4、上訴人雖辯稱系爭買賣契約第6條第4項約定，其並無任何「懲罰」字句，故非屬懲罰性違約金云云；惟承前說明，就違約金性質之認定，並非僅拘泥於契約所使用之文字，而應綜合契約之內容及一切事實定之。就系爭買賣契約第6條第4項所示違約金，其性質屬懲罰性違約金，業經本院認定說明如前，是難單以該項約定未予明示「懲罰」等文字，即謂係屬損害賠償額預定性違約金云云。上訴人復辯稱系爭買賣契約第6條第1項係對解除契約所發生之損害賠償，同條第4項係對違約賠償，二者僅對不同種類的損害賠償，而與懲罰性違約金無關云云。經查，參諸系爭買賣契約第6條，該條係屬「違約責任」之約定，且上訴人倘有違反時，被上訴人尚得各依同條第1項、第4項約定，解除系爭買賣契約，並得依第1項約定請求損害賠償，及依第4項約定請求給付違約金，是系爭買賣契約第6條第1項、第4項約定，並無上訴人所謂第6條第1項係對解除契

約所發生之損害賠償，同條第4項係對違約賠償之區分存在。則上訴人再以此而謂該違約金係屬損害賠償預定性質云云，其所辯亦不足採。再者，上訴人又辯以系爭買賣契約解除後，上訴人原定之金錢給付義務亦已免除，故被上訴人無第一期款73萬4,250元之所失利益云云。查本件被上訴人會解除系爭買賣契約，係因上訴人違反系爭買賣契約第2條約定所致，已如前述，故倘非因上訴人之違約，被上訴人尚不致需解除系爭買賣契約，且上訴人依約本應給付第一期款，自難僅憑上訴人自身之違約行為，反謂被上訴人不得請求其原依約可獲之利益。

5、上訴人另辯稱被上訴人並未因此違約而受有損害，或縱有損害，至多僅為利息損失，而應予酌減至0或6,119元云云；惟查，系爭買賣契約第6條第4項所示違約金，係懲罰性違約金，而非損害賠償預定性違約金，則就該違約金是否過高，依前開說明，本非以被上訴人實際上所受之損失為標準，且本院就懲罰性違約金數額之酌定，業經審認說明如前。又本件係因上訴人違約而未為任何給付，以致被上訴人迄今無法獲得其原應獲取之履約款項，故倘以上訴人未依約為任何給付，反作為上訴人得請求酌減違約金至0之依據，如此不啻鼓勵上訴人應盡量違約，此實非兩造簽立系爭買賣契約之真意與目的。則上訴人以前開所辯，而謂違約金應酌減至0或6,119元云云，其所辯自不足採。

（五）按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項及第2項定有明文。又遲延之債務，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，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%，民法第23

3條第1項及第203條亦有明文。查本件被上訴人依系爭買賣契約第6條第4項約定請求上訴人給付違約金，其請求核屬無確定期限之給付。被上訴人本件所為請求，業已以起訴狀繕本之送達，於111年2月23日寄存送達予上訴人之住所（於同年3月5日生效），有送達證書在卷可參（見原審卷第57頁）。則被上訴人本件併請求上訴人應自111年3月6日起至清償日止，按週年利率5%計付法定遲延利息，自屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約第6條第4項約定，請求上訴人給付違約金73萬4,250元，及自111年3月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之範圍內，為有理由，應予准許。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　30　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　戴嘉慧

法　官　華奕超

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　簡素惠