

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第74號

上訴人 陳薇因

訴訟代理人 許俊明律師

被上訴人 李忠一

劉美君

上一人

訴訟代理人 王聰明律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年12月2日臺灣臺北地方法院110年度訴字第6429號第一審判決提起上訴，並為訴之變更，本院於113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判，均廢棄。

被上訴人李忠一應再給付上訴人新臺幣肆佰陸拾捌萬陸仟捌佰元，及自民國一一一年十月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人李忠一負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣壹佰伍拾陸萬貳仟元為被上訴人李忠一供擔保後，得假執行；但被上訴人李忠一如以新臺幣肆佰陸拾捌萬陸仟捌佰元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，

但請求之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人主張於民國109年9月8日與被上訴人李忠一之代理人即其配偶被上訴人劉美君簽訂不動產買賣契約書及不動產買賣價金履約保證申請書（下稱系爭契約），購買建物門牌○○市○○區○○路0段00巷0○○號7樓之房地（下稱系爭房地），嗣因賣方違約而解約，而於原審依民法第184條第1項後段、第185條及第213條之規定，先位請求劉美君與李忠一連帶給付懲罰性違約金及遲延違約金新臺幣（下同）500萬元；另依系爭契約第10條第3款、第9條第5款約定，備位請求李忠一給付懲罰性違約金及遲延違約金500萬元（見原審卷一第18至23頁）。經原審判決上訴人先位請求敗訴，備位請求一部勝訴即判命李忠一應給付上訴人31萬3,200元本息。嗣於本院審理時，上訴人調整先、備位順序，先位請求李忠一應再給付上訴人懲罰性違約金及遲延違約金468萬6,800元本息；備位則改主張本件已由劉美君承擔賣方之義務，變更聲明為請求劉美君應給付懲罰性違約金及遲延違約金500萬元（見本院卷一第350至351頁、卷二第87至88頁）。劉美君雖不同意上訴人為訴之變更（見本院卷一第351頁），然核上訴人於本院備位聲明所為變更，與原審先位聲明均係本於上訴人請求劉美君給付系爭契約懲罰性違約金及遲延違約金之同一基礎事實，證據資料共通，亦無礙訴訟之終結，依訴訟經濟原則，宜利用同一訴訟程序審理，俾一次解決紛爭，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。

二、李忠一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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於109年9月8日與李忠一之代理人劉美君簽訂系爭契約，購買系爭房地，雙方並特別約定：待李忠一將系爭房地移轉登記在劉美君名下後，再以劉美君名義辦理買

賣產權移轉登記予伊。嗣系爭房地於109年11月9日以夫妻贈與原因移轉登記予劉美君，仲介即訴外人葉吉峰遂將系爭房地之建物及土地權狀交付予訴外人即聯華地政士事務所之地政士廖惠嵐以辦理買賣完稅過戶事宜。詎劉美君於109年11月12日下午1時許，至聯華地政士事務所將系爭房地權狀取走，於109年11月13日設定普通抵押權（登記次序5、擔保109年11月12日金錢借貸債權額2,000萬元，清償日期:111年11月12日，下稱系爭抵押權）予訴外人郭亦令，且系爭房地於109年12月7日遭劉美君之債權人寶鋪建設股份有限公司（下稱寶鋪公司）聲請假扣押限制登記。伊於109年12月12日以台北大安郵局第559號存證信函（下稱系爭559號存證信函）催告李忠一、劉美君塗銷系爭抵押權登記未獲置理，遂於110年6月4日以台北北門郵局第1614號存證信函（下稱系爭1614號存證信函）通知李忠一、劉美君解除系爭契約。李忠一未依約排除系爭抵押權設定，致無法辦理過戶交屋，爰依系爭契約第10條第3款、第9條第5款約定，先位請求李忠一應再給付上訴人懲罰性違約金及遲延違約金468萬6,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另備位主張系爭契約特別約定由劉美君承擔賣方之義務而為併存之債務承擔，請求劉美君應給付上訴人懲罰性違約金及遲延違約金500萬元，及自民事變更上訴聲明暨上訴四狀送達翌日即112年11月8日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決，並陳明願供擔保請准宣告假執行（李忠一就原審判決敗訴部分，未據上訴，業已確定，非本院審理範圍）。

二、劉美君則以：伊並非系爭契約之當事人，上訴人請求伊給付懲罰性違約金及遲延違約金，並無所據。又上訴人既主張系爭契約已解約，卻不同意地政士廖惠嵐返還系爭房地權狀，使伊繳息困難又無法出售系爭房地，每月受有25萬元之貸款利息損失，迄至113年9月已有超過500萬元之利息，伊得以此債權與上訴人之債權抵銷，或將此債權讓與李忠一，使李

01 忠一亦得以此與上訴人之債權抵銷等語，資為抗辯。

02 三、李忠一經合法通知，未於言詞辯論到場，亦未提出書狀作何
03 聲明或陳述。

04 四、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命李忠一應
05 給付上訴人31萬3,200元本息，並附條件准、免為假執行。
06 上訴人不服，提起上訴並為訴之變更，上訴及變更之訴聲
07 明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，1.
08 先位聲明：李忠一應再給付上訴人468萬6,800元，及自起訴
09 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
10 2.備位聲明：劉美君應給付上訴人500萬元，及自112年11月
11 8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保
12 請准宣告假執行。李忠一未為任何答辯聲明。劉美君答辯聲
13 明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
14 假執行。

15 五、上訴人與劉美君不爭執事項（本院卷一第239至241頁、卷二
16 第196頁）：

17 (一)上訴人於109年9月8日，經仲介葉吉峰之居間，以9,000萬元
18 向李忠一之代理人劉美君購買系爭房地，並簽訂系爭契約
19 （見原審卷一第27至55頁）。

20 (二)雙方於簽訂系爭契約時，特別約定：賣方（即李忠一，下
21 同）尚在辦理夫妻贈與產權移轉登記，雙方同意待夫妻贈與
22 產權登記完成（即由李忠一移轉登記在劉美君名下）後，再
23 以劉美君名義辦理買賣產權移轉登記予買方（即上訴人，下
24 同），公契立約日以夫妻贈與登記完成日翌日為買賣立約日
25 （見原審卷一第36頁）。

26 (三)系爭房地於109年11月9日由李忠一以夫妻贈與原因移轉其應
27 有部分登記予劉美君。仲介葉吉峰遂將移轉登記後之系爭房
28 地之建物及土地權狀交付予聯華地政士事務所之地政士廖惠
29 嵐以辦理買賣完稅過戶事宜（見原審卷一第59頁）。

30 (四)劉美君於109年11月12日下午1時許，至聯華地政事務所將系
31 爭房地權狀取走，於109年11月13日設定系爭抵押權予郭亦

01 令（見原審卷一第63頁）。

02 (五)本件稅單係於109年11月21日核下。

03 (六)系爭房地於109年12月7日遭劉美君之債權人寶鋪公司聲請假
04 扣押限制登記（見原審卷一第59頁）。

05 (七)上訴人於109年12月12日以系爭559號存證信函催告李忠一及
06 劉美君於7日內塗銷系爭抵押權登記，否則將解除系爭契
07 約，李忠一及劉美君屆期仍未塗銷系爭抵押權登記及限制登
08 記（見原審卷一第65至73頁）。

09 (八)上訴人再於110年6月4日以系爭1614號存證信函，依系爭契
10 約第6條第9款、第7條第2款及第10條第3款，通知李忠一及
11 劉美君解除系爭契約並請求損害賠償及懲罰性違約金（見原
12 審卷一第91至95頁）。

13 (九)上訴人就本件買賣業已給付買賣價金3,600萬元等款項至履
14 約保證專戶（原審卷一第111頁）。

15 (十)僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）於110年6月9
16 日寄發內湖江南郵局第251號存證信函（下稱系爭251號存證
17 信函），表示依約認證買方主張解除契約後，將返還專戶價
18 金予買方（原審卷一第291至295頁）。

19 (十一)系爭契約業經上訴人合法解除。

20 六、得心證之理由：

21 (一)先位聲明部分：

22 上訴人依系爭契約第10條第3款、第9條第5款約定，請求李
23 忠一應再給付上訴人懲罰性違約金及遲延違約金468萬6,800
24 元本息等情，李忠一並未到場及提出書狀作何陳述。經查：

25 1.上訴人原得依系爭契約第10條第3款之約定，請求李忠一給
26 付3,600萬元之懲罰性違約金：

27 (1)系爭契約第7條第2款約定：「本約簽訂後，乙方（即李忠
28 一，下同）不得就買賣標的增加借貸或提供設定抵押權、出
29 租、出典、讓售擔保等情事或其他擴張信用之行爲，否則乙
30 方應於完稅前排除理清。」（見原審卷一第31頁）；第6條
31 第9款約定：「本約辦理繳稅手續、產權移轉登記送件前，

01 若有本約第7條第1、2款情事者，乙方最遲應於稅單核下5日
02 內排除理清，否則應即停止繳稅、產權移轉登記等作業。若
03 乙方逾15日仍未配合履行，並經甲方(即上訴人，下同)定
04 期間催告仍不履行時，甲方有權解除本約。」(見原審卷一
05 第31頁)；第10條第1、3款約定：「甲乙任一方若發生不依
06 約履行義務之違約情事，經他方定7日以上期間催告仍未履
07 行，雙方同意應由僑馥建經進行最終催告仍未履行或認證
08 後，本約即生解除效力，並由僑馥建經執行專戶價金之撥付
09 作業。」、「本約簽訂後，乙方若有未依約履行、不為給
10 付、給付不能或違約情事致本約解除時，除應負甲方所受損
11 害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方已支
12 配之價金，並同意甲方已支付價金總額及開立本票或支票之
13 面額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。」(見原審卷一第
14 33頁)；第12條第9款約定：「雙方相互間所為之洽商，徵
15 詢或通知辦理事項如以書面通知，應以本約所載之連絡地址
16 為通信地址，如發生無法送達或當事人拒收時，概以郵遞日
17 視為送達生效日。」(見原審卷一第34頁)。

18 (2)上訴人主張：劉美君於109年11月12日下午1時許，至聯華地
19 政事務所將系爭房地權狀取走，於109年11月13日設定系爭
20 抵押權予訴外人郭亦令，而被上訴人未於109年11月21日稅
21 單核下後5日內塗銷系爭抵押權登記，且逾15日仍未配合履
22 行；又上訴人於109年12月12日以系爭559號存證信函催告被
23 上訴人於文到7日內塗銷之並為逾期將解除系爭契約之通
24 知，於110年1月5日由代理人劉美君收受，然被上訴人屆期
25 仍未塗銷；上訴人再於110年6月4日以系爭1614號存證信
26 函，通知被上訴人解除系爭契約，該函未經收受，嗣經郵局
27 招領逾期退回；另僑馥公司於110年6月9日以系爭251號存證
28 信函，向被上訴人表示依約認證買方主張解除契約後，將返
29 還專戶價金予買方，該函亦未經收受，嗣經郵局招領逾期退
30 回等情，有系爭房地第二類謄本、上開存證信函、郵件收件
31 回執及退件通知等在卷可憑(見原審卷一第63至107、291至

303頁），復為劉美君所不爭執，系爭1614號存證信函及系爭251號存證信函既以系爭契約所載李忠一連絡地址為送達址，則依上揭系爭契約第12條第9款約定即應分別以110年6月4日及110年6月9日郵遞日為送達生效日，復依第10條第1款約定，系爭契約業經僑馥公司認證而於110年6月9日發生解除之效力，上訴人主張於110年6月4日解除契約，尚有誤會。而李忠一既以上揭第10條第3款約定同意以上訴人已支付價金總額作為懲罰性違約金另行給付上訴人，上訴人斯時亦已給付買賣價金3,600萬元至履約保證專戶，有不動產買賣價金履約保證專戶明細暨出款確認書（下稱系爭確認書）在卷可佐（見原審卷一第111頁），是上訴人原得請求李忠一給付3,600萬元之懲罰性違約金。

2.上訴人原得依系爭契約第9條第5款之約定，請求李忠一給付遲延違約金313萬2,000元：

系爭契約第9條第5款約定：「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾民國109年12月11日）同時甲方應履行全部價金之給付（包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方指定之帳戶）。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償甲方，如逾十五日乙方仍不能點交，再經甲方定期間催告仍不履行時，甲方有權解除本約（見原審卷一第32頁）。查被上訴人經上訴人催告後仍未塗銷系爭抵押權，而未於109年12月11日最後期限完成點交，業如前述，既屬可歸責於賣方李忠一之事由，則上訴人依上揭約定請求李忠一給付遲延違約金，應屬有據。而上訴人得請求之金額，按買賣總價金9,000萬元之萬分之2，即每日1萬8,000元計算，並自最後期限翌日即109年12月12日至系爭契約發生解除效力之前一日即110年6月8日，合計179日，上訴人主張得請求自109年12月12日至110年6月3日合計174日之遲延違約金共313萬2,000元（計算式：

01 1萬8,000×174=313萬2,000)，應屬有據。

02 3.上訴人僅請求李忠一給付懲罰性違約金及遲延違約金合計
03 500萬元，為有理由：

04 按當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條以
05 職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由
06 主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依
07 職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情
08 事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主
09 義所應負之主張及舉證責任。又契約當事人約定之違約金是
10 否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際
11 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
12 一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院
13 112年度台上字第1605號判決意旨參照）。本件李忠一始終
14 未到庭，亦未提出書狀為任何陳述，顯未就違約金過高之利
15 己事實盡主張及舉證責任，上訴人則主張：伊並未領回全部
16 已給付之價金，包括仲介依約定自履保專戶所扣賣方仲介服
17 務費及履保的保管費計31萬5,400元，上訴人並支出買方仲
18 介服務費50萬元，本件訴訟起訴迄今已逾3年，上訴人無法
19 取回全部已付價款，買賣雙方並多達6、7起訴訟案件，伊為
20 此亦支出很多勞力、時間及費用，包含律師費，伊僅請求總
21 價9,000萬元百分之5.6之違約金500萬元並無過高等語，並
22 提出系爭確認書為憑（見原審卷一第111頁）。又上訴人原
23 得請求李忠一給付3,600萬元之懲罰性違約金及遲延違約金
24 313萬2,000元，業如前述，本院審酌上開各情，認上訴人僅
25 請求李忠一支付500萬元之違約金，應屬適當，無再予酌減
26 之必要。另劉美君雖陳稱：伊因上訴人不同意地政士廖惠嵐
27 返還系爭房地權狀，使伊繳息困難，而每月受有25萬元之貸
28 款利息損失，伊將此債權讓與李忠一，使李忠一得以此與上
29 訴人之債權抵銷等語，然李忠一從未到庭或提出書狀為抵銷
30 之抗辯，劉美君亦非李忠一之訴訟代理人，本院自無庸加以
31 審酌，附此敘明。

01 (二)備位聲明部分：

02 上訴人先位聲明為有理由，詳如前述，則其備位聲明請求劉
03 美君應給付懲罰性違約金及遲延違約金500萬元部分，即無
04 庸審理，併此敘明。

05 七、綜上所述，上訴人依系爭契約第10條第3款、第9條第5款之
06 約定，請求李忠一給付500萬元及自起訴狀繕本送達翌日即
07 111年10月1日（見原審卷二第33頁，於111年8月1日國外公
08 示送達，經60日於111年9月30日發生效力）起至清償日止，
09 按週年利率5%計算之利息，為有理由。除原判決已命李忠一
10 給付31萬3,200元本息外，上訴人請求李忠一再給付468萬
11 6,800元（計算式：500萬－31萬3,200＝468萬6,800），及
12 自111年10月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
13 為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗
14 訴之判決並駁回其假執行之聲請，尚有未洽，上訴意旨就此
15 部分求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主
16 文第2項所示，並依上訴人之聲請及依職權，命供擔保後為
17 准、免假執行之宣告。

18 八、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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第
22 78條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
23 文。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
25 民事第二庭

26 審判長法 官 紀文惠

27 法 官 楊珮瑛

28 法 官 賴武志

29 正本係照原本作成。

30 李忠一如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
31 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

01 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
02 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
03 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
04 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
05 上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

07 書記官 蔡明潔