

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第666號

上訴人 梁惠涓

訴訟代理人 陳健通

被上訴人 陳玉蓓

訴訟代理人 陳俊宏律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國112年10月25日臺灣新北地方法院111年度訴字第3042號第一審判決提起上訴，本院於113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣柒拾肆萬貳仟伍佰元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用除確定部分外之裁判均廢棄。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（除確定部分外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之五十九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊在售屋網站上看見上訴人出售其所有門牌號碼新北市○○區○○街00號8樓房屋暨坐落土地應有部分（下合稱系爭房地）之銷售廣告，遂委託仲介即訴外人蔡裕翔居間斡旋，嗣接獲通知而於民國110年4月27日10時至上訴人所委託之永慶房屋林口站前加盟店進行簽約。上訴人雖未於簽約時親自到場，但係由上訴人委託之仲介即訴外人黃俊碩開啟手機視訊功能，經地政士蕭聿津及黃俊碩向上訴人確認同意買賣內容為總價金新臺幣（下同）1,800萬元後，由原審共同被告曹昌裕以上訴人之代理人身分於買賣契約書（下稱系爭契約）上簽名而完成締約。伊已將簽約款180萬元存入履約保證專戶內，詎上訴人於簽約日未將系爭房地所有權狀交付承辦地政士，已違反系爭契約第13條第4項約定，伊再於110年10月12日寄發龜山文化郵局第319號存證信函催告上訴人應於5日內履行，詎上訴人迄未交付，依系爭

01 契約第12條第3項約定，上訴人每日應賠償按買賣總價款千
02 分之零點5計算之違約金9千元，而自簽約翌日即110年4月28
03 日起算至111年1月24日止，違約金總額累積已達2,448,000
04 元，爰一部求為判令上訴人應給付180萬元，及自起訴狀繕
05 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語
06 （原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上
07 訴；至被上訴人逾此部分請求未據其提起上訴，而未繫屬於
08 本院，茲不贅述）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

09 二、上訴人則以：伊全家移居○○多年，乃委請曹昌裕所經營之
10 「好管家資產管理顧問有限公司」（下稱好管家公司）幫忙
11 尋找願以1,850萬元購買系爭房地之買家，嗣曹昌裕向伊表
12 示已與被上訴人約定於110年4月27日談談看，故當日伊係以
13 手機視訊方式了解彼此想法，由於被上訴人所提價金不符伊
14 之期待（伊希望實拿1,800萬元），加上斯時新冠疫情嚴
15 重，何時能回臺灣處理交付權狀等過戶資料之時程難以掌
16 握，為免陷入違約風險，伊當場即向被上訴人表示不願出
17 售，則系爭契約根本未成立。蕭聿津與黃俊碩之證詞相互矛
18 盾，且黃俊碩擅自於伊簽署之授權書上修改授權日期，渠等
19 均明知簽約時伊無法交付所有權狀，為追求業績，在未告知
20 伊未交付所有權狀須自簽約當天開始計罰之情況下，竟讓伊
21 負擔違反系爭契約第13條第4項約定之責任，足認伊對於系
22 爭契約內容並未達成一致，自不應成立。系爭契約第13條第
23 4項約定伊應將所有權狀交付地政士，性質上屬要物性，伊
24 既然未曾交付所有權狀，則欠缺要物性而契約不成立。蕭聿
25 津於簽約時未提出地政士林怡之複委任狀供兩造審閱，已違
26 反地政士法第17條規定，系爭契約應不成立。又曹昌裕未獲
27 伊授予民法第534條第1款之出售不動產特別代理權，伊亦未
28 出具經駐外使館認證之授權書予曹昌裕，且曹昌裕未經伊之
29 同意，擅自於110年4月21日簽訂委託事項變更契約書，均對
30 伊不生效力，應由曹昌裕依民法第110條規定自行對被上訴
31 人負責。如認系爭契約業已成立，伊之母親於110年9月間過

01 世，又因新冠疫情嚴峻，臺灣遲至111年10月13日始穩健開
02 放邊境，故伊於簽約後不方便立即返回臺灣履約，應自110
03 年11月15日開始起算違約責任方屬合理，違約金顯屬過高，
04 應予酌減等語，資為抗辯，並於本院上訴聲明：(一)原判決不
05 利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審
06 之訴及假執行之聲請均駁回。

07 三、兩造不爭執之事項：

08 (一)依被上訴人提出之系爭契約，立契約書人之買方簽章欄書寫
09 「陳玉蓓」及蓋有陳玉蓓用印，賣方簽章欄書寫「梁惠涓曹
10 昌裕代」及蓋有曹昌裕用印，簽約日期欄記載110年4月27
11 日；其中第4條第1項約定買賣總價金為1,800萬元，被上訴
12 人應於本契約簽訂之同時給付簽約款180萬元，另於稅捐機
13 關核發稅單後3日內給付完稅款180萬元，系爭房地交付日為
14 110年11月30日，被上訴人應付清尾款或清償貸款；被上訴
15 人已依買賣案件流程表所載日期分3次將共180萬元之簽約款
16 存入履約保證專戶，有系爭契約、買賣案件流程表、本票、
17 簡訊通知等件在卷可稽（見原審卷二第77至86、87、89、97
18 頁）。

19 (二)系爭房地迄今仍登記為上訴人所有，有登記謄本在卷可稽
20 （見本院卷第153至159頁）。

21 (三)承辦地政士蕭聿津迄未收到系爭房地所有權狀正本。

22 (四)上訴人於本案發生期間迄今均居住於○○○○○○○○，○○
23 ○之時區於110年4月間因應夏令時間而較臺北之時區慢15小
24 時，有○○○時間、2021○○夏令時間資料在卷可稽（見原
25 審卷二第271至275頁）。

26 (五)被上訴人有支付蔡裕翔仲介費25萬元（見本院卷第180、209
27 頁）。

28 四、得心證之理由：

29 (一)上訴人辯稱系爭契約並未成立、曹昌裕係無權代理伊簽約，
30 伊毋須依系爭契約計罰違約金，是否有理？

31 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約

01 即為成立；買賣者係指當事人約定一方移轉財產權於他方，
02 他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意
03 時，買賣契約即為成立。民法第153條、第345條分別定有明
04 文。是以，買賣契約以價金及標的物為其要素，故價金及標
05 的物，自屬買賣契約必要之點，苟當事人對此二者意思表示
06 一致，買賣契約即為成立。經查，兩造係於110年4月27日簽
07 立系爭契約，業已約明買賣標的物為系爭房地，買賣價金則
08 約定為1,800萬元，並經被上訴人親自簽名、上訴人則委由
09 曹昌裕代理簽名於其上（見原審卷二第77至84頁），可徵兩
10 造斯時確有就標的物、價金等買賣契約重要之點予以明確約
11 定而達成意思一致，自堪認系爭契約業已成立。

12 2.上訴人雖辯稱伊希望扣除仲介費及稅捐後實拿1,800萬元，
13 兩造就價金數額並未合致，伊已當場以視訊方式表明拒絕出
14 售系爭房地予被上訴人云云，惟查：

15 (1)證人即承辦地政士蕭聿津於原審證稱：110年4月27日簽約當
16 時有和上訴人進行電話視訊，伊當時有確認視訊的人是不是
17 上訴人本人，是不是有房子要賣、地址為何，相關文件要等
18 上訴人回國才能找到，沒有給代理人曹昌裕，所以確認上訴
19 人何時可以回國；因為屋主人在國外才會簽約當日是110年4
20 月27日，卻把交屋日訂在110年11月30日（見原審卷二第214
21 至215頁）；伊印象中有提到成交價也就是買賣總價額為1,8
22 00萬元，沒有印象上訴人有反對，也沒有印象上訴人有表示
23 不願以1,800萬元價格出售，至於實拿價金、稅負，伊沒有
24 印象有提到；伊當時視訊有跟上訴人本人確認買賣價金，且
25 簽約時也有向曹昌裕、黃俊碩確認代理權是否真實等語（見
26 原審卷二第216至217頁）。

27 (2)證人即賣方仲介黃俊碩於原審證稱：簽約當時有和上訴人進
28 行電話視訊，是由代書蕭聿津把合約書順一遍念給她聽，過
29 程中間上訴人有無錯誤，當時上訴人表示同意以總價款1,80
30 0萬元價格出售系爭房地（見原審卷二第226至227頁）；並
31 有簽約當時之照片乙張可佐（見原審卷二第75頁）。

01 (3)曹昌裕於原審陳稱：上訴人乃伊表姊，簽約當時上訴人在○
02 ○，伊沒有報酬代理上訴人賣房子，伊只幫忙到簽約那天為
03 止，剩下是他們自己用視訊談的，在永慶房屋林口站前店談
04 了3個多小時後簽約，後來上訴人自己反悔不賣，才會變成
05 今天這樣子，伊也是受害者等語（見原審卷二第34頁）。

06 (4)參以上訴人所提LINE群組對話紀錄之截圖，其於○○○時間
07 2021年4月26日下午8時起至9時55分止（即臺灣時間110年4
08 月27日上午11時起至11時55分止）確實進行多次群組通話、
09 視訊通話（見原審卷二第178至180頁），與上開證人之證述
10 及曹昌裕之陳述互核相符，堪認簽約當時在場人士確實有與
11 上訴人進行視訊通話之事實無訛。至於梁惠涓辯稱證人蕭聿
12 津係於○○○時間2021年4月26日晚上10時9分（即臺灣時間
13 110年4月27日下午1時9分）始以自己名義加入上開對話群
14 組，並據此否認有於視訊中見到證人蕭聿津云云（見原審卷
15 二第257至258頁），然證人蕭聿津證稱：伊有點忘記是用誰
16 的手機視訊，當時賣方經紀人黃俊碩說有授權書，賣方代理
17 人曹昌裕也說屋主要賣房子，為求慎重伊還是請賣方提供讓
18 伊與屋主本人通話，是跨海電話視訊，伊跟上訴人對話確認
19 簽約內容細節等語（見原審卷二第214頁），可見證人蕭聿
20 津於簽約當時係以他人手機之視訊功能與上訴人進行電話視
21 訊，此與其後續以自己名義加入群組以便利聯繫付款、過戶
22 及交屋等事宜無關，是上訴人此部分所辯並非可採。

23 (5)綜上可知，上訴人於110年4月27日簽約當時確有於視訊中同
24 意以買賣總價1,800萬元出售系爭房地，已與被上訴人就系
25 爭房地買賣事宜達成意思表示合致，則曹昌裕據此代理上訴
26 人簽署系爭契約，自難認係悖於上訴人之意思所為，故上訴
27 人辯稱伊已於視訊當下明確表示因價金不符期待而不願出售
28 系爭房地予被上訴人，系爭契約並未成立云云，非能信採。

29 3.上訴人復辯稱曹昌裕最初係以伊代理人身分委託永慶房仲以
30 1,890萬元出售系爭房地（見原審卷二第243至245頁），嗣
31 伊簽署授權好管家公司以1,850萬元（含4%服務費）出售系

01 爭房地之授權書（見原審卷二第241頁）；而「委託事項變
02 更契約書」（下稱系爭變更書，見原審卷二第187頁）記載
03 總價金1,800萬元、屋主實拿1,770萬元，乃曹昌裕自行與仲
04 介黃俊碩簽立，伊並不知情亦不同意，故系爭契約並未成立
05 云云，經查：

- 06 (1)上訴人起初之委賣價固為1,890萬元或1,850萬元（含4%服
07 務費），惟此並非不可變更，自應以上訴人實際簽約之意思
08 為準。參諸證人黃俊碩於原審證稱：伊在簽約當天上午9點
09 獨自在無人見聞之下有跟上訴人通過電話，上訴人同意系爭
10 變更書所載條件，通完電話不久，買賣雙方、地政士到齊
11 後，伊就以系爭變更書的條件簽署系爭契約成功，買賣雙方
12 合意簽訂的契約總價金1,800萬元，此為買賣雙方外部關
13 係，至於屋主實拿費用及仲介費用的分配，此內部關係則以
14 系爭變更書為依據（見原審卷二第224頁）；系爭契約所載
15 總價金1,800萬元有經過上訴人同意，是在簽約當天稍早約9
16 點半到10點左右，這是伊跟屋主獨自對話，別無他人見聞
17 （見原審卷二第226頁）；伊在簽約當日上午9點多曾與屋主
18 獨自通話時有說明房地合一稅，由於屋主買受持有期間要超
19 過110年10月17日才逾5年，方能使稅金從35%減為20%，故
20 伊協調雙方將交屋日拉到契約所載的110年11月左右等語
21 （見原審卷二第231頁）。而上訴人自○○○時間2021年4月
22 26日下午6時起至7時02分止（即臺灣時間110年4月27日上午
23 9時至10時02分止）確與黃俊碩進行多次群組通話（見原審
24 卷二第173至176頁），核與上開證人黃俊碩所證其於簽約日
25 之9時至10時間，獨自與上訴人通話說明稅務問題，並確認
26 上訴人同意以買賣總價金1,800萬元出售等情相符，足認證
27 人黃俊碩前揭所證當可為採。
- 28 (2)證人黃俊碩復結稱：伊於○○○時間2021年4月27日上午8時
29 28分（即臺灣時間110年4月27日晚間11時28分）傳送檔名
30 「竹城宮崎合約書」之文件（見原審卷二第180頁），即為
31 系爭契約，內容與最終簽約版本相同；伊傳送「竹城宮崎合

01 約書」檔案後，向上訴人解釋稅負問題（按：對話中黃俊碩
02 以總價金1,800萬元分別計算房地合一舊制、新制，賣方所
03 應繳納不同之稅務比例及費用，見原審卷二第181至184
04 頁），有獲得上訴人同意，解釋完上開稅負問題後上訴人沒
05 有表示反悔等語（見原審卷二第228至229頁）。可知經黃俊
06 碩傳送系爭契約並以1,800萬元解釋上訴人應負擔之稅額
07 後，確實未見上訴人有何反對總價金1,800萬元出售系爭房
08 地之情事，益徵證人黃俊碩之證述確屬真實，則上訴人辯稱
09 其出售條件為實拿1,800萬元，其並未同意系爭變更書之買
10 賣條件云云，礙難採認。

11 4.上訴人再辯稱：出售系爭房地屬於民法第534條第1款需授與
12 特別代理權之事項，且必須具備駐外使館認證之海外授權書
13 方屬有效之授權，曹昌裕在未能獲得特別代理權之前提下仍
14 自行與被上訴人簽約，應自負其責云云，經查：

15 (1)接受任人受概括委任者，雖得為委任人為一切行為，然不動
16 產之出賣仍須有特別之授權，民法第534條第1款定有明文。
17 而依民法第531條規定，前揭特別之授權，包括處理權之授
18 與，及代理權之授與。又依土地登記規則第38條規定，特別
19 授權之委託書「應載明委託事項及委託辦理登記之土地或建
20 物權利之坐落、地號或建號與權利範圍」。觀諸被上訴人所
21 提授權書（下稱系爭授權書），其中授權人為上訴人，代理
22 人為曹昌裕，除已載明委託辦理登記之土地或建物權利之坐
23 落、地號或建號與權利範圍外，「授權事項」並記載「1.出
24 售不動產時，就買賣事實簽訂不動產書面契約事宜。2.代理
25 人就本買賣相關文件得代理本人簽署、用印。…5.授權期間
26 至110年12月30日」等語（見原審北院卷第15頁），已合於
27 土地登記規則第38條規定之要件，且曹昌裕代理上訴人簽署
28 系爭房地買賣契約之行為，亦與系爭授權書所授權之事項相
29 符，堪認上訴人已有委任授權曹昌裕得進行民法第534條第1
30 款之系爭房地出賣行為。

31 (2)又證人黃俊碩於原審結稱：直至簽約前，伊有跟上訴人通電

01 話確認她是否以1,800萬元出售，含服務費30萬元，上訴人
02 表示同意，伊有額外補了永慶授權書（即系爭授權書），內
03 容是上訴人授權給曹昌裕（見原審卷二第222頁）；系爭授
04 權書是上訴人出具的最終版本（見原審卷二第224頁）。參
05 以上訴人於○○○時間2021年4月26日晚間7時23分（即臺灣
06 時間110年4月27日上午10時23分）表示「曹先生到了嗎？我
07 先生現在正在傳授權書給您」、「3分鐘」、「已經送過去
08 了」等語（見原審卷二第177頁），可見上訴人於簽約前夕
09 確實傳送系爭授權書予黃俊碩，其上既明載「代理人就本買
10 賣相關文件得代理本人簽署、用印」之字樣，堪認系爭授權
11 書業經上訴人同意而有授予特別代理權予曹昌裕於系爭契約
12 上簽章甚明。

13 (3)至於上訴人辯稱系爭授權書遭黃俊碩擅自修改，不得以之作
14 為伊有授權曹昌裕簽約之憑據云云。經查，上訴人不爭執系
15 爭授權書上「梁惠涓」乃伊所親簽（見本院卷第181頁），
16 且證人黃俊碩證稱：伊把系爭授權書電子檔傳給上訴人，她
17 回傳的是伊手上這份有部分空白的，空白部分在簽約時填
18 寫，並修改授權日期等語（見原審卷二第223頁）；而證人
19 黃俊碩提出由上訴人填寫之授權書（下稱原授權書，見原審
20 卷二第251頁），相較於系爭授權書而言，僅有「原授權書
21 之授權期間至110年9月30日、系爭授權書之授權期間至110
22 年12月30日」、「原授權書未填載作成日期、系爭授權書填
23 載作成日期110年4月27日」、「原授權書未填載曹昌裕生日
24 及身分證字號、系爭授權書已填載曹昌裕生日及身分證字
25 號」等3處不同，揆諸系爭契約之簽約日為110年4月27日，
26 與上開3處之修改內容均無關連，不影響上訴人於簽約當日
27 確實有特別委任授權曹昌裕代理簽約之認定，是上訴人此部
28 分所辯，並非可採。

29 (4)另就上訴人辯稱必須具備經駐外使館認證之海外授權書方屬
30 有效之授權乙節，觀諸證人蕭聿津於原審證稱：若所有權人
31 在過戶前能回到臺灣提供過戶文件，經地政機關確認，一樣

01 可以完成不動產所有權移轉登記；本案簽約當時視訊中上訴
02 人說她要自己回來臺灣找權狀辦印鑑證明，因為要讓她回
03 國，所以我們才把交屋日延後到這麼久之後，因為當時疫
04 情，回國時間要再安排。通常百分之80的案件都是在簽約後
05 1個半月至兩個月內完成移轉登記後再交屋，所以本案是因
06 為上開特殊情況才會把交屋日拉在這麼久之後等語（見原審
07 卷二第219至220頁）；而上訴人所提花蓮地政事務所登記課
08 資料，關於駐外使館認證之海外授權書簽證，用途乃「授權
09 國內親友辦理『買賣登記』」（見原審卷二第145頁），核
10 與證人蕭聿津之證述內容並無矛盾；再者，證人黃俊碩曾傳
11 送「簽約提醒：…權狀及印章如果沒有的話，等梁姊（指上
12 訴人）回來再補」，上訴人則表示「權狀我們放在台北。我
13 在○○只有台灣的身分證！你可以把授權書在傳到我的郵箱
14 地址」等語（見原審卷二第171頁），益徵證人蕭聿津之證
15 述真實可信。復觀諸系爭授權書之「授權事項」，並未授權
16 曹昌裕辦理系爭房地「過戶登記」事宜，而僅授權其「簽訂
17 不動產書面契約」等語（見原審北院卷第15頁），是本件於
18 110年4月27日簽署系爭契約時，上訴人僅授權曹昌裕簽署系
19 爭契約，並未併同授權辦理系爭房地所有權移轉登記，上訴
20 人自毋庸出具經駐外使館認證之海外授權書，無礙於曹昌裕
21 乃有權代理上訴人簽署系爭契約之認定，上訴人上開所辯亦
22 非可採。

23 (5)準此，上訴人確有授權曹昌裕代理簽署系爭契約，故其辯稱
24 曹昌裕乃無權代理而應依民法110條規定自負契約責任云
25 云，非為可採。

26 5.上訴人另辯稱系爭契約屬要物性質，且蕭聿津於簽約時未提
27 出地政士林怡之複委任狀供兩造審閱，已違反地政士法第17
28 條規定，又伊已有告知權狀需返臺尋找後始能交付之情，若
29 伊知悉簽約翌日即應負遲延交付權狀之違約責任，伊必不同
30 意簽約，故系爭契約並未成立云云，經查：

31 (1)所謂要物契約，乃以物之交付為該契約之成立要件，即指契

01 約成立以特定物之交付為成立要件，其目的在於使當事人對
02 於契約成立更為謹慎，是契約約定之標的物未交付以前，契
03 約不成立。而系爭契約第13條第4項係約定：「乙方（指上
04 訴人）於簽約時，應將本件買賣不動產之所有權狀交付承辦
05 地政士，並據以辦理相關事宜。辦竣登記後，甲方（指被上
06 訴人）未履行本契約全部義務，不得領回權利書狀」等語
07 （見原審卷二第83頁），旨在要求上訴人應交付權狀以俾完
08 成其身為出賣人應負之系爭房地所有權移轉登記義務，核無
09 以權狀之交付為系爭契約成立要件之意，是系爭契約並非要
10 物性質，權狀是否交付與系爭契約是否成立無關，上訴人所
11 辯，並非有據。

12 (2)又地政士應自己處理受託事務。但經委託人同意、另有習慣
13 或有不得已之事由者，得將業務委由其他地政士辦理。地政
14 士法第17條定有明文。查證人蕭聿津固證稱：永慶的特約很
15 難取得，伊其他代書都是用複代理人的方式掛在主代書林怡
16 名下，伊當時跟林怡是同一事務所，他是主代書，伊簽約當
17 天沒有出具林怡地政士之複委任狀供兩造審閱等語（見原審
18 卷二第218至219頁）。惟縱林怡地政士違反地政士法第17條
19 規定而未親自處理系爭契約簽約事宜，依地政士法第44條第
20 1項規定，係應予警告或申誡，並限期命其改正，屆期仍未
21 改正者，得繼續限期命其改正，並按次連續予以警告或申誡
22 至改正為止，亦與系爭契約業經兩造合意價金及標的物而已
23 成立買賣契約無涉。

24 (3)上訴人辯稱伊不知自簽約翌日即應負遲延交付權狀之違約責
25 任，若知，必不同意簽約，故系爭契約尚未成立云云。然價
26 金及標的物屬買賣契約必要之點，當事人對該二者意思表示
27 一致者，買賣契約即為成立，而前已敘明兩造已就被上訴人
28 以總價金1,800萬元購買系爭房地乙節達成意思表示一致，
29 系爭契約即屬成立；至於交付權狀之期限部分，僅涉及上訴
30 人應否負違約責任而已，與系爭契約之成立要素無關，自不
31 能以此為由認定系爭契約尚未成立。

01 (二)被上訴人主張上訴人遲延交付系爭房地所有權狀正本，依系
02 爭契約第12條第3項約定，請求上訴人給付自110年4月28日
03 起算之違約金，是否有理？

04 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
05 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。民法第22
07 9條第1、2項定有明文。

08 2.查系爭契約第13條第4項前段雖約定：「乙方（指上訴人）
09 於簽約時，應將本件買賣不動產之所有權狀交付承辦地政
10 士，並據以辦理相關事宜」（見原審卷二第83頁）。惟賣方
11 仲介即證人黃俊碩於簽約前夕傳送「簽約提醒：…權狀及印
12 章如果沒有的話，等梁姊（指上訴人）回來再補」，上訴人
13 則表示「權狀我們放在台北。我在○○只有台灣的身分
14 證！」（見原審卷二第171頁），且證人蕭聿津證稱：「本
15 案簽約當時視訊中上訴人說她要自己回來臺灣找權狀辦印鑑
16 證明」（見原審卷二第220頁）等語，可見上訴人於簽約時
17 已表明系爭房地權狀正本放在臺灣，伊身在○○無法當下立
18 刻交付之情，且被上訴人於存證信函自承：「簽約當下台端
19 允諾於10月返臺後親自交付權狀正本…」等語（見本院卷第
20 197頁），顯然知悉上訴人無法於簽約當日交付權狀正本之
21 事實，並就此無異議而願訂立系爭契約，應認系爭契約第13
22 條第4項前段之約定乃兩造使用定型化契約範本未及因應本
23 件個案事實修改所致，兩造實際上並無受該約款所定期限拘
24 束之意。

25 3.準此，交付權狀既屬未定期限之義務，惟被上訴人業於110
26 年10月12日以龜山文化郵局第319號存證信函通知上訴人：
27 「…請台端儘速處理過戶文件繳交之事宜，並於本信函送達
28 後5日內回覆本人處理方式」等語（見本院卷第197至203
29 頁），解釋上應含有催告上訴人應於受通知5日內交付權狀
30 正本之意；該信函固因招領逾期而退回（見本院卷第207
31 頁），然依系爭契約第12條第5項之約定，兩造所為之通知

01 應以系爭契約所載聯絡地址為通信地址，如發生無法送達
02 時，概以郵遞日即110年10月12日視為送達生效日（見原審
03 卷二第83頁）；是上訴人自送達生效日經5日後即110年10月
04 18日起，應就交付權狀之義務開始負遲延責任。茲因斟酌上
05 訴人受新冠疫情影響之回國時程及稅賦問題，兩造已合意系
06 爭房地交付日延至110年11月等情，業如前述，則上訴人事
07 後再以疫情嚴峻、母喪為由卸免遲延交付權狀之責，要非可
08 採。

09 (三)上開違約金性質為何？金額是否過高？

10 1.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法
11 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
12 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
13 預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則
14 以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰
15 之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之
16 約定或其他債之關係負損害賠償責任。查系爭契約第12條第
17 3項前段係約定：「乙方（指上訴人）若有遲延給付之情
18 形，如遲延交付證件等，應賠償甲方（指被上訴人）自應給
19 付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金直
20 至乙方完全給付時為止…」等語（見原審卷二第82頁）；系
21 爭契約第12條第4項則約定：「本條所定之違約金，並不妨
22 礙損害賠償請求權之行使」（見原審卷二第82頁），可見遇
23 有上訴人遲延交付證件之情形時，被上訴人除得請求按日計
24 罰違約金外，並得請求上訴人賠償實際損害，已將違約金與
25 其他損害賠償併列，復審諸該條約定意在強制賣方即上訴人
26 應善盡出賣人之履約義務，該違約金當具有懲罰之性質。

27 2.本件違約金之金額應為若干？上訴人抗辯違約金過高，應予
28 酌減，是否有理？

29 (1)按違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或
30 屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客
31 觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標

01 準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予
02 核減(最高法院87年度台上字第2563號判決意旨參照)。

03 (2)查系爭契約第12條第3項前段係按買賣總價款每日千分之零
04 點五計罰違約金，則計算後每日違約金額應為9千元(計算
05 式： $1,800\text{萬元} \times 0.5 \div 1000$)。又承前所述，此項違約金之性
06 質為以強制債務履行為目的之懲罰性違約金，核屬確保債權
07 效力之強制罰，具有嚇阻賣方惡意違約之目的及作用，買方
08 無論損害有無，皆得請求懲罰性違約金，則非以買方所受損
09 害為唯一審定標準，尚應參酌賣方違約時之一切情狀定之。
10 參以系爭契約價金高達1,800萬元，倘上訴人如期履行交付
11 權狀義務，被上訴人即可享有系爭房地過戶完畢後使用收益
12 之利益；上訴人於110年4月27日簽約後迄今全未履行任何出
13 賣人義務，嗣藉詞系爭契約不成立、曹昌裕未得伊授權而拒
14 絕履約(見本院卷第254頁)之重大違約情節；109年12月30
15 日修正之民法第205條「約定利率，超過週年百分之十六
16 者，超過部分之約定，無效」係於110年7月20日施行，如以
17 每日9千元換算違約金，相當於年息18.25%〈計算式： $(9$
18 $\text{千元} \times 365) \div 1,800\text{萬元}$ 〉；暨考量現今社會經濟狀況、兩造
19 爭議始末等一切情狀，認系爭契約第12條第3項前段關於違
20 約金之約定應酌減為每日7,500元，以兼顧兩造之利益。

21 (3)綜上，被上訴人主張上訴人遲延交付系爭房地所有權狀正
22 本，依系爭契約第12條第3項前段約定，請求上訴人賠償自1
23 10年4月28日計算至111年1月24日止之懲罰性違約金等情，
24 業經本院認定上訴人應自110年10月18日起負遲延責任，算
25 至111年1月24日共計99日，並應將違約金酌減至每日7,500
26 元為適當，則以此計算後，上訴人應給付之違約金數額即為
27 742,500元(計算式： $7,500\text{元} \times 99\text{日}$)；被上訴人逾此範圍之
28 主張，為無理由，不應准許。

29 五、綜上所陳，被上訴人依系爭契約第12條第3項前段約定，請
30 求上訴人給付742,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年
31 5月16日〈被上訴人遷出國外，起訴狀繕本係於112年3月16

01 日公示送達（見原審卷二第57至61頁），經60日即112年5月
02 15日生效）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部
03 分，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應
04 予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴
05 之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
06 廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所
07 示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，於法
08 並無不合，上訴人仍執陳詞指摘原判決此部分不當，求予廢
09 棄改判，為無理由，應駁回其此部分之上訴。

10 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
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，併此敘明。

13 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
14 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
16 民事第十四庭

17 審判長法官 李媛媛

18 法官 陳雯珊

19 法官 周珮琦

20 正本係照原本作成。

21 不得上訴。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
23 書記官 強梅芳