

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第786號

上訴人 戴淑瓊

訴訟代理人 鄧湘全律師

被上訴人 葉純朱

訴訟代理人 徐偉超律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國113年2月29日臺灣新北地方法院112年度訴字第2318號第一審判決提起上訴，本院於113年12月18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：兩造於民國111年11月4日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由伊以價金新臺幣（下同）1,230萬元向上訴人買受坐落新北市○○區○○段0000地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地），及其上同段2359建號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路○段000巷00弄00號1樓，含附屬建物：平台，權利範圍全部）、2360建號（同上門牌號碼2樓，含附屬建物：陽台，權利範圍全部），與未辦保存登記建物（1樓平台、2樓陽台外推、3樓頂樓）（上開房地合稱系爭房地），伊並已依約履行買賣價金之給付。又依系爭契約第1條約定，上訴人至遲應於111年12月25日前交屋，詎上訴人無正當事由而屢次拒絕履行交屋義務，伊遂於111年12月26日寄發存證信函予上訴人，催告其如約履行交屋義務，惟其仍置之不理，伊嗣聲請對系爭房地為假處分獲准，並對其起訴請求履行契約，經臺灣新北地方法院（下稱新北地院）於112年6月16日以112年度重訴字第36號判決伊勝訴確定（下稱另案），遲至112年9月1日上訴人始將系爭房地點交予伊。上訴人顯已違約，依系爭契約第8條第1項約定，每逾1日應按買賣總價款萬分之2計算違

01 約金，伊自得請求上訴人給付遲延期間即111年12月26日起
02 至112年8月31日止，共計249日之違約金。爰依系爭契約第1
03 條、第8條第1項之約定，求為命上訴人給付伊61萬2,540元
04 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算利息
05 之判決（原審為被上訴人勝訴之判決，並為准、免假執行之
06 宣告，上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

07 二、上訴人則以：被上訴人於112年9月1日簽署房地點交證明暨
08 買賣價金履約保證結案單（下稱系爭結案單）即已拋棄對伊
09 之損害賠償請求，自不得再請求給付違約金。又縱認伊有違
10 反系爭契約第1條約定，亦不應將訴訟期間計入違約期間，
11 即違約日數應算至伊於112年7月7日將房地過戶資料交付地
12 政士時，而不應算至實際過戶之112年9月1日。再者，系爭
13 契約第8條第1項所約定之違約金性質係屬損害賠償總額之違
14 約金，被上訴人未就其損害舉證以實其說，不得請求違約
15 金。縱得請求違約金，被上訴人主張之金額亦屬過高，應予
16 酌減等語置辯。並上訴聲明：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人於
17 第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

18 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第135至137頁）

19 （一）兩造於111年11月4日簽立系爭契約，約定由上訴人將其所有
20 系爭房地，以1,230萬元出售予被上訴人。

21 （二）系爭契約第1條第5項約定：「五、本買賣標的點交日期：至
22 遲民國111年12月25日前交屋。」；第3條第1項約定「一、
23 買賣總價款：1,230萬元整（內含營業稅）」；第8條第1項
24 約定：「賣方（即上訴人）若未依本約履行各項義務，每逾
25 一日賣方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予買方（自逾
26 期日起至完成給付日止），但買方不得藉賣方未給付違約金
27 而拒絕履行合約義務或妨礙房地點交，買方應另行主張
28 之。」。

29 （三）上訴人並未依系爭契約第1條約定，於111年12月25日前點交
30 系爭房地予被上訴人，經被上訴人於111年12月26日寄發台
31 北南陽郵局存證號碼2102號存證信函予上訴人，要求如約履

01 行交屋義務，上訴人仍置之不理；被上訴人因而於111年12
02 月27日向新北地院聲請假處分，經新北地院111年度全字第
03 277號裁定准許；被上訴人另於112年1月17日對上訴人提起
04 移轉所有權登記訴訟，經另案判決被上訴人勝訴，並於112
05 年7月13日確定；上訴人於112年9月1日將系爭房地所有權移
06 轉登記予被上訴人。

07 (四)系爭契約之買賣價金履約保證係由兩造委由訴外人安新建築
08 經理股份有限公司（下稱安新建經公司）處理，經該公司於
09 112年9月1日將帳戶餘額其中1,104萬7,615元匯入賣方（即
10 上訴人）帳戶、22萬9,240元匯入買方（即被上訴人）帳
11 戶，而告結案。

12 (五)上訴人於112年7月7日將土地所有權狀、建物所有權狀、印
13 鑑證明交予地政士，經該地政士出具簽收單。

14 (六)上訴人於另案判決後之112年9月1日始將系爭房地點交予被
15 上訴人，已違反系爭契約第1條約定「至遲應於111年12月25
16 日前交屋」之契約義務。

17 四、得心證之理由：

18 被上訴人主張：上訴人違反系爭契約第1條、第8條第1項約
19 定，應給付違約金61萬2,540元等語，為上訴人所否認，並
20 以前詞置辯。經查：

21 (一)兩造於111年11月4日簽立系爭契約，約定由上訴人將其所有
22 系爭房地，以1,230萬元出售予被上訴人；系爭契約第1條第
23 5項約定：「五、本買賣標的點交日期：至遲民國111年12月
24 25日前交屋。」；第3條第1項約定「一、買賣總價款：
25 1,230萬元整（內含營業稅）」；第8條第1項約定：「賣方
26 （即上訴人）若未依本約履行各項義務，每逾一日賣方應按
27 買賣總價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期日起至完成
28 給付日止），但買方不得藉賣方未給付違約金而拒絕履行合
29 約義務或妨礙房地點交，買方應另行主張之。」；上訴人於
30 另案判決後之112年9月1日始將系爭房地點交予被上訴人，
31 已違反系爭契約第1條約定「至遲應於111年12月25日前交

01 屋」之契約義務等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(一)、
02 (二)、(六)參照），堪信為真。則上訴人違反系爭契約第1條約
03 定「至遲應於111年12月25日前交屋」之契約義務甚明，被
04 上訴人依系爭契約第8條第1項約定請求上訴人給付違約金，
05 自屬有據。

06 (二)上訴人雖辯稱：被上訴人因簽署系爭結案單，已拋棄對伊之
07 損害賠償請求云云，並提出系爭結案單（見原審卷第55頁）
08 為證。然系爭契約之買賣價金履約保證係由兩造委由安新建
09 經公司處理乙節，為兩造所不爭執（不爭執事項(四)參照）；
10 再觀諸兩造為委託安新建經公司辦理履約保證而簽署之「買
11 賣價金履約保證申請書」（下稱系爭履保申請書）第6條第
12 4、6項分別約定：「保證範圍不含物或權利瑕疵、產權返還
13 及房地點交。」、「除本條第一、二項安新建經履行之保證
14 責任外，行使權利之一方如主張因他方違反買賣契約而請求
15 遲延或損害賠償或違約金之權利時，應自行依法向違約方追
16 訴，與安新建經之保證責任無涉。」（見原審卷第35頁），
17 可見本件因上訴人違反房地點交之義務，依系爭契約第8條
18 第1項約定所生之違約金請求事件，顯非安新建經公司履約
19 保證之範圍。是縱安新建經公司於112年9月1日將履保專戶
20 帳戶餘額其中1,104萬7,615元匯入賣方（即上訴人）帳戶、
21 22萬9,240元匯入買方（即被上訴人）帳戶而告結案（不爭
22 執事項(四)參照），亦僅係就系爭契約之買賣價金履約保證為
23 結案，被上訴人因而簽署系爭結案單，與其本件違約金之請
24 求自屬無涉，亦未拋棄違約金之請求。上訴人此部分所辯，
25 要無可採。

26 (三)上訴人又辯稱：伊縱有違反系爭契約第1條約定，違約日數
27 亦應算至其於112年7月7日將房地過戶資料交給地政士時，
28 不應算至實際過戶之112年9月1日云云。然觀諸系爭履保申
29 請書第7條第2項約定：「…於點交時甲乙雙方應簽妥結案
30 單，結案單簽立後視為點交手續完成…」（見原審卷第37
31 頁），可見關於點交時間之認定，應以結案單簽立時，視為

01 點交手續完成；而兩造於112年9月1日簽署系爭結案單，其
02 上並記載「結清日期：112年9月1日」（見原審卷第55
03 頁）。是依上開約定，上訴人乃於112年9月1日始履行點交
04 之契約義務，其違約期間乃自111年12月26日起至112年8月
05 31日止（交付當日已經履約而不計入），共249日（經過時
06 間試算表，見原審卷第181頁），自堪認定。上訴人此部分
07 所辯，與上開契約明定之點交時間不符，自無足採。

08 (四)上訴人復辯稱：伊於簽署系爭結案單時，已給付被上訴人22
09 萬9,240元，被上訴人並未證明尚受有其他損害，自無從再
10 行請求違約金；縱可請求，被上訴人請求之違約金金額過
11 高，應予酌減至0云云。然查：

12 1.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，為民
13 法第250條第1項所明定。雙方約定之違約金債權，於有違約
14 情事時，其請求權即已發生。違約金有損害賠償性質及懲罰
15 性質，當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定
16 之。前者以違約金作為債務不履行所生損害賠償總額之預
17 定；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制
18 罰，具有懲罰性，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應
19 依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。而約定之違
20 約金額是否過高？前者以債權人所受損害為主要準據，後者
21 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
22 約時之一切情狀（最高法院110年度台上字第732號判決意旨
23 參照）。

24 2.參系爭契約第8條（違約處罰、解除契約）第1項約定：「賣
25 方（即上訴人）若未依本約履行各項義務，每逾一日賣方應
26 按買賣總價款萬分之二計算違約金予買方（即被上訴人）
27 （自逾期日起至完成給付日止），但買方不得藉賣方未給付
28 違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點交，買方應另行主
29 張之。」（見原審卷第25頁），以明文為違約之「處罰」，
30 而非損害賠償，再由其「自逾期日起至完成給付日止」之文
31 義可知該違約金係為確保上訴人能遵期依約履行，倘有不

01 為，即持續課令給付違約金之懲罰效果，以防免上訴人怠於
02 履行，且參見系爭契約第6條第5項、第7條第6、8項等等約
03 定有其他違約之損害賠償責任，顯見第8條並非損害賠償總
04 額預定性質之違約金，是該違約金並非損害賠償預定性質，
05 而係為防免上訴人事後毀約或怠於履約，另課與其強制履行
06 之懲罰性義務，核屬懲罰性違約金。揆諸前揭說明，懲罰性
07 違約金本非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債
08 務人違約時之一切情狀，而系爭買賣契約第8條第1項之違約
09 金既非損害賠償預定性質，自不以被上訴人受有實際損害為
10 必要。況上訴人給付之22萬9,240元為另案訴訟費用、強制
11 執行費用、新莊地政規費等情，有上訴人與仲介之LINE對話
12 紀錄可佐（見原審卷第167頁），亦非逾期點交之損害賠償
13 費用。是上訴人辯稱被上訴人並未證明其尚受有其他何等損
14 害，其既已給付22萬9,240元，被上訴人不得再請求違約金
15 等語，自無可採。

16 3.又被上訴人前以上訴人未依系爭契約第1條約定，於111年12
17 月25日前點交系爭房地，而於112年1月17日對上訴人提起移
18 轉所有權登記訴訟，經新北地院於112年6月16日以另案判決
19 被上訴人勝訴；上訴人於112年7月7日將土地所有權狀、建
20 物所有權狀、印鑑證明交予地政士，經該地政士出具簽收單
21 等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(三)、(五)參照）。可見係
22 上訴人先未依約遵期點交系爭房地，而致被上訴人需提起另
23 案訴訟請求，直至另案判決後，上訴人始將系爭房地所有權
24 過戶資料交付地政士，且該違約事由，顯係基於可歸責於上
25 訴人所致，上訴人之違約情節自屬重大。再者，上訴人明知
26 系爭契約第8條第1項之約款如上，仍願意簽署系爭契約，堪
27 認上訴人當已評估自己履約之意願及能力，並對於拒不履約
28 之風險當已知之甚明，自應受該違約金約定之拘束。復參被
29 上訴人因上訴人遲延點交系爭房地，受有不能及時取得系爭
30 房地居住使用或轉租他人之收益損失，如未課令上訴人給付
31 具相當懲罰效果之違約金，恐使其徒生刻意違約以謀取原非

01 歸屬於自身利益之不當意圖，如此將與系爭契約之違約金係
02 課與上訴人應為強制履行之目的相違。而本件違約金以每日
03 按買賣總價款萬分之二計算，換算為年息7.3%（計算式：
04 $0.0002 \times 365 \text{日} = 0.073$ ），未見有何過高之情。上訴人抗辯
05 違約金數額過高應予酌減，非屬有理。

06 (五)從而，上訴人既有違反系爭契約第1條之情，被上訴人依系
07 爭契約第8條第1項約定請求上訴人給付違約金61萬2,540元
08 （計算式： $1,230 \text{萬元} \times 0.0002 \times 249 \text{日} = 61 \text{萬}2,540 \text{元}$ ），核
09 屬有據。

10 五、綜上所述，被上訴人依系爭契約第1條、第8條第1項約定請
11 求上訴人給付61萬2,540元，及自起訴狀繕本送達翌日即112
12 年12月20日起（見原審卷第85頁之送達證書）至清償日止按
13 年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人
14 敗訴之判決，核無不合。上訴人上訴論旨猶執前詞指摘原判
15 決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
17 項證據資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不
18 逐一論述，附此敘明。

19 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
21 民事第二庭

22 審判長法 官 紀文惠
23 法 官 賴武志
24 法 官 楊珮瑛

25 正本係照原本作成。

26 不得上訴。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

28 書記官 李昱蓁