

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第424號

上訴人 楊美鈺

被上訴人 立肯企業股份有限公司

法定代理人 廖炳榮

訴訟代理人 陳德聰律師

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31日臺灣新北地方法院112年度訴字第858號第一審判決提起上訴，本院於113年9月10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：兩造原於民國109年1月6日約定由被上訴人向上訴人購買坐落新北市○○區○○段0000地號土地及其上建號000號建物（門牌號碼為新北市○○區○○路00巷00弄0號，與前揭土地合稱系爭不動產），總價金新臺幣（下同）120,000,000元，嗣因上訴人要求提高價金，經雙方於109年1月14日將買賣價金變更為135,000,000元，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），且明定上訴人應於109年4月30日清空點交系爭不動產。詎上訴人屆期未辦理點交，復於同年5月5日出具切結書（下稱系爭切結書），請求延至109年5月15日點交，後遲至109年5月27日始將系爭不動產點交予被上訴人，顯已違約，被上訴人自得依系爭買賣契約第3條第2項約定，請求上訴人給付違約金。又上訴人曾依系爭買賣契約之約定，訴請被上訴人給付買賣價金尾款364萬元本息（下稱另案），經本院111年度上字第1385號判決（下稱另案確定判決）認定上訴人確有前述違約情事，故被上訴人得依系爭買賣契約第3條第2項約定，請求上訴人給付違約

01 金486萬元，且得與上訴人之364萬元價金債權互為抵銷，因
02 而駁回上訴人之請求，並已確定，則被上訴人自得請求上訴
03 人給付經抵銷後剩餘之122萬元違約金。爰依系爭買賣契約
04 第3條第2項約定，請求上訴人給付122萬元，及自起訴狀繕
05 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

06 二、上訴人則以：系爭買賣契約係遭偽造，且業經上訴人發函解
07 除，被上訴人自不得依該契約請求上訴人給付違約金；上訴
08 人係因被上訴人在新北市○○區○○路00巷00弄0號出入口
09 設置鐵皮圍籬，而後側防火巷亦設有寬度50公分至1公尺之
10 鐵門，導致出入搬遷困難，始未能如期將系爭不動產點交予
11 被上訴人，應屬不可歸責於上訴人，另案確定判決認定被上
12 訴人得依系爭買賣契約第3條第2項約定，請求上訴人給付違
13 約金，顯有違背法令之情事；又另案並未將違約金應否酌減
14 及應酌減至何數額為適當，列為主要爭點，兩造亦未就此為
15 充分之舉證及攻防，則另案確定判決關於違約金應酌減至48
16 6萬元之判斷，自應無爭點效之適用等語，資為抗辯。

17 三、原審就被上訴人之請求，為其勝訴之判決。上訴人不服，提
18 起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及
19 假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

20 四、被上訴人主張依系爭買賣契約所載內容，上訴人應於109年4
21 月30日將系爭不動產點交予被上訴人，然上訴人係於109年5
22 月27日始完成點交；又上訴人曾以另案請求被上訴人給付買
23 賣價金尾款364萬元本息，經另案確定判決認定被上訴人得
24 請求上訴人給付違約金486萬元，且得以該違約金債權與上
25 訴人之364萬元價金債權互為抵銷，因而駁回上訴人之請求
26 等情，業據其提出系爭買賣契約、房屋點交憑據、另案確定
27 判決等為證（見原審卷第19-24、41-51頁），且為上訴人所
28 不爭執，自堪信為真實。

29 五、被上訴人主張上訴人未按系爭買賣契約及系爭切結書所定時
30 間，點交系爭不動產與被上訴人，遲至109年5月27日始完成
31 點交，故其得依系爭買賣契約第3條第2項約定，請求上訴人

01 給付違約金122萬元等情，為上訴人所否認，並以前揭情詞
02 置辯。經查：

03 (一)按主張抵銷之請求，其成立與否經裁判者，以主張抵銷之額
04 為限，有既判力。民事訴訟法第400條第2項定有明文。是
05 以，當事人主張抵銷之請求，縱經確定之終局判決予以審認
06 裁判，亦僅在主張抵銷之數額內有既判力，逾此範圍之部
07 分，則無既判力可言。

08 (二)經查，上訴人曾依系爭買賣契約之約定，以另案訴請被上訴
09 人給付買賣價金尾款364萬元本息，被上訴人則辯稱上訴人
10 未依約定時間點交系爭不動產，其得依系爭買賣契約第3條
11 第2項約定，請求上訴人給付違約金121,500,000元，並主張
12 以違約金債權與上訴人之364萬元價金債權互為抵銷，而經
13 另案確定判決認定上訴人確有前述違約情事，且屬可歸責於
14 上訴人，故被上訴人得依系爭買賣契約第3條第2項約定，請
15 求上訴人給付違約金，然該違約金尚屬過高，應酌減為486
16 萬元，被上訴人並得以該違約金債權與上訴人之364萬元價
17 金債權互為抵銷，因而駁回上訴人之請求等情，有另案確定
18 判決存卷可考（見原審卷第43-51頁），並經本院調取另案
19 卷宗核閱無誤。是參諸前揭規定及說明，被上訴人於另案主
20 張抵銷之違約金債權，在抵銷數額364萬元之範圍內，有既
21 判力，至原確定判決認定之違約金債權，於超過前述抵銷數
22 額以外之122萬元（486萬－364萬＝122萬）部分，則無既判
23 力，合先敘明。

24 (三)再按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由
25 中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於
26 兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當
27 事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事
28 人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主
29 張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信
30 原則及當事人公平之訴訟法理而來。是爭點效之適用，除理
31 由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及

01 「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必
02 須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主
03 要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻
04 擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為
05 實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應
06 由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴
07 訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院96年
08 度台上字第307號判決意旨參照）。

09 (四)承上所述，原確定判決就被上訴人主張抵銷之違約金債權，
10 其中關於超過抵銷數額部分所為之判斷，雖無既判力，然經
11 核被上訴人就抵銷後之剩餘違約金債權，及有既判力之364
12 萬元違約金債權，實係基於相同之原因事實（即上訴人未依
13 系爭買賣契約及系爭切結書所定時間點交系爭不動產）及請
14 求依據（即系爭買賣契約第3條第2項約定），僅數額有所不
15 同；則另案既已將「上訴人未遵期點交系爭不動產，是否可
16 歸責於上訴人」及「被上訴人得否以上訴人未按期點交為
17 由，依系爭買賣契約第3條第2項約定，請求上訴人給付違約
18 金」，列為該案之爭點（見另案本院111年度上字第1385號
19 卷第104、105頁），並給與兩造充分攻防及辯論之機會，而
20 由法院為實質上之審理，據以作成「上訴人未依約定時間點
21 交系爭不動產，係可歸責於上訴人」、「被上訴人得依系爭
22 買賣契約第3條第2項約定，請求上訴人給付違約金」之判斷
23 （下稱原判斷），且觀諸另案確定判決所為原判斷，並無顯
24 然違背法令之情形，與本件之標的利益亦無重大差異，此亦
25 經本院核閱另案卷宗及另案確定判決內容無訛，參諸前揭說
26 明，兩造及本院自應受另案確定判決爭點效之拘束，不得就
27 上述重要爭點之判斷結果，再為相反之主張或認定。至上訴
28 人雖稱原判斷係受證人薛三元等人不實證詞之誤導，且未審
29 酌相關客觀事證，有違背法令之情事云云，然其所指前情，
30 實屬原確定判決如何取舍證據及認定事實之問題，尚非違背
31 法令，且未具體說明究係違背何法令規定，其任指原確定判

01 決違背法令云云，自非可採；又上訴人固另提出109年1月22
02 日存證信函、預定不動產買賣契約書等（見本院卷第125-13
03 3頁），辯稱其已發函解除系爭買賣契約，故被上訴人不得
04 依系爭買賣契約第3條第2項規定請求給付違約金云云，惟觀
05 諸上開存證信函內容，乃上訴人自稱其簽約當時，未注意系
06 爭買賣契約內容漏載雙方協議事項，即為簽署，該契約應屬
07 無效等語，然並未提出任何事證以實其說，亦無表示有何因
08 受詐欺、脅迫而欲撤銷意思表示或基於何事由而主張解除契
09 約之意，而另紙預定不動產買賣契約書，亦無法證明系爭買
10 賣契約有何遭偽造、無效或上訴人有何得撤銷意思表示或解
11 除契約之合法事由存在，是上訴人僅憑前揭事證，辯稱其業
12 以上開存證信函解除系爭買賣契約或該契約係屬偽造而無效
13 云云，均非可採；此外，上訴人復未能提出其他足以推翻原
14 判斷之新訴訟資料，則其違反原確定判決之爭點效，猶藉詞
15 否認被上訴人有依系爭買賣契約第3條第2項約定，請求上訴
16 人給付違約金之權利，自不足置採。是綜上所述，被上訴人
17 主張因上訴人有未依約定時間點交系爭不動產之違約情事，
18 其得依系爭買賣契約第3條第2項約定，請求上訴人給付違約
19 金，應屬有據。

20 (五)再按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
21 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
22 償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，
23 民法第250條第1項、第2項前段、第252條分別定有明文。又
24 當事人所約定之違約金，如屬損害賠償總額預定性質者，係
25 作為債務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定之總
26 額，目的在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損
27 害。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法
28 律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所
29 失利益為限（民法第216條規定參照）。故法院對於損害賠
30 償總額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟
31 狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權

01 人實際所受之積極損害及消極損害，為主要之考量因素，以
02 判斷約定之違約金是否過高（最高法院110年度台上字第140
03 6號判決意旨參照）。查：

04 1.系爭買賣契約第3條第2項約定：「雙方如一方發生契約不履
05 行時，經對方通知七日內不為履行應給付義務或給付約定價
06 金，即視為違約，依上項條款負違約責任，乙方（上訴人）
07 沒收甲方（被上訴人）已給付價金，乙方則需賠償已收取甲
08 方給付價金責任」，此有系爭買賣契約附卷可佐（見原審卷
09 第22頁）。是依上開約定內容，既未載明係屬懲罰性質，且
10 被上訴人主張此違約金應屬損害賠償總額預定性質，亦未見
11 上訴人爭執，自應認被上訴人依上開約定所請求之違約金，
12 應屬損害賠償總額預定性質之違約金。

13 2.再查，被上訴人於兩造簽訂系爭買賣契約前，已陸續收購整
14 合系爭不動產周遭土地，最終於109年1月14日與上訴人簽訂
15 系爭買賣契約，約定買賣總價為135,000,000元，換算每坪
16 土地價格超過368萬（計算式： $121\text{平方公尺}\times 0.3025=36.60$
17 25坪 ， $135000000\div 36.6025=3688273$ ，元以下四捨五入），
18 此觀卷附系爭買賣契約及土地登記第一類謄本記載甚明（見
19 原審卷第19-25頁）；又依證人即兩造簽訂系爭買賣契約時
20 在場之歐陽志成於另案之證詞，可知兩造於簽約當天，主要
21 討論重點為買賣價格及點交時間，被上訴人當時為能於109
22 年5月1日前送件聲請危老獎勵，急於希望上訴人在同年4月
23 月底前點交，上訴人亦同意（見另案本院111年度上字第1385
24 號卷第124頁），足見系爭買賣契約所定之點交期日，乃雙
25 方關注之重點，並係經充分討論後所合意訂定，且該約定點
26 交日期距離簽約日尚有3個半月，時間上亦無匆促之情事；
27 至上訴人雖屢以出入通道狹窄不便，作為其無法如期點交之
28 理由，然參酌兩造約定之點交期限長達3個半月，縱有進出
29 通道較為狹窄之情形，若有心遵期履行，衡情應非無法於期
30 限內完成點交，復佐以上訴人於簽約後之109年1月22日曾以
31 存證信函主張系爭買賣契約應無效云云，前已詳述，顯見其

01 並非搬遷點交有事實上之困難，而係主觀上欠缺履約之誠
02 意；再斟酌被上訴人業於109年4月20日以存證信函通知提醒
03 上訴人務必於同年月30日前完成點交，否則須給付違約金，
04 然上訴人並未如期點交，嗣於109年5月5日簽署系爭切結
05 書，請求同意延後點交期日至109年5月15日，屆期仍未履
06 行，遲至109年5月27日始完成點交，顯有失誠信；又考量被
07 上訴人為整合系爭不動產周遭土地，已投入鉅額資金，僅以
08 面積為121平方公尺之系爭土地而言，購買成本即高達135,0
09 00,000元，而其全部收購並用以興建房屋之基地面積合計達
10 915.1平方公尺（見本院卷第163頁），則上訴人遲未辦理點
11 交，即導致被上訴人申請建造執照、開工等時程之延宕，並
12 進而造成被上訴人受有資金成本之利息損失，及須延長租賃
13 期間之租金及相關費用損害每月836,486元（見本院卷第165
14 -197頁），更須面臨延後開工可能發生工資及原物料上漲之
15 風險，是本院經斟酌前述系爭買賣契約締約經過、買賣價金
16 金額、約定點交日期、兩造履約情況、上訴人遲延點交情
17 形、被上訴人因上訴人違約所受損害等情，並考量近年社會
18 經濟狀況及誠信原則等事項，認系爭買賣契約第3條第2項所
19 定違約金121,500,000元尚屬過高，應酌減為486萬元，較為
20 適當。又被上訴人對上訴人之違約金債權，其中364萬元部
21 分業經被上訴人於另案與上訴人之364萬元價金債權互為抵
22 銷，是被上訴人請求上訴人給付剩餘之122萬元違約金，自
23 屬有據，應可准許。

24 六、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約第3條第2項約定，請求
25 上訴人給付122萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5月1
26 6日（見原審卷第63、65頁）起至清償日止，按年息5%計算
27 之利息，洵屬正當，應予准許。從而原審為上訴人敗訴之判
28 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
29 為無理由，應駁回上訴。

30 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
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
03 項、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日
05 民事第二十庭

06 審判長法官 周祖民

07 法官 何若薇

08 法官 馬傲霜

09 正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日
12 書記官 林孟和