臺灣高等法院民事判決

114年度上字第101號

上　訴　人　徐正青
訴訟代理人　陳國華律師
　　呂函諭律師
被 上訴 人　北新針織股份有限公司
法定代理人　陳達雄
　　陳欽尚
　　陳欽仁
　　陳恭宏
　　陳登鏞
訴訟代理人　邱雅文律師
複 代理 人　鄭　瀚律師
訴訟代理人　羅芸祁律師

上列當事人間請求給付價金事件，上訴人對於中華民國113年5月17日臺灣臺北地方法院111年度訴字第3751號第一審判決提起上訴，本院於114年5月6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。

原判決主文第一項應更正為「上訴人應給付被上訴人新臺幣肆佰柒拾玖萬柒仟玖佰元，及其中新臺幣貳拾伍萬壹仟壹佰元自民國一一一年一月十一日起、新臺幣壹佰陸拾萬叁仟捌佰元自民國一一一年二月十六日起、新臺幣貳佰玖拾肆萬叁仟元自民國一一一年二月十六日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息」。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更，非經他造同意，不得為之。但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第446條第1

項但書、第255條第1項第3款但書定有明文。查被上訴人於原審聲明求為判決命上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）653萬9,178元，及自111年1月11日起至111年4月13日止，按日給付2,700元，自111年2月16日起至111年9月1日止，按日給付8,100元，自111年2月16日起至111年9月21日止，按日給付1萬3,500元，暨均自各期應給付日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人嗣於本院減縮聲明為命上訴人應給付被上訴人479萬7,900元，及其中25萬1,100元自111年1月11日起、其中160萬3,800元自111年2月16日起、294萬3,000元自111年2月16日起、均至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷第368頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：兩造於民國110年8月4日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），由伊出售臺北市○○區○○○路0號（總面積401.5平方公尺，權利範圍119/8600）、0號14樓（總面積291.19平方公尺，權利範圍全部）房屋及坐落同市區○○段0○段000○000地號土地（權利範圍各為00000000/0000000000，下合稱系爭房地）予上訴人，約定總價2億7,000萬元，分4期給付，第1期、第2期價金各2,700萬元，依序於簽約時、111年1月10日給付，第3期、第4期價金各為8,100萬元、1億3,500萬元，均於111年2月15日給付，上訴人應將前開價金存入訴外人第一商業銀行股份有限公司之履約保證專戶（下稱系爭專戶），如逾期付款，除應給付法定遲延利息，另依系爭契約第10條第2項第1款、第17條第5項約定，另應按日給付依該期應付款項1/10000計算之懲罰性違約金。詎上訴人未依約給付第2至4期價金，經伊於111年3月16日催告，始於同年4月13日、同年9月1日、同年9月21日分別給付第2至4期價金，上訴人遲延給付買賣價金，應給付伊如附表所示之違約金。爰依民法第367條、第229條第1項、第233條第1項、第203條規定、系爭契約第10條第2

項第1款、第17條第5項約定，求為判命上訴人給付伊479萬7,900元本息等語（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：111年1月起因新冠肺炎確診病例增加，伊屬中重症之高風險族群，不宜前往公共場所，因而未能於111年1月10日前給付第2期價金，此係因不可歸責於伊之事由所致，伊無須負遲延責任。而系爭契約所定第3期價金之給付期限，為地政士通知核發土地增值稅、契稅稅單後3個工作日內，被上訴人並未舉證證明地政士實際通知伊核發稅單時間，系爭契約手寫記載111年2月15日，僅為代書預計完成土地增值稅、契稅申報之作業時間，並非兩造約定之給付期限，伊於同年9月1日給付第3期價金並未遲延。至系爭契約所定第4期價金之給付期限，係以兩造繳納完畢各項應負擔稅費為前提，為111年3月1日，被上訴人於同年9月21日始繳納應負擔之房屋稅、土地增值稅，伊於同日給付第4期價金，非可歸責於伊之事由所致，伊無須負遲延之責。又縱認第2至4期價金之遲延給付，係因可歸責於伊之事由所致，本件違約金亦屬過高，應依民法第252條規定酌減至0元或被上訴人所受利息損害17萬8,268元等語，資為抗辯。

三、原審判命上訴人給付被上訴人479萬7,900元本息，另駁回被上訴人其餘請求。上訴人不服，提起上訴（被上訴人就敗訴部分，未聲明不服），並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄，㈡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。被上訴人於本院減縮原審訴之聲明：上訴人應給付被上訴人479萬7,900元，及其中25萬1,100元自111年1月11日起、160萬3,800元自111年2月16日起、294萬3,000元自111年2月16日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。另答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第293頁）

㈠兩造於110年8月4日簽訂系爭契約，約定由被上訴人出售系爭房地予上訴人，價金2億7,000萬元，分4期給付，第1至4期價金分別為2,700萬元、2,700萬元、8,100萬元、1億

3,500萬元，第2期價金之給付期限為111年1月10日。

㈡系爭契約第10條第2項第1款、第17條第5項約定，上訴人若違約且可歸責時，每逾1日，應按該期應付款項1/10000計算遲延賠償予被上訴人（自逾期日起至完成給付日止）。

㈢上訴人於簽約時給付第1期價金2,700萬元，另於111年4月13日、同年9月1日、同年9月21日，各給付第2期價金2,700萬元、第3期價金8,100萬元、第4期價金1億3,500萬元。

㈣系爭房地於111年10月18日點交完畢。

㈤系爭契約約定系爭房地交屋前之房屋稅、地價稅，應由被上訴人負責繳納，並逕由系爭專戶支付。

五、本件爭執要點為：被上訴人得否請求上訴人給付479萬7,900元本息?茲就本件爭點及本院得心證理由分述如下：

㈠被上訴人主張上訴人遲延給付系爭契約第2、3、4期價金，是否有據？

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229條第1項定有明文。被上訴人主張上訴人遲延給付系爭契約第2、3、4期價金等語，上訴人則予否認。經查：

⑴系爭契約之「付款約定、金額」欄，記載第2次款為2,700萬元，「繳款時間及說明」欄約定：「111年1月10日買方（上訴人）應給付第2次款……」等語（見原審司促字卷第16頁），可見兩造已約明上訴人應於111年1月10日給付第2期價金2,700萬元。然上訴人於111年4月13日始為給付，為上訴人所不爭執（見兩造不爭執事項㈢），故被上訴人主張上訴人遲延給付第2期價金，即屬有據。

⑵系爭契約之「付款約定、金額」欄，記載第3次款為8,100萬元，並以手寫註明「111年2月15日」等字（見原審司促字卷第16頁）。證人蔡曜柱即上訴人仲介於本院證述：前開手寫記載之意思，應該是指該日期以前付款等語（見本院卷第283頁）；證人黃美琴地政士於本院證述：「前開手寫部分為伊所寫，在簽約前會有一個簽約確認表，總價、付款日期

均確定後，才會寫在買賣契約。『111年2月15日』等字記載，是兩造的意思，記載時經雙方同意」等語（見本院卷第287頁），並提出簽約確認表為據（見本院卷第303頁）；證人周國榮律師於本院證述：「於簽約當天，買賣雙方均有看到前開契約之手寫部分，地政士將日期金額書寫後交給我，地政士有手寫稿，再轉填在契約書上，我看過可以後就交給賣方。買方當然也有看，他是第一個跟地政士討論的。第3次款欄位手寫記載『111年2月15日』等字，是代書所寫」等語（見本院卷第291頁）。可知前開手寫記載為黃美琴地政士所書寫，係由簽約確認表而來，乃表明第3期價金之給付時間為111年2月15日，黃美琴為前開記載時，已經買賣雙方同意，足見兩造已約明第3期價金之給付時間為111年2月15日。然上訴人於111年9月1日始為給付，為上訴人所不爭執（見兩造不爭執事項㈢），故被上訴人主張上訴人遲延給付第3期價金，亦屬有據。

㈢系爭契約之「付款約定、金額」欄，記載第4次款為1億3,500萬元，「繳款時間及說明」欄約定：「⑴若買方（上訴人）無需以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於支付第3次款同時一併將尾款存匯履約保證專戶。⑵交屋日期定於111年3月15日前。買方尾款差額及貸款設定文件應於111年3月1日前補足及交付」等語（見原審司促字卷第16頁）。足見兩造已就上訴人有無需向金融機構辦理貸款以支付尾款，為不同繳款時間之約定。則上訴人自陳並未向金融機構辦理貸款以支付第4期價金（見原審卷第171頁），是第4期價金之給付期限應與第3期價金之給付期限相同，均為111年2月15日。然上訴人於111年9月21日始為給付，為上訴人所不爭執（見兩造不爭執事項㈢），故被上訴人主張上訴人遲延給付第4期價金，仍屬有據。

2.上訴人雖辯稱：伊因患有心臟疾病，礙於新冠肺炎疫情嚴重，不宜出門辦理匯付事宜，遲延給付第2期價金係不可歸責於伊；而第3期價金給付時間，應為地政士通知核發土地

增值稅單、契稅單3個工作日；第4期價金給付時間，係以兩造繳納完畢各項應負擔稅費為前提，為111年3月1日，被上訴人於同年9月21日始繳納應負擔之房屋稅、土地增值稅，伊於同日給付第4期價金，非可歸責於伊之事由所致，伊無須負遲延之責云云。經查：

⑴兩造約明上訴人應於111年1月10給付第2期價金2,700萬元，已如前述。證人蔡曜柱於本院證述：「契約有明載的話，應該就是雙方約定的。契約有約定第二次款於111年1月10日支付。因為新冠病毒，買方說他公司有很多員工確診，銀行經辦也都居家辦公，他也有說他身體有些慢性病。伊有請賣方的仲介轉達要延後給付第二次款，對方回復買賣金額很大，希望再跟買方溝通，我也請他們要跟賣方溝通」等語（見本院卷第282頁），可見上訴人雖請蔡曜柱向被上訴人表示延期給付第2期價金，然被上訴人僅表示金額很大、再溝通等語，雙方並未達成上訴人得延期給付第2期價金之合意，則上訴人仍應遵期履行。況於金融機構辦理儲匯業務，可透過網路銀行辦理，亦無需本人親自為之，上訴人於締約時，對於其給付價金之時間、方式，應已考量周詳，自不得再以疫情及其身體狀況為由，未經同意即遲延給付價金。故上訴人辯稱遲延給付第2期價金，係不可歸責於伊云云，並不可採。

⑵兩造約明第3次款之給付時間為111年2月15日，已如前述。又上訴人於原審112年5月22日準備程序，亦自認上情(見原審卷第121頁），嗣雖撤銷自認（見原審卷第207、227-228頁），然被上訴人不予同意（見原審卷第207頁），上訴人自應就其自認與事實不符乙情，負舉證責任。然上訴人並無舉證證明其自認與事實不符，其撤銷自認，已屬可議。且證人周國榮於本院證述：因為用印是111年1月10日，稅單下來後就要去繳納契稅、完稅款，通常稅單下來的日期大概是4、5天，本件契約估算了1個月又5日，時間很充裕，這個手寫日期是表示最後給付第3次款的日期等語（見本院卷第

291-292頁），則據此益證兩造已約定第3期價金給付期間，並由地政士黃美琴手寫註明「111年2月15日」等字。故上訴人辯稱第3期價金給付時間，應為地政士通知核發土地增值稅單、契稅單3個工作日云云，亦不可採。

⑶又系爭契約第4次款之「繳款時間及說明」欄，已就上訴人是否向金融機構辦理貸款以支付尾款，為不同繳款時間之約定，有如前述；則上訴人既未向金融機構貸款，並無買方尾款差額及貸款設定文件應於111年3月1日前補足及交付情形，即難謂第4期價金之給付期限為111年3月1日。故上訴人辯稱第4期價金給付期間應為111年3月1日，且以被上訴人繳納其負擔稅費為前提云云，仍不可採。

3.綜上，兩造就系爭契約第2、3、4期價金之給付期限約定為111年1月10日、同年2月15日、同年2月15日，已如前述；則上訴人分別於111年4月13日、同年9月1日、同年9月21日始給付第2、3、4期價金，應自期限屆滿時起負遲延責任。故被上訴人主張上訴人遲延給付系爭契約第2、3、4期價金，即屬有據。

㈡被上訴人依系爭契約第10條第2項第1款、第17條第5項約定，請求上訴人按日給付如附表所示之違約金，是否有據？

1.按違約金，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，民法第250條第2項定有明文。故當事人間約定之違約金性質究屬何者？應依當事人之意思定之，如無從依當事人之意思認定違約金之種類時，自應依上開規定，視為賠償額預定性違約金（最高法院103年度台上字第367號判決意旨參照）。經查：

⑴系爭契約第10條第2項第1款約定：「買方若違約且可歸責時，每逾1日，買方應按該期應付款項1/1000計算之遲延賠

償予賣方（自逾期日起至完成給付日止）」，第17條第5項約定：「本契約第十條【違約責任】，遲延賠償約定每日『1/1000』修正為每日『1/10000』」等語（見原審司促字卷第18、21頁），並無明示約定為懲罰性違約金，可見本件違約金應屬賠償額預定性違約金。

⑵又上訴人既未依系爭契約所定期限，於111年1月10日前給付第2期價金2,700萬元，及於同年2月15日前給付第3、4期價金各8,100萬元、1億3,500萬元，而遲至111年4月13日、同年9月1日、同年9月21日始為給付，違反系爭契約關於價金給付約定。故被上訴人依系爭契約第10條第2項第1款、第17條第5項約定，請求上訴人給付如附表所示遲延期間按該期應付款項1/10000計算之違約金479萬7,900元本息，即屬有據。

2.上訴人雖辯稱：兩造已於111年10月18日交屋時，就伊遲延給付第2至4期價金成立創設性和解契約，被上訴人不得再向其請求違約金云云，並提出交屋各項費用退補清單、支票為證（見原審卷第147-167頁）。查前開清單載明為「交屋各項費用退補清單」，並記載結算項目為房屋稅、地價稅、管理費及水電費，而僅就前開各項費用上訴人已繳金額、被上訴人應補貼金額為計算（見原審卷第147頁），可見僅係就交屋各項費用之負擔為約定，並無關於上訴人遲延價金之記載及計算，難認兩造於結算交屋費用時，有一併就上訴人遲延給付買賣價金事宜，成立創設性和解契約。故上訴人前開所辯，自不可採。

3.上訴人雖又辯稱：被上訴人並未因伊遲延給付第2至4期價金，受有任何財產損害，若認其受有價金利息損害，亦僅有17萬8,268元，系爭契約所定違約金顯然過高，應依民法第252條規定酌減至零或17萬8,268元云云。經查：

⑴按約定之違約金額過高者，法院得減至相當數額，固為民法第252條所明定。然違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸

契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，應受其約束（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。

⑵本件違約金屬賠償額預定性違約金，已如前述；又上訴人遲延給付第2至4期之價金，總額為2億4,300萬元（計算式：2,700萬元＋8,100萬元＋1億3,500萬元＝2億4,300萬元），金額甚鉅，對被上訴人原定資金流通、財務規劃自生影響；且系爭契約第17條第5項將違約金之利率，調整為每日按該期應付款項1/10000計算，相當於年息3.65%（計算式：0.0001×365＝0.0365），並無顯然過高，難謂有失公平之情事，上訴人簽立系爭契約時，當亦盱衡自己履約之意願、經濟能力、違約時所受損害之程度等因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該違約金約定之拘束。則上訴人並無舉證證明系爭契約關於違約金之約定金額過高而有顯失公平情形，自不得於違約後，再要求核減，本院因認本件無酌減違約金之必要。

六、從而，被上訴人依系爭契約第10條第2項第1款、第17條第5項約定，請求上訴人給付479萬7,900元，及其中25萬1,100元自111年1月11日起、160萬3,800元自111年2月16日起、294萬3,000元自111年2月16日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬正當。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，及依兩造聲請為准、免假執行之宣告，並無不合。上訴意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，並依被上訴人之減縮聲明，更正原判決主文第一項如本判決主文第三項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第78條規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　20　　日

民事第十庭

審判長法　官　邱　琦

法　官　張文毓

法　官　邱靜琪

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　20　　日

書記官　張淨卿

附表：

編號	期數	價金	每日違約金	請求期間	每日違約金×請求期間	違約金
1	第2期	2,700萬元	2,700元	111年1月11日起至同年4月13日止（共93日）	2,700元×93日＝25萬1,100元	25萬1,100元
2	第3期	8,100萬元	8,100元	111年2月16日起至同年9月1日止（共198日）	8,100×198日＝160萬3,800元	160萬3,800元
3	第4期	1億3,500萬元	1萬3,500元	111年2月16日起至同年9月21日止（共218日）	13,500×218日＝294萬3,000元	294萬3,000元
合計						479萬7,900元