

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第99號

上訴人 謝杰霖

訴訟代理人 楊政達律師

被上訴人 楊錦琦

上列當事人間請求確認違約金不存在等事件，上訴人對於中華民國113年7月31日臺灣桃園地方法院112年度訴字第1665號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴）由上訴人負擔。

事實及理由

一、按於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者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定自明。本件上訴人於原審請求確認被上訴人對其之新臺幣(下同)128萬元違約金債權不存在，嗣於本院追加備位之訴，請求酌減上開違約金並依民法第179條規定請求被上訴人返還128萬元本息（見本院卷第76頁），經核上開追加與原訴之基礎事實同一，應予准許。

二、上訴人主張：伊於民國111年11月12日以總價金1,063萬9,000元向被上訴人購買坐落桃園市○○區○○段000地號土地及其上同段0000建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路0段00巷00號00樓，以下合稱系爭不動產），並簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）及買賣價金履約保證申請書（下稱系爭履約保證書），委由訴外人安新建築經理股份有限公司（下稱安新建經公司）辦理價金履約保證，將款項存入指定專戶（玉山銀行敦南分行帳號：00000-00-000000-0號帳戶；戶名：安新建築經理股份有限公司價金履約保證專戶，下稱系爭專戶）。伊已匯入簽約款128萬元至系爭專戶，另交

01 付100萬元與東方帝國開發事業有限公司(下稱東方開發公
02 司)不動產經紀人練其凡，該款項亦屬被上訴人收受。被上
03 訴人未將系爭不動產移轉登記與伊，致伊無法辦理貸款支付
04 尾款，系爭契約之未履行非可歸責於伊，被上訴人解除契約
05 之意思表示不生效力，且無違約金債權存在。縱認被上訴人
06 解除契約為有效，128萬元之違約金實屬過高，應酌減為0
07 元，並請求返還128萬元等情，爰依民事訴訟法第247條第1
08 項、民法第252條及系爭履約保證書第6條第2項第1款約定，
09 求為確認被上訴人對上訴人違約金債權不存在之判決（原審
10 為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，於本院
11 撤回關於命被上訴人不得請求安新建經公司撥付專戶內款項
12 之起訴〈見本院卷第101頁〉，並追加民法第179條規定為備
13 位之訴）。上訴聲明：(一)先位部分：1.原判決廢棄。2.確認
14 被上訴人對上訴人128萬元之懲罰性違約金債權(即系爭買賣
15 契約第8條第2項之違約金債權)不存在。(二)追加備位部分：
16 被上訴人應給付上訴人128萬元及自民事上訴理由二狀繕本
17 送達翌日起，按週年利率5%計算之利息(見本院卷第76頁)。

18 三、被上訴人則以：上訴人與練其凡間之金錢往來與伊無涉，縱
19 上訴人另行交付100萬元予練其凡，亦不影響上訴人未依約
20 履行付款義務之認定。又兩造於112年6月7日協議，上訴人
21 應於同年6月19日前補足130萬9,000元，逾期未付，伊得解
22 除契約並沒收系爭專戶內之128萬元，嗣上訴人仍未付款，
23 被上訴人遂於112年8月4日以存證信函解除契約，並沒收128
24 萬元。伊因上訴人未依約給付價金受有損害，本件違約金並
25 無過高情形等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴
26 均駁回。

27 四、上訴人於111年11月12日以總價金1,063萬9,000元向被上訴
28 人購買系爭不動產，並簽定系爭買賣契約、系爭履約保證
29 書，委由安新建經公司辦理買賣價金履約保證，約定將價金
30 信託於系爭專戶，上訴人已將第一期款128萬元存入系爭專
31 戶，於112年6月7日偕同其母黃慧瑩出面與被上訴人協商，

並出具承諾書（下稱系爭承諾書），約定上訴人應於同年月19日前補足價款115萬9,000元及稅金15萬元，共計130萬9,000元，若逾期未補足，則被上訴人得解除契約並沒收128萬元之事實，為兩造所不爭執（見本院卷第63至64頁），且有系爭買賣契約、系爭履約保證書及系爭承諾書可證（見原審卷第15至30頁、第117頁），堪信為真實。

五、上訴人主張其交付100萬元予練其凡，即已交付該款項與被上訴人，被上訴人不得解除契約，縱得解除契約，違約金亦屬過高，應酌減為0元等語，為被上訴人所否認。經查：

(一)上訴人主張其交付練其凡之100萬元，應已交付該款項與被上訴人，是否可採？

1. 依系爭買賣契約第2條第1項約定：兩造同意就系爭買賣契約之履約，向安新建經公司申辦買賣價金履約保證及交易管理作業，由安新建經公司依據兩造所簽署相關契約約定辦理價金給付或返還作業；第3條第2項約定：第一期簽約款為128萬元、第二期用印款為0元、第三期完稅款為85萬9,000元、第四期尾款為850萬元；同項及系爭履約保證書第3條第3項均約定：關於第三期款部分，於土地增值稅、契稅單核下後，經承辦地政士通知日起3個工作日內，上訴人應將款項匯入系爭專戶（見原審卷第16、17、23頁）。是依兩造間就系爭買賣契約第三期款已明確約定由上訴人自行將85萬9,000元匯入系爭專戶，至為灼然。

2. 上訴人曾於112年1月19日將50萬元依練其凡指示匯入練其凡三芝郵局帳戶（帳號：0000000000000000），上訴人母親黃慧瑩曾於同年2月10日簽發票面金額50萬元之支票交付練其凡，該支票在訴外人王佩雯帳戶中兌現，上開100萬元均未存入系爭專戶等情，為兩造所不爭執（見本院卷第63至64頁不爭執事項(三)及(七)），並有匯款申請書、支票及玉山銀行集中管理部112年12月25日日回函暨所附相關帳戶明細可佐（見原審卷第49頁、第57頁、第101至109頁）。細觀系爭買賣契約營業員欄位，受託人及經紀人營業員為東方開發公司

01 千靜瑤、古榮宗(見原審卷第22頁、第30頁)，可知練其凡並
02 非系爭買賣契約之受託人或經紀人。參以練其凡與上訴人母
03 黃慧瑩之LINE對話紀錄：「練其凡：...尾款尚差86萬元。
04 代書問本周二或周三可補足尾款嗎？要趕在年前過戶(屋主
05 在催)...要匯款到杰霖帳戶在從杰霖(即上訴人)帳戶轉出。
06 看可以有多少，其他我來幫忙。」(見原審卷第43頁)及上訴
07 人起訴狀所載「因練其凡向原告表示願贊助原告購買系爭不
08 動產，故請原告將款項交付予其，如有差額會由練其凡補
09 足」等語(見原審卷第10頁)，可知上訴人就系爭買賣契約價
10 金係自行委由練其凡代為匯款，練其凡無權代被上訴人收受
11 系爭買賣契約之價金。從而，兩造間就系爭買賣契約價金既
12 已辦理履約保證，約定將價金存入系爭專戶，被上訴人亦未
13 同意可由練其凡代其收受價金，則上訴人將100萬元交付與
14 練其凡，自不生清償第3期款之效力。被上訴人抗辯上訴人
15 尚未給付第3期款，自屬可採。

16 (二)被上訴人得否沒收已繳之128萬元價金？

- 17 1. 系爭買賣契約第8條第2項約定，上訴人若不依合約履行各項
18 義務或支付價金，經被上訴人書面通知限期催告(至少7
19 日)，仍不履行時，被上訴人得另以書面通知解除系爭買賣
20 契約，並沒收已繳價金，作為懲罰性違約金(見原審卷第20
21 頁)。系爭承諾書約定：「雙方約定玉山物件需於6/19(一)
22 前補足款項：(1)房款115.9萬(2)交屋稅金約15萬(多退少
23 補)，合計130.9萬。若未在6/19前補足以上金額，則解約金
24 額沒收\$128萬元，買方：黃慧瑩、謝杰霖(即上訴人)」(見
25 原審卷第117頁)。是倘上訴人未於112年6月19日前給付130
26 萬9,000元與被上訴人，則依系爭承諾書之約定，被上訴人
27 自得解除系爭買賣契約及沒收系爭專戶內之128萬元。
- 28 2. 上訴人將100萬元交付與練其凡，不生清償系爭買賣契約價
29 金之效力，且系爭專戶迄今僅有128萬元，別無其他款項匯
30 入等情，已如上述。又被上訴人於112年7月10日以中壢郵局
31 存證號碼658號存證信函催告上訴人於7日內給付價金，並表

01 明尚未依約履行，將解除系爭買賣契約並沒收已繳價金；嗣
02 於同年8月4日以中壢普仁郵局存證號碼143號存證信函向上
03 訴人解除系爭買賣契約，並為沒收128萬元之意思表示等
04 情，亦為兩造所不爭執(見本院卷第63至64頁不爭執事項(五)
05 及(六))。是上訴人既未依系爭承諾書給付價金，被上訴人解
06 除系爭買賣契約自屬有據。

- 07 3. 被上訴人固辯以因上訴人未將系爭不動產移轉登記與伊，致
08 伊無法辦理貸款支付尾款，被上訴人不得解除契約云云。惟
09 參以系爭買賣契約第3條第2項關於第三期款之第2款約定：

10 「若買方需以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，
11 應於完稅前確認貸款額度、辦妥申貸金融機構之對保借款、
12 保全等手續。若於辦理對保借款時或承辦地政士辦理繳稅前
13 已確認買方之核貸額度少於尾款者，買方應於完稅前將差額
14 存匯入專戶。」第四期款之第3款約定：「前款(二)、(三)
15 及第5條第8項所約定之尾款或差額，若應付之一方未依約存
16 匯入專戶，買賣雙方同意承辦地政士不應辦理繳稅及產權移
17 轉登記手續。」(見原審卷第17頁)，可知上訴人本有自行向
18 申貸金融機構辦妥對保借款、保全等手續之義務，且於其未
19 將價金存入系爭專戶前，被上訴人並未負有先行移轉系爭不
20 動產與上訴人之義務。是上訴人執此抗辯，顯屬無據。

- 21 (三)上訴人主張違約金128萬元過高，應酌減至0元等語，是否可
22 採？

- 23 1. 按我民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害
24 賠償為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅
25 得就本來之給付或違約金擇一請求，不得併為請求，此稱賠
26 償總額預定性違約金；二為以強制債務之履行為目的，此種
27 違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，
28 並得請求本來之給付，此稱懲罰性違約金；而當事人所定違
29 約金究竟屬於何種，應依當事人之意思定之，倘當事人未予
30 訂定，則視為以預定債務不履行之損害賠償為目的之賠償總
31 額預定性違約金，此觀民法第250條第2項規定自明。(最高

01 法院98年度台簡上字第39號民事判決參照)。又約定之違約
02 金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明
03 定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌
04 社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權
05 限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金
06 額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利
07 己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之
08 約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂
09 約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自
10 己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地
11 位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而
12 顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確
13 有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義
14 外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊
15 重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指
16 摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行
17 契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，
18 抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上
19 字第2747號判決參照）。

- 20 2.經查，系爭買賣契約第8條第2項約定經被上訴人書面通知定
21 相當期限催告仍不履行時，其得以書面通知解除契約並沒收
22 已繳價款，作為懲罰性違約金。上開約定既已載明該違約金
23 為「懲罰性違約金」，足認兩造於訂約時已有將該違約金之
24 性質約定具懲罰性違約金性質之合意；又上訴人主張該違約
25 金為損害賠償預定性質之違約金，被上訴人陳稱該違約金具
26 補償損失之功能(見本院卷第88頁)，故上開違約金亦有損害
27 賠償額預定之性質。上訴人雖主張被上訴人已將系爭不動產
28 以1,175萬元另行出售他人，應認違約金過高，應予酌減云
29 云。惟參酌上訴人於112年6月7日協議，再次表明若未於同
30 年月19日前補足約定款項，則由被上訴人解除契約並同意沒
31 收128萬元，可知上訴人不僅於簽定系爭買賣契約時，同意

01 系爭買賣契約第8條第2項所約定之違約金計算標準，復於協
02 商時再次確認若逾期未履行，願由被上訴人沒收該128萬
03 元，衡情上訴人應已詳細審酌自己之履約意願、經濟能力、
04 因其違約時被上訴人所受損害之程度等因素，始同意前開約
05 定內容，且兩造就系爭買賣契約之締約地位亦無不平等之情
06 形，本於當事人契約自由原則，本院自應予以尊重。況參以
07 被上訴人本係有資金需求始出賣系爭不動產，兩造於111年1
08 1月12日簽約後，倘上訴人依約履行，系爭不動產於完成點
09 交後，被上訴人即可取得價金另作規劃使用，然被上訴人因
10 上訴人遲延給付價款而解除系爭買賣契約，迄於113年4月12
11 日始另行售出系爭不動產，及被上訴人陳稱其已寬限上訴人
12 近1年，該段期間其無法出租使用系爭不動產，受有相當於
13 每月租金2萬餘元之損失，且仍須繳納每月管理費、支付系
14 爭不動產貸款利息並受有仲介費63萬餘元之損失及精神上損
15 害，該懲罰性違約金實有補償其損失之功能等語(見原審卷
16 第112頁、本院卷第65頁、第102至103頁)，尚難認該128萬
17 元違約金額過高而有顯失公平之情形，揆之上開說明，上訴
18 人請求酌減違約金，自難憑採。

19 (四)上訴人依民法第179條規定，備位請求被上訴人返還128萬元
20 本息，有無理由？

21 本件違約金核無過高之情事，本院不予酌減，已如前述，則
22 被上訴人依系爭買賣契約第8條第2項及系爭承諾書之約定，
23 自得沒收該128萬元違約金。況截至本件言詞辯論終結時，
24 該128萬元尚在系爭專戶內，未經撥款予被上訴人(見本院卷
25 第101頁)，則上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返
26 還128萬元本息，自無理由。

27 六、綜上所述，上訴人依民事訴訟法第247條第1項、民法第252
28 條規定及系爭履約保證書第6條第2項第1款約定，先位聲明
29 請求確認被上訴人對上訴人之128萬元違約金債權不存在，
30 為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無
31 不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理

01 由，應駁回上訴。又上訴人追加民法第179條規定，備位聲
02 明請求被上訴人給付128萬元及自民事上訴理由二狀繕本送
03 達翌日起，按週年利率5%計算之利息，亦無理由，應併予駁
04 回。

05 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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主
09 文。

10 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日

11 民事第十八庭

12 審判長法官 黃書苑

13 法官 劉宇霖

14 法官 林尚諭

15 正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日

18 書記官 林宗勳