臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第761號

上　訴　人　上暐國際有限公司

法定代理人　高維志

訴訟代理人　陳昱維律師

複　代理人　張秉鈞律師

被　上訴人　石敏

訴訟代理人　曹詩羽律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國114年4月25日臺灣臺北地方法院113年度重訴字第707號第一審判決提起上訴，本院於115年7月7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貳佰玖拾萬參仟貳佰伍拾柒元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之二十九，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國112年1月19日簽訂合建分屋契約書（下稱系爭契約），系爭契約第1條第5項約定選任台灣新光建築經理股份有限公司(下稱新光建經公司)協助就合建案(下稱系爭合建案)合約之合理性進行審核，並以上訴人與新光建經公司簽訂委託合約為系爭契約之生效條件，惟上訴人與新光建經公司於112年1月18日簽訂建築經理服務契約書(下稱系爭建經服務契約)後，竟拒絕支付服務費新臺幣(下同)50萬元，新光建經公司乃於112年6月30日發函解除其與上訴人簽訂之契約。又系爭契約第14條第1項約定上訴人應於系爭契約簽訂後30天內(即112年2月18日前)申請建築執照(下稱系爭建照)，然上訴人遲至112年8月14日始申請系爭建照，且因未依花蓮縣政府審查之結果補正，嗣於114年11月1

8日撤銷聲請。上訴人既有上開違約情事，伊乃依系爭契約第23條第1項第1款約定，於112年7月20日寄發存證信函(下稱系爭存證信函)，命上訴人於7日內履行，期限屆至，上訴人仍不為履行，伊乃於113年5月6日以起訴狀為解除契約之意思表示，經上訴人於113年8月2日收受起訴狀繕本，系爭契約已為解除。又依系爭契約第23條約定，伊得請求上訴人按伊應分得房地價值千分之一，按日給付懲罰性違約金，為此，爰依系爭契約第23條第1項第1款約定，請求上訴人給付伊自112年7月28日(上訴人於112年7月21日收受系爭存證信函，經7日)起至113年5月6日(即被上訴人向原法院起訴日)止，按伊應分得房地133坪，每坪26萬3000元及違約日數284日計算之懲罰性違約金共993萬4036元(計算式：26萬3000元×133坪×1/1000×284日＝993萬4036元)，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、上訴人則以：被上訴人所指定之新光建經公司非伊融資銀行即台中商業銀行(下稱台中商銀)配合之建經公司，故台中商銀拒絕核貸，伊僅得再找其他建經公司，故暫未付款予新光建經公司，自非可歸責於伊。且兩造嗣後有再就選任建經公司溝通時程，合意由銀行指定建經公司，故伊就選任建經公司乙事並無違約情事。倘認伊未給付新光建經公司服務費，屬違約情事，因台中商銀已於112年8月31日拒絕核貸，違約日期應僅得計算至112年8月31日。至於伊遲誤申請系爭建照部分，系爭契約第14條第1項係約定於簽約後30日內申請，伊既已於112年8月14日申請系爭建照，違約日期僅得計算至申請日為止。又系爭契約簽訂以來，伊付出諸多心力人力，並已支付保證金100萬元予被上訴人，被上訴人卻未支付任何費用，亦無實際損失，違約金顯有過高，應予酌減等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，其上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項(見本院卷第287-288頁，本院並依判決格式及卷證資料調整文字)：

㈠兩造於112年1月19日簽訂系爭契約，約定以坐落於花蓮縣○○市○○段00、00、00地號為系爭合建案之基地；前揭58地號土地為第三人所有。

㈡上訴人於112年1月18日與新光建經公司簽訂系爭建經服務契約，嗣新光建經公司於112年6月30日函催告上訴人，如未能於10日內依約給付服務費，即解除服務契約，其後新光建經公司解除系爭建經服務契約。

㈢被上訴人於112年7月20日寄發系爭存證信函，催告上訴人補正(即建經公司之選任)並履約(即申請建築執照)。

㈣違約金計算應得坪數以133坪、每坪以26萬3000元計算。

五、本院得心證之理由：

㈠上訴人依約負有支付新光建經公司服務費之義務，其拒絕給付，違反系爭契約第8條第1項約定：

1.查，系爭契約第1條第5項約定：「就本案建築經理公司之選任，甲乙雙方(即兩造，下同)同意選任台灣新光建築經理股份有限公司（以下稱「新光建經」），並由新光建經協助就本案工程承攬契約之合理性進行審核；惟若本案融資銀行就建築經理公司之選任有意見時，雙方同意配合辦理之。兩造均同意甲方(即上訴人，下同)須與新光建經完成建經委託合約簽訂為本合約之生效條件」；第5條第1項約定：「履約擔保：本合建案採全程信託方式辦理，乙方(即被上訴人，下同)於本契約簽定後，配合甲方通知辦理產權信託，登記予受託銀行或建築經理公司」；第8條1項約定「為保障甲乙雙方合建權益及工程順利興建完工，本合建案採全程信託管理，其信託費用由甲方負擔。乙方同意甲方完成本合建案所有合建及買賣契約後，配合甲方通知，將本合建案土地（含地上物）及起造人名義信託予甲方指定之銀行信託部或建築經理公司(以下簡稱受託人)名下管理，有關信託登記之權利義務詳信託契約書，各項權利移轉依信託契約內容執行雙方

均不得片面撤銷」，有卷附系爭契約可憑(見原審卷第17-21頁)。再參諸卷附系爭建經服務契約，上訴人係委任新光建經公司以信託方式擔任起造人(見原審卷第155頁)，可認兩造合意選任新光建經公司為系爭契約之建經公司，並以上訴人與新光建經簽約為系爭契約之生效條件，兩造復約定系爭合建案之土地須信託登記予新光建經公司，由新光建經公司擔任系爭合建案之起造人，並由上訴人負擔信託費用即新光建經公司之服務費。

2.被上訴人主張上訴人與新光建經公司已於112年1月18日簽署系爭建經服務契約，系爭契約已為生效，而依系爭建經服務契約第8條第1項第1款約定，上訴人於簽約時即應給付服務費50萬元予新光建經公司，有卷附系爭建經服務契約可憑(見原審卷第157-158頁)；嗣經新光建經公司於112年6月30日發函予上訴人，定期命上訴人於發函日起10日內即112年7月10日前應給付50萬元服務費，逾期即生解除契約之效力，上訴人逾期未為給付，系爭建經服務契約已為解除(見兩造不爭執事項㈡)。則上訴人依系爭契約第8條第1項約定，負有給付新光建經公司服務費之義務，但上訴人未依系爭建經服務契約給付服務費，經新光建經公司於112年7月10日後解約，自屬違反系爭契約約定，且可歸責於上訴人。

3.上訴人固抗辯係因新光建經公司非屬台中商銀配合之建經公司，致遭台中商銀拒絕核貸，伊未給付新光建經公司之服務費，非可歸責於伊云云。惟查，上訴人係於111年6月向台中商銀林口分行為系爭合建案申請融資貸款，被上訴人並於上訴人申請貸款時，提供其土地，擔任擔保物之提供人，系爭合建經台中商銀多方評估審查後，最終並未同意核貸，其審查標準並非單一原因決定准駁。又台中商銀係於112年8月以後確認無法核貸，並通知借款申請人即上訴人，有卷附台中商銀115年4月7日中業執字第1150009598號函、115年5月6日中業執字第1150013068號函及本院公務電話紀錄表可憑(見本院卷第235頁、第255-256頁)。可知上訴人於111年6月即

已向台中商銀申請融資，嗣兩造方於112年1月19日簽訂系爭契約，且台中商銀已明確表示審查因素眾多，並無法證明其未同意核貸之原因與兩造選任新光建經公司有關。則上訴人身為建設公司，理應評估融資銀行之要求，方與被上訴人約定委任新光建經公司為信託受託人；而上訴人既與新光建經公司簽訂系爭建經服務契約，竟未依系爭契約第8條第1項規定給付服務費，致遭新光建經公司解除契約，自屬可歸責於上訴人。上訴人辯稱台中商銀係因新光建經公司而拒絕核貸，上訴人因此拒絕給付新光建經公司服務費云云，要無可採。

4.準此，兩造既約定系爭合建案全程須採信託方式管理，並且以新光建經公司為受託人暨起造人，上訴人並應負擔信託之服務費用，堪認上訴人委任新光建經公司，為上訴人履行系爭契約之給付義務之一。則上訴人未依約給付新光建經公司服務費，遭新光建經公司於112年7月10日後解除契約，違反系爭契約第8條第1項約定等情，應可認定。

㈡上訴人應於112年2月18日前申請系爭建照，其遲誤申請，違反系爭契約第14條第1項約定：

經查，系爭契約第14條第1項約定：「申請建築執照期限：甲方應於本契約簽訂後30天內申請建築執照」(見原審卷第22頁)，可明上訴人依約應於112年1月19日簽署系爭契約後30日，即112年2月18日前申請系爭建照。惟上訴人遲至112年8月14日始向花蓮縣政府申請系爭建照，有卷附系爭建照申請書可憑(見原審卷第60頁)，堪認上訴人確有違反系爭契約第14條第1項約定之情事。

㈢被上訴人得請求上訴人給付懲罰性違約金290萬3257元，逾此範圍之請求無理由：

1.經查，系爭契約第23條第1項第1款約定：「倘甲方有違約情事或無故停工達1個月以上，經乙方書面通知逾7日仍不履行者，甲方應依乙方應分得房地價值千分之1，按日給付乙方作為懲罰性違約金...」(見原審卷第26頁)。可知兩造約定

倘上訴人有違約情事，經被上訴人以書面請求履行，逾7日仍未履行，即應按被上訴人應分得房地價值千分之1，按日計罰違約金。

2.上訴人違反系爭契約第8條第1項約定、第14條第1項約定，而有未給付新光建經公司服務費及未於112年2月18日前申請系爭建照之違約情事，業如前述。被上訴人嗣於112年7月20日寄發系爭存證信函，催告上訴人補正，為兩造所不爭執(見兩造不爭執事項㈢)。然系爭建經服務契約因上訴人未依新光建經公司所定期限給付服務費，已於112年7月10日後解約，上訴人復未再重新與新光建經公司締約並給付服務費，且上訴人遲至112年8月14日始向花蓮縣政府申請系爭建照，均如前述，足認被上訴人寄發系爭存證信函通知上訴人補正，逾7日後(即112年7月28日)，上訴人仍未補正，並有卷附被上訴人於112年7月20日寄發之台北光復郵局620號存證信函可憑(見原審卷第53頁)。則被上訴人依系爭契約第23條第1項第1款約定，請求上訴人給付懲罰性違約金，自屬有據。

3.被上訴人固主張違約日期應自112年7月28日起，算至伊以起訴狀為解除系爭契約之意思表示即113年5月6日止云云。惟查，系爭契約第14條第1項係約定應於簽署系爭契約後30日「申請」建照，上訴人於112年8月14日申請系爭建照，該違約情事於斯時即已為補正。又兩造合意選任新光建經公司為系爭合建案之信託人暨起造人，雖新光建經公司解除契約後，上訴人並未再重與新光建經公司締約並給付服務費，惟兩造於112年10月18日已另行合意由新融資銀行指定建經公司，為兩造所不爭執(見本院卷第289頁)，則兩造既已合意另由融資銀行選任建經公司，應認上訴人未給付新光建經公司服務費之違約情事，於112年10月18日已為消滅。堪認上訴人違約期間應自112年7月28日起算至112年10月18日止，共計83日。

4.被上訴人復主張系爭契約第14條第1項雖約定「申請」建

照，並未約定何時取得建照，惟申請建照係履行系爭契約第一步，其後始能開工、申請使用執照，故上訴人違約之日數應經計算至伊以起訴狀繕本送達上訴人而解除系爭契約為止云云。惟按解釋契約固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字而為曲解（最高法院77年度台上字第607號判決意旨參照）。揆諸前揭說明，系爭契約第14條第1項既已約明上訴人之給付義務為「申請」建照，即不得反捨契約文字而為解釋。被上訴人上開所辯，自無足採。

5.至上訴人抗辯被上訴人並未受有實質損害，違約金顯然過高，應予酌減云云。惟按約定之違約金過高，法院固得依民法第252條規定以職權減至相當之數額，惟是否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。又違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨(最高法院94年度台上字第2230號、100年度台上字第1126號判決意旨參照)。本院審酌上開懲罰性違約金之目的乃在於強制債務之履行，而上訴人未依約申請系爭建照、未給付新光建經公司服務費，均屬可歸責於上訴人之事由，且上訴人為公司法人，經濟上地位高於被上訴人，其於簽約時得盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，倘於上訴人違約時，仍得任意指摘違約金或過高而要求核減，無異將不履行契約之不利益歸由被上訴人分攤，難謂為公平。況上訴人違約日數長達83日，違約情節

非輕，是本件違約既屬可歸責於上訴人且情節重大，尚無約定違約金額過高而顯失公平之情形，自無庸酌減。故上訴人前開所辯，要無可取。

6.準此，上訴人未依約給付新光建經公司服務費及未於112年2月18日前申請系爭建照，而有違反系爭契約第8條第1項約定、第14條第1項約定之情事，其違約日期自112年7月28日起算至112年10月18日止，共計83日。又兩造均不爭執系爭契約第23條第1項第1款約定所稱「乙方應分得房地價值千分之1」，係以被上訴人應得坪數以133坪、每坪以26萬3000元計算(見兩造不爭執事項㈣)。則被上訴人依系爭契約第23條第1項第1款約定，請求上訴人給付懲罰性違約金290萬3257元(計算式：26萬3000元×133坪×1/1000×83日＝290萬3257元)，洵屬有據；逾此範圍之請求，則非有理。

六、綜上所述，被上訴人依系爭契約第23條第1項第1款約定，請求上訴人給付290萬3257元，及自起訴狀繕本送達翌日起即113年8月3日(見原審卷第93頁送達證書)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，於法自有違誤，上訴人指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之請求，於法核無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄，無理由，應駁回其餘上訴。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　郭顏毓

法　官　陳容蓉

法　官　楊雅清

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　　115　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　黃炎煌