臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第356號

上　訴　人　葉純君
訴訟代理人　張品黎律師
複 代理 人　朱龍祥律師
被 上訴 人　張文郁
訴訟代理人　謝憲愷律師
　　劉亭妤律師

上列當事人間請求酌減違約金等事件，上訴人對於中華民國114年9月30日臺灣新北地方法院114年度訴字第1733號第一審判決提起上訴，本院於115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決（除確定部分外）關於命上訴人給付新臺幣參拾玖萬伍仟貳佰元本息及假執行宣告部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

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。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊經訴外人鼎鉅不動產經紀有限公司（下稱鼎鉅公司）居間仲介，向上訴人購買門牌新北市○○區○○路○段000○0號10樓房地（下稱系爭房地），兩造於民國113年8月26日簽立買賣契約書（下稱系爭買賣契約），伊給付如附表所示簽約款新臺幣（下同）132萬元及部分完稅款600元，後因貸款數額問題，兩造再於114年2月5日簽立切結書（下稱系爭切結書），約定伊最遲於114年3月20日下午3時30分前未給付382萬4836元，同意上訴人無條件解除契約，並比照系爭買賣契約第8條第2項約定負擔違約金。惟因系爭房地為20年以上中古屋，貸款不易，伊本欲貸款1000萬元，農會僅核貸810萬元，改向第一銀行申貸，仍未貸得所需額度，致未能於最後期限履行給付，上訴人於解除契約後，沒收伊已付價金132萬0600元充作違約金。惟上訴人並未受有

鉅額損害，且於解約不久，再度尋獲買家，上訴人沒收違約金數額過高，應返還酌減後之差額等情。爰依民法第252條及第179條之規定，求為命上訴人返還39萬5200元本息之判決。並願供擔保請准宣告假執行（被上訴人對原審駁回請求92萬5400元本息部分，未聲明不服，復不再主張民法第74條規定請求減輕給付，本院卷第232頁，下不贅述）。

二、上訴人則以：被上訴人簽立系爭買賣契約後，除將簽約款及部分完稅款合計132萬0600元匯入安新建築經理股份有限公司（下稱安新公司）履約保證專戶（下稱系爭履保專戶）外，並未依約遵期給付其餘價金，幾經協商，兩造始簽立系爭切結書，其性質應屬和解契約，無從依民法第252條規定酌減。又違約金約定乃當事人契約自由，被上訴人既已盱衡自己履約意願、經濟能力而自願簽署，基於契約自治精神，應受拘束。伊於114年3月20日依系爭切結書第3條約定解除契約後，扣除仲介服務費，實際沒收違約金數額僅100萬4267元。縱認沒收違約金數額為132萬0600元，亦未超過內政部公布之成屋買賣契約書範本（下稱系爭契約範本）第11條第3項約定之系爭房地總價款15%，並無酌減必要。伊為履約準備早已騰空系爭房屋，因被上訴人一再未遵期付款，最終仍解除契約，致伊須額外支付房貸利息2萬3059元，以及長達7個月無法使用收益系爭房地之租金損失17萬5000元，況伊於解約後，再次委託仲介出售，成交價格僅1250萬元，較本件買賣總價減少72萬元，並支付兩次仲介服務費共82萬元，伊所受損害大於沒收違約金數額，被上訴人請求酌減，為無理由等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人一部勝、敗之判決，即判命上訴人應給付被上訴人39萬5200元，及自原判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並為准免假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘之訴與假執行之聲請。上訴人就原判決不利部分，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被

上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、茲就兩造協議簡化之爭點（本院卷第183頁）及本院之判斷分述如下：

㈠被上訴人主張其遭上訴人沒收已付價金132萬0600元充作違約金乙節，為上訴人否認，辯以扣除鼎鉅公司仲介服務費後，其僅取得其中100萬4267元充作違約金云云。查，上訴人透過鼎鉅公司仲介與被上訴人簽立系爭買賣契約，須給付鼎鉅公司仲介服務費32萬元，固有系爭買賣契約、服務費確認單及統一發票收據可稽（原審卷第19至49頁，本院卷第51頁），惟該仲介費並非被上訴人本件買賣應付款項，有買方應付稅費明細可參（原審卷第91頁）。又依系爭買賣契約第8條第2項中段約定：「買方若不依約履行各項義務或支付價金…經賣方書面通知限期催告（至少七日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣契約並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金」，系爭切結書第3條亦約定被上訴人未依約定最後期限給付款項，同意解除契約，並同意依系爭買賣契約第8條第2項約定負擔違約責任（原審卷第24、51頁）。足徵上訴人依約得收取之違約金即被上訴人已付價金132萬0600元，並非兩造合意解除契約後，安新公司結算系爭履保專戶利息及扣除上訴人應付仲介服務費32萬元後所剩之100萬4267元。是上訴人此部分抗辯，並無可取。

㈡按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金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己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，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。倘債務人於違約時，仍得任意指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契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決要旨參照）。被上訴人主張上訴人依系爭買賣契約第8條第2項中段約定沒收132萬0600元充作懲罰性違約金過高，依民法第252條規定請求酌減為92萬5400元云云，為上訴人否認。經查：

1. 兩造於113年8月26日簽立系爭買賣契約後，被上訴人除給付簽約款132萬元及部分完稅款600元外，尚應依約給付剩餘完稅款132萬9400元及尾款1057萬元，依系爭買賣契約第3條約定：「㈠完稅款之給付期限係於土地增值稅、契稅單核下後，經承辦地政士通知日3個工作日內匯入履保專戶。㈡若須向金融機構貸款支付尾款者，應於完稅前確認貸款額度等手續，若承辦地政士辦理繳稅前已確定核貸額度少於尾款者，買方應於完稅前將差額存匯入履保專戶。」（原審卷第21頁）。兩造委任之地政士於113年9月30日（週一）已通知被上訴人農會核貸額度為810萬元，少於約定尾款1057萬元，應繳納剩餘完稅款132萬9400元、尾款差額247萬元、契稅1萬9854元、印花稅1616元、履保費3966元，合計382萬4836元，有Line對話紀錄可稽（原審卷第95頁），被上訴人復不爭執依上開約定，其應於113年10月3日（週四）前繳納（本院卷第182頁）。惟被上訴人逾期給付，上訴人依系爭買賣契約第8條第2項約定，先後以114年1月3日、114年1月16日泰山同榮郵局第2號、第5號存證信函定期催告被上訴人給付未果，再以114年2月4日泰山同榮郵局第9號存證信函為解除契約之意思表示，嗣經被上訴人請求協商並於114年2月5日簽立系爭切結書，上訴人同意被上訴人延期至114年3月2

0日下午3時30分前付款（原審卷第51、97至107頁）。參以被上訴人自陳欲以貸款支付尾款，因農會核貸額度不足，改向第一銀行申貸猶未能通過（原審卷第12頁）。雖被上訴人事後主張貸款額度不足係因系爭房地為中古屋云云，然被上訴人簽約購買時，已明知系爭房地為中古屋，又貸款額度除評估擔保品價值外，尚須評估被上訴人之資力、工作、還款來源等經濟信用能力，而買受系爭房地之後手，尚得以系爭房地設定最高限額1275萬元抵押權為擔保向農會借款，有系爭房地之他項權利登記可明（本院卷第171頁），足見被上訴人向農會申貸額度不足，係自身經濟信用能力不足所致，則其以系爭房地係中古屋作為貸款額度不足之卸責事由，顯無可取。

2. 被上訴人於113年10月3日未依約給付382萬4836元後，上訴人仍給與相當期間，延至114年1月3日起始定期催告履行，被上訴人接獲上訴人114年2月4日存證信函後，於114年2月5日與上訴人溝通協調後，簽立系爭切結書，其中第2條約定：「甲方（指被上訴人）以此切結書承諾應按承辦地政士之指示配合辦理後續買賣相關流程，並保證最遲應於114年3月20日15：30止以前將第二期項共新台幣3,824,836元整匯入約定之台新銀行履保專戶，且會注意銀行收款時間，不再有任何一切理由藉故拖延。」、第3條約定：「倘本人未於前條期限匯款，本人即張文郁同意賣方可以無條件解除『不動產買賣契約』（合約書編號：0000000），並同意比照不動產買賣契約書第8條第2項負擔違約責任，願由出賣人葉純君即乙方沒收已付價款1,320,600元整…」（原審卷第51頁）。被上訴人既依協議結果，簽立系爭切結，保證不再藉詞拖延付款，最後仍無視上訴人一再體諒同意延期付款之美意，再次違約毀諾拒絕支付價款，顯見上訴人解除契約並沒收價金充作違約金，係完全歸責於被上訴人事由所致。

3. 兩造不爭執系爭買賣契約第8條第2項中段規定係懲罰性違約金（本院卷第183頁），而懲罰性違約金係以強制債務履行

為目的，確保債權效力之強制罰，又懲罰性違約金並非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀。被上訴人盱衡自己履約之意願、經濟能力、違約時所受損害等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主約定上開懲罰性違約金，基於當事人應嚴守契約之原則，被上訴人自應受該約定之拘束。被上訴人未於113年10月3日給付382萬4836元，經上訴人陸續去函催告後，其雖於114年2月5日簽立系爭切結書，並保證定於114年3月20日下午3時30分前付款，惟最終仍未付款，上訴人無奈依系爭切結書第3條約定解除契約，被上訴人在7個月履約期間，一再違約毀諾，已逾一般房地交易之違約情節，被上訴人顯係不正義之違約方，則其未提出任何違約金過高之證據，事後僅憑一句違約金過高，訴請上訴人歸還酌減後差額之違約金，無異對遵約守諾之上訴人施以懲罰，破壞懲罰性違約金之契約本旨，徒增訴訟紛擾及浪費司法資源。況上訴人主張其為履約準備，早已騰空系爭房屋，因被上訴人一再違約未給付價款，而於114年3月20日解除契約，其除無法如期取得買賣價金而受有利息損失，尚須支付本次買賣之仲介服務費32萬元、房貸利息損失約2萬3059元，以及系爭房屋空置長達7個月之租金損害約17萬5000元等情，業已提出服務費確認單、統一發票、房屋借款繳息清單、房貸帳戶交易明細表、鄰近區域租賃實價查詢資料及系爭房地照片為證（本院卷第51、53、55、57頁，原審卷第91至93頁），上訴人既舉證受有上開損害，另參以被上訴人在長達7個月履約期間，再三違約毀諾等重大情節，上訴人依約沒收已付價金132萬0600元作為懲罰性違約金，並未逾系爭契約範本第11條第3項規定之買賣總價15％（計算式：1,320,600÷13,220,000≒10％，本院卷第41頁），自無酌減之必要。是被上訴人事後空言主張應予酌減云云，殊無可取。

五、綜上所述，被上訴人依民法第252條及第179條之規定，請求上訴人返還酌減違約金後之差額39萬5200元本息，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，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

民事第四庭

審判長法　官　傅中樂

法　官　洪純莉

法　官　黃欣怡

附表：

付款方式項目	約定金額	被上訴人給付日期、金額
第一期（簽約款）	132萬元	113年8月27日給付10萬元
		113年8月29日給付122萬元
第二期款（用印款）	0元	
第三期（完稅款）	133萬元	113年8月29日給付600元
第四期（尾款）	1057萬元	
合計	1322萬元	132萬0600元

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

書記官　卓雅婷