

最高法院民事判決

114年度台上字第800號

上訴人 沈峯銓
訴訟代理人 黃泰翔律師
蕭意霖律師
任品叡律師

被上訴人 賀建營造有限公司
法定代理人 陳美芳

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1月3日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（113年度重上字第120號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於(一)本訴駁回上訴人請求被上訴人給付新臺幣八百二十二萬九千五百六十三元及其中七百八十八萬六千九百二十六元自民國一百十二年十一月二十三日起算利息之訴、(二)反訴命上訴人給付，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

一、本件上訴人主張：兩造於民國111年11月24日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），由被上訴人以新臺幣(下同)4,925萬6,800元向伊買受伊所有如原判決附表所示土地（下稱系爭土地），被上訴人已給付1,247萬3,700元（下稱系爭價款）外，尾款3,678萬3,100元（下稱系爭尾款）應於簽約後6個月內即112年5月25日給付，並自簽約時起負擔伊原向訴外人○○市○○區農會貸款2,700萬元（下稱系爭貸款）本息。詎被上訴人未依約給付系爭尾款，伊於同年月29日催告其履行未果，嗣於同年7月31日解除契約，伊得依系爭契約第7條第2項前、後段約定請求(1)被上訴人給付自112年5月25日起至同年7月31日止（下稱系爭期間）按買賣總價款每日千分之0.5計算之懲罰性違約金165萬0,076元、(2)沒收系爭價款並加計該價款半數623萬6,850元之懲罰性違約金（下各稱A、B違約金）及(3)系爭尾款於系爭期間之法定遲延利息34

01 萬2,637元等情。爰依系爭契約第7條第2項約定、民法第233
02 條規定，求為命被上訴人給付822萬9,563元及其中788萬6,9
03 26元自112年11月23日起加計法定遲延利息之判決。對被上
04 訴人之反訴則以：伊無違約，被上訴人不得解除系爭契約等
05 語，資為抗辯（本、反訴未繫屬本院者，均不予贅述）。

06 二、被上訴人則以：兩造於111年11月24日簽訂系爭契約後，訴
07 外人龔琪恩主張系爭土地係其與訴外人即上訴人之父沈英章
08 借用上訴人名義登記，該土地顯然產權不明及有權利瑕疵，
09 伊於112年5月23日依系爭契約第6條第3項、第7條、第8條約
10 定解除契約，得請求上訴人返還(1)系爭價款及自受領時起算
11 之利息、(2)伊代墊系爭貸款本息66萬0,371元，並得與上訴
12 人本訴之請求抵銷等語，資為抗辯。並於第一審提起反訴，
13 依民法第179條、第259條第1款、第2款規定，求為命上訴人
14 給付1,043萬4,071元，及自110年12月8日起加計法定遲延利
15 息之判決。

16 三、原審就上述聲明將第一審所為上訴人部分勝訴之判決予以一
17 部廢棄，就本訴部分改判駁回上訴人第一審之訴，並駁回其
18 附帶上訴；另就反訴部分改判命上訴人給付1,043萬4,071元
19 本息，係以：

20 (一)兩造於111年11月24日簽訂系爭契約，由被上訴人以4,925萬
21 6,800元向上訴人買受系爭土地，被上訴人已付系爭價款，
22 並應於112年5月25日前給付系爭尾款，為兩造所不爭，並有
23 系爭契約等可稽。

24 (二)依系爭契約第6條第3項、第8條約定，上訴人應擔保系爭土
25 地產權清楚，即無交付及移轉所有權之法律上或事實上障
26 礙。系爭土地於109年3月13日起，至上訴人112年7月31日解
27 除契約之日止，均登記為其所有，自有權處分系爭土地。龔
28 琪恩雖主張其與上訴人就系爭土地有借名契約存在，及於系
29 爭土地地面噴上「訴訟中」紅漆，或懸掛「糾紛訴訟中」布
30 條，然其未以強制力或地上物占用系爭土地，且迄113年5月
31 3日經臺灣高雄地方法院113年度全字第63號裁定准予假處分

01 之日止，上訴人無任何無法履行交付並移轉系爭土地所有權
02 之法律上障礙或權利瑕疵或產權不清，被上訴人不得拒絕履
03 行系爭契約。

04 (三)查系爭契約第7條第1項約定：「雙方其中一方如未按本土地
05 買賣契約之約定履行，經他方定3日以上期間書面催告通知
06 後仍不履行，他方得逕行解除本土地買賣契約書」，被上訴
07 人至遲應於112年5月25日前給付系爭尾款而未給付，經上訴
08 人於同年月29日催告仍未履行，上訴人於同年7月31日解除
09 契約，自屬合法。

10 (四)按契約經解除時，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約
11 同，因契約所生債權債務，應溯及消滅。上訴人既解除系爭
12 契約，自不得請求被上訴人於系爭期間遲延給付系爭尾款之
13 遲延利息34萬2,637元。另系爭契約第7條第2項前段約定：
14 「買方（即被上訴人）若有給付遲延情形……應賠償賣方
15 （即上訴人）自應履行之日起，按買賣總價款每日千分之0.
16 5計算懲罰性違約金至買方完全給付時為止」（即A違約
17 金），被上訴人自112年5月25日遲延給付時起至上訴人同年
18 7月31日解除契約時止，共遲延67日，依約計算為165萬0,07
19 6元，惟該懲罰性違約金之目的，係在督促被上訴人履約，
20 及被上訴人未實際開發使用系爭土地，上訴人已無履約意願
21 等情狀，應予酌減為70萬元為適當。

22 (五)又系爭契約第7條第2項後段約定：「若經賣方以前開1.（即
23 第7條第1項）方式催告後仍未履行，賣方得於解除本土地買
24 賣契約後，除得沒收買方已給付之全部款項外，另得向買方
25 請求按買方已給付之全部款項百分之五十（但以不超過總價
26 款百分之三十為限）之懲罰性違約金」（即B違約金），上
27 訴人得收被上訴人已付之系爭價款及再加計該款項50%之懲
28 罰性違約金，堪認系爭價款為B違約金之一部。審酌上訴人
29 尚未交付及移轉系爭土地所有權，所受損害有限，且無繼續
30 履約之意等情狀，認此違約金以200萬元為適當。

01 (六)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
02 定或契約另有訂定外，其受領給付為金錢者，應附加自受領
03 時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。上訴人合
04 法解除系爭契約，被上訴人得請求返還系爭價款及依該契約
05 第4條、第12條第5項約定已墊付作為價金之系爭貸款本息66
06 萬0,371元。系爭價款扣除酌減後B違約金200萬元，再與酌
07 減後A違約金70萬元及被上訴人墊付貸款本息66萬0,371元抵
08 銷後餘額（3萬9,629元），予以抵銷，被上訴人尚得請求返
09 還1,043萬4,071元，及附上訴人110年12月8日受領時起算
10 之利息。而酌減後之A、B違約金既經被上訴人抵銷，上訴人
11 即無餘額可得請求。

12 (七)綜上，上訴人本訴依系爭契約第7條第2項約定、民法第233
13 條規定，請求被上訴人給付822萬9,563元及其中788萬6,926
14 元自112年11月23日起加計法定遲延利息，為無理由，不應
15 准許；被上訴人反訴依民法第259條第2款、第179條規定，
16 請求上訴人給付1,043萬4,071元（原判決第17頁第1行誤載
17 為1,047,3700元）及自110年12月8日起至清償日止，按年息
18 5%計算之利息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基
19 礎。

20 四、按民法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請
21 求，並非積極的認有新賠償請求權發生，而是規定因其他已
22 發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙，故當事人
23 之一方因他方遲延給付而解除契約，固不得請求契約消滅後
24 所生之損害，惟仍得依民法第260條規定請求他方賠償因遲
25 延給付所生之損害。查被上訴人應於112年5月25日給付系爭
26 尾款而遲延給付，經上訴人催告後於同年7月31日合法解除
27 系爭契約，為原審認定之事實。果爾，上訴人主張其得請求
28 被上訴人賠償該尾款自112年5月25日起至同年7月31日止
29 （即系爭期間）因給付遲延所生法定遲延利息34萬2,637元
30 等語（見一審審重訴卷第17頁），是否毫無足取，非無詳加
31 研求之餘地。原審就此未詳予研求審認，徒以上訴人合法解

01 除系爭契約，遽認其不得請求被上訴人賠償上開損害，已有
02 可議。次按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當
03 之數額，為民法第252條所明定。契約當事人約定之違約金
04 是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實
05 際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受
06 之一切利益為衡量標準。違約金屬懲罰性違約金者，並應參
07 酌債務人違約之情狀以為判斷。原審認定系爭契約第7條第2
08 項前、後段約定之A、B違約金為懲罰性違約金，惟僅衡酌上
09 訴人未辦理系爭土地所有權移轉登記、所受損害有限、被上
10 訴人亦未實際開發使用及上訴人已無履約意願等因素，並未
11 具體說明上訴人所受損害，及倘被上訴人能如期履約，上訴
12 人可享受之利益為何，即認A、B違約金應各酌減為70萬元、
13 200萬元，亦嫌疏略。再按買賣契約約定如有可歸責於買受
14 人之債務不履行，出賣人得沒收買受人已繳價金充為違約金
15 者，買受人所為之給付，除為履行價金給付義務外，並有備
16 供將來違約時，充為違約金之目的。嗣買受人發生違約情
17 事，經出賣人依違約金約款沒收其已給付價金充為違約金
18 時，該價金即變更性質為違約金，且不因法院依法予以酌
19 減，致出賣人應返還之餘額部分回復為價金性質。此時，因
20 出賣人取得或保有該部分給付之法律上原因不復存在，應屬
21 不當得利（本院110年度台上大字第1353號民事大法庭裁定
22 參照），自無民法第259條第2款之適用。原審見未及此，以
23 被上訴人反訴請求上訴人返還遭沒收系爭價款中1,043萬4,0
24 71元，得加計自其受領時起之法定遲延利息，並有可議。上
25 訴論旨，指摘原判決於其不利部分違背法令，求予廢棄，非
26 無理由。

27 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
28 項、第478條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

30 最高法院民事第四庭

31 審判長法官 盧 彥 如

01 法官 吳 美 蒼
02 法官 蔡 和 憲
03 法官 李 瑜 娟
04 法官 周 舒 雁
05 本件正本證明與原本無異
06 書記官 郭 詩 璿
07 中 華 民 國 114 年 7 月 16 日