

最高法院民事判決

115年度台上字第634號

01
02
03 上 訴 人 李銘碩
04 李佳美
05 李佳蓉
06 李佳霽
07 李佳穗
08 李佳純

09 共 同

10 訴訟代理人 林宗憲律師
11 卓品介律師
12 蔡松均律師

13 被 上 訴 人 永慶國際企業股份有限公司

14 法定代理人 林淑貞

15 訴訟代理人 李文健律師
16 曾潔怡律師

17 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
18 1月7日臺灣高等法院第二審判決（114年度重上字第215號），提
19 起上訴，本院判決如下：

20 主 文

21 原判決關於命上訴人以繼承遺產為限，再連帶給付新臺幣一億三
22 千二百五十八萬三千八百四十六元本息，暨該訴訟費用部分廢
23 棄，發回臺灣高等法院。

24 其他上訴駁回。

25 第三審訴訟費用關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

26 理 由

27 一、本件被上訴人主張：伊與訴外人即上訴人之被繼承人杜瑞奎
28 於民國102年5月13日簽訂合建契約書（下稱系爭契約），約
29 定杜瑞奎提供其所有如原判決附表（下稱附表）編號1所示
30 ○○市○○區○○段○小段00、00、00、00、00、00-0地號

01 土地全部及同段00地號土地應有部分2分之1（下分稱地號，
02 合稱系爭土地）予伊建築大樓，伊支付合建保證金（下稱保
03 證金）新臺幣（下同）6億3,000萬元，於杜瑞奎以附表編號
04 3所示土地設定最高限額8億5,000萬元之抵押權（下稱系爭
05 抵押權）登記予伊後，伊以上開保證金代杜瑞奎清償所欠負
06 訴外人臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱中小企銀）之
07 貸款，餘額交予杜瑞奎；雙方並約定，杜瑞奎須於2個月內
08 塗銷附表編號2土地之限制登記，完成系爭抵押權設定登
09 記，並辦妥合建土地信託登記予伊指定之兆豐國際商業銀行
10 股份有限公司（下稱兆豐銀行）。嗣伊與杜瑞奎再簽訂3次
11 增補協議，將保證金額度增加至7億元，伊已支付6億9,791
12 萬9,232元。杜瑞奎未於2個月內履行上開義務，嗣於104年
13 間死亡，上訴人為其再轉繼承人，繼受系爭契約之權利義
14 務，惟遲至106年5月間，始塗銷00、00地號土地應有部分各
15 6分之1（下稱乙土地）之假處分登記，迄未完成此部分土地
16 之系爭抵押權設定登記，違反系爭契約，應賠償依保證金百
17 分之20計算之懲罰性違約金共1億3,958萬3,846元（下稱系
18 爭違約金），其中700萬元部分之法定遲延利息應自106年8
19 月16日起算，上訴人應再連帶給付1億3,258萬3,846元本息
20 等情。爰依系爭契約第16條第1項約定，求為判命上訴人以
21 所得遺產為限，再連帶給付(一)700萬元自106年8月16日起至1
22 11年12月6日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)1億3,2
23 58萬3,846元，及自106年8月16日起加計法定遲延利息之判
24 決（第一審判命上訴人以所得遺產為限，連帶給付被上訴人
25 700萬元，及自111年12月7日起算之法定遲延利息，未據聲
26 明不服，其餘未繫屬本院者，不予贅述）。

27 二、上訴人則以：系爭契約簽訂時杜瑞奎已84歲，且系爭土地遭
28 中小企銀聲請法院強制執行，翌日將行拍賣，杜瑞奎處於經
29 濟弱勢且判斷薄弱。系爭契約未約定工期、規格及建材等
30 級、品牌等，地主無權解約，亦無免除違約、遲延責任等約
31 定，杜瑞奎須於簽約2個月內塗銷土地限制登記，顯係不平

01 等契約。伊為訴外人李杜少華之繼承人，再轉繼承杜瑞奎之
02 權利義務後，積極履行系爭契約，因杜瑞奎有大陸地區繼承
03 人，且對系爭土地實施假處分之其他債權人有濫訴行為，伊
04 費時費力於106年5月間塗銷乙土地之假處分登記。惟被上訴
05 人於111年8月始就合建工程申報開工，迄無進度，審酌上開
06 情事，本件違約金應予酌減，始符公平等語，資為抗辯。

07 三、原審廢棄第一審所為駁回被上訴人後開請求給付部分之判
08 決，改判上訴人以所得遺產為限，再連帶給付被上訴人(一)70
09 0萬元自106年8月16日起至111年12月6日止，按週年利率百
10 分之5計算之利息；(二)1億3,258萬3,846元，及自106年8月16
11 日起加計法定遲延利息，無非以：

12 (一)杜瑞奎前遭中小企銀聲請強制執行，法院民事執行處原定於
13 102年5月14日就00、00地號土地進行第一次拍賣，底價分別
14 為9億8,450萬元、10億6,985萬元。杜瑞奎於拍賣前一日即
15 同年月13日與被上訴人簽訂系爭契約，後續再簽訂3次增補
16 協議，確認被上訴人已付保證金6億9,247萬9,232元。被上
17 訴人另依系爭契約第19條第5項約定，於102年6月4日給付杜
18 瑞奎544萬元。杜瑞奎、被上訴人、兆豐銀行於102年10月17
19 日簽訂信託契約，約定將合建不動產、資金信託予兆豐銀
20 行。另00、00、00-0地號土地全部及00、00地號土地應有部
21 分各6分之5（下合稱甲土地），於102年12月31日塗銷假扣
22 押登記，103年1月2日設定系爭抵押權登記（共同擔保系爭
23 抵押權之不動產，詳如附表編號3所示），再於同日與00、0
24 0地號土地信託登記予兆豐銀行。乙土地因遭訴外人蘇政德
25 持臺灣士林地方法院98年度裁全字第1955號假處分裁定，聲
26 請執行假處分，其後蘇政德反覆起訴、撤回起訴，杜瑞奎以
27 蘇政德撤回起訴為由，聲請撤銷前開假處分，均未獲准，嗣
28 上訴人持原法院105年度抗字第2098號裁定供擔保後，於106
29 年5月12日塗銷乙土地之假處分登記，同年月31日信託登記
30 予兆豐銀行。杜瑞奎於104年3月16日死亡，由其姊妹即訴外

01 人杜珠治、李杜少華繼承，李杜少華於同年6月29日死亡，
02 由上訴人繼承，為兩造所不爭。

03 (二)系爭契約第4條第4項、第5條第1項約定，杜瑞奎應於簽約後
04 2個月內即102年7月13日前，將附表編號2（其中00地號土地
05 為誤載，該地號無限制登記）所示土地（即甲、乙土地）之
06 限制登記塗銷，並以附表編號3所示土地設定系爭抵押權登
07 記，惟乙土地塗銷查封登記時，逾上開約定期限已3年10
08 月，且上訴人未將乙土地設定系爭抵押權，即直接辦理信託
09 登記予兆豐銀行，可見杜瑞奎、上訴人確已違約，依系爭契
10 約第16條第1項約定，應賠償保證金百分之20之懲罰性違約
11 金予被上訴人。依系爭契約及第二次增補協議之約定，該保
12 證金數額以被上訴人實際支付總額6億9247萬9232元為準。

13 (三)被上訴人於102年6月4日所給付杜瑞奎之544萬元，係依系爭
14 契約第19條第5項約定，在點交土地並恢復原建造之工期確
15 定後，補貼杜瑞奎給付建築師之設計費。依第一次增補協議
16 書第3條約定，因給付上開設計費之條件確定不成就，杜瑞
17 奎原應無息返還，惟未返還，被上訴人亦未限期催告返還或
18 求償。又依第二次增補協議第4條約定，杜瑞奎本可依需求
19 分次再請領保證金7,000萬元，被上訴人前開已付之保證金
20 加計544萬元後，未逾約定之7億元保證金限額。綜合上開間
21 接事實及一般經驗法則，可推認杜瑞奎與被上訴人合意將該
22 544萬元充作保證金之一部，是被上訴人已付保證金共計6億
23 9,791萬9,232元，依系爭契約第16條第1項約定，杜瑞奎應
24 賠償系爭違約金。

25 (四)審酌杜瑞奎依系爭契約及第二次增補協議，取得近7億元之
26 保證金，以之全數清償中小企銀6億餘元貸款，使斯時拍賣
27 底價合計逾20億元之00、00地號土地得免遭執行，更有近9,
28 000萬元之資金可運用；杜瑞奎依約雖應於合建建物之結構
29 體完成時、申報完成時、使用執照取得時，各返還保證金3
30 分之1予被上訴人，惟該期限屆至前，杜瑞奎形同無息取得
31 資金，反由被上訴人承受資金壓力、損失利息及投資利潤，

01 對杜瑞奎並無顯失公平。該保證金之目的在於擔保被上訴人
02 依約履行合建，屬懲罰性違約金，然杜瑞奎、上訴人逾期塗
03 銷甲、乙土地之限制登記，遲誤長達3年10月，且00、00地
04 號土地占合建土地面積逾百分之53，被上訴人無法取得土地
05 權利證明文件據以申請建造執照，興建進度延宕，受有遲誤
06 期間不能運用資金之損害及所失利益，以保證金總數、遲誤
07 期間3年10月，按法定利率計算其所受利息損失，即達1億3,
08 376萬7,853元，與系爭違約金數額約屬相當。況被上訴人以
09 投資不動產為業，通常其投資報酬率未必低於百分之5，且
10 其須負擔遲誤期間上漲之營造成本，及所增加之信託報酬，
11 杜瑞奎如能如期履行，被上訴人亦可及早獲取銷售建案之利
12 潤另為運用，及上訴人尚未依約將乙土地設定系爭抵押權之
13 違約情事等情狀，認系爭違約金數額，並無過高。

14 (五)被上訴人函催上訴人於文到7日內給付懲罰性違約金，已於1
15 06年1月12日送達上訴人斯時委任之律師，上訴人應自催告
16 期限屆滿之同年月20日起負遲延責任，惟其就利息部分為時
17 效抗辯，於被上訴人起訴日（111年8月15日）前五年即106
18 年8月15日前之利息債權，已罹於時效，上訴人得拒絕給
19 付。上訴人為杜瑞奎之再轉繼承人，應以繼承遺產為限，連
20 帶負清償責任。從而，除第一審已判命上訴人給付部分外，
21 被上訴人依系爭契約第16條第1項約定，請求上訴人以繼承
22 所得遺產為限，再連帶給付(一)700萬元自106年8月16日起至1
23 11年12月6日止之法定遲延利息；(二)1億3,258萬3,846元，及
24 自106年8月16日起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許
25 等詞，為其判斷之基礎。

26 四、本院之判斷：

27 (一)廢棄（即(二)上訴人再連帶給付1億3,258萬3,846元，及自106
28 年8月16日起加計法定遲延利息）部分：

29 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
30 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
31 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查被上訴人依系爭契

01 約第19條第5項約定補貼設計費544萬元，其給付之條件確定
02 不成就，杜瑞奎原應返還惟未返還，為原審認定之事實。第
03 一次增補協議書第3條約定：「...前述條件不成就時，甲方
04 （即杜瑞奎）應將5,440,000元無息返還乙方（即被上訴
05 人）。前述應返還金額，仍為雙方原契約書第四條第二項抵
06 押權之擔保範圍，若經乙方通知後十日內未返還，甲方除應
07 依原契約書罰則處理，乙方並得執行抵押權取償」，有該增
08 補協議書影本可稽（見一審卷一第29頁），表明斯時契約雙
09 方當事人係將該費用列為杜瑞奎應返還之款項，且為系爭抵
10 押權之擔保債權，似未及將該款項列為合建之保證金。果
11 爾，能否因被上訴人未求償或未行使系爭抵押權，且設計費
12 與已付保證金合計未逾保證金上限7億元，即推認當事人有
13 將之列為保證金之合意？原審據以作為懲罰性違約金之計算
14 基準，已有未合。

- 15 2. 按懲罰性違約金係以強制債務履行為目的，確保債權效力之
16 強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，
17 並得請求履行債務，或不履行之損害賠償，該違約金因具有
18 懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除
19 應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負之
20 一切賠償責任，均不受影響。而約定之懲罰性違約金額是否
21 過高？非以債權人所受損害為唯一審定標準，應參酌債務人
22 違約時之一切情狀斷之。查系爭違約金屬懲罰性違約金，杜
23 瑞奎未於簽約後2個月內即102年7月13日前，塗銷甲、乙土
24 地之限制登記並設定系爭抵押權登記。其中甲土地於102年1
25 2月31日塗銷假扣押登記，103年1月2日設定系爭抵押權登記
26 及辦妥信託登記；乙土地遭假處分，蘇政德反覆起訴、撤回
27 起訴，杜瑞奎以蘇政德撤回起訴為由，聲請撤銷假處分，均
28 未獲准，終因上訴人提供擔保撤銷假處分，於106年5月12日
29 塗銷假處分登記，同年月31日信託登記予兆豐銀行，逾上開
30 約定期限3年10月，且仍未將乙土地設定系爭抵押權登記予
31 被上訴人，杜瑞奎、上訴人確已違約，應賠償系爭違約金子

01 被上訴人。依系爭契約第4條第5款約定，被上訴人提供之保
02 證金，於結構體完成時、申報完工時、使用執照取得時，杜
03 瑞奎應各返還3分之1等情，為原審所認定。惟甲土地遲誤塗
04 銷限制登記僅約5個月又18日（即自簽約後2個月之102年7月
05 13日起至實際塗銷假扣押登記日102年12月31日止），就乙
06 土地亦曾屢聲請撤銷假處分。則杜瑞奎為履行其塗銷限制登
07 記之義務，是否未採取相當作為？上訴人為再轉繼承人，於
08 105年再聲請撤銷假處分，就乙土地之遲延履行，是否全部
09 可歸責於杜瑞奎或上訴人？乙土地雖未設定系爭抵押權，其
10 就系爭契約之履行，有無重大妨礙或影響？杜瑞奎依約應按
11 合建階段分次返還保證金，非可終局保有該款項，是否宜以
12 被上訴人已付保證金全額之遲延利息採計為違約金？均待釐
13 清。上訴人又抗辯因發函請求被上訴人確認系爭抵押權設定
14 內容，被上訴人未予回應等情，攸關上訴人履行系爭契約之
15 情狀，涉及系爭違約金額有無過高之判斷，自應詳予查明。
16 乃原審逕審酌被上訴人所受損害，及乙土地遲延期間被上訴
17 人已付保證金之利息損失，相當於系爭違約金數額，而認系
18 爭違約金並未過高，自欠允洽。上訴論旨，指摘原判決此部
19 分不當，求予廢棄，非無理由。

20 (二)上訴駁回（即(一)上訴人再連帶給付700萬元自106年8月16日
21 起至111年12月6日止按週年利率百分之5計息）部分：

22 原審本於取捨證據、認定事實及契約解釋之職權行使，合法
23 認定被上訴人催告上訴人給付違約金，催告期滿，上訴人負
24 遲延責任，應自未罹於時效之被上訴人起訴5年內即自106年
25 8月16日起加計法定遲延利息，因以上揭理由為上訴人此部
26 分敗訴之判決，經核於法並無違背。上訴論旨，指摘原判決
27 此部分違背法令，聲明廢棄，非有理由。

28 五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴
29 訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1
30 項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

01 最高法院民事第一庭
02 審判長法官 袁 靜 文
03 法官 張 競 文
04 法官 王 怡 雯
05 法官 吳 美 蒼
06 法官 蔡 孟 珊
07 本件正本證明與原本無異
08 書 記 官 王 宜 玲
09 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日