

臺灣臺東地方法院民事判決

113年度訴字第47號

原告 張勝嘉
訴訟代理人 凌進源律師
被告 古朝鋒
訴訟代理人 廖偉成律師
複代理人 林聰豪律師

上列當事人間請求履約保證金等事件，本院於民國113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-0000000000號）內之新臺幣2,000,000元。

被告應給付原告自民國113年2月8日起至本判決確定之日止，依本金新臺幣2,000,000元按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之58，餘由原告負擔。

本判決主文第2項於原告以已到期金額三分之一為被告供擔保後，得假執行。但被告如以已到期金額全額為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款分別定有明文。經查，原告起訴時原第三項聲明為：被告應給付原告新臺幣(下同)338,171元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第9頁）。嗣於民國113年11月26日言詞辯論期日減縮聲明如後揭貳、一、(三)3.所示（見本院卷第275至276頁）。

01 核其所為，係減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，應予
02 准許。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：

05 (一)兩造於112年4月29日簽定買賣契約(下稱系爭買賣契約)，約
06 定由原告將坐落臺東縣○○鄉000○000地號(以下逕稱地號)
07 土地出售予被告，買賣總價為16,000,000元，其中定金為20
08 0,000元、簽約款為1,800,000元、備證用印款為1,600,000
09 元、完稅款為1,200,000元、尾款為11,200,000元，原告並
10 應將556地號土地辦理分割後(分割出556-1地號土地，以下
11 與555、556地號土地合稱系爭土地)，向臺東縣東河鄉公所
12 申請就系爭土地核發農業用地作農業使用證明書(下稱農
13 證)。兩造並與合泰建築經理股份有限公司(下稱合泰公司)
14 簽訂價金履約保證申請書(下稱系爭履保申請書)，約定除上
15 述定金外，被告應將上開各期買賣價金存入履約保證專戶
16 (台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受
17 託信託財產專戶，帳號：00000-0000000000號，下稱系爭履
18 保專戶)。被告已於112年4月29日以現金給付原告定金200,0
19 00元，並分別於同年5月2日、同年10月31日將簽約款1,800,
20 000元、備證用印款1,600,000元共3,400,000元存放於系爭
21 履保專戶。而系爭買賣契約第2條約定被告應於稅捐機關核
22 發稅單後3日內給付完稅款1,200,000元並存入系爭履保專
23 戶，然原告於112年11月9日辦理完稅後，被告卻遲未給付完
24 稅款。經原告分別於112年11月17日寄發存證信函予被告，
25 催告其應於同年月23日前給付完稅款，並於同年月20日送達
26 被告；又於112年11月27日寄發存證信函予被告，催告其應
27 於文到7日內給付完稅款，並於同年月28日送達被告。然被
28 告仍未給付完稅款，原告遂於112年12月11日對被告寄發存
29 證信函為解除系爭買賣契約之意思表示，並於同年月12日送
30 達被告，是系爭買賣契約已於同年月12日經原告合法解除。
31 (二)系爭買賣契約既係因被告未依約給付完稅款而經原告合法解

01 除，依系爭買賣契約第10條第1項、第2項約定，原告自得沒
02 收被告已存放於系爭履保專戶內之3,400,000元買賣價金，
03 被告應同意原告向合泰公司領取該等款項。原告並得請求被
04 告給付以上開3,400,000元買賣價金為基礎計算之法定遲延
05 利息、被告自其原應給付完稅款之日翌日即112年11月13日
06 起至系爭買賣契約解除之日即同年12月12日止之逾期違約金
07 240,000元暨法定遲延利息，以及因系爭買賣契約所生之全
08 部稅捐及相關費用共42,171元暨法定遲延利息。系爭買賣契
09 約第10條第1項、第2項約定，為懲罰性違約金之約定。原告
10 因被告未依約履行，受有未能如期取得價金、實現銷售利
11 潤、喪失依約收取價金所能獲取之孳息收入，且須另覓買家
12 而另生成本，最終出售予他人之成交價格亦將低於系爭買賣
13 契約之總價等損失，是原告上開違約金之請求，不應酌減等
14 語。

15 (三)爰依系爭買賣契約第10條第1項、第2項約定，提起本件訴訟
16 等語。並聲明：1.被告應同意原告向合泰公司領取系爭履保
17 專戶內之3,400,000元。2.被告應給付原告自起訴狀繕本送
18 達之翌日起至本判決確定之日止，依本金3,400,000元計
19 算，按週年利率5%計算之利息。3.被告應給付原告282,171
20 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
21 計算之利息。4.願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：系爭買賣契約第2條約定被告應於112年7月11日
23 給付完稅款，兩造亦約定原告應於同日以前辦畢農證，然原
24 告卻遲延至同年9月11日始辦畢農證，又遲至同年11月間始
25 完成稅務申報，導致被告無法於同年7月11日給付完稅款，
26 原告已遲延在先。且原告又於被告給付用印款1,600,000元
27 後，增加系爭買賣契約原所無之限制，要求被告以現金給付
28 餘款。是被告未能於系爭買賣契約原定日期給付完稅款，並
29 不可歸責於被告，原告並無解除系爭買賣契約之權。縱認原
30 告有解除權，其行使解除權亦有違誠信原則。又如原告得解
31 除系爭買賣契約，其依系爭買賣契約第10條第1項、第2項約

01 定所為請求，均係損害賠償預定性質之違約金。而原告解除
02 契約之時間距締約時間僅數月，且其於解除契約後即可繼續
03 對系爭土地為使用收益，未來亦可再計畫出售或出租，難認
04 原告因此受有何損害，是原告請求被告給付違約金，金額過
05 高，依法應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
06 回。

07 三、兩造不爭執事項：

08 (一)兩造於112年4月29日簽訂系爭買賣契約，約定由被告向原告
09 購買555、556地號土地，買賣總價為16,000,000元，分別為
10 簽約款2,000,000元、備證用印款1,600,000元、完稅款1,20
11 0,000元、尾款11,200,000元。並約定原告應將556地號土地
12 辦理分割。

13 (二)系爭買賣契約第2條「備證用印款」欄位記載：「民國112
14 年7月11日，新臺幣：農證、分割、鑑界，壹佰陸拾萬元
15 整」；同條「完稅款」欄位記載：「稅捐機關核發稅單後3
16 日內，新臺幣：112.7.11付壹佰貳拾萬元整」。

17 (三)系爭買賣契約第10條第1項記載：「甲乙雙方其中一方如未
18 按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間
19 催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解除契約
20 後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅
21 費。」；同條第2項記載：「甲方若有遲延給付之情形，如
22 遲延交付證件、給付買賣價款或繳納稅費等，應賠償乙方自
23 應付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金
24 至甲方完全給付時為止。如甲方毀約不買或其他違約情事
25 時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項，惟
26 已過戶於甲方名下之產權及移交甲方使用之土地，甲方即應
27 無條件歸還乙方」；同條第4項記載：「本條所規定之違約
28 金，並不妨礙損害賠償請求權之行使。」。系爭買賣契約第
29 10條第1項後段、第2項約定，均為違約金之約定。

30 (四)被告於112年4月29日給付原告200,000元定金(即簽約款)，
31 並由原告直接收受現金；被告於112年5月2日給付原告簽約

01 款1,800,000元，並存放於系爭履保專戶；被告於112年10月
02 31日給付原告備證用印款1,600,000元，並存放於系爭履保
03 專戶。被告迄今未給付完稅款1,200,000元及尾款11,200,00
04 0元。

05 (五)原告分別於112年11月17日、同年月27日寄發存證信函予被
06 告，定期催告被告履行給付完稅款1,200,000元，並分別於
07 同年月20日、同年月28日送達被告。原告復於112年12月11
08 日對被告寄發存證信函為解除契約之意思表示，並於同年月
09 12日送達被告。

10 (六)因履行系爭買賣契約所生之總稅捐、規費及費用支出，共4
11 2,171元。

12 (七)原告於112年7月7日就系爭土地向臺東縣東河鄉公所申請核
13 發農業用地作農業使用證明書，經臺東縣東河鄉公所於同年
14 9月11日核發該證明書。

15 (八)因履行系爭買賣契約所生之總稅捐、規費及費用，目前均由
16 原告支出及代被告支出。

17 四、本件爭點：

18 (一)系爭買賣契約是否業經原告合法解除？

19 (二)系爭買賣契約第10條第1項後段、第2項之約定，性質上為懲
20 罰性違約金或損害賠償預定性違約金？

21 (三)原告請求被告應同意原告領取系爭履保專戶內之3,400,000
22 元，並請求被告給付依本金3,400,000元計算之法定遲延利
23 息、逾期違約金240,000元暨法定遲延利息、稅費42,171元
24 暨法定遲延利息，有無理由？

25 五、得心證之理由：

26 (一)系爭買賣契約業經原告合法解除。

27 1.按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義
28 務。契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
29 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法
30 第367條、第254條分別定有明文。復參系爭買賣契約第2
31 條、第10條第1項前段，就系爭買賣契約價款中「完稅款」

01 之給付時間及違約責任分別約定：「稅捐機關核發稅單後3
02 日內，新臺幣：112.7.11付壹佰貳拾萬元整」、「甲乙雙方
03 其中一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定
04 七日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契
05 約。」等語明確，如前揭三、(二)(三)所述。而系爭買賣契約第
06 2條就完稅款之給付期限，雖同時定有「稅捐機關核發稅單
07 後3日內」及「112年7月11日」二期限，惟其中「稅捐機關
08 核發稅單」既係一不確定之日期，繫於稅捐機關辦理期間長
09 短而定，非兩造所能控制，亦可能晚於112年7月11日，故堪
10 認兩造之真意應係約定俟「稅捐機關核發稅單」後，被告方
11 有給付完稅款之義務。

12 2.又所謂「稅捐機關核發稅單」，係指土地增值稅不課徵證明
13 書乙節，為兩造所不爭執(見本院卷第116、198頁)，而該土
14 地增值稅不課徵證明書係於112年11月9日核發(見本院卷第1
15 05、107頁)，則依系爭買賣契約第2條約定，被告應於同年1
16 1月12日前給付完稅款，然被告未為給付。經原告分別於112
17 年11月17日、同年11月27日寄發存證信函予被告，催告被告給
18 付完稅款，並分別於同年11月20日、同年11月28日送達被告，惟
19 被告仍未給付。原告復於112年12月11日對被告寄發存證信
20 函為解除契約之意思表示，並於同年11月12日送達被告等情，
21 如上揭三、(五)所述，且其中同年11月28日送達被告之存證信
22 函並有記載：請於文到7日內支付價金款等語(見本院卷第47
23 頁)，堪認因被告逾期未給付完稅款，經原告依系爭買賣契
24 約第10條第1項前段定期催告其給付後，其仍未給付，原告
25 依上揭1.之規定及系爭買賣契約第10條第1項前段約定解除
26 系爭買賣契約，自屬有據，系爭買賣契約並於同年12月12日
27 合法解除。

28 3.至於被告固辯稱因原告辦理農證有所遲延，致被告無法於11
29 2年7月11日給付完稅款，係不可歸責於被告等語，惟原告於
30 同年11月間陸續催告被告給付完稅款，該時距同年7月11日
31 已有時日，被告卻無正當理由遲未給付完稅款，其遲延給付

01 自具有可歸責之事由，自應負遲延責任。至被告稱原告增加
02 系爭買賣契約原所無之限制，要求被告以現金給付餘款等
03 情，未提出任何證據以實其說，自難採信。

04 (二)系爭買賣契約第10條第1項後段、第2項之約定，性質上均為
05 懲罰性違約金。

06 1.按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債
07 務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另
08 行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之
09 強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，
10 並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金
11 額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受
12 之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會
13 經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應
14 以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；
15 後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務
16 人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰
17 性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當
18 事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定
19 予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於
20 契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償
21 之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲
22 罰性違約金（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參
23 照）。

24 2.查兩造不爭執系爭買賣契約第10條第1項後段、第2項約定，
25 均為違約金之約定及該等約定之內容，如前揭三、(三)所述，
26 此等約定既已將違約金與損害賠償併列，依上揭1.之說明，
27 堪認該等違約金之約定，性質上均為懲罰性違約金。

28 (三)原告請求被告應同意原告領取系爭履保專戶內之2,000,000
29 元，並請求被告給付依本金2,000,000元按週年利率5%計算
30 之法定遲延利息，為有理由。

31 1.系爭買賣契約因被告未依約給付完稅款價金予原告，經原告

01 依法解除後，原告固得依系爭買賣契約第10條第1項後段、
02 第2項後段約定，請求被告給付如前揭三、(六)所示因履行系
03 爭買賣契約所生之總稅捐、規費及費用共42,171元，並沒收
04 被告已給付並存放於系爭履保專戶內之款項共3,400,000
05 元。且被告應於112年11月12日前給付完稅款，亦經認定如
06 前揭(一)2.所示，其卻遲未給付，則原告依系爭買賣契約第10
07 條第2項前段約定，請求被告給付自應給付之日後即同年11
08 月13日起至系爭買賣契約解除之日即同年12月12日止，按買
09 賣總價16,000,000元以每日千分之0.5計算之逾期違約金共2
10 40,000元(計算式： $16,000,000 \times 0.05\% \times 30 \text{日} = 240,000$)。

11 2.原告固得依系爭買賣契約請求如前揭1.所示之懲罰性違約金
12 共3,682,171元(計算式： $3,400,000 + 240,000 + 42,171 = 3,$
13 $682,171$)。惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
14 數額，民法第252條定有明文。此規定乃係賦與法院得依兩
15 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
16 為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有
17 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
18 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
19 舉證責任。是約定之懲罰性違約金是否過高，法院除衡酌一
20 般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所
21 受之利益外，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之，非以
22 債權人所受損害為唯一審定標準。

23 3.查原告於解除系爭買賣契約後得依約請求被告給付懲罰性違
24 約金，業如前述。被告辯稱系爭買賣契約解除之時間距締約
25 之時間僅數月，且原告可謀求未來出售、出租系爭土地以取
26 得利益，原告並未證明因系爭買賣契約未能履行實際受損害
27 金額等語，雖未提出相關證據以實其說，惟審酌原告自陳因
28 被告未履行系爭買賣契約所受損害為：(1)原告以系爭土地作
29 為擔保，向臺東縣成功鎮農會借款5,000,000元，因被告遲
30 延未依約給付完稅款及尾款價金，致原告須持續支付借款利
31 息共304,000元；(2)原告因系爭買賣契約之解除，喪失如依

01 約收取價金所能獲取之孳息收入共1,266,667元；(3)系爭買
02 賣契約因可歸責於被告之事由而解除，須付出另覓買家之成
03 本，且最終成交價格將低於系爭買賣契約總價等語(見本院
04 卷第301頁)，並斟酌客觀社會經濟環境、兩造締約時係基於
05 自由意識及平等地位自主決定違約金約款、被告遲延給付完
06 稅款之違約情節、當事人所受損害等一切情狀，認原告請求
07 懲罰性違約金共3,682,171元，仍屬過高，應酌減至2,000,0
08 00元為適當。

09 4.按系爭履保申請書第4條、第5條約定：履保專戶內款項之撥
10 付或系爭買賣契約爭議之認定，均以合泰建經公司認定之結
11 果為準；兩造對於系爭買賣契約之履行有爭議且已提出訴
12 訟，合泰建經公司應暫停款項之撥付，並俟確定判決或與確
13 定判決有同一效力之文書等結果，作為款項撥付及系爭履保
14 專戶結算之依據(見本院卷第31頁)。則原告請求被告應為
15 同意原告領取系爭履保專戶內款項之意思表示，符合系爭履
16 保申請書之約定(最高法院103年度台再字第14號判決意旨
17 參照)。從而，原告請求被告同意原告領取系爭履保專戶內
18 之2,000,000元，自屬有據。

19 5.再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
21 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
22 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
23 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
24 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
25 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
26 第203條分別定有明文。查本件兩造為管控履約風險，雖共
27 同委託合泰公司為不動產買賣價金之受託人，負責管理不動
28 產買賣價金之收付事宜，惟合泰公司僅係立於代收代付之受
29 託人地位，並不影響兩造間基於系爭買賣契約關係所生違約
30 金債權本屬金錢債權之性質。又本院既已認定被告有違約情
31 事，原告據以提起本件訴訟請求給付違約金，係本於債權人

01 及信託人兼受益人之地位，請求被告應同意受託人合泰公司
02 將其保管之買賣價金交付原告，以現實履行被告之上開金錢
03 給付義務，被告經原告起訴請求仍拒不同意合泰公司將其保
04 管之價金交付原告，自屬遲延履行以支付金錢為標的之上開
05 債務，則原告依前揭規定，併請求被告應就其遲延給付上開
06 債務，自起訴狀繕本送達翌日即113年2月8日起（見本院卷
07 第65頁送達證書），至依上揭4.之說明視為被告為同意原告
08 領取系爭履保專戶內金額之意思表示之日即本判決確定之日
09 止，依本金2,000,000元按週年利率5%計算之法定遲延利
10 息，亦屬有據。

11 6. 又原告請求被告給付之違約金共3,682,171元，僅其中2,00
12 0,000元經本院認定為有理由，尚在前揭一、(三)1.所示原告
13 聲明被告應同意原告向合泰公司領取系爭履保專戶內3,400,
14 000元之範圍內，故原告就違約金之請求(不含法定遲延利息
15 部分)，僅須於本判決確定時(即被告已為同意之意思表示，
16 自系爭履保專戶內領取，毋庸另行請求被告為給付，附此敘
17 明。

18 六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第10條第1項後段、第2項之
19 約定，請求被告應同意原告向合泰公司領取系爭履保專戶內
20 其中之2,000,000元，被告並應給付自113年2月8日起至本判
21 決確定之日止，依本金2,000,000元按週年利率5%計算之法
22 定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無
23 理由，應予駁回。

24 七、末按債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決
25 有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債
26 務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。準
27 此，命債務人為一定意思表示之判決，須於判決確定時，始
28 視為債務人已為意思表示，且無須經強制執行程序，是此類
29 事件，性質上不適於強制執行，自無須於判決確定前宣告假
30 執行。查本判決主文第2項命被告依本金2,000,000元按週年
31 利率5%計算之法定遲延利息部分，原告陳明願供擔保，聲請

01 宣告假執行，核與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，
02 茲酌定相當擔保金額，予以准許，併依同法第392條第2項規
03 定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行。至
04 本判決主文第1項命被告應同意原告向系爭履保專戶領取款
05 項部分，為命被告為一定之意思表示之判決，性質上不宜為
06 假執行，是原告就此部分聲請為假執行之宣告，不能准許，
07 應予駁回。而原告其餘之訴既經駁回，此部分假執行之聲請
08 亦失所附麗，應併予駁回。

09 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
10 經核均與本件判決結果無影響，爰不逐一論駁。

11 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
13 民事第一庭 法 官 張鼎正

14 以上為正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
18 書記官 戴嘉宏