

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1034號

原告 廖芃翔  
訴訟代理人 邱英豪律師  
複代理人 張世東律師  
被告 李阿鏘

上列當事人間請求履行契約事件，於民國113年12月4日辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣壹佰萬元，及自民國一一三年七月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔十分之四，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項如原告以新臺幣參拾參萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於民國112年9月27日簽訂桃園航空城附近地區（第一期）特定區區段徵收之安置住宅配售電梯買賣合約（下稱系爭買賣契約），約定由原告以被告名義向桃園市政府購買安置住宅抽籤分配之單位，購買總價以被告實際買受桃園市政府桃園航空城附近地區（第一期）特定區段徵收之安置住宅配售電梯一戶之總價為準，並另簽訂借名登記協議書（下稱系爭協議書），約定待被告取得安置住宅電梯建物權狀及土地權狀後，再將所有權移轉至原告名下，兩造並就系爭買賣契約及系爭協議書予以公證，原告已支付被告部分登記費用新臺幣（下同）50萬元及開立保證本票50萬元。詎料，被告於113年3月22日口頭向原告要求解約，原告於113年3月26日以大園郵局存證號碼000084存證信函（下稱系爭存證信函）

01 通知被告應予履約，然未獲置理，原告爰以本起訴狀繕本之  
02 送達，作為解除系爭買賣契約及借名登記契約之意思表示，  
03 並依民法第259條之規定，請求被告返還原告給付之50萬  
04 元，暨依系爭買賣契約第7條，請求被告給付違約金200萬  
05 元，合計250萬元等語。並聲明：(一)被告應給付原告250萬  
06 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%  
07 計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：兩造確有簽立系爭買賣契約及系爭協議書，並經  
09 公證，被告亦有收受原告所給付之50萬元，惟事後與家人討  
10 論後，希望能將安置住宅留下來給兒孫居住，故在尚未收到  
11 政府抽籤公文時，即向原告提出解除契約之要求。兩造簽訂  
12 上開契約時，承辦代書僅稱日後如不履約，拿多少賠多少，  
13 並未告知系爭買賣契約第7條之約定，被告不知有此賠償條  
14 款。另原告請求違約金200萬元，金額亦屬過高，被告除願  
15 返還上開50萬元外，願再賠償50萬元予原告等語，資為抗  
16 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保  
17 請准宣告免為假執行。

18 三、原告主張兩造於112年9月27日簽訂系爭買賣契約及系爭協議  
19 書，約定原告以被告名義向桃園市政府購買安置住宅電梯一  
20 戶，由原告出資將前開標的借名登記於被告名下，買賣總價  
21 以被告名義向桃園市政府購買安置住宅抽籤分配單位之購買  
22 總價為準，系爭買賣契約及系爭協議書於同日經本院所屬民  
23 間公證人陳淑雯予以公證，原告已支付被告登記費用頭期款  
24 50萬元，及開立履約保證本票50萬元交由地政士保管。嗣被  
25 告於113年3月22日口頭向原告表示欲解除契約，原告於113  
26 年3月26日以系爭存證信函催告被告履約，惟被告仍拒絕履  
27 行等情，業據其提出公證書、桃園航空城附近地區(第一期)  
28 特定區區段徵收之安置住宅配售電梯買賣合約、借名登記協  
29 議書、系爭存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執等為證  
30 (本院卷第13至31頁)，並為被告所不爭執，原告上開主  
31 張，自堪信為真實。

01 四、本院之判斷：

02 (一)系爭買賣契約及借名登記契約業經原告合法解除：

03 1.按債務人預示拒絕給付，屬債務不履行之態樣之一（最高法  
04 院80年度台上字第229號、91年度台上字第841號判決意旨參  
05 照）。又倘若債務人以斷然、無轉寰改變餘地之態度，預示  
06 拒絕給付，因債權人信賴債務人於約定清償期將依約履行之  
07 基礎已不復存在，即無須再認債務人於履行期屆至前尚不負  
08 債務不履行責任，而強令債權人應俟清償期屆至始得解除或  
09 終止契約。

10 2.查被告於113年3月22日向原告表示欲解除契約，無意繼續履  
11 行，經原告以系爭存證信函催告被告履約，被告仍拒絕履行  
12 等情，業如前述，則被告就系爭買賣契約及借名登記契約  
13 （下稱系爭二契約）顯有預示拒絕履行之情事，已屬債務不  
14 履行，原告自得解除系爭二契約。嗣原告以本件起訴狀繕本  
15 之送達為解除系爭二契約約之意思表示，該書狀於113年7月  
16 9日送達被告，於同日發生解除契約之效力，有本院送達證  
17 書可佐（本院卷第63頁），並為被告所不爭（本院卷第76  
18 頁），則系爭二契約已於113年7月9日經原告合法解除。

19 (二)原告得請求被告返還已付價金50萬元及違約金50萬元：

20 1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規  
21 定或契約另有訂定外，依左列之規定：由他方所受領之給付  
22 物，應返還之。受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之  
23 利息償還之，民法第259條第1、2款定有明文。查原告於系  
24 爭二契約成立時，曾交付被告50萬元，今系爭二契約既經原  
25 告合法解除在案，則原告依上開規定，請求被告返還已受領  
26 之價金50萬元，自屬有據。

27 2.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法  
28 第250條第1項定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違  
29 約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之  
30 預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則  
31 以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰

之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之（最高法院108年度台上字第1754號判決意旨參照）。經查，系爭買賣契約第7條約定：「簽訂本買賣合約後如賣方(即被告)違約不賣須賠償買方(即原告)200萬元整。如買方違約不買則由賣方沒收買方所付訂金100萬元整」(本院卷第19頁)，原告主張該條所稱違約不買、不賣時應給付對方之款項，性質上屬「懲罰性違約金」，為被告所不爭執(本院卷第78頁)，則原告於被告違約不賣時，自得依前開約定請求被告給付懲罰性違約金。至被告抗辯簽約時代書係稱「拿多少賠多少」，並未告知系爭買賣契約第7條內容，其未與原告達成賠付200萬元違約金之意思表示合致乙節，為原告所否認，被告復未能就此有利於己之事實舉證以實其說，被告此部分抗辯，洵非可採。

3.再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條分別定有明文。此規定不問違約金性質為懲罰性或為損害賠償之預定，均有其適用。又賠償性違約金係以債權人所受之損害為主要準據，懲罰性違約金則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尤應參酌債務人違約之情狀斷之（最高法院100年度台上字第533號判決意旨參照）。查本件違約金性質上屬懲罰性違約金，已如前述，爰審酌原告實際給付被告之買賣價金僅50萬元，且系爭買賣契約自112年9月27日簽訂時起，至被告於113年3月22日向原告表示欲解除契約時止，僅經過6個月，並考量原告非「桃園市桃園航空城附近地區第一期特定區區段徵收案安置住宅配售作業要點」（下稱配售要點）第3條規定之安置對象，本不具有配售安置住宅之資格，暨被告於113年3月28日首次進行安置住宅抽籤作業前（本院卷第95頁），即尚未取得安置住宅時，即向原告表達無法履約之情事，應未造成原告嚴重之損害，並考量被告違約態樣及社會經濟狀況等一切情狀，認本件違約金應酌

01 減為與被告所收取價金同額之50萬元為適當。是以，原告得  
02 請求之違約金應以50萬元為限，逾此部分之請求，不應准  
03 許。

04 (三)又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；又遲延之  
06 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算  
07 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律  
08 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條  
09 第1項前段、第203條分別定有明文。查原告請求被告返還已  
10 付價金50萬元部分，依民法第259條第2款之規定，得請求償  
11 還附加自受領時即112年9月27日起之利息，另給付違約金50  
12 萬元部分，係屬未定給付期限之金錢債權，應自受催告時  
13 起，負遲延責任，則本件原告請求加計自起訴狀繕本送達翌  
14 日即113年7月10日（本院卷第63頁）起至清償日止，按年息  
15 5%計算之利息，亦屬有據。

16 五、綜上所述，原告依民法第259條及系爭買賣契約第7條之約  
17 定，請求被告給付100萬元本息，為有理由，應予准許；逾  
18 此部分之請求，為無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保，  
19 聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法  
20 律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執  
21 行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

22 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  
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
24 逐一論列，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

27 民事第一庭 法 官 劉佩宜

28 以上正本係照原本作成。

29 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。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

