

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第328號

原告 洪崇智

訴訟代理人 李承訓律師

被告 吳嘉龍

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣200萬元，及自民國113年10月29日起至清償日止，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35，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣70萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣200萬元為原告預供擔保，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

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟者為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。經查，本件兩造於民國112年11月3日簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定以買賣標的物即桃園市○鎮區○○段000地號土地（下稱系爭土地）所在地之法院為第一審管轄法院，有系爭契約書附卷可稽（本院卷第18頁系爭契約第12條約定），是依兩造前開合意管轄約定，本院有管轄權。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

01 被告就其所有之系爭土地與原告於112年11月3日簽訂系爭契
02 約及增補契約書暨補充特約條款（下稱系爭增補契約），約
03 定以新臺幣（下同）4,380萬元出售予原告，被告應提供農
04 用證明，並於113年1月5日前申請不課徵土地增值稅經稅捐
05 機關核准，或無法取得農用證明者，同意以一般稅率申報繳
06 稅，復於113年1月31日點交土地。原告已依約陸續將買賣價
07 金一部分匯入兩造約定之履約保證信託專戶內，合計已給付
08 1,900萬元。詎被告卻未依約提供農用證明與原告，亦未於1
09 13年1月5日前完成申請不課徵土地增值稅（或按一般稅率申
10 報）並經稅捐機關核准，且未於113年1月30日完成買賣土地
11 之點交，已嚴重構成違約，原告曾多次促請被告處理仍未獲
12 置理。原告遂於113年6月3日寄送存證信函限期催告被告履
13 約，逾期即解除系爭買賣契約。被告已違反系爭契約約定，
14 有系爭契約第10條第3項約定逾期仍不履行之情事，被告自
15 應賠償原告違約金。爰依系爭契約第10條第3項約定提起本
16 訴並為一部請求，並聲明：被告應給付原告600萬元及自起
17 訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
18 息；願供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或
20 陳述。

21 三、得心證之理由：

22 (一)原告主張兩造於上開時間就系爭土地訂立系爭契約，系爭契
23 約中約定買賣價金為4,380萬元，並於113年1月5日前完成報
24 稅及同年月31日前辦妥土地點交，原告已匯入履約保證帳戶
25 1,900萬元，然被告經原告多次催促仍未於113年1月5日前完
26 成報稅之事實，有原告提出之系爭契約、系爭增補契約、匯
27 款單、存證信函附卷可證（本院卷第13至48頁），是本院綜
28 合證據調查之結果及全辯論意旨，堪信原告上開主張為真
29 實。

30 (二)又本件原告主張被告未依約履行而有遲延給付之情事，係可
31 歸責於被告之事由所致，原告已依系爭契約約定支付價金予

01 被告，被告自應依系爭買賣契約第10條第3項約定給付原告
02 違約金等語，經查：兩造於系爭契約第10條第3項約定：

03 「賣方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、清償貸款、
04 繳納稅費及點交土地等，應賠償買方自應給付之日起，按買
05 賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至賣方完全給付時
06 為止。如賣方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約
07 情事時，買方除得解除本契約外，賣方應於買方通知解約日
08 起三日內，立即將所收款項如數返還買方，並於解約日起十
09 日內另交付原所收款項計算之金額予買方，以為違約損害賠
10 償」，有原告提出之系爭契約可憑（本院卷第18頁），則被
11 告未依系爭契約第8條第6項約定最遲於113年1月5日前辦妥
12 完稅程序，係可歸責於被告之事由所致，原告請求被告依系
13 爭契約第10條第3項約定賠償違約金，核屬有據。

14 (三)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
15 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
16 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
17 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
18 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
19 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
20 額，民法第250條第1項、第2項、第252條分別定有明文。經
21 查：

22 1.兩造除於系爭契約第10條第3項約定賣方及被告違約時應賠
23 償違約金外，並於同條第4項約定：「本條所規定之違約
24 金，並不妨礙損害賠償請求權之行使。」，足見兩造間於系
25 爭契約第10條第3項約定之違約金性質，並非作為債務人即
26 被告於債務不履行時之預定損害賠償總額，揆諸前開法律規
27 定說明，兩造間既另有約定原告究所受損害得另依系爭契約
28 第10條第4項約定請求，則系爭契約第10條第3項約定之違約
29 金性解釋上應為具有懲罰性質之懲罰性違約金。

30 2.本件買賣約定總價款為4,380萬元，故原告得依系爭契約第1
31 0條第3項前段約定，請求被告按日計算之違約金為367萬9,2

00元（自113年1月6日起算，至原告於存證信函送達被告解
約生效日之113年6月21日，共計168日，計算式： $0.00000000 \times$
 $0.00005 \times 168 = 0.0000000$ ），另原告已匯入履約保證帳戶之金
額為1,900萬元，已如前述，原告亦得依系爭契約第10條第3
項後段請求被告如數給付上開金額。惟當事人約定之違約金
是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受
損害情形，以及債務人若能如期履行債務時，債權人所得享
受之一切利益等為衡量斟酌之標準，且上開違約金酌減之規
定，不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適
用。本件原告依系爭契約第10條第3項請求被告給付之違約
金600萬元，以被告逾期未履行契約義務168日計算，已逾年
利率百分之60（ $0.0000000 \times 365 \div 168 \div 0.00000000 \div 0.69$ ），超出
法定利率上限甚多，且原告所請求之違約金600萬元約占原
告已給付價金1,900萬元之3分之1，顯不成比例，再衡量本
件原告因被告履約與否之利益得失及一切主、客觀情事，認
原告就違約金依系爭契約約定計算請求確有過高情事，應依
民法第252條規定予以酌減，本院綜合判斷後，認定應將原
告得請求之違約金酌減為200萬元，始屬公允，故原告請求
被告給付違約金200萬元，應屬有據，逾此範圍之請求為無
理由，應予駁回。

四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有
明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
求依法定利率即週年利率百分之5計算之遲延利息，民法第
233條第1項本文、第203條亦有明文。本件原告請求被告給付
違約金，其給付並無確定期限，而本件起訴狀繕本係以公示
送達方式送達被告，並於113年10月28日發生送達之效力，
有本院公示送達證書在卷可查（本院卷第81頁），被告即應
自113年10月29日起負遲延責任，是原告就上述得請求之金

額，併請求自民事起訴狀繕本送達被告之翌日即113年10月29日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第10條第3項條約定，請求被告給付200萬元，及自113年10月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，洵屬有據，應予准許。逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。

六、關於原告勝訴部分，原告陳明願供擔保為假執行之宣告，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權酌定被告供相當擔保金後得免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
民事第二庭 法 官 李思緯

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
書記官 蕭竣升