

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度重訴字第60號

原告 黃成滄

訴訟代理人 張智學 律師

被告 王美雪

訴訟代理人 涂朝興 律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自民國一一三年三月一日起按日給付原告新台幣壹仟陸佰捌拾參元，至原告取得座落雲林縣○○鎮○○段○○○○地號土地占有之日止。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔新台幣伍萬玖仟貳佰壹拾陸元，餘由原告負擔。

本判決第一項已到期部分於原告就到期部分按金額三分之一為被告供擔保後得假執行；被告就到期部分全額為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人關於由一定法律關係而生之訴訟得以合意定第一審管轄法院（民事訴訟法第24條第1項）。查，兩造約明就座落雲林縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地）交易事宜若涉訟時，以系爭土地所在地之法院為管轄法院乙節，此有原告提出之兩造簽立之系爭土地買賣契約書在卷（見卷內第16-18頁之合約書中第11條第5款後段）足稽，是以被告王美雪之住居所雖非在本院轄區內，惟依上揭規定，本院就兩造間因買賣系爭土地所發生之爭議亦有管轄權，合先敘

01 明。

02 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告
03 同意者；或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。
04 被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視
05 為同意變更或追加（民事訴訟法第255條第1項第1款、第
06 3款、第2項）。查，原告起訴時其聲明原為：「被告林憲
07 昌、王美雪應將系爭土地返還予原告及其他共有人全體；被
08 告王美雪應自民國113年3月1日起至返還系爭土地之日止
09 ，按日給付原告已付價金新台幣（下同）1,861萬元萬分之
10 2計算之違約金」等情，嗣於同年11月14日具狀（見卷內第
11 63頁）將其上開聲明變更為：「被告林憲昌應將系爭土地返
12 還予原告及其他共有人全體；被告王美雪應自113年3月1
13 日起至返還系爭土地之日止，按日給付其已付價金1,861萬
14 元萬分之2計算之違約金」。而被告對原告之上開變更亦無
15 異議而為本案之言詞辯論，是依上開規定，原告所為上開訴
16 之變更，合符前揭規定。

17 三、又按以一訴主張之數項標的，其一達於可為裁判之程度者，
18 法院得為一部終局判決（民事訴訟法第382條前段）。經查
19 ，原告依其與被告王美雪所簽不動產買賣契約書第9條、第
20 10條第2款之約定，請求王美雪應自民國113年3月1日起
21 至其取得系爭土地占有之日止，按其已付買賣價金新台幣
22 （下同）1,861萬元以每日萬分之2（即每日3,722元）計
23 付違約金予伊；並另依民法第767條第1項、第821條規定
24 對同案被告林憲昌訴請其應將系爭土地返還予原告及其他全
25 體共有人（此部分另行審結）。因原告對被告王美雪所提前
26 開請求給付違約金部分之訴訟已達於可為判決程度，爰依前
27 揭規定先為一部終局判決，併予敘明。

28 貳、實體部分：

29 一、原告方面：

30 （一）聲明：被告應自113年3月1日起至林憲昌將系爭土地交還
31 時止，按日給付其3,722元（計算式：18,610,000×

01 2/10,000=3,722) ; 並願供擔保為假執行之宣告。

02 (二)陳述：

03 1.112 年10月7 日伊以1,911 萬元向被告購買系爭土地，上
04 開買賣價款伊已給付其中1,861萬元予被告（至其餘50萬
05 元則保留在履約保證專戶內）。

06 2.被告雖已將系爭土地產權移轉登記予伊（應有部分2 分之
07 1）及訴外人唐雪平（應有部分100 分之35）、王心妍（
08 應有部分100 分之15）所共有，然依約被告應於113 年2
09 月28日前將系爭土地點交予伊，惟系爭土地現仍為同案被
10 告林憲昌種植之真柏所占用中，是依雙方之系爭土地買賣
11 合約第9 條、第10條規定，伊每日得向王美雪請求以伊已
12 付價款萬分之2 計算之違約金（即 $18,610,000 \times 0.0002 =$
13 $3,722$ ）。

14 二、被告方面：

15 (一)聲明：駁回原告之訴；如受不利判決願供擔保免為假執行。

16 (二)陳述：

17 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金（
18 民法第250條第1 項），惟債務已為一部履行者，法院得
19 比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金；約定之
20 違約金額過高者，法院得減至相當之數額（同法第251 條
21 、第252 條）。而違約金之約定「是否相當仍須依一般客
22 觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定
23 標準，職是債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利
24 益減少其數額」（最高法院49年台上字第807 號民事裁判
25 要旨可參）。

26 2.系爭土地屬特定農業區農牧用地，僅能供為農使用，且面
27 積僅有1,911 平方公尺，以稻作生產為例每公頃一年兩期
28 ，產出總值不過273,301 元，全年淨所得亦僅103,369 元
29 ，每月平均收入僅8,614 元，遑論系爭土地面積不足2 分
30 。若依原告主張之違約金計算方式，每日高達3,722 元，
31 一個月金額即為111,660 元，況系爭土地已完成過戶，自

01 無逕依合約之約定計算違約金之餘地。

02 3.伊並非不點交系爭土地予原告，實係受同案被告林憲昌之
03 拖累，因林憲昌拒不返還，伊同感無奈。

04 三、得心證之理由：

05 (一)按物之出賣人負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權
06 之義務（民法第348條第1項）；所謂交付其物於買受人，
07 即移轉其物之占有於買受人之謂（同法第946條第1項規定
08 參照）。其次，當事人得約定債務人於債務不履行時，應支
09 付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而
10 生損害之賠償總額（同法第250條第1項、第2項前段）。
11 經查，原告以總價1,911萬元向被告購買系爭土地，並約定
12 賣方若違反契約義務時，每逾1日應按買方已付價款萬分之
13 2計算違約金（自逾期之次日起至完成給付日止），嗣原告
14 已付給被告部分買賣價款（即1,861萬元），而被告雖已將
15 系爭土地產權移轉登記予原告及他人所共有，然迄仍未依約
16 於113年2月28日前將系爭土地點交予原告等各情，業據原
17 告提出系爭土地買賣契約書、系爭土地登記第1類謄本、不
18 動產買賣契約展延同意書（均影本）等在卷（見卷內第16—
19 24、33頁）為證，並為被告所不爭執。從而，原告主張：因
20 被告未完全履行系爭土地買賣契約上之義務，依雙方之約定
21 ，被告應對其負違約賠償責任乙節，自屬可採。

22 (二)次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額（民法
23 第252條）。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般
24 客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如
25 能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；另債
26 務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額
27 。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，參諸同法第216條
28 第1項規定，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極
29 損害（所失利益），以決定其約定之違約金是否過高。經查
30 ，兩造就被告（即賣方）未能依約履行時所應負之賠償責任
31 範圍，已在系爭土地買賣契約第10條第2項定明：「賣方違

01 反契約義務時，每逾1日按買方已付價款萬分之2計算違約
02 金（自逾期日起至完成給付日止）…」等語，是由上開文義
03 可知，該項違約金乃屬損害賠償總額預定之性質，此並為兩
04 造所不爭執。至被告雖以：原告請求之違約金額要屬過高應
05 予以酌減等語為辯；但為原告所否認，並陳稱：其因購地而
06 向銀行貸款，每月須向銀行依年利率3.3%支付利息，而伊現
07 仍無法占有使用系爭土地，是依原約定計算違約金尚非過高
08 等語在卷（詳卷內第127頁一言詞辯論筆錄）。其次，系爭
09 土地屬特定農業區農牧用地乙節，此有兩造不爭執之系爭土
10 地登記第1類謄本在卷可稽，顯見系爭土地目前僅能供作農
11 業使用。是以本院審酌上開各情，認原告因被告違約所受損
12 害應為原告購買系爭土地所投入之資源及成本（即利息損
13 失），故而原告依系爭土地買賣契約第10條第2項約定，並
14 以其向銀行借款利率3.3%為計算基準，請求被告按日給付其
15 違約金1,683元（計算式： $18,610,000 \times 3.3\% \div 365 = 1,683$ ）
16 尚屬公允適當；至逾上開金額部分則無理由，不應准許。

17 四、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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，併此敘明。

20 五、假執行之宣告：

21 按就財產權將來給付訴訟部分，在判決確定前仍有屆清償期
22 之可能或有部分屆清償期，不能謂無宣告假執行之實益，是
23 以原告對被告請求而為本院准許且在判決確定前已屆清償期
24 部分，其既陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌
25 定相當擔保金額准許之（臺灣高等法院暨所屬法院89年法律
26 座談會民事類提案第37號研討結果參照）；另被告亦陳明願
27 供擔保免為假執行之宣告，就原告勝訴部分，經核符法律規
28 定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假
29 執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

30 六、結論：本件原告之訴為有一部理由、一部無理由，依民事訴
31 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主

01 文。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

03 民事第一庭 法官 蔣得忠

04 以上正本係照原本作成。

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

07 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

08 書記官 李欣芸