最高法院民事判決

109年度台上字第2079號

上　訴　人　邱文強
訴訟代理人　曾泰源律師（法扶律師）
被 上訴 人　欣悅建設有限公司
法定代理人　蔡毓宏
被 上 訴人　楊美容
　　劉燕雪
　　蔡亞薇
　　蔡亞翰
　　陳惠怡
共　　同
訴訟代理人　李文平律師
　　張照堂律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國108 年6月11日臺灣高等法院花蓮分院第二審判決（107年度上字第56號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院花蓮分院。

理　由

一、本件被上訴人欣悅建設有限公司（下稱欣悅公司）之名稱，於民國108年1月22日由碁泰建設有限公司變更為欣悅公司，有公司變更登記資料可憑，不影響其法人人格同一性，合先敘明。

二、上訴人主張：伊於 104年2月9日與更名前欣悅公司、被上訴人楊美容、劉燕雪、蔡亞薇、蔡亞翰及陳惠怡（下與欣悅公司合稱被上訴人），就花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○號土地及其上編號第 D12棟建物（下合稱系爭房地），簽訂「預定房屋土地買賣契約書」（下稱系爭契約），約定總價為新臺幣（下同）1060萬元，伊已給付160萬元，並核貸 800萬元，尚餘100萬元差額（下稱系爭價款），業與欣悅公司達成分期給付合意。嗣欣悅公司以伊未一次給付系爭價款為由解約，其解約不合法，被上訴人仍應依約履行。系爭房地已因出賣陷於給付不能，屬

可歸責於被上訴人等情，依系爭契約及民法第179條、第216條、第259條、第348條規定，求為命被上訴人給付 160萬元及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

三、被上訴人則以：兩造未就系爭價款達成分期給付合意，上訴人經催告仍未履行，已遲延給付，伊依系爭契約第17條，請求遲延利息35萬8200元，及按房地總價15%計算之違約金159萬元，於此範圍內，沒收上訴人繳納之 160萬元，於法有據，並未過高，無須酌減，且與伊嗣後出賣系爭房地予第三人非基於同一原因事實，自無民法第216條之1之適用等語，資為抗辯。

四、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：

㈠上訴人並未提出任何書面廣告內容，證實欣悅公司曾以分期為付款條件，證人古淑惠之證詞，僅在商討或申請分期階段，欣悅公司並未承諾上訴人所提 7年分期給付要約，上訴人亦未承諾欣悅公司所提 5年分期給付要約，顯見該分期付款之意思表示並未合致。上訴人經欣悅公司於105年5月20日通知應於30日內辦理交屋及付款手續，至 106年1月5日最後催告期限前，均未履行，被上訴人依給付遲延規定，解除系爭契約，自屬有據。

㈡次查，欣悅公司取得使用執照後，上訴人仍未於105年6月20日前履行，自遲延翌日起算至被上訴人於 106年1月5日以存證信函解除系爭契約時止，遲延199日，按日息萬分之2計算遲延利息共35萬8200元，另按系爭房地買賣總價1060萬元計算 15%之違約金為159萬元，合計上訴人應給付194萬8200元，被上訴人於此範圍內，將上訴人已給付之 160萬元價金充作違約金及遲延利息，應屬有據。

㈢系爭契約已約定違約金計算方式，於此範圍內推定為損害賠償之預約，復無其他證據顯示該違約金與實際損害顯相懸殊，觀目前市場行情與社會經濟狀況，被上訴人依系爭契約按房地總價款 15%計算違約金，尚與常情相符，上訴人以約定違約金過

高請求酌減，為無理由。

㈣欣悅公司因上訴人給付遲延而解除契約，依約扣抵上訴人已付之 160萬元，於系爭契約合法解除後，將系爭房地另售，縱獲有高於原損益額之利益，該利益顯非基於上訴人給付遲延同一原因事實所致，自無損益相抵之適用。

㈤從而，上訴人依系爭契約之法律關係，請求被上訴人共同給付 160 萬元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

五、本院廢棄發回之理由：

㈠按違約金，有屬懲罰性質者，有屬損害賠償約定性質者；如屬前者，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，並得請求債務人賠償因遲延而生之損害、給付遲延利息；如屬後者，則應視為因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求因遲延而生之損害及遲延利息。又約定之違約金額是否過高，前者非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之；而後者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應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。是懲罰性違約金與損害賠償預定性違約金，二者之效力及酌減標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。

㈡本件系爭契約第4條第3項約定：上訴人應於各期繳款之繳款日起5日內繳付，逾5日未繳，上訴人應加付按逾期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息。同約第17條第3項、第7項、第8項則分別約定：任一方違反本契約任一條款，他方得通知違約之一方限期改善，逾期未改善，他方得請求損害賠償或逕行解除契約；上訴人違反有關付款條件及方式之規定者，被上訴人得沒收依房地總價 15%計算之金額。但沒收金額超過已繳價款，以已繳價款為限，兩造並得解除本契約；兩造除依第6款、第7款請求外，不得另行請求其他損害賠償（見一審卷11頁、13頁

反面、14頁）。已明定上訴人遲延給付，經定期催告仍不繳付，被上訴人得以上訴人違約為由，沒收依系爭房地總價款15%計算之金額及解除契約，但不得另行請求損害賠償，應認該違約金之性質為損害賠償預定性質之違約金。原審似亦認系爭契約之違約金為損害賠償總額約定性質，果爾，即應調查被上訴人因上訴人違約實際所受損害及所失利益為若干？以作為審認該約定之違約金是否過高及應如何核減之依據。乃原審除核給違約金外，更准給被上訴人因遲延所生損害之請求，已與其就系爭契約違約金之定性為損害賠償之預定性質不同，自有可議。原審復未就相關違約金有無過高而應予酌減之事實，曉諭兩造提出攻防及為適當完全之辯論，即逕認系爭契約約定之違約金尚屬適當，無庸酌減，遽為上訴人不利之論斷，依上開說明，亦屬速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　4　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　寶　堂

法官　李　文　賢

法官　陳　毓　秀

法官　林　玉　珮

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　12　　日