

最高法院民事判決

110年度台上字第1851號

上訴人 陳威元
訴訟代理人 吳茂榕律師
上訴人 陳孟涵
訴訟代理人 陳玫杏律師
許宏宇律師

上列當事人間請求確認違約金債權存在事件，兩造對於中華民國109年10月23日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第553號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文
原判決廢棄，發回臺灣高等法院。
理 由

一、本件上訴人陳威元主張：兩造經訴外人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）居間仲介，於民國107年4月7日就伊所有門牌號碼臺北市○○區○○街○○號00樓房屋併同車位及所坐落土地（下稱系爭不動產）簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定對造上訴人陳孟涵以新臺幣（下同）6000萬元向伊購買系爭不動產，並應於107年5月31日前給付簽約款600萬元、於107年6月30日前支付用印款600萬元，暨於107年7月31日交屋前付清尾款4800萬元，且由訴外人合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）辦理買賣價金履約保證。陳孟涵如有毀約不買或其他違約情事時，伊於解除契約後得沒收已給付之全部款項。惟陳孟涵遲至107年6月11日方將簽約款600萬元陸續匯入履約保證專戶，復未依限給付用印款，兩造於107年7月2日再簽訂增補契約（下稱增補契約），約定用印款付款期日變更為107年7月6日，陳孟涵如未能依限給付，伊得不經催告解除系爭買賣契約，並沒收已付之全部款項。詎陳孟涵屆期仍未給付用印款，伊於107年7月18日以存證信函表示解除系爭買賣契約，並將陳孟涵已付600萬元沒收，陳孟涵已於同年月23日收受。茲因陳孟涵就得否沒收600萬元有所爭執，合泰公司表示待兩造是項

01 爭議確定後始為撥付，伊即有提起本件訴訟之必要等情。爰
02 求為確認伊對陳孟涵有600萬元違約金債權存在之判決。

03 二、陳孟涵則以：系爭買賣契約關於違約沒收已付價金之約定，
04 係損害賠償額預定之違約金，非屬違約定金。陳威元所受損
05 害應僅有仲介費50萬元及用印款之遲延利息損失1萬3150元
06 ，除應扣除伊一部履行所生之利息利益外，衡酌自簽約起至
07 107年7月18日解約僅歷3個月，且陳威元旋於同年8月30日將
08 系爭不動產出賣他人，損害輕微。又伊於簽約前無足夠時間
09 審閱契約，於解約前後仍持續籌款欲履行契約，可歸責性低
10 ，且600萬元為伊一生積蓄或借款籌措所得，若將600萬元均
11 沒收，有失公平，應予酌減等語，資為抗辯。

12 三、原判決廢棄第一審所為駁回陳威元請求確認兩造間再有100
13 萬元之違約金債權存在之判決，改判如其聲明，並維持第一
14 審所為確認兩造間有200萬元之違約金債權存在之判決，駁
15 回陳孟涵之上訴及陳威元其餘上訴，無非以：陳威元主張兩
16 造簽訂系爭買賣契約，約定各期付款期限，並由合泰公司辦
17 理買賣價金履約保證。陳孟涵僅於107年6月11日匯入履約保
18 證專戶簽約款600萬元後，遲未依限給付其餘價款，兩造簽
19 訂增補契約，約定用印款付款期日變更為107年7月6日，陳
20 孟涵如未依限給付，陳威元得不經催告解除契約，並沒收已
21 付全部款項。陳孟涵仍未按期給付其餘價款，陳威元通知解
22 除契約，沒收陳孟涵已付之600萬元，陳孟涵業於107年7月
23 23日收受該通知等情，為兩造所不爭。系爭買賣契約第4條
24 記載「簽約款陸佰萬元整（含定金），於本契約簽訂時支付
25 」，已將陳孟涵已付價金含定金規定在該條款買賣總價項下
26 ，顯見該簽約款充作買賣價金之一部，不能再以違約定金視
27 之。又第12條第2項固僅約定：「甲方（即陳孟涵）若有遲
28 延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等
29 ，應賠償乙方（即陳威元）自應付之日起，按已給付買賣價
30 款（如係簽約款遲延給付者，則按簽約款應付金額計算）每
31 日千分之壹計算之違約金至甲方完全給付時為止。如甲方毀

約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項…」等語，對照同條第3項明定賣方違約時應負擔之責任，屬違約損害賠償，應認上開賣方沒收價金之性質，為損害賠償預定性質之違約金。至同條第4項約定「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使」，應僅針對買方給付遲延時，應按已給付價金一定比例及遲延日數計算之違約金，與違約解約後沒收價金性質之認定無涉。另關於陳孟涵違約經解約後，陳威元得沒收已付款項之約定，增埔契約與系爭買賣契約第12條第2項後段約定，並無不同，應認增補契約並未變更沒收價金為違約金之性質。是陳威元沒收600萬元，如有過高情事，仍有民法第252條規定之適用。茲審酌兩造於107年4月7日簽約時，陳孟涵僅支付10萬元，並未備齊600萬元，乃於系爭買賣契約第17條第5項特約將簽約款付款日延至同年5月31日，嗣陳孟涵陸續為部分給付，迄至107年6月11日始付足600萬元，其後陳孟涵即未再給付後續價款，參酌行政院公布之107年度同業利潤標準，不動產買賣之淨利率為17%，陳威元於解除系爭買賣契約後，已將系爭不動產以5626萬元出售予他人，當已取回部分銷售利益；陳威元前為系爭買賣契約而給付居間服務報酬50萬元予永慶房屋，嗣因陳孟涵違約致系爭買賣契約解除失效，上開費用成為無益支出；陳孟涵未依限於107年7月6日支付用印款600萬元，亦使陳威元受有107年7月6日至同年7月23日解約止（計18日）因無法取得該款項之利息損失、自原定交屋日期107年7月31日後仍需繼續負擔水電瓦斯等基本費用及房屋貸款利息每月約3萬元之損害暨兩造就系爭買賣契約及增補契約履約情形等一切情狀，認陳威元沒收600萬元違約金，容有過高，應酌減為300萬元，逾該數額部分，陳威元無違約金債權存在。又陳威元雖以低於原售價374萬元之價格再次出售系爭不動產，惟此屬解約後所生之損害，非屬本件違約金考量範圍內。另依陳孟涵所提其與仲介人員LINE對話記錄，可知陳孟涵於締約前未能盱衡自身資力狀

況及支付價金之能力，致無法如期給付價款，反觀陳威元則數次配合調整繳款時間及方式，陳孟涵抗辯陳威元沒收其所繳價金充為違約金，違反誠信原則云云，洵無足採。從而，陳威元請求確認其對陳孟涵有300萬元違約金債權存在，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、惟按定金契約為要物契約，需有交付標的物之行為始告成立。契約履行時，定金應返還或作為給付之一部；契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還，民法第249條第1、2款定有明文。而違約定金之交付，旨在強制契約之履行，供契約不履行損害賠償之擔保，性質上為最低損害賠償額之預定；違約金則係當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行債務時，另應支付之金錢或其他給付；除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額預定。約定違約定金過高，與當事人所受損害顯不成比例時，應認當事人交付過高金額部分已非違約定金，而係價金之「一部先付」，交付之當事人得請求返還該超過相當比例損害額部分之先付價金，以求公平，惟究與違約金之酌減並不相同，兩者顯有差異。又依當事人主張之事實及法律關係，其聲明有不適當或錯誤之情形，審判長應予闡明，使為適切之聲明。本件陳威元固聲明請求確認對陳孟涵有600萬元之違約金債權存在，惟觀其起訴狀及歷審所提書狀所載，陳威元係主張陳孟涵已為給付之簽約款600萬元係屬違約定金，並非違約金性質，要無民法第252條違約金酌減規定之適用等語（見一審卷一第14、185、300、301頁、原審卷第19、213頁），則陳威元上開聲明與其所依據之事實及理由間，顯然欠缺權利主張之一貫性，原審未予闡明，遽為判決，已有可議。又兩造於107年4月7日簽訂之系爭買賣契約第4條約定系爭不動產買賣總價為6000萬元，分3期給付，第1期為簽約款（含定金）600萬元應於107年5月31日前給付，而陳孟涵於訂約當日僅支付10萬元，其餘590萬元則係在

01 107年6月11日前陸續匯入指定之履約保證專戶。又上開款項
02 已充作買賣價金之一部，不能以違約定金視之。系爭買賣契
03 約第12條第2項後段約定：如陳孟涵毀約不買或有其他違約
04 情事時，陳威元於解除契約後得沒收陳孟涵已給付之全部款
05 項，係屬損害賠償預定性質之違約金，陳威元依該約款沒收
06 上開款項，應依民法第252條規定予以酌減，為原審所是認
07 。果爾，陳孟涵自訂約日起至107年6月11日止間所陸續給付
08 之600萬元，是否均屬定金性質？抑或部分屬價金之一部先
09 付？又上開給付是否因嗣後發生債務不履行而不得請求返還
10 之情事，即喪失原有給付性質？該經沒收充為損害賠償之給
11 付，若與當事人所受損害顯不成比例時，有無民法第252條
12 違約金酌減規定之適用？均非無再予研求之餘地。乃原審未
13 遑詳查細究，遽認陳孟涵所為之給付已充為價金之一部，不
14 得再視為違約定金，並以陳威元沒收該給付充為違約金，核
15 屬過高，應依民法第252條規定予以酌減，自欠允洽。又陳
16 孟涵給付之簽約款性質為何，與陳威元沒收該簽約款後有無
17 民法第252條規定之適用，所關頗切，原審未予究明，徒以
18 上述理由為兩造各自不利之判決，未免疏略。以上事實，俱
19 未臻明瞭，本院尚無從為法律上之判斷。兩造上訴論旨，各
20 自指摘原判決關己不利部分為不當，求予廢棄，均非無理由
21 。

22 據上論結，本件兩造上訴均為有理由。依民事訴訟法第477條第1
23 項、第478條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 110 年 8 月 19 日

25 最高法院民事第六庭

26 審判長法官 袁 靜 文

27 法官 林 金 吾

28 法官 陳 靜 芬

29 法官 李 媛 媛

30 法官 石 有 為

31 本件正本證明與原本無異

01 書 記 官
02 中 華 民 國 110 年 9 月 2 日