臺灣嘉義地方法院民事判決

108年度重訴字第41號

原　　告　寶格建設股份有限公司
法定代理人　呂武錦
訴訟代理人　張顥璞律師
　　田欣永律師
　　洪懷舒律師
被　　告　王昭鴻
　　王林瓊琪
　　王英仁
　　王英才
　　王淑媛
　　王素惠
共　　同
訴訟代理人　湯光民律師
複代理人　劉昆銘律師

上列當事人間請求酌減違約金等事件，本院於民國108 年7 月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣肆佰萬元，及自本判決確定之日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔七分之四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣壹佰叁拾肆萬元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣肆佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告自民國104 年初開始與被告王素惠洽談好吉市建案開發土地買賣事宜，並於同年3 月間由被告王素惠共同代理被告王昭鴻、王林瓊琪、王英仁、王英才、王淑媛與訴外人吳瑞

涂等7人，與原告商洽坐落嘉義縣○○市○○段○○○○號土地均屬同段，故不載明段名）59地號等14筆土地出賣事宜（下稱第一次買賣契約），並於斯時約定將原54、56、57地號土地（分割後成為現今54、54-7、56、56-2、57、57-1地號等6筆土地）換地、整合、分割，扣除被告家族欲供宗祠建造之土地保留面積約400坪後，將餘下土地出賣予原告，買賣價金高達新臺幣（下同）2億566萬元。原告與被告簽訂第一次買賣契約時，原54地號土地尚非被告所有（斯時原54地號土地尚在進行分割訴訟，被告王素惠向原告表示分割訴訟之當事人均同意被告家族取得原54地號土地，出售予原告並無疑義），雙方因而未將原54地號土地載於買賣標的中，而於第一次買賣契約書「其他特約事項」中約定「3、本買賣契約履行完成後，同段56、57地號土地於乙方確定應保留面積（約計四百坪土地）及範圍並分割後餘下土地，雙方同意以每坪陸萬捌仟元整出售予甲方，本約定期限至乙方於105年3月31日前完成土地分割並與甲方簽立買賣契約止。」是原告與被告確實有將原54地號土地結合原56、57地號土地重新整合、分割後買賣之合意，並同意在買賣該部分土地前，先行供原告使用，原告乃於同年10月間在上開土地上斥資700萬元搭建銷售接待中心，並於同年12月開始於59地號等14筆土地上之好吉市建案工程。

㈡嗣被告家族於104年12月間就原54、56、57地號土地整合及分割，成為現今54、54-7、56、56-2、57、57-1地號等6筆土地後，除要求原告依約購買56-2、57-1地號土地外，甚而要求原告一併購買約定範圍外之78-3地號土地，惟對於原約定出售之54-7地號土地，則稱家族內部尚在協商土地權利分配及登記事宜，需推遲簽署買賣契約之時間。惟54-7地號土地為本次商議購買之土地中，唯一臨接朴子市○○○道開元路之土地，具有設置店面並結合後方56-2、57-1地號土地共同開發之商業潛力，相較之下，56-2及57-1地號土地位處巷弄，缺乏單獨開發之實益，若原告無法買下54-7地號土地

，則無單獨購買56-2及57-1地號土地之必要。因此，原告與被告商議先就56-2、57-1及78-3地號土地（下稱系爭3筆土地）簽訂買賣契約時，原告尚有疑慮，亟欲將54-7地號土地一併簽約買下，惟由於被告家族與原告過去買賣交易進行順利，且被告王素惠一再向原告承諾日後必與原告簽訂54-7地號土地之買賣契約，要原告待家族成員談妥土地權利分配等事宜即可簽約，原告方勉強同意先依原訂買賣條件即每坪68,000元之價格，買受未臨接主要幹道開元路之系爭3筆土地（下稱系爭買賣契約），並於105年3月4日簽訂時同意就原告占有使用54、54-7、56、56-2、57、57-1地號土地乙節，另行給付補償使用費10萬元。

㈢詎於原告簽訂系爭買賣契約並繳付1,000萬元簽約款後，被告竟透過被告王素惠託詞54-7地號土地不在原本約定範圍內，企圖哄抬價格，遭原告拒絕，被告態度丕變，拒絕將54-7地號土地出售予原告。被告因擔憂未臨路之系爭3筆土地土地無法結合54-7地號土地合併開發，實難以利用，若逕予買受，將導致本件開發案血本無歸，因此一再試圖與被告溝通，遲遲未敢於被告承諾出售54-7地號土地之前給付後續價金，惟被告不顧原告之請託與協談，旋於105年5月12日以為給付買賣價金為由發函催告原告付款，進而於105年5月31日（原告誤為同年月21日）發函解除契約，並沒收原告之1,000萬元。

㈣兩造於105年3月4日簽訂系爭買賣契約至105年5月31日被告解除契約止，期間未滿3個月，且此期間系爭3筆土地均尚未移轉所有權予原告，仍繼續由被告保有所有權，並出租部分土地予原告收取使用補償費。又被告解除契約後，系爭3筆土地仍屬被告所有，土地價值亦未因系爭買賣契約有所減損，何況地價日漸攀升，被告顯然未因解除系爭買賣契約受有絲毫損害。加以原告選擇未依約履行付款責任，肇因於被告出爾反爾，拒絕將54-7地號土地出賣予原告所致，故系爭買賣契約之解除，被告亦有可歸責之處，被告逕行沒收

原告已付價金1,000 萬元，實屬過高，至少應酌減至300 萬元，始符兩造利益之平衡。爰依民法第252 條規定請求酌減違約金至300 萬元，並依不當得利之法律關係，請求被告返還沒收逾酌減數額外之部分即700 萬元。

㈤並聲明：

1.被告應給付原告700 萬元，及自判決確定之日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯則略以：

㈠依本院106 年度訴字第870 號（下稱前案）判決理由所示，兩造在訂立系爭買賣契約時，54-7地號土地已經分割並為被告王昭鴻與訴外人王張富美共有，惟原告並未將54-7地號土地列為系爭買賣契約之買賣標的，且王張富美也非系爭買賣契約之賣方，顯見兩造就買賣54-7地號土地之要約、承諾（含買賣價格等契約重要之點）並未合致；原54地號及分割後之54-7地號土地，既未曾在第一份買賣契約與系爭買賣契約中具體表明，依該2 份買賣契約之約定，原告自不得以其他事故為藉口向對方為任何要求或作為不履行之理由，惟原告事後以未記載在系爭買賣契約內容之54-7地號土地販售價格有所爭議為由，藉詞不履行系爭買賣契約之後續款項，被告據此解除系爭買賣契約，即屬有據，且為依法正當行使權利，難認係權利濫用或違反誠信原則。是以，檢視原告與被告、訴外人吳瑞淦等7 人於104 年3 月24日簽訂之第一份買賣契約書，雙方倘若就54-7地號土地有所磋商，即會於契約書訂明「嗣後原告應出售54-7地號土地」，即便漏未訂明，豈不應於兩造於105 年3 月4 日簽訂之系爭買賣契約書時予以訂明，惟該2 份契約書均未有隻字提及54-7地號土地或原54地號土地，故兩造間未曾就54-7地號土地出售一事磋商協議，顯屬事實。原告今起訴，仍以錯誤之事實來誤導法院對事實之判斷，實不可採。又關於原告占有使用系爭3 筆土地中

約200 坪，且給付使用補償金10萬元部分，依系爭買賣契約書第7 條規定，並無任何與租賃有關之字樣，對照證人即擬訂系爭買賣契約之代書曾明仁與廖宜錫2 人於前案審理時之證述，亦均未提及兩造有何租賃情事，顯見兩造並未達成租賃關係之意思表示合致。

㈡復依證人曾明仁於前案之證述，系爭買賣契約之解除，係因原告貸款無法通過之契約以外理由而違約，故被告依約沒收違約金，就此，亦得參照本院106 年度訴字第37號事件可證。是以，被告雖與原告簽訂系爭買賣契約，惟因原告違約，業經被告以社東郵局第155 號存證信函催告履行，以社東郵局第182 號存證信函解除系爭買賣契約並沒收違約金。

㈢系爭買賣契約書第1 條有規定：「付款方式共分三期：第一期款：簽約款：壹仟萬元整，簽約成立同時甲方（即原告）給付乙方（即被告）」，第10條違約條款亦規定：「二、甲方違反本約約定時，自逾期日起每逾一日甲方應另付按該期未履行給付價款千分之一計算之滯納金予乙方。如經乙方催告限期履行，逾期仍不履行時，乙方得解除本契約，並沒收甲方已繳價款以為懲罰性違約賠償，本約土地任憑乙方處置，甲方不得異議。」且參證人曾明仁於前案審理時證述兩造在簽訂該2 份買賣契約書之過程中並無任何問題，是就兩造於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定。原告為建設公司，所營事業包含住宅及大樓開發租售業、建築經理業、不動產買賣業、不動產租賃業等業務，更有能力盱衡履約之意願、經濟能力以及違約時損害之程度等主、客觀因素。足見締約當時，原告應知悉該已繳納價款在原告不履行時即轉為懲罰性違約金，原告不得異議。基於契約自由原則，兩造締約之契約內容有明確約定，本應誠信原則下朝向履行契約方向進行，原告本於自由意思交付簽約款1,000 萬元，卻因可歸責於原告之事由，致被告以社東郵局第182 號存證信函解除系爭買賣契約，並依約沒

收該1,000萬元違約金，被告係本於債權而受領給付，為避免法律關係臻於複雜，法院即無核減違約金之必要。

㈣退萬步言，縱認法院之違約金核減權並未消失，然該違約金屬懲罰性質違約金，基於誠信原則，係可歸責原告，被告沒收該違約金，應屬合理：

1.就被告王昭鴻而論，首先，就被告王昭鴻與原告間之關係，業經前案判決認定並無租賃關係。次者，解除契約前後，被告仍持有系爭3筆土地所有權，土地價值增加，乃市場機制所致，且被告之所以持續持有土地所有權，全因可歸責於原告致買賣契約解除，已為前案判決所認。倘原告當時履行契約，系爭3筆土地所有權已然移轉於原告，增值之利益自然歸於原告享有，何以至今用以指摘與被告締約約定違約金有過高之嫌？最後，被告解除契約全因可歸責於原告，被告依法解除，為前案判決所採，非如原告所指可歸責於被告即原告與被告買賣原54地號土地所致，實係原告土地貸款未通過無法繼續辦理第二期款的履行所造成。基上，原告巧飾系爭買賣契約為兩造均有可歸責之處致解除契約，惟事實卻係原告單方不履行致被告依法解約。

2.依上開系爭買賣契約書第10條之規定，足證本件違約金係為懲罰性質之違約金。又當事人既約定不於適當時期履行債務時，即需支付之懲罰性違約金者，乃以強制債務之履行為目的，以確保債權效力之一種強制罰，為督促債務人履行債務，本於誠信原則，因可歸責於原告之事由，致被告依法解除契約並按上開規定沒收違約金，被告係本於債權而受領給付，是為合理。

㈤再退萬步言，倘確有如原告所述有過高情形（假設語氣，但被告否認），亦應由原告舉證就兩造締約時，有何一般社會客觀、經濟上標準認定違約金有過高之情，且原告係為締約之經濟上之弱勢而須法院介入以達公平原則之事項等予以證明，作為認定酌減金額標準。

㈥原告既經前案判決認定可歸責，歷經數年，復又提起本件訴訟請求酌減違約金，顯見原告出爾反爾，浪費司法資源，似有權利濫用原則之嫌。

㈦並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告與被告、訴外人吳瑞淦等7人先於104年3月24日簽訂第一次買賣契約，兩造再於105年3月4日就系爭3筆土地簽訂系爭買賣契約等情，有原告提出第一次買賣契約書及系爭買賣契約書附卷可稽（見本院卷第21至58頁），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡系爭買賣契約第1條即有買賣總價款付款方式「買賣總價款為伍仟伍佰玖拾貳萬玖仟捌佰參拾元（以每坪陸萬捌仟元整計）」之約定，另第10條第2項亦有「甲方（即原告）違反本約約定時，自逾期日起每逾一日甲方應另付按該期未履行給付價款千分之一計算之滯納金予乙方（即被告）。如經乙方催告期限履行，逾期仍不履行時，乙方得解除本契約，並沒收甲方已繳價款以為懲罰性違約賠償」之約定。經查，原告未履行系爭買賣契約後續款項（即第二期款）乙節，為兩造所是認，而被告王素惠先於105年5月12日以社東郵局第155號存證信函催告原告履行買賣契約付清買賣價款；復於105年5月31日再以社東郵局第182號存證信函聲明解除系爭買賣契約並沒收已付價款作為懲罰性違約賠償等情，業據原告提出上開2份存證信函附卷可稽（見本院卷第61至63頁），且上開存證信函復經原告收受乙節，亦為原告所是認（見本院卷第202頁），是原告既未依約給付價金，經系爭買賣契約之賣方授權被告王素惠催告請求原告給付價金，仍未為給付，再經系爭買賣契約之賣方授權被告王素惠以存證信函對原告為解除系爭買賣契約之意思表示，則兩造間之系爭

買賣契約，已因原告給付價金遲延，而經被告合法解除無訛。

㈡原告雖主張：原告簽訂系爭買賣契約並繳付1,000萬元簽約款後，被告竟透過被告王素惠託詞54-7地號土地不在原本約定範圍內，企圖哄抬價格，遭原告拒絕，被告態度丕變，拒絕將54-7地號土地出售予原告。被告因擔憂未臨路之系爭3筆土地無法結合54-7地號土地合併開發，實難以利用，若逕予買受，將導致本件開發案血本無歸，因此一再試圖與被告溝通，遲遲未敢於被告承諾出售54-7地號土地之前給付後續價金，惟被告不顧原告之請託與協談，旋於105年5月12日以為給付買賣價金為由發函催告原告付款，進而於105年5月31日發函解除契約，並沒收原告之1,000萬元云云。惟查：

1.觀之第一次買賣契約書開頭即約定「雙方合意對於本件買賣事宜，標示及議定條款如後，以資共同遵守，並同意除非本於合約書內有具體表明外，甲乙雙方互不得以其他事故為藉口向對方為任何要求或作為不履行的理由。」另其他特約事項第3項亦有「本買賣契約履行完成後，同段56、57地號土地於乙方確定應保留面積（約計400坪土地）及範圍並分割後餘下土地，雙方同意以每坪6萬8000元整出售予甲方，本約定期限至乙方於105年3月31日前完成土地分割並與甲方簽立買賣契約止，惟上述分割後餘下土地買賣契約之履行或不履行與本件買賣契約無關，係各自獨立之法律行為。」之約定，不僅就分割前之54地號土地部分未具體表明，且被告所出具之授權書及附件亦未授權被告王素惠出售被告所有分割前54、55、70地號土地之應有部分，尚難認被告有出售分割前之54地號土地應有部分之意。甚且原告並有委託代書代看第一次買賣契約，亦據證人即原告公司總經理廖宜錫於前案到庭證述在卷，豈會未就其所稱如此重要之54地號土地約定明確記載於第一次買賣契約書內，可見第一次買賣契約書其他特約事項第3

項所約定之應保留面積，自不包含被告分割前之54地號土地應有部分。

2.又兩造於105年3月4日簽立系爭買賣契約之前，被告與他人共有分割前之54、55、70地號土地，經本院以103年度訴字第535號判決與55、70地號土地合併分割，該案件並已確定等情，有該案件民事判決附卷可稽。嗣被告王素惠取得被告王昭鴻、訴外人王張富美授權後，復於104年11年17日就前開分割共有物事件取得之土地申請複丈並辦理分割登記，將複丈前之54地號土地辦理分割為54、54-7地號土地乙節，亦有原告於前案提出前開被告王素惠代理之土地複丈及標示變更登記申請書等資料可查。其中54地號土地登記為訴外人王張富美單獨所有，54-7地號土地則登記為被告王昭鴻與王張富美共有一情，則觀本院106年度訴字第37號民事判決之不爭執事項三、㈡即明，由上可知，兩造在簽立系爭買賣契約之時，54-7地號土地已經分割並為被告王昭鴻與訴外人王張富美共有，對照系爭買賣契約開頭亦約定「雙方合意對於本件買賣事宜，標示及議定條款如後，以資共同遵守，並同意除非本於合約書內有具體表明外，甲乙雙方互不得以其他事故為藉口向對方為任何要求或作為不履行的理由。」惟被告並未將54-7地號土地列為系爭買賣契約之買賣標的，且54-7地號土地之共有人王張富美也非系爭買賣契約書之賣方，顯見雙方就買賣54-7地號土地之要約、承諾（含買賣價格等契約重要之點）並未合致。再者，事實上，原告亦於54、50、70地號土地合併裁判分割後，始向訴外人購買54-1、54-2、54-3地號土地乙節，亦據證人廖宜錫於前案證述在卷，復為原告於前案所不爭，而54-7地號土地之共有人尚有王張富美，則原告自應獨立與該地號土地所有權人磋商。另查，兩造於第一次買買契約、系爭買賣契約均有「雙方合意對於本件買賣事宜，標示及議定條款如後，以資共同遵守，並同意除非本於合約書內有具體表明外，甲乙雙方互不得以

其他事故為藉口向對方為任何要求或作為不履行的理由。」之約定，已如前述，關於分割前之54地號及分割後之54-7地號土地，既未曾在第一次買賣契約、系爭買賣契約中具體表明，依前開約定，原告自不得以其他事故為藉口向對方為任何要求或作為不履行的理由，惟原告事後以未記載在系爭買賣契約內容之54-7地號土地販售價格有所爭議為由，藉詞不履行系爭買賣契約之後續款項，被告據此解除系爭買賣契約，即屬有據，原告上開主張，並無可採。

㈣兩造於105年3月4日就系爭3筆土地簽訂系爭買賣契約，原告於簽訂系爭買賣契約並繳付1,000萬元簽約款後，原告未依約繳納後續款項，經被告催告原告履行買賣契約付清買賣價款未果，被告於105年5月31日以郵局存證信函向原告表示解除系爭買賣契約，該解除契約之意思表示已合法送達原告，被告於105年5月31日發函解除契約，並沒收原告之1,000萬元，已如上述，惟原告主張違約金數額過高，請求依民法第252條規定酌減違約金，然為被告所不同意。經查：

1.原告違反兩造約定，被告於定相當期間催告原告履行而不為後，依契約約定解除契約，並沒收違約金，固屬有據。然按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。次按違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決要旨參照）。再按違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬

前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號判決要旨參照）。

2.本件依系爭買賣契約第10條第2 款約定內容觀之，該違約金之約定係屬懲罰性違約金，為兩造所不爭執，已如前述，原告主張被告沒收與已繳價款相同之違約金過高，應予酌減等語，然為被告所否認。經查，系爭3 筆土地坐落於嘉義縣朴子市，面積合計為2,719 平方公尺，買賣總價金計55,929,830元，有系爭買賣契約書附卷可稽，原告已給付1,000 萬元，將已給付價款及總價金相比，其違約金約為系爭買賣契約總價金百分之十八。又被告解除契約時，系爭3 筆土地均尚未移轉所有權給原告，仍繼續由被告保有所有權。又被告未舉證證明因原告違約行為，致有其他成本之支出或規劃之勞費。再參酌社會整體經濟狀況，原告未能依約履行之原因等實際情形，本院認為本件違約金應依上開規定酌減至600 萬元，以符兩造利益之平衡。則本件違約金既經酌減至600 萬元，則被告就沒收之1,000 萬元違約金超過600 萬元部分即其中400 萬元即無法律上原因而受利益，致原告受有損害，應依不當得利之規定，返還原告。

3.本件違約金經本院認定過高，依上開規定，即有酌減之必要。而原告提起本訴，乃其權利之正當行使，並無違反誠信原則及權利濫用情形，被告抗辯：本件無酌減違約金之必要，且原告提起本訴有違誠信原則及權利濫用情形云云，並無可採。

四、綜上所述，原告依不當得利返還請求權之法律關係，請求被告給付400 萬元，及自本判決確定之日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息部分，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核

原告勝訴部分，於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　30　　日

民三庭法　官　黃茂宏

以上正本係照原本作成。

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，除應依對造人數提出繕本外，並應依上訴利益繳交第二審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　官佳慧