

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第731號

原告 欣燁建設開發有限公司

法定代理人 劉銓炘

訴訟代理人 李冠穎律師

陳世煌律師

洪婕慈律師

被告 許文心

訴訟代理人 楊振裕律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國110年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣300萬元，及自民國109年6月26日起至清償日止，按年息百分之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75即新台幣30,450元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新台幣100萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新台幣300萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國108年12月8日就坐落彰化縣○○鄉○○段000地號、面積725.82平方公尺之土地（下稱系爭土地）簽訂「土地買賣契約書」（下稱系爭契約），簽約時原告並已給付新台幣（下同）200萬元之價金。系爭契約第9、10條約定：「賣方（即被告）擔保本標的的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地、無提供他筆土地做為法定空地使用等情事…」、「賣方違反前條約定，致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除契約。賣方應將買方已給付之價款加倍退還買方作為

01 違約賠償金。」

02 (二)被告於簽約時一再保證系爭土地絕無遭占用為道路，然經北
03 斗地政事務所測量鑑界，系爭土地確有57.77平方公尺遭占
04 用供道路、水溝使用。原告知悉系爭土地存有上開瑕疵後，
05 多次催告被告出面處理，被告卻均不予理會。爰依系爭契約
06 第9條、第10條之規定，主張解除買賣契約，並請求原告返
07 還價金200萬元，並賠償違約金200萬元，為此聲明：被告應
08 給付原告400萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
09 ，按年息百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行
10 。

11 二、被告則以：

12 (一)原告雖依系爭契約第10條規定，催告被告處理系爭土地遭占
13 用之瑕疵，然若要被告排除上開瑕疵，首先需要確認該道路
14 由何人鋪設占用、遭占用之範圍及面積，繼而請求該無權占
15 用者返還土地，此過程至少需耗時1個月以上，如經訴訟更
16 需長達數月至1、2年，而原告發函卻僅定10日內要求被告處
17 理，顯然不符系爭契約第10條所定「相當期限」之要件。

18 (二)系爭土地雖有部分做為道路、水溝使用，惟遭占用面積僅占
19 系爭土地面積約百分之8，雖有面積短少的情形，但瑕疵並
20 非重大，並不影響原告使用系爭土地作為建築房屋之目的，
21 原告未受實質上損害，其請求解除契約顯失公平，請求200
22 萬元之違約金亦顯然過高等語置辯，並聲明：原告之訴及假
23 執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免
24 為假執行。

25 三、法院之判斷：

26 (一)原告主張其向被告買受系爭土地，簽約時已給付200萬元之
27 價金，買賣契約並約定：系爭土地無被他人占用情事，賣方
28 違反前開約定，致影響買方權利時，買方得定相當期限催告
29 賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除契約，賣方應將買
30 方已給付之價款加倍退還買方作為違約賠償金。嗣經鑑界測
31 量，系爭土地竟有57.77平方公尺遭占用作為道路、水溝使

01 用，其催告被告處理未果，已通知被告解除買賣契約之事實
02 業據提出土地買賣契約書、存證信函等件為證，並經本院
03 會同彰化縣北斗地政事務所測量員履勘測量屬實，製有勘驗
04 筆錄及複丈成果圖在卷可稽，且為被告所不爭執，堪信為真
05 實。

06 (二)被告辯稱原告僅定10日期限要求被告處理，顯然不符系爭契
07 約第10條所定「相當期限」之要件等語。經查，原告係於10
08 9年4月15日通知被告處理土地瑕疵事宜，惟被告迄今仍未處
09 理，顯已逾相當期間，是已符合系爭契約第10條「相當期限
10 」之要件，被告上開所辯，並非可採。

11 (三)被告又辯稱系爭土地遭占用面積僅占約百分之8，雖有面積
12 短少情形，但不影響原告建築使用，瑕疵並非重大等語。惟
13 查，系爭土地遭占用57.77平方公尺，面積非少，且大部分
14 位於側面，當會影響所建築房屋之面寬及戶數，而損害原告
15 利益，此有原告提出之建築規劃圖在卷可稽，被告辯稱瑕疵
16 並非重大云云，亦無可採。

17 (四)基上，被告確有違反系爭契約第8條情事，而影響原告權利
18 業經原告催告，逾相當期限，被告並未解決，則原告依系爭
19 契約第10條約定，通知被告解除買賣契約，核屬正當。系爭
20 契約既經解除，原告請求返還價金200萬元，為有理由。

21 (五)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
22 第252條所明定。而衡量違約金是否相當，須依一般客觀事
23 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準
24 。又約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務
25 時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。上開違約金
26 酌減之規定，不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均
27 有其適用（最高法院79年台上字第1915號判例意旨、51年台
28 上字第19號判例意旨、70年度台上字第3796號判決意旨參照）
29 。查原告解除系爭契約，請求返還已給付200萬元外，另依
30 系爭契約之約定，請求被告應給付已給付價金200萬元之加
31 倍違約金，即200萬元，於法有據。至於原告請求之違約金

01 是否過高，法院依職權有審酌的權利。本院衡酌被告不知情
02 系爭土地遭他人占用，並非故意違約，又兩造於108年12月
03 簽訂買賣契約後，原告於109年4月即以存證信函通知被告土
04 地遭占用之事，時隔非久，原告僅支付簽約款200萬元，尚
05 未辦理土地過戶，所受資金成本、行政費用損害尚不高，及
06 系爭土地面積725.82平方公尺，可興建房屋戶數約6至8戶，
07 原告可得預期之利益等一切情事，認本件違約金以100萬元
08 為適當，逾此範圍即屬過高，不應准許。

09 (六)綜上所述，原告依系爭契約第10條之約定，請求被告返還價
10 金200萬元及給付違約金100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
11 即109年6月26日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利
12 息部分，為有理由，應予准許。至原告逾上開範圍所為請求
13 ，則無理由，應予駁回。

14 四、兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，於
15 原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予
16 以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應
17 予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
19 不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 110 年 2 月 24 日
22 民 事 第 一 庭 法 官 施 錫 揮

23 以上正本係照原本作成。

24 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
25 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 110 年 2 月 24 日
27 書 記 官 顏 麗 芸