

臺灣新北地方法院民事判決

106年度重訴字第882號

原告 祐生鋁業有限公司

法定代理人 林文來

訴訟代理人 王永森律師

蔡慧貞律師

被告 陳得福

訴訟代理人 林嫦芬律師

上列當事人間請求違約金事件，本院於一百零九年二月二十六日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸佰伍拾玖萬伍仟零伍拾元。

訴訟費用由被告負擔三分之一，餘由原告負擔。

本判決於原告以新台幣貳佰壹拾柒萬陸仟參佰元為被告供擔保後，
得假執行。但被告如以新臺幣陸佰伍拾玖萬伍仟零伍拾元為原告
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：

(一)被告為民國（下同）104年4月10日分割前新北市○○區○○
段○○○段000○0地號土地（下稱系爭土地，面積原為3870
平方公尺）之所有權人，並授權訴外人陳慶煌為代理人出面
處理出售事宜；又兩造透過訴外人即嘉禾不動產投資顧問有
限公司（下稱嘉禾公司）達成買賣之合意，約定由原告以每
坪新台幣（下同）11萬元購買其中600坪，總價為6600萬元
，並按實際分割土地坪數再為找補，被告並要求為利其後續
出售周遭約3萬多坪土地，不動產買賣契約書須以8100萬元
作為名義上之買賣總價，且第一、二期款合計3240萬元須先
同意自履保帳戶撥款予被告。

(二)嗣於104年4月10日完成土地分割後（分割後土地面積僅有
599.55坪，短少0.45坪；故價金減少49,500元，實際買賣價
款為65,950,500元），雙方於104年4月30日就分割後之系爭

土地簽訂不動產買賣契約書，並將買賣金額填載為8100萬元。又因系爭土地經被告連同其他同地段合計37筆土地為中和區農會設定3億6千萬之高額抵押權，故兩造約定被告負有向金融機構取得抵押權部分塗銷同意書或提出系爭土地抵押權確定金額，以辦理塗銷抵押權登記之義務。然而，被告卻未依兩造嗣後於7月24日會議結論開具擔保本票，亦未出具向金融機構取得抵押權部分塗銷同意書或確定金額，致使系爭土地無法辦理移轉登記，構成給付遲延。原告於104年9月2日以律師函催告，再於台灣高等法院105年度重上字第791號案件審理期間，於106年1月23日以民事更正上訴聲明暨準備二狀繕本之送達向被告為解除契約之意思表示，並請求返還已給付之全部價金65,950,500元，經該案法官審理後，認定被告確有給付遲延之情事，故原告得解除契約並請求被告返還已給付之全部價金為有理由，判決原告勝訴。

(二)依據系爭契約書第10條第2項規定：「乙方（指被告）如不履行契約所定各項義務者，即視為乙方違約，甲方（指原告）得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，乙方應將所收價款退還外，並應同時賠償與已繳價款同額之違約罰金。」因被告確有給付遲延之情事，經原告合法解除兩造間之買賣契約，故原告除得請求被告返還已給付之價款外，被告並應同時賠償原告與已繳價款同額即65,950,500元之違約罰金；惟原告僅先請求2,000萬元，其餘部分暫保留請求權。

(三)併聲明：1.被告應給付原告2,000萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)被告已依照臺灣高等法院105重上訴字第791判決所示內容為給付，原告並無損害可言：

1.系爭契約書第10條違約罰則第1、2項約定「乙方如不履行契約所定各項義務者，即視為乙方違約，甲方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，乙方應將所收價款退

01 還外，並應同時賠償已繳價款同額之違約罰金。」，本項
02 條文並無「懲罰性違約金」之同義字眼，且「賠償…違約
03 罰金」的字義亦可明確辨認，兩造間約定之違約金性質為
04 損害賠償預定性質之違約金。

05 2.原告在本案所支出者為買賣價金之給付，經臺灣高等法院
06 105年度重上字第791號判決命被告返還，被告於收到最高
07 法院108年度台上字第1753號駁回上訴之判決後，業已依
08 判決主文給付，扣除原告向第一銀行退還履約專戶餘額
09 31,981,946元之價金33,968,554元、利息9,248,118元、
10 訴訟費用889,200元、第三審律師60,000元共計44,165,
11 872元，匯款至原告銀行帳戶。原告就支付價金所受之損
12 害，即為不能利用期間之利息，被告既已依另案確定判決
13 如數給付，原告自無任何損害，故原告不得再向被告請求
14 給付違約金。

15 (二)縱認原告得請求違約金，亦屬過高需酌減之：

16 1.原告於另案第一審時係請求被告履行契約，但第一審法院
17 認為被告已經合法解除契約，故駁回原告之訴。詎原告於
18 另案第二審時，突變更聲明，更以書狀為解約之意思表示
19 ，而被告既經第一審法院認定解約適法，自不可能在上訴
20 階段時，無視一審勝訴判決而自認解約不合法，並再依原
21 契約履行交付塗銷抵押權同意書之義務，否則即視同向該
22 案二審法院自認解除契約無理，故被告經該案判決認定之
23 違約事實既係在上訴程序中始發生，自非被告所得預期，
24 如認被告應給付買賣價金全部之違約金，對被告亦至為不
25 公。

26 2.又被告所受領價金為3,240萬元，並非6595萬500元，其餘
27 價金仍在原告所開立之第一銀行履約專戶中，被告並未受
28 有此部分之利益，另案判決以6595萬500元計算利息，被
29 告也如數給付利息9,248,118元與原告並賠償訴訟費用及
30 律師費，故本件縱認被告確實應給付違約金，亦應依民法
31 第252條加以酌減，始符公平。

01 (二)併聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
02 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執事項：

04 (一)兩造於104年4月30日透過嘉禾公司簽定就新北市○○區○○
05 段○○○段00000地號，面積1982平方公尺，權利範圍全部
06 之不動產買賣契約，合約上約定買賣價金為8,100萬元。

07 (二)系爭契約書第4條第8項約定：「乙方（被告）原金融機構之
08 抵押權除本房地外另有其他共同擔保土地或建物，乙方（被
09 告）應向該金融機構取得『部分塗銷同意書』並辦理權利內
10 容變更登記…」、同條第11項約定：「甲、乙雙方應於完稅
11 前完成本條第一項至第十項之義務，以確保交易安全。」第
12 10條約定：「乙方如不履行契約所定各項義務者，即視為乙
13 方違約，甲方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約
14 ，乙方應將所收價款退還外，並應同時賠償與已繳價款同額
15 之違約罰金。」第15條第8項約定：「買方簽約時已知悉本
16 標的有2筆抵押權，賣方（被告）應於過戶前提出部分塗銷
17 同意確定金額。」

18 (三)系爭契約所載款項8100萬元，約定分四期給付，第一期簽約
19 款1620萬元於簽約時給付、第二期用印款1620萬元於被告備
20 齊過戶證件時支付、第三期款1620萬元由原告於土地增值稅
21 單及契稅單核下後自地政士通知日起3日內支付，第四期尾
22 款3240萬元由原告以貸款支付。

23 (四)原告已於簽約日支付3240萬元。

24 (五)原告前以兩造間買賣契約實際價金僅有65,950,500元、被告
25 未履行系爭買賣契約為由，主張解除契約並請求返還價金，
26 業經臺灣高等法院105重上訴字第791判決被告敗訴，並經最
27 高法院以108年度台上字第1753號判決駁回被告上訴確定在
28 案。

29 (六)被告已於108年11月18日依臺灣高等法院105年度重上字第
30 791號判決主文給付價金33,968,554元（扣除原告向銀行退
31 還履約專戶餘額31,981,946元）、利息9,248,118元、訴訟

費用 889,200 元、第三審律師 60,000 元共計 44,165,872 元，
匯款至原告銀行帳戶。

四、本件爭執點及本院判斷如下：

原告主張兩造於 104 年 4 月 30 日以 8,100 萬元簽訂系爭土地買賣契約，購買 600 坪土地，惟兩造間實際約定買賣價金經找補後僅有 65,950,500 元，嗣後因可歸責於被告之事由致兩造未能完成系爭土地移轉登記而給付遲延，原告解除契約後，自得依系爭契約之規定向被告請求違約罰金 2,000 萬元；被告則以兩造間並無約定懲罰性違約金，應屬預定損害總額賠償金，且原告並無損害，縱得請求，違約金數額亦過高等語置辯，故本件爭執點為：(一)原告得否請求違約金？(二)違約金之性質及被告請求酌減，是否有理由？以下分別說明：

(一)關於原告得否請求違約金：

1. 當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。民法第 252 條定有明文。而違約金之作用，乃為節省債權人於債務人不履行債務或不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務。基於契約自由原則，當事人對於其所約定之違約金數額，應受其拘束，以貫徹私法自治之精神。
2. 本件中，系爭契約書第 10 條約定：「乙方如不履行契約所定各項義務者，即視為乙方違約，甲方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，乙方應將所收價款退還外，並應同時賠償與已繳價款同額之違約罰金。」即有明定乙方違反契約時應給付甲方違約金之約定。而觀本件原告主張被告未履行系爭買賣契約等情，業經臺灣高等法院 105 重上訴字第 791 判決被告敗訴，並經最高法院以 108 年度台上字第 1753 號判決駁回被告上訴確定在案，此有判決書可稽（見本院卷第 27-50、285 頁）。則原告主張被告未依照兩造買賣契約約定塗銷系爭土地抵押權並辦理所有權移轉登記，致使兩造間無法完成系爭土地買賣契約，屬可歸責被告之事由給付遲延，原告依法解除買賣契約並得請求違

約金等語，應屬可採，故原告自得依據系爭契約書第10條之規定請求被告給付違約金。

3. 被告雖辯稱其已依照確定判決給付百分之5的遲延利息，共9,248,118元，以此用來抵銷原告請求的違約金云云。

惟查，「民法第259條第2款規定：受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。此項附加利息之性質係回復原狀之方法，而非損害賠償。當事人約定之違約金，縱屬損害賠償總額之預定，於契約解除時，除依上開規定請求就返還之金錢附加利息外，並得請求給付違約金，二者並無重複。」（最高法院102年台上字第1931號民事裁定意旨參照），因此被告縱已於108年11月間返還前開價金及利息，均係民法第259條第1款及第2款規定回復原狀之方法，依照前述最高法院見解，除被告已返還之前開利息外，原告自得依照系爭契約約定請求違約金，故被告主張以其返還價金所附加之利息數額與原告請求之本件違約罰金數額互為抵銷，顯然無據。

(二) 關於違約金之性質：

1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。民法第250條第1項、第2項前段定有明文。又違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之（最高法院86年度台上字第1620號判決參照）
2. 就系爭契約書第10條之約定觀之：「乙方如不履行契約所定各項義務者，即視為乙方違約，甲方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約，乙方應將所收價款退還外，並應同時賠償與已繳價款同額之違約罰金。」，可知上開

約定內容載明賣方不履行債務時，應返還已收價款，並給付同額之違約金以為損害賠償，其目的顯係為確保債務履行，約定賣方不履行債務時，應支付之金錢數額；而系爭契約文義上並未明文約定係懲罰性違約金，依照前述說明，其性質上自應屬損害賠償額預定性違約金，當屬無疑。

(三)關於違約金之酌減：

- 1.按解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。民法第260條定有明文。次按債務人之債務倘已為一部履行或當事人所約定之違約金過高者，為避免造成違背契約正義等值之原則，法院固得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害等情形，減少違約金（民法第251條、第252條參照）。惟當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無關。又關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高，此有最高法院105年度台上字第2289號判決可參。且違約金是否過高，應以解約時所生損害為酌定標準，不應將契約解除後之因素列入考量，或將契約解除後所發生之損害作為酌減違約金之標準，最高法院86年度台上字第1084號、92年台上字第2046號判決可參。而若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）
- 2.經查，兩造於系爭契約書上雖就系爭土地之價款部分載為8,100萬元，然此業經臺灣高等法院105重上訴字第791

號確定判決認定兩造間就系爭土地之合意金額僅有65,950,500元，而原告於104年4月30日簽立系爭契約書時，當日即給付第一、二期款合計3240萬元，另外原告於104年7月16日復將剩餘款項3198萬1946元（即扣除已支付之第一、二期款3240萬元及增值稅款156萬8554元及土地分割面積減少價金4萬9500元）全數匯入履約保證專戶之事實，亦為兩造於前案所不爭執（見高院判決書第21-22頁，本院卷第47-48頁），而被告在原告給付全部價金後，經原告屢次催告仍不交付抵押權部分塗銷同意書或提出部分塗銷確定金額等情，顯然違反契約約定，構成給付遲延之違約事由。故依兩造前述約款，原告合法解除契約時，被告除應將所收價款退還外，並應同時賠償與已繳價款同額之違約罰金。

3.次查，原告與被告簽定系爭土地買賣契約，係為購買該地並建造廠房為目的使用，此有原告向第一銀行申請貸款時，授信案件申請書上所載於104年6月24日進行評估資金用途：「本案擬興建地上3層之鋼骨結構廠房…總面積約2,876平方公尺（約870坪）全案工程造價56,550仟元，預估105年6月動工、106年6月完工」可稽（見本院卷第531頁），故原告主張因被告未能履行契約而造成原告無法使用該地建造廠房，進而造成原告需延長承租第三人土地期間，發生不能使用預期土地之所失利益，其因被告違約進而需支出額外租金受有損害5,555,000元，及造成無法如計劃予以施工規劃影響職務甚鉅，即有依據，並有租賃契約書影本為證（見本院卷第491-500頁）。另外，原告主張為履行該系爭買賣契約，向民間友人借款3,100萬元、向第一銀行貸款1,480萬、275萬、825萬，共2,580萬元，業據原告提出本票、借款證明、存摺影本及信託專戶收支出明細為證（見本院卷第337-344、519-523頁），雖可認定為真實，然系爭買賣契約關於違約金之約定既經本院認定屬於損害預定額之違約金，自應再為審酌原告受有損害之

01 實際範圍，而依照前述臺灣高等法院105重上訴字第791號
02 之確定判決內容，被告除已經履行返還原告已給付之全部
03 價金65,950,500元外，並也再給付原告全部利息
04 9,248,118元作為解除契約的回復原狀，且履行買賣契約
05 之任一造就履行價金是否存有借貸利息，本非債權契約之
06 主要標的或雙方具有協力義務之事項，實質上僅屬個人締
07 約之成本考量，故就該利息之支出並非可視為受有損害之
08 一部分。從而，原告主張因系爭契約未能履行，而受有支
09 出利息損失等語，難認有據。再者，當事人支出之律師費
10 用，必當事人確有不能自為訴訟行為，須委任他人代理之
11 情形，而支出之代理人費用，為伸張權利或防禦上所必要
12 者，始得認為訴訟費用之一種，於必要限度令敗訴之人賠
13 償（司法院院字第205號解釋參照）。故原告就另案一、
14 二審訴訟程序，依法未強制律師代理，原告復未證明確有
15 不能自為訴訟行為，必須委任律師代理之情事，是原告以
16 被告違約而造成原告須支出律師費用等語，欠缺因果關係
17 。又另案訴訟之裁判費核屬訴訟費用，於各該事件已諭知
18 兩造負擔之比例，自非屬原告得請求損害賠償之範圍，故
19 原告主張被告應就其上開訴訟程序所生損害，作為被告應
20 負擔違約金審酌之依據，即無可採。

21 4.從而，本院審酌兩造於訂定系爭買賣契約時，既已衡量履
22 約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等
23 主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，惟就
24 實際上屬於損害賠償性質違約金之認定仍為過高時，本院
25 仍得審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及義務違反程度、
26 當事人所受損害情形等一切情狀而定，故本院認兩造間以
27 約定原告給付價款總額65,950,500元為違約金之依據，核
28 屬過高，綜觀上情，應予酌減為10分之1即6,595,050元始
29 適當。

30 五、末按，當事人就金錢債務之遲延履行所約定之違約金，有懲
31 罰性違約金，及損害額預定性違約金兩種。當事人所約定之

違約金如為前者，則債務人遲延履行時，債權人除違約金外並得請求遲延利息或因遲延所生之損害，如為後者則否（最高法院68年台上字第3055號民事判決意旨參照）。且依民法第250條第2項前段規定，違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，故當事人間約定因債務人違約應支付之違約金，係相當於為賠償因違約而生之損害所支付之金額。債權人本此請求給付違約金者，縱受有其他損害，亦不得再請求賠償，故本案不得同時請求給付週年利率5%法定遲延利息（最高法院82年台上字第710號判決意旨參照）。

六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第10條第2項之約定，請求被告給付違約金6,595,050元部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，假執行之聲請失所依據，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 3 月 16 日
民 事 第 二 庭 法 官 劉 以 全

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。

中 華 民 國 109 年 3 月 16 日
書 記 官 蔡 忠 衛