

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第1041號

原告 翔玉百貨有限公司

法定代理人 楊朝翔

被告 林素藤

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國109年2月6日
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾萬元，及自民國一百零九年一月一日起
至清償之日止，按年息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五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：本件兩造經台灣房屋仲介股份有限公司（下稱台
灣房屋）居間仲介，於民國108年8月1日簽訂不動產買賣
契約書（下稱系爭契約），約定以新臺幣（下同）680萬元
價金，由原告購買被告所有坐落新竹市○○路○段○○○○號房
屋及其基地（下合稱系爭不動產），並委由訴外人第一建築
經理股份有限公司（下稱第一建經公司）負價金信託履約保
證責任，由該公司辦理履約保證制度。而系爭契約第3條係
約定：賣方應於108年8月6日備齊一切過戶所需之證件資料
並完成用印手續交付特約地政士收執，以便辦理產權移轉登
記作業，原告於簽約後，已依約於108年8月2日及同月6日分
別兌付系爭契約第1期簽約款68萬元及第2期備證用印款68萬
元至第一建經公司履約保證專戶內。詎被告未依約履行系爭

01 契約第三條約定之上開備證用印義務，經原告於108年9月11
02 日以存證信函通知被告於函到7日內履行備證用印義務，被
03 告卻拒絕領取致逾期退回，嗣催告期滿後，原告於108年10
04 月21日以存證信函向被告為解除契約之意思表示，並經被告
05 於108年10月22日收受，是系爭契約已經原告合法解除而消
06 滅。依系爭契約第8條第1項約定：「賣方如違反本契約應履
07 行之各項義務時，每逾一日，賣方應按買方已付價款萬分之
08 二計算違約金予買方（自逾期之次日起至完成給付日止）；
09 經買方定七日期限催告逾期仍不履行，買方得解除契約。如
10 因賣方擅自解約、不為給付、給付不能或其他可歸責於賣方
11 之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同
12 意按買方已支付價金總額之同額做為違約金另行給付買方外
13 ，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。」，是原告
14 即於108年11月20日以存證信函通知被告及第一建經公司，
15 請求第一建經公司返還原告已支付之價金及被告給付原告上
16 開約定之違約金，然被告卻仍置之不理，第一建經公司則已
17 於108年12月5日將上開價金返還予原告。是依系爭契約第8
18 條違約、解除契約暨賠償責任之約定，被告應賠償原告按原
19 告已支付價金總額之同等額即136萬元之違約金。為此，原
20 告爰依系爭契約第8條第1項之約定提起本件訴訟，並聲明：
21 被告應給付原告136萬元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清
22 償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保請准宣告假
23 執行。

24 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
25 何聲明或陳述。

26 三、本院之判斷：

27 (一)、原告主張之前開事實，業據提出與所述相符之系爭契約、履
28 保專戶收支明細表暨點交確認單、108年9月11日新竹西大路
29 郵局66號存證信函暨招領逾期退回之信封、108年10月21日
30 新竹西門郵局199號存證信函暨回執、108年11月20日新竹民
31 生路426號存證信函暨回執等件影本在卷可證（見本院卷第

15-41 頁、第 49-61 頁），而被告經合法通知，迄未到場爭執，亦未提出任何有利於己之聲明、陳述或證據，以供本院審酌，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪認原告之主張為真實。

(二)、按系爭契約第 3 條係約定：賣方應於 108 年 8 月 6 日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付特約地政士收執，以便辦理產權移轉登記作業；另第 8 條第 1 項約定：賣方如違反本契約應履行之各項義務時，每逾一日，賣方應按買方已付價款萬分之二計算違約金予買方（自逾期之次日起至完成給付日止）；經買方定七日期限催告逾期仍不履行，買方得解除契約。如因賣方擅自解約、不為給付、給付不能或其他可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同額做為違約金另行給付買方外，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用，有系爭契約影本在卷可憑。再按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力，民法第 95 條第 1 項定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀狀態即為已足，並非須使相對人取得占有，故非對話意思表示之通知（如郵件）已送達於相對人之居所或營業所者，或相對人已受郵局通知往取郵件，即為達到，不必交付相對人本人或其代理人，亦不問相對人閱讀與否，該通知即可發生為意思表示之效力，縱令相對人無正當理由而拒絕接收，仍應認為已達到而發生效力（最高法院 54 年台上字第 952 號、58 年台上字第 715 號判例、96 年度台上字第 2792 號裁判、95 年度台上字第 2611 號參照）。經查，被告既未於 108 年 8 月 6 日，依系爭契約第 3 條之約定，履行其賣方應盡之備證用印義務，經原告於 108 年 9 月 11 日以新竹西大路郵局 66 號存證信函，催告通知被告於函到 7 日內履行該義務，嗣上開信件以招領逾期為由退回後，原告於上開信函催告期滿後，再次於 108 年 10 月 21 日以新竹西門郵局 199 號存證信函，向被告為解除契約之意

01 思表示等情，有上開二份存證信函影本在卷可查（見本院卷
02 第27-37頁），而上開存證信函均係以被告之戶籍地址即新
03 竹市○○區○○路○段0000號為送達，且新竹西大路郵局66
04 號存證信函，經新竹南勢郵局於108年9月12日、108年9月13
05 日投遞不成功後，於108年9月24日為第二次催領，再經108
06 年10月5日、108年10月7日投遞仍不成功，嗣經新竹牛埔郵
07 局以招領逾期為由退回；另新竹西門郵局199號存證信函係
08 由被告親自簽收等情，有上開存證信函退郵信封及回執在卷
09 可稽，足見新竹市○○區○○路○段0000號確實為被告長期
10 居住之處所而屬被告所支配之範圍，應堪認上開西大路郵局
11 66號存證信函，經新竹牛埔郵局為招領後，已置於被告可隨
12 時領取郵件、了解其內容之客觀狀態，參以：系爭契約第9
13 條第3項復約定：甲乙雙方及第一建經相互間之通訊及文件
14 送達，以本契約書所載地址為準，如遭拒收或無法送達退回
15 者，均以第一次郵寄日視為已送達，而賣方即被告在系爭契
16 約記載之地址，即為上開延平路地址等情，有系爭契約影本
17 在卷可憑（見本院卷第19、23頁），故應認原告以上開新竹
18 西大路郵局66號存證信函，催告被告履約備證用印之意思表
19 示，已於108年9月間、10月初，即合法送達予被告，是經原
20 告於催告期滿後，於108年10月21日，再以存證信函對被告
21 為解除契約之意思表示，並經被告親自收受上開存證信函。
22 準此，堪認原告業已依系爭契約第8條之約定，合法解除系
23 爭契約，且被告既因違反系爭契約上開所定之備證用印義務
24 ，致系爭契約遭原告合法解除而消滅，則原告主張依系爭契
25 約第8條第1項後段之約定，請求被告給付其違約金，即屬有
26 據。

27 (三)、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
28 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
29 總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
30 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
31 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害

之賠償總額；約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院95年度台上字第1095號判決要旨參照）。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，同法第252條亦有明文，不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院70年度台上字第3796號判決參照）。審酌原告主張其係經營百貨零售業，先前已花費相當多之時間，始尋得系爭不動產，並委託仲介出價、斡旋、議價，及與被告進行契約之簽訂，以購買此不動產，已耗費相當之勞力、時時及費用，並打算在該處經營百貨零售業務，且已依約支付二期之價金合計136萬元，復已花費時間尋找房屋整修、裝潢公司，以請其等預估系爭不動產之整修及裝潢費用，卻因被告無端之違約，致其為購置系爭不動產上開所付出之過程全然白費，換地經營公司之計劃亦受阻，雖經第一建經公司退回其已付之價金136萬元，然其仍受有相當之損害，且於本件限期催告被告履約遭拒後，又要耗費心力且花錢委請律師撰寫書狀，以便進行本件訴訟等情，是原告主張其因本件被告之違約而有相當之損害（包括先前所支付價金之利息損失等），固非無據。惟考量兩造係於108年8月1日簽訂系爭契約，被告於108年8月6日違約，其後經原告催告被告履約未果後，原告即於108年10月22日合法解除系爭契約，嗣第一建經公司於108年12月5日已返還原告給付之價金（見卷第25頁），是從被告違約至原告合法解除契約，暨至第一建經公司返還原告價金之時，其時間尚屬非久，原告之損害並未繼續再發生及擴大等情，是本院參酌原告上開所受之損害及本件被告之違約情節，及審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及被告若能如期履行債務時，原告可得享受之一切利益等情狀，認本件原告請求被告給付違約金136萬元尚屬過高，應以

酌減為30萬元始為適當。是原告此部分違約金之請求，應以30萬元為合法有據，其餘部分，則無理由。

(四)、綜上所述，原告依兩造間所簽訂系爭契約第8條約定之契約關係，請求被告給付違約金30萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即109年1月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，核屬有據，為有理由，應予准許。至逾上開範圍所為之請求，則無理由，應予駁回。

四、本判決就原告勝訴部分所命被告連帶給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行。至原告其餘假執行聲請，因該部分訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

五、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第389條第1項第5款，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
民 事 第 二 庭 法 官 鄭 政 宗

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
書 記 官 楊 嘉 惠