

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4261號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 王寶輝律師

複代理人 段陶喻律師

鄭淑燕律師

被告 大羅屋有限公司

法定代理人 羅台華

訴訟代理人 孫誠偉律師

郭旆慈律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國一〇八年三月十四日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣貳拾陸萬陸仟貳佰伍拾捌元，及自民國一〇七年五月一日起至清償日止，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十分之三，其餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣捌萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新台幣貳拾陸萬陸仟貳佰伍拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件原告之法定代理人起訴時為黃偉政，嗣於本院審理期間變更為郭曉蓉，業據其聲明承受訴訟，並提出財政部派令（見本院卷第二三四頁至第二三五頁）為證，核無不合，應予准許。

二、原告起訴主張：兩造於民國一〇一年間簽訂「國有非公用土地設定地上權契約書」（下稱系爭契約），約定被告給付伊新台幣（下同）二億一千三百四十五萬七千六百八十九元權利金，得在伊管理國有之台北市〇〇區〇〇段〇〇段〇〇〇〇〇〇〇〇〇地號土地（下稱系爭土地）上，設定自一〇一年十

二月七日起至一五一年十二月六日為期五十年地上權，被告除應按月給付伊當期土地申報地價百分之三．五計算十二分之一地租外，並應於領取建物使用執照之次日起六個月內辦竣第一次登記及會同伊辦理預告登記，違約除係因不可歸責於被告之事由外，每逾一月加收一個月租金額之違約金；詎被告於一〇五年九月十四日取得系爭土地上建物（下稱系爭建物）使用執照，然迄一〇六年九月二十六日方檢附使用執照向伊申請在預告登記契約書表用印，伊於同年十月十三日函知被告應於同年月三十一日前就逾期辦理預告登記有不可歸責事由提出說明，否則應給付違約金八十八萬七千五百二十六元。嗣被告於一〇六年十月三十日、十一月二十九日兩度申請展延說明不可歸責事由之期限，經伊同意展延至同年十二月三十一日，詎被告遲未就有何不可歸責事由提出說明，竟於一〇七年四月二十日來函稱因伊未交付地上權他項權利證明書，需代為聲請補發，致遲誤預告登記云云，實則伊早於一〇二年一月七日即以台財產北接字第一〇二三〇〇〇〇八八號函檢送他項權利證明書予被告，且經洽詢地政機關辦理建物預告登記無需檢附地上權他項權利證明書，乃以一〇七年四月二十七日函復被告，仍應於同年四月三十日前給付上開違約金；另被告於一〇六年十一月十日申請展延辦竣預告登記之期限，經伊於同年月十七日函復同意展延至同年十二月十五日，惟此同意展延者為系爭契約第十七條第二項第二款約定若被告逾期，伊將終止契約之催告期限，與系爭契約第二十一條第二項第二款違約金請求無涉。是以被告未依系爭契約第七條約定，於一〇六年三月十四日前會同伊辦理預告登記，復未就有何不可歸責事由提出證明，依系爭契約第二十一條第二項第二款約定，自應給付伊按一〇六年度每月地租十四萬七千九百二十一元，計算自一〇六年三月十四日起至同年九月二十七日止六個月之懲罰性違約金八十八萬七千五百二十六元（147,921元×6月），及自伊函催被告應於一〇七年四月三十日前給付違約金次日起算之法定遲延

利息。為此依系爭契約第二十一條第二項第二款約定提起本訴，並聲明：被告應給付伊八十八萬七千五百二十六元，及自一〇七年五月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行等語。

三、被告則以：兩造簽訂系爭契約後，伊於一〇五年九月十四日取得台北市政府都市發展局核發一〇五使字第〇一九〇號使用執照，依約本應於一〇六年三月十四日前會同原告辦理預告登記，惟因需補辦系爭土地地上權之他項權利證明書，遂向原告請求展延辦理預告登記期限，業經原告於一〇六年十一月十七日以台財產北改字第一〇六〇〇三一六五三〇號函同意展延至一〇六年十二月十五日，且未有任何保留之陳述或記載，嗣伊於一〇六年十二月十五日前辦妥預告登記並未違反系爭契約第七條約定，原告請求伊給付違約金即屬無據。又民法第二百五十條第二項前段明定違約金，除當事人另有約定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，此種違約金受請求之前提，為債權人有符合約定之債務不履行之事由而有損害，始得請求，無損害時，不能請求，最高法院著有「一〇五年度台上字第五四〇號、一〇〇年度台上字第六九八號」判決意旨足參，本件兩造間系爭契約就違反第七條約定辦理預告登記期限之效果，毫無「懲罰性違約金」或相關文字之記載，更無其他得另行請求賠償逾期損害之約定，可知系爭契約第二十一條第二項第二款所定之違約金，性質上應屬「賠償總額預定性違約金」無疑，則原告既未因伊未於一〇六年三月十四日前辦竣預告登記而受有任何損害，自不得請求違約金。再者，縱認原告得依系爭契約第二十一條第二項第二款約定請求違約金，惟斟酌原告並未因此受有損害，且系爭契約第七條所違反者非主給付義務，依上開系爭契約第二十一條違約金條款第一項遲延繳付主給付義務地租之違約金，以伊逾時會同原告辦理預告登記不過六個月，亦僅應加計六個月租金百分之十二之違約金十萬六千五百零三元（ $887,526 \text{ 元} \times 12\%$ ，元以下四捨五入），退步言之，縱使比照

01 上開遲延繳付主給付義務地租應給付違約金之約定，最高亦  
02 僅計算百分之三十之違約金，原告請求違約金亦僅為二十六  
03 萬六千二百五十八元（887,526 元×30%，元以下四捨五入  
04 ），是伊違約情狀尚非過重，系爭契約關於違約金之約定，  
05 就違反主給付義務或從給付義務之處罰結果輕重失衡，本件  
06 原告請求給付違約金，顯然過高，應予酌減。為此聲明：駁  
07 回原告之訴及其假執行之聲請，如受不利之判決，願供擔保  
08 請宣告免為假執行等語置辯。

09 四、兩造不爭執事項（參見本院卷第二五三頁至第二五五頁）：

10 (一)兩造於一〇一年間簽訂系爭契約（見本院卷第二三頁至第五  
11 頁），約定：

12 1.被告同意以二億一千三百四十五萬七千六百八十九元地上權  
13 權利金給付原告，在原告管理國有之系爭土地上，設定自一  
14 〇一年十二月七日起至一五一年十二月六日為期五十年之地  
15 上權（第二條、第三條）。

16 2.被告應按月給付原告以當期土地申報地價百分之三．五計算  
17 十二分之一之地租（第四條），一〇六年度地租計算為每月  
18 十四萬七千九百二十一元（見本院卷第一九〇頁至第一九五  
19 頁）。

20 3.被告應於領取建物使用執照之次日起六個月內辦竣第一次登  
21 記及會同原告辦理預告登記（第七條）。

22 4.被告違反第七條約定，除係因不可歸責於被告之事由外，每  
23 逾一月加收一個月租金額之違約金（第二十一條第二項第二  
24 款）。

25 (二)原告曾於一〇二年一月七日將他項權利證明書正本及地政規  
26 費收據正本寄送給被告（見本院卷第五九頁）。

27 (三)被告於一〇五年九月十四日取得台北市都市發展局核發系爭  
28 建物之一〇五使字第〇一九〇號使用執照（見本院卷第六八  
29 頁），被告依系爭契約第七條約定，應於一〇六年三月十四  
30 日前會同原告辦理預告登記。

31 (四)被告於一〇六年九月二十六日檢附系爭建物使用執照向原告

申請在預告登記契約書表內用印（見本院卷第六七頁）；原告於同年十月十三日函復被告，除檢送已用印之預告登記申請書外，並通知被告應依契約第七條及第二十一條第二項第二款約定，給付違約金八十八萬七千五百二十六元，倘被告逾期辦理預告登記有不可歸責之事由，亦請於一〇六年十月三十一日前提出說明（見本院卷第六九頁至第七十頁）。

(五)被告於一〇六年十月二十日函原告，請檢交系爭土地之地上權他項權利證明書正本，以憑辦理系爭建物預告登記（見本院卷第二二四頁），原告於同年月二十七日函復被告，謂已於一〇二年檢送地上權他項權利證明書，並促被告於一〇六年十一月三十日前辦竣預告登記，逾期得依系爭契約第十七條第二項第二款終止，另請於同年十月三十一日前提出說明或繳納違約金（見本院卷第二二五頁至第二二六頁）。

(六)被告曾於一〇六年十月三十日及十一月二十九日兩度申請展延說明不可歸責事由之期限（見本院卷第七一頁及第七九頁），原告分別以一〇六年十一月三日及十二月六日函復同意展延至一〇六年十二月三十一日，並告知以此為限，嗣後不再同意展延（見本院卷第七三頁及第八一頁）。

(七)被告並曾於一〇六年十一月十日申請准予延至一〇六年十二月十五日前辦理完成預告登記（見本院卷第七五頁），原告於同年月十七日函復被告，同意辦竣預告登記之期限展延至一〇六年十二月十五日（見本院卷第七七頁）。

(八)嗣被告已於一〇六年十二月十五日辦妥系爭建物之預告登記（見本院卷第一四八頁至第一五九頁）。

(九)原告於一〇七年四月三日通知被告應於同年月三十日前給付違約金八十八萬七千五百二十六元（見本院卷第八三頁至第八四頁）；被告於同年月二十日寄送原告申請函，告知因原告未交付地上權他項權利證明書，導致被告須代原告聲請補發，以致無法於期限前完成預告登記（見本院卷第八五頁）；原告再於同年月二十七日函知被告，謂已於一〇二年檢送地上權他項權利證明書，被告仍應於一〇七年四月三十日前

繳納違約金（見本院卷第九三頁至第九四頁）；被告再以同年五月八日函重申前旨（見本院卷第九五頁至第九六頁）。五、惟原告主張被告違反系爭契約第七條逾期會同其辦理預告登記，應依第二十一條第二項第二款給付其違約金八十八萬七千五百二十六元等情，則為被告所否認，並以前揭情辭置辯。是本件兩造間之爭點在於：（一）被告有無違反兩造間系爭契約第七條之約定？即原告有無同意被告辦理預告登記之期限延至一〇六年十二月十五日？（二）系爭契約第二十一條第二項第二款約定之違約金，究屬懲罰性違約金或損害賠償總額預定性違約金？原告得否依該約定請求被告給付違約金？（三）若原告得依上開約定請求被告給付違約金八十八萬七千五百二十六元，該違約金之數額是否過高？經查：

（一）原告並無同意被告展延系爭契約第七條約定之期限至一〇六年十二月十五日，被告抗辯其無違反上開約定云云，不足採信，原告主張被告已違反該約定，則堪採信：

原告主張被告於一〇五年九月十四日已取得台北市都市發展局核發系爭建物之一〇五使字第〇一九〇號使用執照，依系爭契約第七條約定，本應於一〇六年三月十四日前會同原告辦理預告登記，惟被告迄同年九月二十六日方檢附系爭建物使用執照向原告申請在預告登記契約書表內用印等情，為兩造所不爭執，並有原告提出系爭建物使用執照及被告申請函（見本院卷第六八頁及第六七頁）為證，足見被告確已違反系爭契約第七條會同原告辦理預告登記之期限達六個月。雖被告辯稱原告曾以一〇六年十一月十七日函同意其辦理預告登記之期限延至一〇六年十二月十五日等語；惟兩造間系爭契約第七條係約定：「乙方（指被告）..應於領取建物使用執照之次日起6個月內...會同原告辦理預告登記」等語（見本院卷第二四頁至第二五頁），該期間係被告「會同原告」辦理預告登記之期限，即被告向原告申請在預告登記契約書表內用印之期限，而非被告「辦理完成」或「辦竣」，即向地政機關申請完成預告登記之期限，是以被告於一〇六年九

月二十六日檢附系爭建物使用執照向原告申請在預告登記契約書表內用印時，即已履行該契約第七條「會同原告」辦理之義務，所爭執者不過當時有無逾期而已，既已履行，自無展延期限之問題，所須展延者，充其量不過為被告「辦理完成」或「辦竣」之期限，此觀原告一〇六年十一月十七日函載：「貴公司（指被告）申請展延..辦竣預告登記之期限..本分署（指原告）同意展延至106年12月15日...」等語（見本院卷第七七頁），明白表示同意展延者，係「辦竣」之期限，而非「會同原告」辦理之期限，再觀該函回復之被告同年月十日申請函，記載：「因辦理預告登記..請貴署准予延至106年12月15日前辦理完成預告登記」等語（見本院卷第七五頁），所申請展延者，亦係「辦理完成」之期限，而非「會同原告」辦理之期限自明。足見被告抗辯原告已就系爭契約第七條之約定，同意展延會同原告辦理預告登記之期限至一〇六年十二月十五日，故被告無違反該約定云云，並非事實，不足採信；原告主張被告已違反該約定而逾期會同其辦理預告登記達六個月等語，則堪採信。

(二)系爭契約第二十一條第二項第二款約定之違約金，屬懲罰性違約金，而非損害賠償總額預定性違約金，原告依該約定請求被告給付違約金，核屬有據：

又原告主張被告違反系爭契約第七條約定，應依該契約第二十一條第二項第二款約定給付懲罰性違約金等語，為被告所否認，並抗辯該違約金，係屬損害賠償總額預定性違約金，而原告就其違反系爭契約第七條約定，既無受損，即不得請求違約金等語。按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，如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第二百五十條第二項

規定，視為賠償性違約金（最高法院著有八十六年度台上字第一六二〇號民事裁判要旨參照）。又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（同院著有一〇五年度台上字第三三號民事裁判要旨參照）。本件系爭契約第二十一條既明文為「罰則」，且第二項第二款約定：「乙方（指被告，下同）有..違反本契約第七條約定..每逾1個月，加收1個月租金金額之違約金..但逾期係因不可歸責於乙方之事由者，不在此限..」等語（見本院卷第三十頁），又係以被告有無可歸責之事由，作為應否給付違約金之前提，揆諸前開裁判意旨，顯與「債務人主觀之歸責事由無關」之損害賠償預定性質違約金不同，足見兩造間系爭契約第二十一條第二項第二款固無「懲罰性」三字，但其契約文字既曰「罰則」，而非「損害」，復以被告有無可歸責事由，作為該違約金給付之前提，足見兩造約定該違約金性質之真意，係懲罰性違約金，而非損害賠償總額預定性違約金，此與同條第四項違約金之性質為何無涉，附此敘明。則系爭契約第二十一條第二項第二款之約定既屬懲罰性違約金，原告據此請求被告給付違約金，自屬有據；被告抗辯該違約金，係屬損害賠償總額預定性之違約金，原告就其違反系爭契約第七條約定，既無受損，即不得請求其給付違約金云云，不足採信。

(三)原告請求被告給付違約金之數額過高，應予酌減：

原告依上開約定請求被告給付違約金之數額，應按一〇六年度每月地租十四萬七千九百二十一元，計算自一〇六年三月十四日起至同年九月二十七日止六個月為八十八萬七千五百二十六元（147,921元×6月），被告抗辯該數額過高。按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第二百五十二條定有明文。又違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之

01 履行為目的，故違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會  
02 經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能如期履行債務  
03 時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，而債務已為一  
04 部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額（最高法院  
05 著有四十九年台上字第八〇七號、五十一年台上字第一九號  
06 判例足參）。且此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務  
07 人訴請法院核減（同院著有七十九年台上字第一六一二號判  
08 例可參）。並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異  
09 （同院著有八十二年度台上字第二五二九號裁判參照）。本  
10 件被告固有未依系爭契約第七條約定，會同原告辦理預告登  
11 記達六個月，應給付原告懲罰性違約金之情事；惟系爭契約  
12 第二十一條第二項就被告違反會同原告辦理預告登記之從給  
13 付義務，約定逾期每逾一月加收一個月租金額之計算方式，  
14 與同條第一項就被告逾期繳付地租，而違反主給付義務應給  
15 付違約金之約定：「(一)逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收  
16 1%。但逾期2日以內繳納者，免予加收違約金...(二)逾期繳納  
17 1個月以上，未滿2個月者，照欠額加收2%...(三)逾期繳納2個  
18 月以上，未滿3個月者，照欠額加收4%...(四)依此類推，每逾  
19 1個月，加收2%，最高以欠額之30%為限」等語（見本院卷第  
20 三十頁）比較，違反從給付義務之罰責較違反主給付義務罰  
21 責為重，顯然輕重失衡，且該第二項違約金之性質，係屬懲  
22 罰性違約金等情，已如前述，該違約金既於「債務不履行時  
23 ，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不  
24 履行之損害賠償」，是於原告未受損害時，所得請求違約金  
25 之數額，不僅高於被告逾期繳付地租而處罰之數額為重，於  
26 原告另受損害時，又不妨礙其請求履行債務或不履行之損害  
27 賠償，況本件原告實際並未受有損害，亦為兩造所不爭執。  
28 是以本院認原告請求之違約金數額過高，爰斟酌兩造間契約  
29 所定違約金之計算方式及計算結果、同條義務違反應給付違  
30 約金之輕重比較、懲罰性違約金之性質、被告違約情節及原  
31 告實際並未受損等情狀，認被告應給付違約金之數額，以同

01 條第一項遲延繳付地租應給付違約金最高以百分之三十計算  
02 結果為二十六萬六千二百五十八元（887,526 元×30%，元  
03 以下四捨五入）為適當，爰予核減。

04 六、綜上所述，原告主張被告違反系爭契約第七條約定，應依該  
05 契約第二十一條第二項第二款給付違約金等語，堪以採信，  
06 惟請求被告給付違約金之數額過高，在二十六萬六千二百五  
07 十八元範圍內，核屬有據，超過部分應予酌減；被告抗辯其  
08 無違反系爭第七條約定及該契約第二十一條第二項第二款違  
09 約金屬損害賠償總額預定性違約金，故其無須給付違約金云  
10 云，均不足採，惟抗辯原告請求其給付違約金之數額過高，  
11 在上開本院認應准許範圍內，不足採信，超過部分，則堪採  
12 信。從而，原告依兩造間系爭契約第二十一條第二項第二款  
13 約定給付違約金之法律關係，訴請被告給付其二十六萬六千  
14 二百五十八元，及自原告一〇七年四月二十七日函催被告應  
15 於同年月三十日前給付違約金之次日即一〇七年五月一日起  
16 至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予  
17 准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，與判  
19 決結果不生影響，爰不一一另行論述，附此敘明。

20 八、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原  
21 告勝訴部份，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣  
22 告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應  
23 予駁回。

24 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民  
25 事訴訟法第七十九條、第三百九十條第二項、第三百九十二  
26 條第二項，判決如主文。

27 中 華 民 國 108 年 4 月 2 日  
28 民 事 第 一 庭 法 官 劉 台 安

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 108 年 4 月 2 日  
02 書記官 吳芳玉