

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4438號

原告 顧蓓華
訴訟代理人 陳尹章律師
張簡勵如律師
複代理人 陳敬于律師
被告 顧忠華
訴訟代理人 吳秉霖律師
周武榮律師
湯詠煊律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國108年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆佰貳拾萬元，及自民國一百零七年十月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰肆拾萬元供擔保後得為假執行；被告如以新臺幣肆佰貳拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：兩造於民國105年10月11日簽署土地及建物買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定被告以新臺幣（下同）1億500萬元為買賣價金，就原告名下之臺北市○○區○○段○○段000地號（所有權全部）、同小段122地號（應有部分10/66）土地及其上同小段212建號即門牌號碼臺北市○○區○○街○○號房屋（以下合稱系爭不動產）成立買賣契約，被告則應於契約簽立後十五日內給付第一期款5,000萬元；於契約簽立後二十日內即105年10月31日前給付第二期款5,500萬元；待被告給付全部價金後，原告始移轉系爭不動產之所有權。詎被告未依約履行，原告多次催告未果，原告乃依系爭買賣契約第9條第1項約定，以本件民事起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意思表示，並依系爭買賣契約第9條第5項約定，請求被告給付自105年11月7日起至107

01 年8月6日止，共21個月，每月20萬元之懲罰性違約金420萬
02 元。為此，爰依系爭買賣契約第9條第5項約定提起本件訴訟
03 等語，並聲明：(一)被告應給付原告420萬元，及自起訴狀繕
04 本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願
05 供擔保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：兩造曾就系爭不動產進行訴訟，嗣於105年5月6
07 日以1億500萬元之買賣價金於臺灣高等法院103年度重上字
08 第715號訴訟中成立和解，並於105年10月11日簽署系爭買賣
09 契約。然被告發現原告於協商期間，私自向國有財產局承購
10 臺北市○○區○○段○○段000地號土地剩餘之應有部分56/
11 66（下稱系爭應有部分），導致被告取得系爭不動產後，無
12 從向國有財產局承購系爭應有部分。而被告早在102年7月11
13 日即發函表明希望行使或與原告共同行使對國有財產局之優
14 先購買權，且「對國有財產局之優先承購權、承租權」亦為
15 系爭不動產鑑價之考量，原告卻隱瞞其於102年已向國有財
16 產局行使優先承購權此等影響買賣標的價格及被告購買意願
17 之重要交易資訊，甚至故意提供錯誤之資訊，已對被告構成
18 詐欺，被告已於105年10月26日依民法第92條撤銷系爭買賣
19 契約，則原告請求違約金，並無理由。況系爭買賣契約第9
20 條第5項之約定係以契約未解除為前提，原告既主張系爭買
21 賣契約業已解除，自不得同時依系爭買賣契約第9條第5項約
22 定為主張。又被告於105年10月26日即發函撤銷系爭買賣契
23 約，原告早已知悉被告無履約之意思，卻遲至107年7月26日
24 始發函催告被告履行，顯見原告並未因被告遲延給付價金而
25 受有損害；且原告拖延至締約兩年後始起訴主張懲罰性違約
26 金，此怠於行使權利之過失，非可歸責於被告，故縱認本件
27 有系爭買賣契約第9條第5項約定之適用，原告主張之違約金
28 額亦過高而應予以酌減等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
29 訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
30 宣告免為假執行。

31 三、得心證之理由：

01 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
02 民事訴訟法第277條前段有明文規定。復按原告於起訴原因
03 已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅
04 以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告
05 不利益之裁判；原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，
06 被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告
07 對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原
08 則，最高法院著有18年上字第1679號、第2855號判例。再按
09 民法第92條第1項所謂詐欺，雖不以積極之欺罔行為為限，
10 然單純之緘默，除在法律上、契紙上或交易之習慣上就某事
11 項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，即與本條項之
12 所謂詐欺不合。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第
13 1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而
14 為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任，最高法院33
15 年上字第884號、44年台上字第75號判例意旨可資參照。經
16 查：

- 17 1.兩造前因系爭不動產涉訟，被告訴請原告應於收受被告所交
18 付5,000萬元之同時，將系爭不動產所有權移轉登記與被告
19 ，經本院103年度重訴字第141號判決被告敗訴，被告提起上
20 訴，兩造於臺灣高等法院103年度重上字第715號履行契約事
21 件中以被告提出價金1億500萬元買受系爭不動產為條件達成
22 和解。嗣兩造於105年10月11日訂定系爭買賣契約，約定原
23 告以買賣總價為1億500萬元出售系爭不動產予被告，被告應
24 於締約後十五日內給付第一期款5,000萬元，於契約簽立後
25 二十日內給付第二期款5,500萬元；原告應於收受第二期款
26 後十五日內，移轉登記系爭不動產之所有權予被告指定之顧
27 氏誠昌有限公司。並約定原告如未於105年11月6日前開始辦
28 理移轉登記，或被告未於105年11月6日前支付全部價款，均
29 須自105年11月7日起按月賠償對方20萬元之懲罰性違約金等
30 情，有系爭買賣契約、授權書、上開判決、和解筆錄在卷可
31 參（見本院卷第17頁至第27頁、第63頁、第64頁、第123頁

至第134頁），堪信屬實。

2. 被告就其未依約給付買賣價金乙節固不爭執，僅以原告隱瞞102年間已向國有財產局行使優先承買權購買系爭應有部分乙事，其遭被告詐欺，已依法撤銷系爭買賣契約為抗辯。然觀之系爭買賣契約記載之買賣標的僅有系爭不動產，並未包含對系爭應有部分之優先承買權。又被告前以原告涉有103年6月18日修正公布前刑法第339條第1項詐欺取財罪、刑法第342條背信罪及刑法第339條第2項詐欺得利罪等罪，向臺灣臺北地方檢察署檢察官提出告訴，該署檢察官於107年5月7日以107年度偵字第1939號、107年度偵字第1940號對原告為不起訴處分後，被告不服聲請再議，經臺灣高等檢察署檢察長認再議無理由，於107年6月25日以107年度上聲議字第4979號處分書駁回聲請，被告向本院聲請交付審判，復經本院刑事庭於107年12月28日以107年度聲判字第198號駁回聲請在案。而代表原告協商訴訟上和解過程之律師張簡勵如於偵查中證稱：在達成訴訟上和解之前，被告或其律師沒有提到原告必須同時轉讓國有財產局相關承租權、優先購買權等權利且不得行使等語；代表被告協商訴訟上和解過程之律師陳致宇則證稱：當時是張簡律師撥電話給原告，電話交給顧家祈跟原告談，顧家祈去旁邊講電話完就說成交了，電話的細節是他們在講的，在受委任協商訴訟和解的過程中，被告或顧家祈不曾交代事務所去查詢過系爭不動產所坐落的國有土地狀況，其不清楚該買賣價金是否有包含國有財產局的相關承租權、優先購買權等權利，在達成訴訟上和解前後及訂立買賣契約時，其不確定被告有沒有表示過被告必須同時轉讓國有財產局相關承租權、優先購買權等權利且不得行使等語等情，業經本院調取上開刑事卷宗核閱無誤；並參以證人即被告之子顧家祈到庭具結證稱：「（問：證人於民國105年5月6日是否參與臺灣高等法院103重上715號民事訴訟代理被告參與和解協商本件系爭土地即臺北市○○區○○段○○段000地號、122地號及其上212建號建物的買賣契約？）有

，那天是在法院的地下室，是在會議室，在場的人有被告的陳律師、及一名女性律師、我、原告訴訟代理人張簡勵如律師、法官。」、「（問：是當場談到一億零五百萬元？）是當場談到一億零五百萬元的，……」、「（問：系爭買賣契約牽涉是否得向國有財產局行使優先承買權，當時原告是否有向被告承諾該價金一億零五百萬元保證不向國有財產局申購或行使優先承買權？）當時電話裡沒有，當場也沒有，……」等語（見本院卷第362頁、第363頁），足認兩造於協商系買賣爭不動產時，並未特別提及對國有財產局之優先承購權，亦未約定原告不得向國有財產局行使優先承購權。

3. 又被告雖抗辯系爭不動產曾於臺灣高等法院103年度重上字第715號案件中送請估價，對國有財產局之優先承購權已納入鑑價範圍云云，然據永慶不動產估價師聯合事務所之不動產估價師黃進源於偵查中到庭證稱：本件係商用型不動產，是依市場交易比較法及收益法各求得一個價格之後，考量這兩個價格的可能性等相關因素，決定加權比重，最後求得評估總價，如果系爭不動產要拿到市場上賣，照其估價結果價值就是1億9,726萬6,000元，從估價報告中無法看出租賃權的價值，租賃權是跟著不動產一起移轉，無法單獨估價，不可以用估價報告中完整產權的評估總價與個人部分的評估總價差額去判斷租賃權的價值等語，益徵被告對該估價報告之解讀有所誤認，實難逕以估價報告書即遽稱該買賣價金已包含限制原告行使土地之優先購買權等權利。況被告於偵查中亦自承：當時有請五家估價公司估價，其中最高的估價是包含國有財產局的土地完整產權為2.8億，被告在訴狀上說向國有財產局詢問土地價格為1.2億，因此開價1.6億，其用5家估價公司估價的平均價格為8,000萬元，所以經過協調以1億500萬元達成合意等語，顯見原告原先之出價已扣除系爭應有部分之價額，且最終之買賣價額乃係經兩造讓步協議所得，尚難僅以原告向國有財產署購入系爭應有部分一情，即認系爭不動產無1億500萬元之價值。

01 4. 準此，對於國有財產局之優先承購權既非系爭買賣契約所約
02 定之買賣標的，兩造並未約定原告不得行使優先承購權，亦
03 無從以估價報告書之金額推認兩造有約定限制原告行使優先
04 承購權，則被告辯稱原告是否已向國有財產局行使優先承購
05 權，屬本件賣賣交易之重要資訊，原告隱匿未為告知，顯屬
06 詐欺云云，要無可採；被告據此撤銷系爭買賣契約，於法未
07 合。是被告未依約按期給付價款，原告依系爭買賣契約第9
08 條第5項約定，請求被告給付自105年11月7日起至契約解除
09 前之107年8月6日共21個月，總計420萬元之違約金（計算式
10 ： $20\text{萬元}/\text{月} \times 21\text{月} = 420\text{萬元}$ ），核屬有據。

11 (二) 次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
12 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
13 償。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務
14 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約
15 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
16 賠償總額，民法第250條定有明文。又違約金有賠償性違約
17 金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債
18 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
19 的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人
20 除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損
21 害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思
22 定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法
23 第250條第2項規定，視為賠償性違約金（最高法院86年度台
24 上字第1620號判決意旨參照）。查，系爭買賣契約第9條第5
25 項約定「甲方（即原告）若未於105年11月6日前將本契約第
26 一條之建物及土地開始辦理移轉登記程序予乙方（即被告）
27 指定之顧氏誠昌有限公司，甲方應自105年11月7日起按月賠
28 償乙方20萬元之懲罰性違約金。乙方未於105年11月6日前支
29 付全部壹億伍佰萬元（105,000,000）之款項者，亦同。」
30 等語（見本院卷第20頁），該條項已明文約定為「懲罰性」
31 違約金，是該違約金性質核屬懲罰性違約金甚明。被告雖辯

01 稱原告既主張已解除契約，自不得再依系爭買賣契約第9條
02 第5項約定請求違約金；且原告遲至締約兩年後始提起本件
03 訴訟，可見原告未因被告不履行債務而受有損害，不得請求
04 違約金云云，惟按違約罰性質之違約金，於有違約情事時其
05 請求權即已發生，不因其後契約之解除而謂並無違約情事，
06 自無因契約解除而隨同消滅之理。又懲罰性違約金係以強制
07 債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務
08 人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，
09 皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他
10 損害賠償（最高法院最高法院61年台上字第2922號判例、83
11 年台上字第2879號裁判要旨參照）。系爭買賣契約第9條第5
12 項約定之違約金既屬懲罰性違約金，則揆諸前揭說明，原告
13 之違約金債權於被告違約時即已產生，縱原告事後解除契約
14 ，要不影響於已獨立存在之違約金債權，且無論原告是否受
15 有損害，原告仍得據以向被告請求懲罰性違約金，被告此項
16 抗辯云云，礙難憑採。

17 (二)另按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
18 第252條固有明文。惟民法第252條之規定，乃係賦與法院得
19 依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利
20 益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調
21 查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排
22 除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主
23 張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法
24 自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願
25 、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因
26 素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並
27 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
28 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
29 當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定
30 之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務
31 人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核

01 減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不
02 僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維
03 護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。被告
04 雖另抗辯：該約定之違約金顯然過高，應予酌減等語。惟審
05 酌系爭買賣契約係經兩造相互磋商議價後所合意成立，被告
06 對於系爭買賣契約第9條第5項之懲罰性違約金約定應知之甚
07 詳，被告於簽約時得盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、
08 客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定。又懲罰性違
09 約金之約定，其目的無非在督促契約當事人依約履行，而被
10 告藉詞不履行債務，嗣由原告解除系爭買賣契約，逾越給付
11 價金期限長達21個月，違約情節實屬重大；且原告請求之違
12 約金420萬元，其金額約相當於買賣價金之4%，難認有何過
13 高之情。倘被告於違約時，仍得任意指摘違約金或遲延利息
14 過高而要求核減，無異將不履行契約之不利益歸由原告負擔
15 ，不僅對原告難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之
16 維護。況被告復未提出其他證據證明違約金之約定確有過高
17 情事，則兩造既約明上開違約之罰則，應同受其拘束，本諸
18 當事人契約自由及私法自治原則，法院亦應予以尊重，不容
19 被告於事後任意指摘該約定之違約金額過高而要求核減。是
20 以，被告執詞請求本院酌減違約金云云，要無足取。

21 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第9條第5項約定請求被告給
22 付420萬元及自起訴狀繕本送達之翌日即107年10月4日（見
23 本院卷第43頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為
24 有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執
25 行及免為假執行，經核與法律規定相符，爰分別酌定相當擔
26 保金額准許之。

27 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
28 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
29 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
30 併此敘明。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 108 年 5 月 10 日
02 民 事 第 八 庭 法 官 宣 玉 華

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 108 年 5 月 10 日
07 書 記 官 林 怡 秀