

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第1923號

原告 龍詮開發建設有限公司

法定代理人 王碩禮

訴訟代理人 江信賢律師

蔡麗珠律師

蘇榕芝律師

林宜嫻律師

被告 財團法人屏東縣私立慈幼之家

法定代理人 鄒德耀

訴訟代理人 林石猛律師

張思國律師

周明湧

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國109年7月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣參拾萬元為原
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

壹、程序部分：

一、當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，
訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟
以前當然停止；該條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別
定有明文。經查，本件被告財團法人屏東縣私立慈幼之家之
法定代理人原為程啟明，嗣於訴訟繫屬中變更為甲○○，業
據其具狀聲明承受訴訟（見卷一第122頁），揆諸前揭規定
，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地）為被告所有。原告於民國108年6月24日經鴻運家不動產開發有限公司仲介，向被告購買系爭土地，兩造簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價金為新臺幣（下同）900萬元，原告業已給付系爭土地買賣價金180萬元。原告屢次催請被告辦理系爭土地所有權移轉登記事宜及後續點交手續，被告卻無故一再拖延。原告遂於108年10月14日以臺南虎尾寮郵局第212號存證信函催告被告應於108年10月25日前完成系爭土地之移轉登記與交付，逾期將依系爭買賣契約第10條第1項規定請求被告違約金180萬元。並聲明：被告應給付原告180萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告出售系爭土地前，業於107年11月24日由董事會決議銀行貸款及出售地產（下稱系爭決議），並將議事錄函報主管機關屏東縣政府，而屏東縣政府亦已於107年12月27日屏府社婦字第10787299700號函（下稱107年12月27日函文）函復在案，被告才與原告簽訂系爭買賣契約。被告持函文向屏東地院辦理印鑑證明並獲准許（聲請用途欄乃明確記載係證明專用於被告處分系爭土地），並交兩造所委任之宏國地政士事務所代書楊明宗辦理後續過戶事宜，被告既已取得主管機關之許可，地政機關並無理由於108年10月22日駁回系爭土地之過戶申請。況屏東縣政府於109年2月20日函覆被告，屏東縣政府准予同意追認系爭土地之處分，因此被告無法於108年10月25日完成過戶，具不可歸責事由。

(二)退步言，若本院認系爭土地無法過戶，係因可歸責於被告事由所致，然被告成立宗旨乃為弱勢兒童安身立命而設置之教養機構，而出售系爭土地，並非為了賺取價差，實乃為了支

01 應建院工程款所需。原告請求被告給付違約金180萬元，實屬
02 過高而應予酌減。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，
03 願供擔保請准宣告免為假執行。

04 三、得心證之理由：

05 (一)本件原告主張兩造簽立系爭買賣契約，原告業已交付第一期
06 、第二期款項共計180萬元，原本約定被告應於108年8月31
07 日移轉系爭土地與原告，竟經臺南市安南地政事務所地政機
08 關以被告未於接到通知書15日內補正，予以駁回被告將系爭
09 土地移轉與原告之申請。原告108年10月14日以臺南虎尾寮
10 郵局第212號存證信函催告被告應於108年10月25日前完成系
11 爭土地之移轉登記與交付，被告於原告提起本件訴訟前仍未
12 能將系爭土地移轉及交付與原告等情，業據原告提出系爭買
13 賣契約、存證信函及臺南市安南地政事務所土地登記案件10
14 8年10月22日安南登駁字第00069號駁回通知書附卷可查（見
15 卷一第23頁至第77頁、175頁）。且為被告所不爭執，是原
16 告主張之上開事實堪信為真實。

17 (二)原告主張依據系爭買賣契約第10條第1項約定，被告應給付
18 違約金180萬元等情，為被告所否認，並以上開情詞置辯。
19 原告請求是否有理，茲分述如下：

- 20 1.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約
21 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總
22 額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務
23 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約
24 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
25 賠償總額。民法第250條定有明文。該所稱賠償總額，不以
26 自始預定其總額為限，得依一定之計算方式予以確定者，亦
27 屬之（最高法院103年度台上字第2527號判決意旨參照）。
- 28 2.依系爭買賣契約第10條第1項後段約定：如因賣方擅自解約
29 、不為給付、給付不能或其他可歸責於賣方之事由致本契約
30 解除時，除應返還買方已給付之價金，並同意按買方已支付
31 價金總額之同等額作為違約金另行給付買方外，且應負擔因

01 此所衍生之全部稅捐及相關費用等之性質，係屬損害賠償總
02 額之預定，為兩造所不爭執（見卷二第18頁）。參以該條規
03 定係約定被告不於適當時期履行債務時，即須支付違約金，
04 系爭買賣契約對於該條所定違約金之性質，亦無特別之約定
05 ，揆諸前揭意旨，應屬於賠償總額預定性違約金之約定。

06 3. 被告雖抗辯出售系爭土地前，經系爭決議，且被告將系爭決
07 議之議事錄函報主管機關屏東縣政府，屏東縣政府107年12
08 月27日函文內容僅對被告出售系爭土地以外之其他議案命被
09 告補正，屏東縣政府之復函並無否准之意，被告才與原告締
10 結系爭契約。然觀諸系爭決議第六點討論與議案其中（三）
11 案由：建院工程不足需貸款討論，結論：全體一致通過開始
12 物色貸款銀行，先行以2000萬元貸款支應工程所需，貸款金
13 額不足預期時，就處理本院相關地產，解決建院經費不足的
14 危機。決議：全體董事舉手通過，同意向銀行貸款及處理地
15 產出售事宜（見卷一第138頁）。依上開系爭決議所載，當
16 時僅決議，若貸款金額不足預期時，才要處理被告相關地產
17 ，但尚未確定貸款金額是否足夠，僅係表示日後可能要出售
18 相關地產，更未明白指出欲出售何筆土地、出售予何人，系
19 爭決議僅係籠統表示被告日後可能會出售相關地產之情事，
20 屏東縣政府當無從表示是否同意與否，因此，難以屏東縣政
21 府107年12月27日函文內容未對被告出售土地一事未表示准
22 否之意，即認為屏東縣政府業已同意被告得出售系爭土地。
23 被告抗辯系爭決議，因屏東縣政府107年12月27日函文內容
24 僅對被告出售系爭土地以外之其他議案命被告補正，屏東縣
25 政府之復函並無否准之意，被告自得將系爭土地出售予原告
26 等情，係屬無據，自非可採。

27 4. 又屏東縣政府以108年6月20日屏府社婦字第10821114000號
28 函，請被告說明係出售何項資產並提請被告依章程決議並經
29 主管機關許可方可為之，惟被告雖於108年7月25日屏慈幼字
30 第000-000000000號函文函報主管機關，然觀諸屏東縣政府
31 於108年8月2日屏府社婦字第10828028900號函（下稱系爭函

01 文)，函復表示「本府已悉，爾後請財團法人法相關規定辦
02 理，並陳報主管機關許可後，方得行之。」等語（見卷一第
03 168頁），屏東縣政府對於被告未經主管機關同意擅自將系
04 爭土地出售予他人，於系爭函文並無任何文字表示同意。僅
05 表示知悉被告出售系爭土地一事，並告知被告出售土地應依
06 財團法人法之規定，應先報請主管機關許可後方得為之。核
07 與屏東縣政府嗣後於109年2月19日以屏府字第00000000000
08 號說明二部分記載：有關貴家違反財團法人法第45條及捐助
09 章程第9條之規定，未取得本府許可即進行不動產之處分…
10 …本府將近列入年度評價項目。考量貴家業於108年7月25日
11 函報經董事會決議與本府追認。完成改善行為，另本案既經
12 貴家董事會決議通過，評估尚無違反公益目的，避免貴家因
13 違約而造成不必要之損失。無法將善心人士之捐款用於兒少
14 權益之維護，本府准予同意追認等語相符（見卷一第211頁
15 ），堪認被告將系爭土地出售予原告，於109年2月19日始經
16 主管機關即屏東縣政府追認同意。然依系爭買賣契約約定，
17 被告應於108年8月31日前將系爭土地移轉並交付與原告。嗣
18 後原告以108年10月14日以臺南虎尾寮郵局第212號存證信函
19 催告被告應於108年10月25日前完成系爭土地之移轉登記與
20 交付，依上開說明，被告於斯時尚未經主管機關同意。又地
21 政機關於108年10月22日決定是否要准許系爭土地之過戶申
22 請，於斯時，被告仍未能提出任何經主管機關同意之函文，
23 因此地政機關當會駁回系爭土地過戶之申請。不因系爭土地
24 嗣後於109年2月間經主管機關追認同意，而有所不同。綜上
25 所述，被告未經主管機關同意前擅自將系爭土地出售予原告
26 ，因此108年10月間地政機關審核是否通過系爭土地移轉過
27 戶申請，因被告未能提出業經主管機關同意出售土地之函文
28 ，而經地政機關予以駁回，乃因可歸責於被告之事由即未經
29 主管機關同意即先擅自出售土地與他人所致。故被告抗辯系
30 爭土地於108年10月間經地政機關駁回申請，未能將系爭土
31 地移轉交付與原告，係屬不可歸責於被告之事由，即非可採

- 01 。
- 02 5. 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第25
- 03 2條分別定有明文。是否相當，即須依一般客觀事實，社會
- 04 經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定
- 05 之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，
- 06 可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得
- 07 依前開規定，核減至相當之數額；約定之違約金苟有過高情
- 08 事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權
- 09 人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為
- 10 之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第
- 11 1915號、79年台上字第1612號判決意旨參照）。又違約金之
- 12 約定係為確保債務之履行，依其性質可分為賠償額預定性之
- 13 違約金與懲罰性之違約金，前者係約定於給付不能時所應支
- 14 付之賠償金，乃事先預定其契約不履行之賠償總額；後者則
- 15 為嚇阻違約而為此處罰之約定，具制裁之性質。是以在酌減
- 16 違約金時，若屬賠償額預定性之違約金，自應以當事人實際
- 17 所受損害為主要之酌量標準；若屬懲罰性之違約金，則除應
- 18 依一般客觀事實、社會經濟狀況酌定外，亦應參酌當事人所
- 19 受損害情形，始符違約罰之目的，不能因當事人尚得請求損
- 20 害賠償，即可任意酌定（最高法院91年度台上字第666號判
- 21 決意旨參照）。
- 22 6. 本件被告未能於108年10月25日將系爭土地移轉並交付與原
- 23 告，原告自得依系爭買賣契約第10條第1項規定，請求被告
- 24 支付違約金。本件如依系爭買賣契約第10條第1項後段約定
- 25 ，被告應按原告已支付價金總額即180萬元作為違約金。而
- 26 系爭買賣契約總價金900萬元，被告若需給付原告180萬元違
- 27 約金，則已達買賣總價金20%，違約金數額顯然過高。參以
- 28 原告因被告未能依約移轉交付土地所可能造成之損失，應係
- 29 延遲獲取土地，而未能將各投資人所交付與原告之款項，依
- 30 原告允諾給付淨利給付與各投資人。依原告所提出之投資證
- 31 明書，原告共計收受350萬元之投資款項，有投資證明書附

卷可查（見卷一第309頁至第315頁），以民法第205條最高利率20%作為計算，並衡酌系爭土地，依系爭買賣契約約定原應於108年8月31日移轉交付與原告，但被告並未能如期移轉交付，原告嗣後以存證信函表示被告應給付違約金。是以，原告未能使用系爭土地之期間為簽約之日起即108年5月2日起，至系爭買賣契約約定被告應點交系爭土地之日即108年8月31日交付系爭土地之日止，共計122日，共計為233,973元（計算式：350萬元×20%÷365日×122日=233,973元，元以下四捨五入）。並考量原告簽立系爭買賣契約所花費之其他成本，及本件被告違反系爭買賣契約乃因不熟悉法律，未能得到主管機關同意前，即擅自先行將系爭土地出售予他人，始導致系爭土地未能依約如期交付，雖有可歸責於被告之事由，但非出於被告惡意、故意所致，且出售系爭土地之目的，乃為籌措被告院所之用，並從事公益目的等情事。是以，本院審酌上開情事，認本件被告應給付原告之違約金，應酌減為30萬元，乃屬合理，且兼顧兩造之權益。原告雖主張本件違約金若應予以酌減，應參考成屋買賣契約書範本約定以買賣價金之15%做為基準。然本件系爭買賣契約為系爭土地，係空地，並非成屋買賣，原告主張應援引成屋買賣契約範本約定作為違約金酌減之依據，尚難採憑。

7. 違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於賠償總額預定之性質者，如為懲罰之性質，債權人於債務人不履行債務時，除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為賠償總額預定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年度台上字第1394號判決意旨、99年度台上字第2174號判決意旨參照）。本件違約金之約定，屬於賠償總額預定性質，揆諸前開說明，自不得請求遲延利息，故原告請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，即屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第10條第1項約定，請求被

01 告給付30萬元，為有理由，應予准許，至原告逾此所為之請
02 求，為無理由，應予駁回。又原告勝訴之金額未逾50萬元，
03 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執
04 行；另依同法第392條第2項規定，併依被告聲請，宣告被告
05 得供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已
06 失所依附，應予駁回。

07 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
08 據，經本院斟酌後，認為均與判決之結果無影響，自無庸逐
09 一論述，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 109 年 8 月 14 日
12 民事第四庭 法官 葉淑儀

13 以上正本證明與原本無異。

14 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
15 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
16 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 109 年 8 月 14 日
19 書記官 許榮成