

臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第219號

原告 曹志汀

訴訟代理人 洪坤宏律師

被告 林宏賢

上列當事人間請求給付違約金事件，經本院於民國109年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾萬元，及自民國109年4月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔千分之385。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣捌拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、兩造係經飛鷹地產（即欣宏泰不動產有限公司，下稱欣宏公司）居間而於民國109年1月19日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），被告以總價款新臺幣（以下同）1,385萬元，向原告購買坐落苗栗縣○○市○○段○○○段000地號土地及其上28建號即門牌號碼苗栗縣○○市○○○路○○號房屋（下稱系爭不動產），並委由第一建築經理股份有限公司（以下稱第一建經）負責辦理價金信託履約保證責任。被告在約定簽約當日未支付簽約金，原告基於信賴乃同意被告得延至109年2月15日前給付第一期款100萬元。被告屆期仍未依約定給付100萬元之第一期款，經原告、第一建經分別於109年2月18日、109年2月20日以存證信函定7日期限催告被告應依約履行給付義務，然被告不僅未如期給付100萬元之簽約金，反以武漢疫情為藉口，表示無法付款外，原告亦不能對其主張任何損害賠償，顯見被告自始即無購買系爭不動產之意思，不過投機而已。原告依系爭契約書第8條

01 第2項、第4項約定、內政部公布之「成屋買賣定型化契約
02 應記載及不得記載事項」第12條第3項規定，請求被告給付
03 違約金。

04 二、對被告陳述之答辯

05 (一)被告在109年1月19日簽約時，已詳知系爭房屋之出租收
06 入情形，簽約當場亦經仲介及代書等與其確認，被告當時
07 就此並無意見，反而要求原告以1,370萬元折讓出售系爭
08 不動產，原告不同意折讓，但另提出屋內家具及冷氣機等
09 家電設備現況贈與被告之條件，雙方經協調獲得共識而以
10 1,385萬元簽約。被告以不知房屋出租情況為藉口，已違
11 事實。

12 (二)被告簽約前已知簽約當日需支付簽約金100萬元，惟在簽
13 約當日藉口不付，亦不願按一般不動產交易習慣簽發本票
14 供擔保，原告基於信賴同意被告在109年2月15日前支付
15 即可。

16 (三)被告明知原告須以系爭不動產之買賣價款支付中壢青商路
17 之房屋買賣款項，有資金周轉問題，無視原告多次口頭請
18 求之款項，反而向買方之仲介表示，武漢肺炎會造成房價
19 下跌，認為買貴，要求仲介與原告重新協商房屋買賣價金
20 問題。

21 (四)本件並無系爭契約第8條第5項約定之情形，反而係因被
22 告未於約定期限內支付簽約款，經原告依契約第8條第2
23 項、第4項定期限催告後解除契約，亦非買賣雙方合意解
24 除契約。被告以契約第8條第5項約定，主張原告不得向
25 其請求任何之損害或違約金，與契約約定之內容不符，自
26 屬無據。

27 (五)依系爭契約第8條第2項中段規定及內政部公布之「成屋
28 買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第3、4
29 項規定，被告應負相當之損害賠償責任，故原告爰追加上
30 開規定為請求權基礎，請求損害賠償。且原告因本件損害
31 數額合計2,011,782元，故原告依前開規定，按房地總價

01 價款百分之15請求被告賠償違約金，並無過高。

02 (六)買賣之房屋租金是否達每月38,000元並非系爭買賣契約之
03 要素，原告並無向被告表示或保證，且被告前係主張因武
04 漢疫情屬天災無法籌備資金，經原告提起本件訴訟，才另
05 以系爭房屋之出租情況為抗辯理由，前後矛盾。

06 (七)買方仲介施小姐已於108年12月12日將房屋出租「套房
07 5,800元，店面10,000元，租約由新買方重簽，可以再談
08 」，「一個5,000元、一個5,700元、一個5,500元時間
09 不同入住，設備也不同」等情告知被告，被告並回覆「了
10 解，可以跟屋主請教為何租金有此差別？」，依上揭對話
11 內容，被告對於房屋租金係26,200元而非38,000元並無異
12 議。原告欲向被告承租系爭房屋，被告亦以屋主身份回應
13 原告出租之問題，是被告係在瞭解房屋之出租情況下與原
14 告簽約。

15 (八)被告辯稱受疫情影響，致其訂單衰退無法籌備資金，惟是
16 否能籌備資金支付買賣價款屬個人評估是否簽約買賣契約
17 之動機，也非契約之要素。

18 三、綜上，被告未給付原告簽約金100萬元，經原告定期催告，
19 反而藉口武漢疫情拒不履行，經原告及第一建經訂7日以上
20 期限催告，被告逾期限仍未履行給付買賣價金之義務，業經
21 原告解除契約，茲再以本起訴狀為解除契約之意思表示，併
22 依系爭契約第8條第2項、內政部公布之「成屋買賣定型化
23 契約應記載及不得記載事項」第12條第3規定，按房地總價
24 款百分之15計算，請求被告賠償2,077,500元違約金。並聲
25 明：(一)被告應給付原告2,077,500元，及自起訴狀繕本送達
26 翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(二)訴訟費用
27 由被告負擔。(三)請准原告供擔保宣告假執行。

28 貳、被告答辯

29 一、被告會買系爭不動產在於系爭房屋可出租，每月租金38,000
30 元、投資報酬率有3.3%，然因過年後租金只剩26,200元，
31 縮水了31%。又被告買系爭不動產第一是自住，第二是收取

租金來生活，因房租差了31%，加上疫情，被告經營公司的貨出不去沒辦法籌到資金，因此與原告說等疫情過去再重談。被告受疫情影響，109年2、3月份出口量與去年同期相比衰退84%，在此難關下，履約實在有困難。

二、房仲施若羚告知年關將近，為資金安全，簽約金與屋款一起付，此事應獲屋主同意，否則合約如何簽成？後因被告追查才發現屋主浮報租金。租金雖非本合約之要素，卻是被告買房的因素。

三、本件是經由飛鷹地產仲介，並以飛鷹公司提供的飛鷹地產不動產買賣契約書及第一建經價金信託履約保證完成買賣簽約。被告並未依內政部成屋買賣定型化契約應記載及不得記載買賣事項與原告簽訂本件買賣契約，是以，被告拒絕接受原告依此契約所提出的任何損害賠償，原告若有任何主張，應依雙方以飛鷹地產不動產買賣契約書及第一建經價金信託履約保證所簽訂的合約提出。

四、內政部成屋買賣定型化契約第三條第2項寫的是建物價款而不是簽約金。依飛鷹地產不動產買賣契約書第三條第2項註明：「簽約金等同第一期款」，是屋款的一部分，現在房屋已出售，何來損失100萬元？且服務折讓單一般會蓋有公司的大小章跟客戶請款，待款項入帳後，再開發票結帳，但此單只有店長的便章和仲介人員的簽名，沒有發票及付款單據，被告懷疑是原告與仲介一起編撰而騙取索賠。

五、原告因被告違約而與被告解除契約後另委託仲介出售房屋，所支付之仲介費及增值稅本即原告應承擔之成本。

六、原告再行出售房屋所造成之跌價損失10萬元，是在原告解約後發生的，因原告事前沒有告知，是被告拒絕接受。

七、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利之判決，願供擔保請准免予假執行之宣告。

參、兩造不爭執事項

一、兩造於109年1月19日簽訂系爭契約。被告向原告購買坐落苗栗縣○○市○○段○○○段000地號土地，及同段2845建

號即門牌號碼：苗栗縣○○市○○○路○○號房屋，並委由第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經）負責辦理價金信託履約保證責任，總價款1385萬元。

二、兩造同意於109年2月15日給付第一期款項100萬元，惟被告屆期未依契約第3條第2項約定給付，原告、第一建經分別於109年2月18日、109年2月20寄發存證信函催告被告於7日內依契約給付款項，被告以疫情為藉口表示無法付款。

三、系爭契約第8條約定：

- 1.第一項：賣方違反本契約之義務時，每逾一日按買方已付價款萬分之二計算違約金（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等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。
- 2.第二項：買方違反本契約之義務時，每逾一日按該期價款萬分之二計算違約金（自逾期之次日起至完成給付日止）。經賣方定七日期限催告逾期仍不履行，賣方得解除契約。如因可歸責於買方之事由致本契約解除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款做為違約金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。惟已移轉於買方或其指定登記之名義人之產權，買方應於解除本契約後請求登記名義人立即無條件歸還賣方。
- 3.第四項：除本契約有特別約定外，買賣雙方之任一方如發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日期限催告仍未履行，雙方同意由第一建經進行最終催告，逾期仍未履行且未向法院提起民事訴訟者，經未違約之一方以書面通知違約方解除契約完成，本契約即生解除之效力，並由第一建經將履保專戶之價金撥付予未違約之一方。若買方對違約金數額有爭議時，應依法向法院提起民事訴訟，請求

酌減違約金對象為賣方，不得向第一建經主張。

4.第六項：本契約簽訂後，如因合意解除本契約、終止價金信託履約保證之委任、或經第一建經終止保證關係時，即由第一建經依申請書之規定，於確認後將履保專戶價金結算相關費用後之餘額返還買方或交付賣方沒收。

5.第七項：買賣雙方應共同依約履行買賣相關之權利義務，辦理點交前如雙方就權利義務之履行或已發現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任一方應於點交期限前或催告期限屆至前向法院提起民事訴訟，判決確定前雙方同意第一建經應停止履保專戶價金之撥付。前開爭議經判決確定後，第一建經依確定判決結果做為履保專戶價金撥付之依據。如雙方無法合意解決且怠於向法院提起民事訴訟，並逾第一建經最終催告期限時，雙方同意得由第一建經依本契約、申請書及其他書面相關約定逕行認定違約責任之歸屬，據以做為履保專戶價金撥付之依據。但如爭議所繫屬之情勢無本契約約定之適用或相關法令之依據或交易習慣可供認定，或事實之證據（或鑑定）可供認證，則第一建經得暫停履保專戶之價金撥付，直至雙方理清為止。

四、原告於109年2月18日以頭份郵局000050號存證信函略以：台端（即被告）於109年1月19日與原告簽訂不動產買賣契約書，承購門牌位於苗栗縣○○市○○路○○號之不動產，雙方委由第一建築經理股份有限公司辦理買賣價金信託履約保證，保證碼：000000000。契約書第3條第2項第1期款約定，台端應於109年2月15日內給付簽約款100萬元，自行或交由承辦地政士存匯入履約保證專戶。查上開專戶至今仍未收受任何價款，請台端於文到7日內儘速給付100萬元並繼續履行契約。逾期本人將依契約書第8條第2項、第4項及第6項約定，主張解除契約並向台端請求違約金及所衍生之全部費用等語（卷39頁）。

五、第一建築經理股份有限公司於109年2月20日以台北體育場郵局000183號存證信函略以：台端與賣方曹志汀先生於000

年0月00日簽訂不動產買賣契約書，承購門牌位於苗栗線頭份市○○○路○○號之房地，雙方委由本公司辦理買賣價金信託履約保證，保證碼000000000，賣方曾於109年2月18日寄發頭份郵局000050號存證信函予被告，查不動產買賣契約書第3條第2項第1期款約定，台端應於109年2月15日前給付100萬元，現已逾上述期限，是以台端應儘速給付，以符契約約定。請於文到七日內將100萬元存匯入履保專戶，逾期未履行將依不動產買賣契約書、價金信託履約保證申請書等相關規定及賣方要求辦理等語（卷49-51頁）。

六、被告於109年2月25日以台北北門郵局000607號存證信函略以：因受武漢疫情影響，所經營之業務完全停擺，致資金斷鍊，無法付款，此疫情乃不可歸責之天災，依不動產買賣契約書第8條第5項，若台端不能等到疫情和緩，可以跟被告解約，但不得向被告提任何損害賠償等語（卷55頁）。

七、原告於109年3月3日以頭份郵局000063號存證信函略以：台端經本人於109年2月18日以頭份郵局存證號碼50號及第一建經公司於109年2月20日以台北體育場郵局存證號碼183號之存證信函催告，限台端7日內給付第一期簽約款100萬元，至今台端仍未履行上開給付義務，且未向法院提起民事訴訟，故本人按契約書約定，向台端解除不動產買賣契約書，並針對台端違約之部分請求損害賠償（含違約金、訴訟費用等）共300萬元等語（卷67-69頁）。

肆、本院之判斷

一、兩造經飛鷹地產（即欣宏公司）之居間仲介，於109年1月19日簽訂系爭契約，由被告以1,385萬元向原告購買系爭不動產，並委由第一建經公司負責辦理價金信託履約保證責任。被告應於109年2月15日給付第一期款項100萬元，惟被告屆期未依約給付，原告、第一建經分別於109年2月18日、109年2月20日寄發存證信函催告被告於7日內依約給付款項，被告以疫情為由表示無法付款。原告因此於109年2月18日以頭份郵局50號存證信函催告予被告文到7日內給付

01 簽約款100萬元，自行或交由承辦地政士存匯入履約保證專
02 戶，逾期將依契約書第8條第2項、第4項及第6項約定，
03 主張解除契約並向被告請求違約金，及第一建經公司亦於10
04 9年2月20日以台北體育場郵局183號存證信函為相同內容
05 催告被告給付簽約款100萬元。被告則於109年2月25日以
06 台北北門郵局607號存證信函稱：因受武漢疫情影響，所經
07 營之業務完全停擺，致資金斷鍊，無法付款，此疫情乃不可
08 歸責之天災，依不動產買賣契約書第8條第5項，若台端不
09 能等到疫情和緩，可以跟被告解約，但不得向被告提任何損
10 害賠償。因此原告於109年3月3日以頭份郵局63號存證信
11 函解除系爭契約等情，有不動產買賣契約書、存證信函等在
12 卷可憑（卷19-71頁），且為兩造所不爭執，堪認為真實。

13 二、按「解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求」、「當事人得
14 約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當
15 事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約
16 定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須
17 支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因
18 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
19 。」，民法第260條、第250條第1項及第2項分別定有明
20 文。又依系爭契約第8條第2項：「買方違反本契約之義務
21 時，每逾1日按該期價款萬分之2計算違約金（自逾期之次
22 日起至完成給付日止）。經賣方定7日期限催告逾期仍不履
23 行，賣方得解除契約。如因可歸責於買方之事由致本契約解
24 除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款做為違約金，並
25 應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。…」之約定，係
26 就買方未依約定期限履約時，應按約定方式負擔遲延給付之
27 損害賠償責任，足認該約定之「每逾1日按該期價款萬分之
28 2計算違約金」或「得沒收已支付之全部價款」債務應屬違
29 約金性質。

30 三、又違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金之別，其效力各自
31 不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額

；後者係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。而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，依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金。是以系爭契約第8條第2項之約定，並未明定其為懲罰性違約金，則依民法第250條第2項規定，應視為因債務不履行而生損害賠償總額之賠償性違約金。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，而非以僅約定一日之違約金若干為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院104年度台上字第895號民事判決要旨參照）。依系爭契約第8條第2項約定：「買方違反本契約之義務時，每逾1日按該期價款萬分之2計算違約金（自逾期之次日起至完竣給付日止）。經賣方定7日期限催告逾期仍不履行，賣方得解除契約。如因可歸責於買方之事由致本契約解除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款做為違約金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用…」應認兩造已約定本約簽訂後，因買方即被告未依約履行或違約情事致本約解除，不影響買方即原告損害賠償之請求，查系爭不動產並無給付不能之情，因被告拒絕給付簽約金100萬元，經原告催告，仍屆期未給付，原告以存證信函作為解除契約之意思表示，被告接獲存證信函亦同意系爭契約解除，是原告已依約解除系爭契約，自得依系爭契約第8條第2項約定，請求被告給付違約金。至被告辯稱其會買系爭不動產在於系爭房屋可出租，每月租金38,000元、投資報酬率有3.3%，然因過年後租金只剩26,200元，縮水了31%等情，經核系爭契約並無此保

證租金收入之文字，尚難作為其拒絕給付第一期款之正當理由。因此本件原告解除契約時，被告本應已給付第一期簽約金100萬元之買賣價金，是原告依內政部公布之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第3規定，按房地總價款百分之15計算，請求違約賠償2,077,500元，應屬無據。本院以依系爭契約第8條第2項之約定，賠償性違約金金額本應為簽約金100萬元。惟本院經審酌原告自109年1月19日簽訂系爭買賣契約，至109年2月18日以頭份郵局50號存證信函解除系爭買賣契約為止，僅經歷約1個月，期間系爭不動產之市價價值差距應屬有限，且原告自認再次出售差價為10萬元，及原告實際並未交付100萬元簽約金，及因新冠肺炎（即COVID-19、武漢肺炎）疫情影響全球經濟，綜合認定履約過程、原告實際上所得受之經濟上損失等，兩造原約定之懲罰性違約金金額為100萬明顯過高，本院依民法第252條之規定，酌減為80萬元為適當。是原告應得請求之違約金為80萬元，並得主張自起訴狀繕本送達翌日即109年4月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第8條第2項約定，請求被告給付80萬元，及自109年4月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍部分，則屬無據，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行及被告陳明願供擔保請准宣告假執行免假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別定相當擔保金額准許之；原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，認均與判決結果無影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔：民事訴訟法第79條。

中華民國 109 年 8 月 27 日
民事第一庭 法官 張珈禎

以上正本證明與原本無異。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
02 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。
03 中 華 民 國 109 年 8 月 27 日
04 書記官 楊慧萍