

福建金門地方法院民事簡易判決

109年度城簡字第34號

原告 邱小捷
訴訟代理人 吳奎新律師
被告 李玉婷
王美玉
邵巧玲

共同

訴訟代理人 徐婉蘭律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國108年8月16日，向被告等3人及訴外人璽林建設有限公司（下稱璽林公司）購買分別坐落於金門縣○○鄉○○○段○○○ ○○○○ ○○ ○號土地（下總稱系爭土地）及同段786、786之1地號基地內興建之公寓大樓C1戶3樓之建築物（下稱系爭建物），並分別簽訂土地買賣契約書（下稱A契約）及預售屋買賣契約書（下稱B契約），其中原告與被告等3人約定以新臺幣（下同）0000000元，購買系爭土地，然簽約完成後，因璽林公司仍未動工，且原告亦有聽聞訴外人璽林公司倒閉，為免被詐欺，於108年9月20日向被告等3人寄發存證信函，要求被告等3人出面協商，惟被告等3人未出面協商，而後原告又接獲被告等3人發函表示訴外人璽林公司因財務困難，無法繼續履約，已解除與訴外人璽林公司間之合建分受，故要解除兩造間之A契約，而因被告等3人以前開函文解除A契約不再出售系爭土地，原告因被告等3人表示違約不再出售系爭土地，不得已對訴外人璽林公司、被告等3人提起民事訴訟，經本院以

01 108 年度訴字第 87 號案件（下稱前案）受理，以前案起訴狀
02 繕本向被告等 3 人為解除 A 契約之意思表示。A 契約因可歸
03 責於被告等 3 人不履行出賣之義務而解除，而 A 契約第 14 條
04 第 1、2 款約定有被告等 3 人如履約時違反瑕疵擔保責任之
05 規定者，於原告解除契約時，應負擔房地總價款 15% 之違約
06 金，該契約雖未約明被告等 3 人不履行契約所定義務時，應
07 負擔懲罰性違約金，惟一般不動產買賣契約習慣均會約明之
08 ，並依舉重以明輕之法理，A 契約中較輕之「賣方違反瑕疵
09 擔保責任」違約時，已可請求違約金，較重之可歸責於賣方
10 故意不履行買賣契約之原因，豈有無請求違約金之理，爰依
11 民法第 260、250 條，並比照 A 契約第 14 條第 1、2 款規定
12 ，請求以系爭土地總價款 15% 即 240075 元計算之違約金（計
13 算式：土地價金 0000000 元 $\times 15\% = 240075$ 元）等語，並聲明
14 ：（一）被告等 3 人應共同給付原告 240075 元及自繕本送達後翌
15 日起至清償日止按年息 5% 計算之利息；（二）原告願供擔保，請
16 准宣告假執行。

17 二、被告則以：兩造雖曾簽訂 A 契約，但原告卻違約未支付任何
18 土地價款，且依照 A 契約，原告應支付 2 萬元簽約金，原告
19 卻未於簽約日支付，嗣後也分文未付，而因訴外人璽林公司
20 發生財務危機，已無法履行兩造間之合建分售契約，被告等
21 3 人爰於 108 年 9 月 27 日於公證人處與訴外人璽林公司合意
22 解除合建分售契約，而後被告等 3 人收到原告所寄發之存證
23 信函，被告等 3 人即以原告未依約給付土地價款為由，通知
24 原告解除買賣契約，是 A 契約已合法解除，而原告於前案訴
25 訟中，稱 A 契約價款已經抵銷等語，但原告對於被告等 3 人
26 並無債權，也無權以對他人之債權抵銷被告等 3 人之債權，
27 本案自無抵銷之問題，再者，系爭契約既經被告等 3 人合法
28 解除，則有權請求損害賠償者，應為被告等 3 人，而非原告
29 ，且民法第 250 條僅表明當事人得約定違約金，但是否確有
30 約定，仍應依照 A 契約檢視，而 A 契約第 14 條第 1、2 款僅
31 約定被告等 3 人違反瑕疵擔保責任時，應於原告解除契約時

01 負擔違約金，但原告也未舉證說明被告等3人有何違反瑕疵
02 擔保責任情事，復A契約既經被告等3人合法解除，原告自
03 無權再於前案中重複解除，原告請求顯然欠缺法律依據等語
04 ，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，
05 請准宣告免為假執行。

06 三、爭執與不爭執事項：

07 (一)不爭執事項：

- 08 1.兩造於108年8月22日簽訂A契約，約定原告向被告等購
09 買系爭土地，以供原告與訴外人璽林建設有限公司履行B
10 契約使用。
- 11 2.上開預售屋並未興建。
- 12 3.原告曾因A、B契約之糾紛，於108年11月11日向本院起
13 訴請求被告等以及訴外人璽林公司返還價金、給付違約金
14 ，後就被告等訴訟部分，因未補繳裁判費，經本院以程序
15 裁定駁回。

16 (二)爭執事項：

- 17 1.A契約於何時、由何人對何人主張解除？該解除，是否合
18 法？是否可歸責於被告等？
- 19 2.A契約是否存在若解除契約可歸責於被告時被告應給付違
20 約金之約定？

21 四、本院之判斷：

- 22 (一)「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
23 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
24 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
25 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
26 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
27 之賠償總額」，民法第250條定有明文。民法第250條就違
28 約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性
29 違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定
30 ，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明
31 其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約

01 定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，
02 不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保
03 債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債
04 務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時
05 ，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年
06 度台上字第2879號、108年度台上字第568號判決意旨參照
07 ）。

08 (二)「三、賣方違反前款之規定，致各項稅費增加或罰緩（滯納
09 金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損
10 害賠償之責」；『一、賣方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之
11 規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約；二、買方依
12 前款解除契約時，賣方除應將買方已繳之土地價款退還予買
13 方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百
14 分之15之違約金』，A契約第6條第3款、第14條第1、2
15 款定有明文。

16 (三)原告雖主張依照習慣以及舉輕以明重之法理，被告應於不履
17 行契約時負擔違約金等語。然關於土地賣方未依約履行之責
18 任，已於A契約第6條第3款中定有明文，其效果為損害原告
19 責任時，被告等3人應負擔損害賠償之責任，而違約金者
20 ，在無特約之情況下，本質上屬於損害賠償責任之一種已如
21 前述，兩造既已在契約中明白就賣方未履約時之損害賠償責
22 任做出約定，且該條文用語，除條號有誤以外，其餘部分均
23 完整、明確，而比較A契約第6條第3款、第14條第1、2
24 款之責任，雖後者有約定違約金，實質上減免買方於主張損
25 害賠償時之舉證責任，而前者並無，然後者限於買方解除買
26 賣契約時，方有適用，而前者則無需解除買賣契約，僅需賣
27 方違約並損及買方權益，即應負擔損害賠償之責，是於A契
28 約第6條第3款之情況下，賣方之履約責任仍然存在，買方
29 得同時對賣方主張契約與損害賠償責任，於此情況下，賣方
30 同時存在履約、賠償之雙重義務，對賣方將造成重大不利益
31 ，自足以促使賣方注意履行契約義務。但A契約第14條第1

、2款之情況下，賣方之履約責任消滅，僅存在解約後之清算責任，而僅使賣方返還價款及遲延利息，對賣方顯未造成實質上不利益，難使賣方其注意履行瑕疵擔保責任，是故方有透過附加違約金條款，以此額外之不利益約束賣方，促使其盡瑕疵擔保責任。是A契約中賣方違反債務履行義務時之責任、賣方違反瑕疵擔保時之責任，兩者間發生之條件、目的均有不同，是A契約中，方就兩者做出不同約定，此為兩造於訂約時，本於責任不同之考量而做出之約定，契約中已賦予兩造明確且充分之權利、義務劃分，兩造於訂約之當下之意思已屬明確，自應適用A契約之明文約定，難認本件有何再透過習慣或是舉輕明重之解釋方法，擴張解釋違約金範圍，平衡兩造權益之必要。

(四)再者，就算係損害賠償預定性之違約金，本質上也已減免原告於訴訟上舉證之責任，對於被告等3人自會有重大之不利利益，應由兩造在契約中作出約定，使應負擔違約金責任者，得知曉自身之權利、義務，不至於在履約過程中遭到突襲，此從民法第250條規定違約金係當事人得約定之事項。而兩造於A契約中，僅約定被告等3人於違反瑕疵擔保責任時負擔違約金，則若無端將其餘類型納入，足使被告等3人蒙受訂立契約之當下所無法預料之不利益，自非法之所許。況且，原告論述中所引用作為所謂「習慣」之違約金條款，為懲罰性違約金，此種違約金依照民法第250條規定，應由契約當事人在有約定違約金之情況下，再予以特約方得存在，其又得與損害賠償請求併存，是其成立之方式、性質均顯與A契約第14條所規定之損害賠償預定性違約金不同，自難作為互相比較之基礎，無從做為認定習慣或舉輕明重之依據，以在契約無明文約定之情況下加以增列，原告也未舉證證明同類型契約下，有如何約定違約金之習慣存在，又無法提出其論述之法律依據，其主張已難憑採。再縱認依般同類契約下，多有約定在賣方不履行契約責任時，應負擔違約金之情事，而A契約本為履行B契約之用，訴外人璽林公司身為建商

，應有充足之經驗與訂約知識，當會知曉有此一常態存在，而在訂立A契約時，加以考量與協助，然A契約中既未將此納入違約金之範圍，足認兩造於訂約當時，有排除該類型違約金之意，自不得嗣後再透過解釋，違背兩造定約真意，擴張違約金之範圍。

(五)從而，原告主張之違約金類型，並非A契約之效力所及，其卻援用A契約第14條第1、2款作為請求權基礎，顯然欠缺法律依據，無論被告等3人是否存在債務不履行之事實，原告之主張均無有理由。

五、綜上所述，原告依民法第260、250條，並比照A契約第14條第1、2款規定，請求被告給付240075元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張攻擊防禦方法及所提之證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 6 月 17 日
福建金門地方法院金城簡易庭
法 官 蔡旻穎

以上為正本係照原本作成。

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。

書記官 蔡一如
中 華 民 國 109 年 6 月 17 日