

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第6號

原告 京璽建設有限公司

法定代理人 吳政世

訴訟代理人 施廷勳律師

複代理人 張幸茵律師

被告 梁正男

梁福村

陳欣慧

梁福清

梁福溪 住○○市○○區○○路0段000號0樓  
之0

梁福鎮

上二人共同

訴訟代理人 陳宏毅律師

被告 陳志銘

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年3月24日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告梁福溪應給付原告新臺幣60萬元，及自民國113年1月17  
日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告梁福鎮應給付原告新臺幣60萬元，及自民國113年1月17  
日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴及其假執行之聲請均駁回。

四、訴訟費用由被告梁福溪、梁福鎮負擔百分之10，其餘由原告  
負擔。

五、本判決第1、2項，於原告各以新臺幣20萬元供擔保後，得假

01 執行。但被告梁福溪、梁福鎮如各以新臺幣60萬元供擔保，  
02 得免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 被告梁正男、梁福村、陳欣慧、梁福清經合法通知，均未於  
06 最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款  
07 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體事項：

09 一、原告主張：

10 (一)坐落彰化縣○○鎮○○段000○○000地號土地（下稱系爭土  
11 地）為被告所共有。兩造於民國112年6月25日經第三人「住  
12 商不動產彰化家樂福加盟店」即旭富不動產仲介有限公司  
13 (下稱旭富公司)居間，簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契  
14 約），並與僑馥建築經理股份有限公司(下稱僑馥公司)簽立  
15 不動產買賣價金履約保證申請書，原告於簽約時給付簽約款  
16 新臺幣（下同）600萬元，並於同年9月6日再給付第二期備  
17 證用印款600萬元。嗣被告梁福溪寄發存證信函陳稱，被告  
18 陳欣慧未依其授權內容簽約，系爭契約對其不生效力，且其  
19 所有建物與系爭土地間有法定租賃關係，如予拆除，將生損  
20 害賠償責任等語，原告則回函主張系爭契約合法有效，並催  
21 請依約履行。依系爭契約第3條約定，「乙方(被告)應於112  
22 年9月10日備齊一切過戶所需之證據資料並完成用印手續交  
23 付特約代書收執，以便辦理產權移轉登記作業」，惟被告梁  
24 福溪、梁福鎮迄未履行，原告多次催告未果，復通知僑馥公  
25 司依系爭契約第8條第1項約定進行最終催告，僑馥公司遂對  
26 兩造寄發存證信函催告被告依約備證、用印，然被告梁福  
27 溪、梁福鎮仍拒不履行，原告因而於112年11月24日寄發存  
28 證信函，通知被告解除系爭契約(院卷一第10-15頁)。

29 (二)依系爭契約第8條第1項、第3項約定，買、賣雙方任一方如  
30 不依約履行義務，經他方定7日以上期限催告仍未履行，並  
31 由僑馥公司最終催告後仍不履行者，本約即生解除之效力；

01 賣方若有不為給付、給付不能或其他違約情事致契約解除  
02 時，除應返還價金外，並應按買方已支付價金總額之同額賠  
03 償買方作為懲罰性違約金。原告既已給付價金共1,200萬  
04 元，被告即應負同額違約金責任。且原告係向全體被告一次  
05 購買系爭土地，並非分別向各被告買受其應有部分，買賣價  
06 金亦係按全部面積以總價計算。原告購地目的在整體規劃、  
07 起造房屋出售，故契約附件另約定系爭土地須為可合法申請  
08 建照之建築用地，並得取得指示建築線及建照，且不得有套  
09 繪管制、禁建、限建等情形。今被告梁福溪、梁福鎮拒絕履  
10 約，且其等各占有774地號應有部分12分之1，倘原告無法同  
11 時取得其等應有部分，不僅須與其等共有系爭土地，尚須另  
12 循分割程序處理，勢將影響建築規劃、可建築面積、棟數及  
13 私設道路配置，縱令原告取得其餘被告持分，亦無實益。是  
14 被告梁福溪、梁福鎮拒不履約，已屬可歸責於債務人之給付  
15 不能或不完全給付，原告自得依民法第226條、第227條第1  
16 項、第254條、第256條規定，請求被告全部不履行之損害賠  
17 償。又被告就系爭違約金，係負同一可分之金錢債務，依民  
18 法第271條第1項規定，應平均分擔，故每人應給付1,714,28  
19 5元；另違約金屬金錢債務，兩造未另約定遲延利息利率，  
20 依民法第203條、第233條第1項規定，原告並得請求自起訴  
21 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  
22 利息(院卷一第10-15頁)。

23 (三)然被告梁福溪、梁福鎮雖於答辯稱「系爭土地與系爭建物  
24 (即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000巷0○○號建物)須一併  
25 出售」並非事實。依卷附LINE對話紀錄，並無任何人曾提及  
26 房地須一併出售，反而被告陳欣慧於112年6月15日、112年6  
27 月25日之對話中，均明示系爭建物須拆除，拆屋費由各人分  
28 擔至多10萬元，其餘由仲介負擔，足見被告梁福溪、梁福鎮  
29 均知悉交易條件係拆除地上物，而非房地一併買賣。又112  
30 年5月21日簽立之土地一般委託銷售契約，委託出售標的僅  
31 記載系爭土地，並未包含房屋，更未記載房地須一併出售之

01 條件；且被告嗣於112年6月26日簽署授權書、服務費報酬證  
02 明單及拆屋費用分擔協議書，並交付土地所有權狀正本予仲  
03 介營業員王維聖辦理過戶，若果不知契約內容或不同意拆  
04 屋，自不可能任意簽署相關文件並交付權狀。再者，系爭授  
05 權書明載買賣標的為系爭土地，建物門牌欄位均屬空白，亦  
06 足證本件買賣標的並不包含房屋。至LINE對話紀錄中被告陳  
07 欣慧曾稱「土地及房屋要賣」等語，僅係提醒須預先告知房  
08 客日後可能搬遷，該文字亦可涵攝「土地出售、房屋拆除」  
09 等情形，尚難僅憑片語遽認雙方已有房地一併出售之合意  
10 (院卷一第203-206頁)。

11 (四)再簽約時原告與被告陳志銘、陳欣慧所討論者，乃地上物拆  
12 除、整地及費用分擔問題，並未討論房屋買賣價金或分配；  
13 被告陳欣慧於本院辯論時亦陳稱房屋老舊不值錢，所以由建  
14 商拆除。又系爭協議書明載，係就地上物拆除整地費用達成  
15 共識，並約定由成交總價中扣除，亦足證出賣標的僅有土  
16 地，不含房屋。再依LINE對話紀錄及契約內容，亦未區分已  
17 辦保存登記或未辦保存登記建物，故被告梁福溪、梁福鎮抗  
18 辯「拆除不包含已辦保存登記建物」云云，與卷證不符。復  
19 參以臺灣彰化地方檢察署113年度偵字第5455號不起訴處分  
20 及再議駁回結果，亦認難認被告陳欣慧有違反被告梁福溪、  
21 梁福鎮授權意思之詐欺情事，並認被告梁福溪、梁福鎮早已  
22 知悉系爭土地上地上物須拆除及賣方無須負擔部分拆除費用  
23 等情，益徵並無房地應一併出售之約定等語(院卷一第299-3  
24 02、313-316頁)。並聲明：

25 1.先位聲明：

- 26 (1)被告梁正男、梁福村、陳欣慧、梁福清、陳志銘、梁福溪、  
27 梁福鎮，均應分別給付原告1,714,285元，暨自起訴狀繕本  
28 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。  
29 (2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

30 2.備位聲明：

- 31 (1)被告梁福溪、梁福鎮，均應分別給付原告600萬元，暨自起

01 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  
02 之利息。

03 (2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)被告梁福溪、梁福鎮部分

06 1.系爭土地上之系爭建物為其2人共有。被告陳欣慧原受其等  
07 授權洽談買賣之條件，係系爭土地應連同系爭建物一併出  
08 售，惟被告陳欣慧未依其等授權內容簽訂系爭契約，逕將系  
09 爭建物排除於買賣標的之外，反而約定其等應拆除建物，並  
10 分擔拆除費用，顯與其等真意不符。其等係於112年6月26日  
11 應王維聖要求，先行簽署授權書及相關文件後，始知被告陳  
12 欣慧未依其等授權條件簽約，遂分別於112年7月24日、112  
13 年9月7日及112年10月19日寄發存證信函，向原告表明系爭  
14 契約未經其等同意，對其等不生效力。又於112年5月21日全  
15 體共有人聚餐協商時，即已達成房地一併出售之共識，故LI  
16 NE群組後續未再重複該語；且委託銷售契約僅記載土地，係  
17 因該契約性質上僅記載共有人共有之土地，與是否約定房地  
18 一併出售無涉；授權書僅記載土地、建物欄位空白，則係王  
19 維聖要求先就土地部分簽署，房屋部分將再另行協商，故其  
20 等乃基於對被告陳欣慧及王維聖之信賴而簽名。又LINE對話  
21 紀錄中陳欣慧於112年6月13日明確稱「土地及房屋要賣」，  
22 語意明確，並無其他解釋空間，足證被告陳欣慧知悉其等真  
23 意為房地一併出售；其等主觀上亦認自己之保存登記建物並  
24 非拆除對象，而係應一併出售(院卷一第138-140、223-22  
25 8、250-254頁)。

26 2.而被告陳欣慧於112年6月25日簽署系爭契約時，尚未取得其  
27 等書面授權，迨至翌日112年6月26日始請其等補簽授權書，  
28 是簽約當時即屬無權代理。且其等係受被告陳欣慧及王維聖  
29 詐欺，誤信將依房地一併出售之條件簽約，始簽署授權書，  
30 故該授權表示已依民法第92條規定撤銷。另民法第107條所  
31 保護者，係善意且無過失之第三人，惟原告簽約時未見其等

01 授權書，被告陳志銘當場亦對代理權提出質疑，原告仍率然  
02 簽約，顯非善意無過失，自不得援引民法第107條對抗其  
03 等。再者，系爭契約附件第12條明定，須系爭土地均同意出  
04 售時本契約始成立，否則不經催告即解除，此屬特別約定，  
05 自應優先於第8條違約解除條款適用。其等既已以存證信函  
06 表明不同意出售，契約即已依附件第12條失其效力，原告不  
07 得再依第8條主張違約金。縱認契約有效且其等構成違約，  
08 違約金1,200萬元亦顯然過高，應依民法第252條規定酌減等  
09 語(院卷一第140-146、292-294、308-310頁)。並聲明：(1)  
10 原告之訴駁回；(2)被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

### 11 (二)被告陳志銘部分

12 簽約當時仲介係以每坪12萬6,000元計算，並將土地及房屋  
13 合併計價，其所得分配亦係以房地一併出售為前提，且仲介  
14 及被告陳欣慧當場表示無房地合一稅等重大稅務問題，故其  
15 理解本件交易係包含房屋價值在內，並非單純出售土地。其  
16 並未毀約，亦不明原告何以將其列為被告。又簽約時被告陳  
17 欣慧未持其餘共有人授權書，其即曾當場向仲介表示，如此  
18 鉅額之不動產交易，應有授權書始得代他人簽約，足見原告  
19 對代理權是否完備，並非毫無所悉。嗣後又發生房地合一稅  
20 及補償問題未獲處理，益徵交易條件並未於簽約時充分揭  
21 露，自難認其應負違約責任等語(院卷一第227-228、266、2  
22 80-287頁)。並聲明：原告之訴駁回。

### 23 (三)被告陳欣慧部分

24 其並未違約，亦無詐欺情事。本件當初家族討論出售事項  
25 時，所談者僅為系爭土地，並未將建物列為買賣標的；系爭  
26 建物雖已辦保存登記，惟因年久失其經濟價值，故約定拆  
27 除，而非連同土地一併出售。拆除費部分，經仲介估算約15  
28 0萬元，由仲介負擔一半，其餘由全體被告分擔，每人分擔  
29 上限10萬元。系爭買賣價金僅就土地計價，並未包含建物價  
30 值。其確曾受其餘共有人授權處理出售事宜，簽約時係依各  
31 共有人先前討論之條件與原告簽約，並無逾越授權情形。被

01 告梁福溪、梁福鎮及被告陳志銘嗣後爭執，實係因房屋拆  
02 除、價金分配、稅負等問題而反悔，並非契約當初即不成  
03 立。其既未違反契約，自不應負違約金責任；若本件確有違  
04 約結果，亦應由拒絕履約之被告梁福溪、梁福鎮負責等語  
05 (院卷一第279-281頁)。並聲明：原告之訴駁回。

06 (四)被告梁正男、梁福村、梁福清經合法通知，未於言詞辯論期  
07 日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

### 08 三、不爭執之事項：

09 (一)原告經旭富公司之仲介，於112年6月25日向被告買受渠等共  
10 有之系爭土地，除簽訂系爭契約，兩造約定由僑馥公司承辦  
11 價金履約保證。簽約時原告給付簽約款600萬元，原告再於1  
12 12年9月6日給付第二期「備證用印款」600萬元。

13 (二)被告梁福溪寄發桃園南門郵局202號存證信函與原告，稱  
14 「其授權處理買賣事宜之代理人陳欣慧悖於其本人之意思簽  
15 訂系爭買賣契約書，系爭買賣契約書所示內容對伊不生效力  
16 或效力未定」等語。原告回以彰化南郭郵局118號存證信  
17 函，請其依約履行。

18 (三)系爭契約第3條於第2期款備證用印款項下約定：「乙方應於  
19 112年9月10日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續  
20 交付特約代書收執，以便辦理產權移轉登記作業」。但被告  
21 梁福溪、梁福鎮未交付過戶所需之證件資料與特約代書並完  
22 成用印，但原告有在9月6日給付該期備證用印款。

23 (四)原告於112年10月11日寄發彰化南郭郵局187號存證信函（被  
24 告陳志銘、梁福村均於同年月16日收受，被告梁福溪、梁福  
25 鎮、陳欣慧、梁福清均於同年月12日收受），通知被告即全  
26 體出賣人於函到8日內將辦理產權移轉登記作業之證件備  
27 齊、交付特約代書並完成用印；因被告梁正男居所地址非如  
28 系爭契約上所載，原告因而再寄發彰化南郭郵局191號存證  
29 信函通知其履行上開事項（被告梁正男於同年月17日收  
30 受）。被告梁福溪、梁福鎮受前揭催告後仍未履行上開事  
31 務。

01 (五)原告遂寄發彰化南郭郵局207號存證信函通知僑馥公司，請  
02 該公司按系爭契約第8條第1項約定，對被告進行最終催告。  
03 僑馥公司受通知後，寄發內湖郵局966號存證信函予兩造，  
04 催告被告應依上開約定備證及用印。被告梁福溪、梁福鎮受  
05 上開通知後，仍無履約。

06 (六)原告於112年12月1日寄發彰化南郭郵局234號存證信函，通  
07 知被告解除系爭契約（被告梁正男、梁福溪、梁福鎮、梁福  
08 村、陳欣慧於同年月4日收受，被告陳志銘、梁福清於同年  
09 月6日收受）。

10 (七)系爭建屋為被告梁福溪及被告梁福鎮共有。

11 (八)被告梁福溪於112年9月7日寄發「台中法院郵局存證號碼002  
12 152號存證信函」予原告，表明不同意出售系爭土地，依據  
13 系爭契約附件第12點不經催告契約即解除。

14 (九)被告梁福鎮、梁福溪於112年10月19日分別寄發「芳苑郵局  
15 存證號碼000003、000004號存證信函」予原告，表達系爭契  
16 約未經被告梁福鎮、梁福溪同意授權簽署，系爭契約並不  
17 成立。

#### 18 四、本院之判斷：

19 (一)按代理權之限制，不得對抗善意第三人。但第三人因過失而  
20 不知其事實者，不在此限，民法第107條定有明文。是代理  
21 權縱有限制，倘相對人係善意且無過失，即不得以該限制對  
22 抗之。被告梁福溪、梁福鎮主張其授與被告陳欣慧之代理  
23 權，係以「房地應一併出售」為前提，簽約隔日王維聖先拿  
24 出授權書給其等簽署後，再拿出系爭契約，始驚覺遭被告陳  
25 欣慧無權代理簽約云云(院卷一第138至139頁、第282頁)，  
26 惟為原告所否認。經查，被告於112年5月21日與旭富公司簽  
27 立委託銷售契約書，委託旭富公司出售系爭土地，並該契約  
28 未提及系爭建物乙情，有土地一般委託銷售契約書可考(院  
29 卷一第204頁)。又觀諸卷附被告梁福溪、梁福鎮所提出之同  
30 為被告成員之LINE對話紀錄(院卷一第175-188頁)，被告陳  
31 欣慧於112年6月21日張貼「這幾天 住商不動產及永豐不動

01 產有再來談」、「住商不動產我給予的價格12.8」、「今天  
02 要再約談(最低的價格12.6)看情況而定」、「這是授權書、  
03 我們共7人 所以兩張」、「於兩造簽約前一日即112年6月24日  
04 張貼「忘了告知 明天下午3點住商不動產跟建商當面談 價  
05 格若可以 會決定簽」、「大哥們若有甚麼意見 請告知」、「  
06 「所以今天我作主簽了 或許沒能符合大哥們要的數字 但終  
07 能圓滿解決」等語，是被告陳欣慧於簽約前日已於群組中  
08 告知如價格合適即將簽約，被告均未表示異議，足認被告確  
09 有授權被告陳欣慧代為簽約甚明。被告梁福溪、梁福鎮以被  
10 告陳欣慧於112年6月13日張貼「還有福溪哥你們可能要先告  
11 訴租房的客戶 土地及房屋要賣、讓他們知道 若是談成 他  
12 們可能需要搬遷」，主張其等授權係以「房地應一併出售」  
13 為前提(院卷一第225頁)，然為原告所否認，而被告陳欣慧  
14 亦於翌日(112年6月14日)即在群組中表示：「代表那邊 是  
15 這樣告知：拆屋需他們負擔、而昨天建商告訴他 這樣他需  
16 要付出一筆不少的拆屋費 而且是合法的申請、這樣他放棄  
17 購買」(院卷一第179頁)，足認兩造就系爭房屋是否列入買  
18 賣契約仍屬以商議階段，實難遽認被告梁福溪、梁福鎮之授  
19 權係以房地一併出售為前提。況該LINE對話內容多次提及地  
20 上物拆除及費用分擔事項，且委託銷售契約與授權書所載標  
21 的，均僅為系爭土地，未列入建物部分，難認前開限制已具  
22 體形成並為外部所可得知，自不得以其對代理權之限制對抗  
23 善意之原告。再簽約後之翌日即112年6月26日被告梁正男、  
24 梁福溪、梁福鎮、梁福村、梁福清所簽署之授權書(院卷一  
25 第209至215頁)，均載明「授權人因故不克親自前往辦理上  
26 開不動產之買賣、產權移轉等事宜，特全權委任被授權人代  
27 理下列事項：1、買受或出賣不動產時，就買賣事實簽定不  
28 動產書面契約、給付價金或收受價金、點交房地等事  
29 宜...」，有授權書(院卷一第204至217頁)可考，且被告陳  
30 欣慧已於簽約當日告知已簽約，如被告無授權被告陳欣慧就  
31 系爭土地代為簽約，殊難認其等均於簽約後仍願意簽署授權

01 書，是被告梁福溪、梁福鎮抗辯係於簽署授權書後始看到系  
02 爭契約(院卷一第226頁)云云，顯與常情相悖。又被告陳欣  
03 慧於簽約時已向原告表示受其他共有人授權，衡諸一般交易  
04 常情，原告信賴其有代理權而與之締約，尚難認有何過失。  
05 至於被告陳志銘雖稱：我當下有說沒有授權書，仲介怎麼能  
06 讓大家一起來簽約，口頭授權甚麼的我也沒聽到，當下也沒  
07 打電話確認云云(院卷一第285頁)，核與王維聖證述(院卷二  
08 第33至38)相悖，然被告陳欣慧如未獲其他被告授權，被告  
09 陳志銘焉有同為簽約之可能，況被告陳志銘同為本案被告，  
10 有利害關係，其所述是否為真，顯有疑義。況被告梁福溪、  
11 梁福鎮已於嗣後補簽授權書，亦足認其等對該代理行為已有  
12 追認之意思。從而，縱認被告梁福溪、梁福鎮內部授權確有  
13 限制，亦不得對抗原告。

14 (二)又被告梁福溪、梁福鎮另主張係受詐欺始簽署授權書云云  
15 (院卷一第141頁)，然其等於簽署授權書時，已知被告陳欣  
16 慧代為簽約，已如前述，如被告確未理解契約內容，焉有簽  
17 署授權書及協議書之可能。復參酌被告梁福溪提告被告陳欣  
18 慧、王維聖、第三人鄭嘉佩涉嫌詐欺罪嫌，業經臺灣彰化地  
19 方檢察署以113年度偵字第5455號為不起訴處分，經被告梁  
20 福溪再議，復經臺灣高等檢察署臺中檢察分署以113年度上  
21 聲議字第2690號駁回再議確定等情，有該不起訴處分書及處  
22 分書存卷可考(院卷一第319至334頁)，亦認尚難認定有詐欺  
23 情事。是被告梁福溪、梁福鎮主張受詐欺而簽署授權書，尚  
24 乏具體事證支持。從而，系爭契約並無不成立或得撤銷之事  
25 由，應認為有效成立。被告梁福溪、梁福鎮依系爭契約附件  
26 第12條約定主張該契約不經催告即解除，自無可採。

27 (三)再按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期  
28 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法  
29 第254條定有明文。又系爭契約第3條第2項第二期款之「繳  
30 款時間及說明」欄約定「乙方(被告)應於112年9月10日前備  
31 齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付特約代書收

01 執，以便辦理產權登記作業」(卷一第20頁)，原告於112年1  
02 0月11日寄發彰化南郭郵局187號、彰化南郭郵局191號存證  
03 信函，通知被告即全體出賣人於函到8日內將辦理產權移轉  
04 登記作業之證件備齊、交付特約代書並完成用印，被告梁福  
05 溪、梁福鎮受前揭催告後仍未履行上開事務；原告再寄發彰  
06 化南郭郵局207號存證信函通知僑馥公司，請該公司按系爭  
07 契約第8條第1項約定，對被告進行最終催告，僑馥公司受通  
08 知後，寄發內湖郵局966號存證信函予兩造，催告被告應依  
09 上開約定備證及用印，被告梁福溪、梁福鎮受上開通知後，  
10 仍無履約，則原告遂於112年12月1日寄發彰化南郭郵局234  
11 號存證信函，通知被告解除系爭契約等情，為兩造所不爭  
12 執，並有上開存證信函可證，自生合法解除系爭契約之效  
13 力。再本件被告梁正男、梁福村、梁福清經合法傳喚無正當  
14 理由未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟法  
15 第280條第3項，就原告所主張上開事實，視為不爭執，惟此  
16 僅限於事實之承認，不及於法律評價之拘束，本院仍應就其  
17 是否構成違約及責任範圍，依職權判斷。。

18 (四)再系爭契約第8條第3項約定「本約簽訂後，乙方若有擅自解  
19 約，不為給付、給付不能或其他違約情事致本約解除時，除  
20 應負擔甲方所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，  
21 且應返還甲方已支付之價金，並同意按甲方已支付價金總額  
22 之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方」(院卷一第23  
23 頁)。按債務人就其故意或過失之行為，應負責任，民法第2  
24 20條定有明文。系爭契約第8條第3項約定，固載明乙方若有  
25 不為給付、給付不能或其他違約情事致契約解除時，應返還  
26 價金並給付懲罰性違約金，然該約款僅以「賣方」為概括記  
27 載，並未明示約定各賣方就全部違約金對買方各負全部給付  
28 責任，亦未約明由全體賣方負連帶責任，依民法第271條之  
29 規定自應就各被告是否具有可歸責之違約事由分別認定其責  
30 任範圍，而非一概認全體被告均負全部違約金責任。本件乃  
31 係被告梁福溪、梁福鎮拒絕提出過戶所需證件資料而不為給

01 付，其餘被告無可歸責事由，原告先位聲明逕請求被告共同  
02 給付全部違約金，尚難准許，原告備位聲明系爭契約第8條  
03 第3項請求被告梁福溪、梁福鎮給付違約金部分，應屬有  
04 據。

05 (五)末按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。  
06 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠  
07 償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行  
08 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，  
09 違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  
10 害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之  
11 數額，民法第250條、第252條分別定有明文。再按違約金，  
12 有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，如為  
13 損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已  
14 依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害。又約定  
15 之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條  
16 定有明文，而約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期  
17 履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法  
18 院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀  
19 事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標  
20 準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有  
21 其適用。倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡  
22 酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定  
23 之違約金是否過高。倘屬懲罰性違約金者，應參酌債務人違  
24 約之情狀，且於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給  
25 付違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，  
26 就債權人之損害已有相當之填補，亦非不能以誠信原則予以  
27 檢驗，當事人約定之違約金是否過高而顯失公平（最高法院  
28 113年度台上字第1857號判決意旨參照）。

29 (六)查系爭契約第8條第3項約定後段已明定如被告有不為給付、  
30 給付不能或其他違約情事致本約解除時，同意給付原告已支  
31 付價金總額之同額，作為懲罰性違約金，是原告自得依上開

01 規定被告梁福溪、梁福鎮支付其已給付之1,200萬元作為懲  
02 罰性違約金，已如前述。本院參酌內政部制頒之成屋買賣契  
03 約書範本所訂，當事人得請求之違約金以不超過房地總價百  
04 分之15為限之規定，認兩造上開懲罰性違約金所約定之金  
05 額，係加倍返還已收之所有價金，亦即被告梁福溪、梁福鎮  
06 另應再給付各600萬元懲罰性違約金，實屬過高，並斟酌原  
07 告所受之損害、被告梁福溪、梁福鎮之違約情節、應有部分  
08 比例，及其他一般客觀事實、社會經濟狀況、目前仍屬履約  
09 階段原告所生損失尚屬有限等一切情狀，認原告請求被告梁  
10 福溪、梁福鎮各給付違約金600萬，尚嫌過高，爰依民法第2  
11 52條規定酌減為60萬元，始屬適當。

12 (七)原告併予請求被告梁福溪、梁福鎮應給付自起訴狀繕本送達  
13 翌日即113年1月17日起(院卷一第123至125頁)至清償日止，  
14 按週年利率百分之5計算之利息，依民法第229條第2項、第2  
15 33條第1項前段及第203條規定，亦屬有據，應予准許。

16 五、縱上所述，原告先位請求被告各給付1,714,285元及起訴狀  
17 繕本到達翌日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
18 息，為無理由，惟備位請求被告梁福溪、梁福鎮各給付60萬  
19 元及自113年1月17日起至清償日止，按年週年利率百分之5  
20 計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，並無理由，應予  
21 駁回。

22 六、原告及被告梁福溪、梁福鎮陳明願供擔保，聲請宣告假執行  
23 及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別  
24 酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之  
25 聲請已失所附麗，應併予駁回。

26 七、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法  
27 及所用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一  
28 論列，附此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

31 民事第一庭 法官 何玉鳳

01 以上正本係照原本作成。

02 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委  
03 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

05 書記官 施惠卿