

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第425號

原告 林世彰

訴訟代理人 許崇賓律師

被告 長暉建設有限公司

法定代理人 邱淑昭

訴訟代理人 陳世煌律師

李冠穎律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國111年1月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾萬元，及自本案判決確定翌日起
至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，其餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾陸萬柒仟元為被告供擔保後，
得假執行；但被告以新臺幣壹佰肆拾萬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、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項
定有明文。本件原告起訴時，先位之訴以契約無效為由，依
不當得利返還規定請求被告給付新臺幣(下同)200萬元，備
位之訴以違約金酌減為由，依不當得利返還規定請求被告給
付150萬元，經原告於言詞辯論期日撤回先位之訴，被告已
為同意之表示(見本院卷第187頁)，依上開規定，原告上開
先位之訴部分已生撤回之效力。

二、原告主張：原告於民國110年3月10日與被告簽訂不動產買賣

契約書(下稱系爭買賣契約)，向被告購買其所有坐落彰化縣○○市○○段000000地號土地及其上同段596建號房屋(門牌號碼：彰化縣○○市○○街00號，以下稱合稱系爭房地)，房地總價金為2,000萬元。原告於簽約時已給付簽約金200萬元(包括現金50萬元及台中商業銀行支票150萬元)。然被告於簽約時並未提供系爭房地之所有權狀、藍圖、水電配置圖及現況說明書予原告，且被告有刻意隱瞞系爭房地之水管線有逾越他人土地之情形，因此原告未於被告核發房屋稅單(即110年3月22日)後5日內繳納完稅款300萬元至履約保證專戶。被告依系爭買賣契約第10條第2項解除契約，並沒收原告已繳納之簽約金200萬元，係屬懲罰性違約金性質，參酌本件買賣糾紛所生金錢、勞力、時間等花費，原告已給付200萬元，系爭房地尚未移轉點交，以及被告所稱之損害並非可採等情，因此請求酌減違約金為50萬元，並依不當得利法律關係請求被告返還150萬元等語，並聲明：被告應給付原告150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；併願供擔保請准宣告假執行。

三、被告答辯略以：

(一)原告於簽訂系爭買賣契約前，已多次就系爭房地詳細審視，被告於簽約時有提供系爭房地之所有權狀，雖未提供藍圖、水電配置圖及現況說明書，但因本件係成屋買賣，簽約後如有需要才會提供藍圖、水電配置圖，且無系爭房地水管線逾越他人土地之情形。

(二)又系爭房地之稅單於110年3月22日核發後5日內，原告未依系爭買賣契約將完稅款300萬元匯入履約保證專戶，被告先於110年4月7日以存證信函催告原告於文到7日內繳納完稅款300萬元，原告於110年4月14日收到存證信函後仍未繳款，被告遂於110年5月4日以存證信函主張依系爭買賣契約第10條第2項解除契約，並沒收原告已支付之200萬元，原告於110年5月6日收到該存證信函。

(三)沒收原告已支付之200萬元性質為懲罰性違約金，惟原告簽

01 約時已同意系爭買賣契約第10條為違約之處罰，又依消費者
02 保護法第17條第1項規定，內政部公告之「成屋買賣定型化
03 契約應記載及不得記載事項中「壹、應記載事項」有關違約
04 金上限之規定應構成系爭契約之內容，即被告所沒收之已付
05 價款已不超過房地總價款百分之十五為限，而被告沒收金額
06 僅占系爭房地總價額之百分之十，並未逾越上開應記載事項
07 之規定。且原告拒絕履約，致被告受有損失，諸如營業稅3
08 萬8,095元、營利事業所得稅40萬元、個人盈餘所得稅56萬
09 元、律師費8萬元、代書費1萬2,256元、履約專戶手續費1萬
10 2,000元、房屋仲介費40萬元、建物清理費4萬5,000元、銀
11 行利息支出13萬7,019元、記帳費2萬元、人事管理費用10萬
12 元，並無原告所指違約金過高應予酌減之情形等語，資為抗
13 辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准
14 宣告免為假執行。

15 四、兩造不爭執之事項：

16 (一)兩造於110年3月10日簽訂不動產買賣契約書，成立成屋買賣
17 契約，約定原告向被告購買系爭房地總價金為2,000萬元。
18 原告於簽約時已給付簽約金200萬元（包括現金50萬元、台
19 中商業銀行支票150萬元）。

20 (二)系爭房地之稅單於110年3月22日核發，於稅單核發後5日
21 內，原告未將完稅款300萬元匯入履約保證專戶。被告先於1
22 10年4月7日以存證信函催告原告於文到7日內繳納完稅款300
23 萬元，原告於110年4月14日收到存證信函後仍未繳款，被告
24 於110年5月4日以存證信函主張依系爭買賣契約第10條第2項
25 解除契約，並沒收原告已支付之200萬元，原告於110年5月6
26 日收到該存證信函。

27 (三)被告依系爭買賣契約第10條第2項解除契約，並沒收原告已
28 支付200萬元價金之性質為懲罰性違約金。

29 五、得心證之理由：

30 (一)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
31 任，契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期

限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第1項、第254條分別定有明文。次按系爭買賣契約第10條第2項約定「本約簽訂後，甲方(即原告)若有違約情事經乙方(即被告)合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金」。經查，在原告簽約給付第一期簽約金200萬元之後，彰化縣稅務局於110年3月22日核發系爭房地稅單，原告未依約於5日內將第二期完稅款300萬元匯入履約保證專戶，被告先於110年4月7日以存證信函催告原告於文到7日內繳納完稅款，原告收到存證信函後仍未履行繳款義務，被告於110年5月4日以存證信函主張解除契約，原告於110年5月6日收到該存證信函之事實，為兩造所不爭執，並有系爭不動產買賣契約書及上開存證信函(見本院卷第129至139頁)在卷可佐，則兩造間之系爭買賣契約，已於110年5月6日解除，則被告依上開約定沒收原告已給付之200萬元價金作為懲罰性違約金，即屬有據，固可認定。

(二)惟按當事人約定契約不履行之違約金過當者，法院得依民法第252條以職權減至相當之數額，然是否相當，仍須依解約時之一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害，以為酌定之標準，不應將契約解除後之因素列入考量(最高法院92年度台上字第2046號民事判決參照)。若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異(最高法院101年度台上字第74號民事判決參照)。經查：

- 1.被告沒收之200萬元違約金，佔系爭房地總價款之百分之十，雖未逾越內政部公告之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中有關違約金之上限，法院仍得就各該約定之違約金計算方式，個案審酌一般客觀事實、社會經濟狀況、違約情節輕重、當事人實際所受損失等一切因素，判斷是否有違約金過高之情狀，以兼顧個案契約雙方之衡平利益，故被告以系爭違約金未達前揭公告違約金之上限，而抗

01 辯不得酌減云云，並非可採。

02 2.本院審酌被告於原告於110年3月10日給付被告200萬元，被
03 告於同年5月6日即沒收上開違約金，期間僅短短兩個月，且
04 被告解除系爭買賣契約後，仍得就系爭房地另為出售，損失
05 尚非重大，以及被告須另覓與他人締約之機會，已支出代書
06 費、履約專戶手續費、建物清理費用，並衡酌原告與被告之
07 經濟能力、地位、身分、可能造成之損害等一切情狀，認酌
08 減違約金為系爭房地總價2000萬元之百分之三即60萬元較為
09 適當。至於被告所抗辯其餘損失，或為解除契約後之因素，
10 並未能證明確實受有損害，或為無法證明與系爭不動產有所
11 關聯，自難作為本件審酌標準，併予敘明。

12 (三)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
13 利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
14 179 條定有明文。又當事人約定之違約金過高，經法院酌減
15 至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，
16 如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被
17 扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人給付。此
18 項給付請求權，應認於法院判決確定時，其請求權始告發
19 生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力之原
20 意（最高法院102年度台上字第1330號民事判決參照）。經
21 查，本件被告可得沒收違約金為60萬元，已如上述，又被告
22 前已向原告收取之系爭房地價金為200萬元，經扣除被告可
23 沒收之違約金額後，被告收取之買賣價金140萬元部分（計
24 算式：200萬－60萬＝140萬），即為不當得利，是原告依民
25 法第179條規定，請求被告返還上開金額，於法有據。又原
26 告此項不當得利返還請求權，既於本判決確定時發生，並於
27 斯時屆其清償期，則被告自本判決確定翌日起始負其給付遲
28 延之責任。

29 (四)綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告給付原告14
30 0萬元及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分
31 之五計算之利息，為有理由，應予准許。其餘逾此範圍之請

01 求，為無理由，應予駁回。

02 (五)原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假
03 執行，均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額准許
04 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予
05 駁回。

06 (六)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
07 經審酌後均與本件判決結果不生影響，就不再逐一論述，附
08 此敘明。

09 (七)訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 111 年 1 月 26 日
11 民事第二庭 法 官 陳弘仁

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 111 年 1 月 26 日
16 書記官 許雅涵