

原告 洪慧珍

訴訟代理人 楊啓志律師

林鼎越律師

被告 呂易諭

訴訟代理人 曾琬鈴律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣231萬5,000元，及其中新臺幣135萬5,000元自民國111年10月31日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之70，餘由原告負擔。
- 四、本判決於原告以新臺幣77萬2,000元為被告供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣231萬5,000元為原告供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

- 一、原告向被告購買坐落彰化縣○○市○○段000地號土地及其上同段744建號建物（下稱系爭房地），並於民國110年6月29日簽訂禾業居房地買賣契約書（下稱系爭契約），總價金為新臺幣（下同）1,280萬元，原告已依約給付買賣價金320萬元及瓦斯管線費用7萬5,000元合計327萬5,000元予被告。嗣兩造因房屋瑕疵等糾紛未完成交屋程序，原告前對被告提出請求履行買賣契約之民事訴訟（本院112年度重訴字第81

01 號，下稱前案），於前案訴訟進行期間，被告於112年10月1
02 9日將系爭房地所有權移轉登記予第三人林炫全，致原告無
03 法再請求被告移轉系爭房地，且前案判決認定即便原告所述
04 房屋瑕疵存在，原告就物之瑕疵擔保與給付價金亦無同時履
05 行抗辯之權利，故被告得依系爭契約第22條第2項約定合法
06 解除契約，據此駁回原告之訴確定。茲系爭契約既經被告解
07 除，被告自應返還原告前已受領之款項，並附加自受領時起
08 之利息。雖被告主張其得依系爭契約第22條第2項約定沒收
09 系爭房地總價款百分之15計192萬元之違約金，惟此違約金
10 顯屬過高，應予酌減。又為使利息起算日之起算簡單明確，
11 原告願以繳納最後一筆買賣價金交付被告之翌日即111年10
12 月31日作為利息起算日。爰依民法第259條第2款規定，請求
13 被告給付327萬5,000元，及自111年10月31日起至清償日
14 止，按年息百分之5計算之利息等語。

15 二、並聲明：

16 (一)、被告應給付原告327萬5,000元，及自111年10月31日起至清
17 償日止，按年息百分之5計算之利息。

18 (二)、願供擔保，請准宣告假執行。

19 貳、被告答辯：

20 一、前案確定判決明確認定原告自始即無於被告修繕房屋完畢、
21 完成地坪找補、且交屋給原告前給付價金之意；更無於催告
22 期日屆滿即112年5月21日前辦理貸款抵押設定、給付該期買
23 賣價金或為給付之準備，被告於112年5月22日函催期滿即發
24 生合法解除系爭契約之效力，是被告於合法解除系爭契約
25 後，自得依系爭契約第22條第2項約定沒收系爭房地總價款
26 百分之15違約金192萬元（計算式：1,280萬元×15%=192萬
27 元）。又雖原告請求酌減違約金，然原告未理性解決兩造買
28 賣爭議，竟惡意懸掛紅布條及於社群媒體為詆毀、阻撓被告
29 合法賣屋權益（按就此部分被告已撤回抵銷抗辯），致被告
30 受有額外之利息支出等損害，被告扣減上開違約金核屬相
31 當，無依原告請求酌減之必要，故被告至多僅須返還原告12

01 8萬元等語。

02 二、答辯聲明：

03 (一)、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

04 (二)、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 參、本件經兩造整理及簡化爭點，兩造不爭執事項如下（本院卷

06 第79-80頁，本院依判決格式調整文字）：

07 一、兩造於110年6月29日簽訂系爭契約，總價金為1,280萬元，

08 原告已前後共給付買賣價金320萬元（原證1，本院卷第17-2

09 4頁）。

10 二、兩造因糾紛而未完成交屋程序，原告對被告提出請求履行買

11 賣契約等民事訴訟，經前案即本院112年度重訴字第81號以

12 系爭契約業經被告合法解除等為由，判決原告敗訴確定（原

13 證2，本院卷第25-32頁）。

14 三、除被證2外，兩造所提證物形式上均為真正。

15 肆、本院之判斷：

16 一、上開兩造不爭執事項，為兩造所不爭執，且有相關證據資料

17 在卷可稽（詳見前引卷證），堪信屬實。又原告主張其除買

18 賣價金320萬元外，另給付瓦斯管線費用7萬5,000元予被

19 告，被告亦不否認曾代收該筆款項（本院卷第125頁），是

20 此部分事實，亦堪信屬實。

21 二、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規

22 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之

23 給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受

24 領時起之利息償還之。民法第259條第1、2款定有明文。查

25 原告已依約給付買賣價金320萬元及瓦斯管線費用7萬5,000

26 元予被告，惟系爭契約業經被告於112年5月22日合法解除，

27 此為前案確定判決所認定，兩造對此亦不爭執。則系爭契約

28 既經被告解除，原告主張依上開規定請求被告負回復原狀即

29 返還受領款項本息之義務，即屬正當。

30 三、被告辯稱原告主張雖得請求被告負回復原狀即返還受領款項

31 本息之義務，惟兩造系爭契約第22條第2項約定「倘買方有

01 減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契約約
02 定之日期付款或未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押設
03 定、不動產點交或違反本約其他情事者，除合約另有約定
04 外，經收到賣方催告函五日內仍不履行時，賣方得解除本契
05 約及相關契約，解約後依下列方式辦理：1、買方違反有關
06 「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百
07 分之十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則
08 以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。2、本戶房屋
09 由賣方收回自行處分，買方無異議並願放棄一切權利請求權
10 及抗辯權。」，故被告於合法解除契約後，得依上開約定沒
11 收房地總價款之百分之15即192萬元；且原告未理性解決兩
12 造買賣爭議，竟惡意懸掛紅布條及於社群媒體為詆毀、阻撓
13 被告合法賣屋權益，致被告受有額外之利息支出等損害，被
14 告扣減上開違約金核屬相當，無依原告請求酌減之必要等
15 語。而按債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履
16 行所受之利益，減少違約金；約定之違約金過高者，法院得
17 減至相當之數額，民法第251、252條分別定有明文。至於是
18 否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受
19 損害情形，以為斟酌之標準（最高法院50年台抗字第55號、
20 79年台上字第1915號民事判決先例意旨參照）。再違約金之
21 約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所
22 形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與
23 契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，
24 原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免
25 違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般
26 客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減
27 至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號民事裁判
28 意旨參照）。本院酌以：被告雖為自然人，但系爭房屋為禾
29 業居建案其中一棟，被告係興建四棟連棟透天厝出售，於經
30 濟上及締約上較具有優勢，參酌兩造資力、履約與違約情
31 狀、目前社會經濟狀況；併參酌系爭契約第22條有關兩造違

01 約之處罰約定，其中第2項有關買方違約所應負擔之違約金
02 為系爭房地總價百分之15即192萬元，然而第1項有關賣方違
03 約所應負擔之違約金卻僅10萬元整，二者顯然嚴重失衡。又
04 經本院詢問被告因原告違約所受之具體損害為何？其僅以前
05 詞主張其受有額外之利息支出損害5個月共計57萬5,000元
06 （計算式： $11萬5,000元 \times 5 = 57萬5,000元$ ），並提出匯款單
07 據為證（被證1，本院卷91-97頁）。惟該匯款單據僅有4
08 張，加總金額僅為35萬6,500元（計算式： $11萬5,000元 \times 3 +$
09 $1萬1,150 = 35萬6,500元$ ），且亦無從僅憑該匯款單據即認定
10 全屬因原告違約所增加之支出；又被告於解除系爭契約後，
11 將系爭房地以1,420萬元另行出售予第三人，並於112年10月
12 19日辦妥所有權移轉登記（本院卷第55、154頁），相比兩
13 造系爭契約約定之價金1,280萬元，被告亦獲得約140萬元之
14 差額利益（計算式： $1,420萬元 - 1,280萬元 = 140萬元$ ）。是
15 綜合上情，本院因認系爭契約於本件就買方應付之違約金約
16 定尚屬過高，應予核減為百分之50即96萬元（計算式： $1,280$
17 $萬元 \times 15\% \times 50\% = 96萬元$ ）為公平合理。

18 四、本件原告前已依約繳納買賣價金320萬元及瓦斯管線費用7萬
19 5,000元，共計327萬5,000元予被告，業據前述。被告雖辯
20 稱該瓦斯管線部分僅係代收代付，並提出電子發票為證（本
21 院卷第129頁）。然此部分金額確實為被告依兩造契約向原告
22 所收取，堪認被告依兩造契約向原告收取之總額確為327
23 萬5,000元。又本院既認被告合法解除系爭契約後，得沒收
24 原告96萬元違約金，則於扣減後，原告請求被告返還231萬
25 5,000元【計算式： $327萬5,000元 - 96萬元 = 231萬5,000$
26 元】，即屬有據。又其中96萬元乃經本院核減違約金，應認
27 須待法院判決確定，被告始須負遲延責任（最高法院年104
28 年度台上字第2436號判決意旨及臺灣高等法院暨所屬法院10
29 6年法律座談會民事類提案第3號研討結果意旨參照）；其餘
30 135萬5,000元（ $231萬5,000元 - 96萬元 = 135萬5,000元$ ），
31 原告併請求依民法第259條第2款規定以自最後一次交付款項

01 予被告之日即111年10月31日（本院卷第33頁）起算之法定
02 遲延利息，亦屬有據。

03 五、綜上所述，原告請求被告給付231萬5,000元及其中135萬5,0
04 00元自111年10月31日起至清償日止，按年息百分之5計算之
05 利息，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，為無理
06 由，應予駁回。

07 伍、兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分
08 別酌定相當擔保金額准許之。

09 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
10 據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列。

12 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

13 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
14 民事第三庭 法官 洪堯讚

15 一、上為正本係照原本作成。

16 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀
17 （須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴
18 者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，
20 及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟法第44
21 1條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
23 書記官 李盈菽