臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第908號

原告 富騰開發建設有限公司

法定代理人 莊富傑

訴訟代理人 楊振裕律師

複代理人 鄭絜伊律師

被告 懋懽開發有限公司

法定代理人 黃健民

訴訟代理人 張奕群律師

上列當事人間請求酌減違約金等事件，本院於民國114年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰捌拾貳萬元，及自民國113年8月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔百分之54，其餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸拾壹萬元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣壹佰捌拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)原告前於民國（下同）111年7月27日與被告簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向被告購買坐落彰化縣○○鎮○○段000○000地號土地（下稱系爭土地），約定總價款為新臺幣（下同）1400萬元。原告並依約給付第一期款140萬元、第二期款280萬元，合計420萬元至第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經）受兩造委託辦理之履約保證帳戶。
- (二)因系爭土地為建地，被告於締約時保證可取得系爭土地連接

01 山腳路指定建築線，並應使原告得以申請建築執照興建房
02 屋。然締約後，原告委請測量公司測量結果，系爭土地並未
03 直接與山腳路現有之實際道路相連，仍有第三人私有之產權
04 間隔，因而不願再給付後續約定之買賣價金。嗣被告主張原
05 告未能依約繳付第三期、第四期款，以員林西門郵局62號存
06 證信函向原告為解除系爭買賣契約之意思表示及沒收原告已
07 支付之前開420萬元價金做為違約金。

08 (三)按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履
09 行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約
10 定其為懲罰性之違約金外，應認屬賠償總額預定性之違約
11 金，此觀民法第250條規定自明。次按約定之違約金額過高
12 者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文。又約
13 定之違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及
14 當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，
15 與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性
16 違約金或賠償額預定性違約金而異。且約定之違約金過高
17 者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人
18 自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，
19 核減至相當之數額（最高法院79年台上字第1915號判例、82
20 年度台上字第2529號判決要旨可資參照）。

21 (四)依系爭買賣契約第10條第2項中段約定：「如因買方擅自解
22 約、不為給付、給付不能或其他可歸責於買方之事由致本契
23 約解除時，除同意賣方得沒收已支付全部價款做為違約金，
24 並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用。」，並未明定
25 為懲罰性之違約金，依民法第250條第2項規定，應認屬賠償
26 總額預定性之違約金。

27 (五)被告前主張原告未依系爭買賣契約所約定之期限給付價款，
28 經催告仍未給付，再以存證信函向原告為解除契約之意思表
29 示及沒收原告已支付之價金做為違約金，第一建經並將原告
30 已匯入履約保證帳戶中之價金共計420萬元撥付與被告，亦
31 即被告主張應以上開金額作為本件原告給付之違約金。惟

01 查，系爭買賣契約之總價金為1400萬元，而原告已為契約之一
02 一部履行，於被告主張解除契約時所給付之價金比例已達百
03 分之30，依一般客觀之事實及社會經濟狀況，倘允被告沒收
04 原告於解約時已給付之全部價金420萬元即高達買賣總價金
05 百分之30之金額作為違約金，應認實屬過高，且客觀上尚難
06 認系爭買賣契約解除對被告造成何具體損害，故本件被告所
07 得請求之違約金應予酌減至80萬元，始為適當。準此，原告
08 已支付之價金為420萬元，故被告所收受違約金其中340萬元
09 （計算式：420萬－80萬＝340萬）屬無法律上原因而受利
10 益，並致原告受損害，原告依不當得利法律關係，請求被告
11 返還340萬元，洵屬有據。

12 (六)原告另案訴請被告返還土地價款雖經第二審判決駁回確定，
13 但由該案之相關卷證資料，可知系爭土地確實存在指定建築
14 線及需由第三人出具土地使用同意書之爭議，原告並非無理
15 由拒絕履約：

16 1.原告與被告間簽訂系爭買賣契約後，因系爭土地未能取得
17 臨山腳路5段之核准指定建築線，及被告未能提出由第三
18 人出具之土地使用同意書，致使原告發覺依此爭議情形，
19 日後恐將無法建築房屋，因此於111年12月間起訴主張解
20 除系爭買賣契約並請求被告返還已支付價金及請求同額違
21 約金。雖原告之前開請求經彰化地院112年度重訴字第5號
22 請求返還土地價款事件審理後，判決駁回原告之訴，嗣原
23 告不服，提起上訴，又經臺灣高等法院臺中分院以112年
24 度重上字第196號判決駁回原告之上訴確定在案(前揭2案
25 以下合稱另案)，但由另案審理過程中，確實存在系爭土
26 地未緊鄰建築線情形，且因被告於111年8月間自行鋪設柏
27 油拓寬道路，而影響彰化縣田中鎮公所就系爭土地建築線
28 指定圖之核發，復因被告並未提出第三人出具之土地使用
29 同意書，使原告日後申請建照時能否在山腳路5段目前非
30 屬現況道路部分通行，仍有疑慮。據此，原告於另案主張
31 解除契約，請求返還價金及同額違約金，尚非毫無理由不

01 履行給付第三、四期買賣價款之義務。

02 2.被告辯稱原告並無理由，而片面拒絕履行系爭買賣契約云
03 云，僅係以另案判決之結果為據，對於另案審理過程中兩
04 造當事人之爭點及提出之相關證據資料，顯示系爭土地指
05 定建築線及是否應由第三人出具土地使用同意書，皆有重
06 大爭議及瑕疵，均恣置不論，自非可採。

07 (七)兩造自111年7月27日簽訂系爭買賣契約至被告於111年11月2
08 日發函向原告解除契約，相隔僅短短3個多月，竟得沒收420
09 萬元之買賣價金作為違約金，顯然過高，應依法酌減：

10 1.按應依當事人之意思認定當事人間約定之違約金性質為
11 何，若無從依當事人之意思認定違約金之種類時，自應依
12 民法第250條第2項之規定，視為賠償額預定性違約金。又
13 約定之違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀
14 況、當事人所受損害情形及債務人若能依約履行時，債權
15 人可得享受之一切利益，以為衡量之標準，倘所約定之額
16 數，與實際損害顯相懸殊者，法院得酌予核減(最高法院1
17 10年度台上字第2984號判決要旨參照)。

18 2.本件兩造所簽訂之系爭買賣契約並未約定第10條之違約金
19 性質為懲罰性違約金，參照上揭最高法院判決意旨，應視
20 為賠償額預定性違約金。又原告於另案雖曾請求被告應支
21 付違約金420萬元，惟此僅係原告暫先依系爭買賣契約之
22 約定條款主張，並非原告亦認為違約金420萬元是適當金
23 額，況原告於另案亦曾提出如認原告解除契約無理由，被
24 告沒收420萬元買賣價金充作違約金亦屬過高，而主張酌
25 減。是原告並未認為違約金420萬元是適當金額。

26 3.再者，民法第252條規定違約金額過高酌減之立法理由
27 為：「謹按違約金之數額，雖許當事人自由約定，然使此
28 約定之違約金額，竟至超過其損害額，有顯失公平之情形
29 時，債務人尚受此約定之拘束否，各國法例不一。本法則
30 規定對於違約金額過高者，得由法院減至相當額數，以救
31 濟之。蓋以保護債務人之利益，而期得公平之結果也。」

01 準此，締約當事人固應遵守契約之約定，但如契約內容發
02 生重大爭議，可能影響契約當事人之權益時，則權益可能
03 受損害之一方，非不得解除契約，以防止或避免損害之發
04 生或擴大，是原告基於前述理由主張被告違約而解除契
05 約，雖經另案判決認定應無理由，然因被告已向原告解除
06 系爭買賣契約，足認被告亦無履約之意思，則被告在兩造
07 簽訂系爭買賣契約後僅經過短短3個多月即解除契約，此
08 期間被告並未有何具體損害，竟得沒收原告已給付之部分
09 買賣價金420萬元充作違約金，顯然有失公平，此為民法
10 為衡平債權人與債務人間之利益所設規定，自不因兩造於
11 系爭買賣契約有上開違約金之約定，即得以原告應尊重契
12 約之約定及雙方並無締約地位不公平情事等理由，據為否
13 定原告依約請求酌減違約金之權利，否則，無疑將使民法
14 第252條之規定形同具文，且違反其立法目的。是被告之
15 之上開主張，殊無可取。

16 (八)被告並未舉證因原告違反系爭買賣契約，造成其有鉅額損失
17 及支出費用，原告請求酌減違約金為80萬元，實屬公平合
18 理：

- 19 1.被告雖主張其剷除系爭土地上15棵百年龍眼樹，每棵價值
20 28-45萬元之間，其損失為420萬至825萬元之間云云，惟
21 原告否認系爭土地上先前有種植15棵百年龍眼樹，並否認
22 每棵價值28-45萬元之間，而被告雖提出存證信函為據，
23 但該存證信函並未檢附任何足以證明系爭土地上有種植15
24 棵價值各為28-45萬元之龍眼樹之證明，自難僅憑該份存
25 證信函即遽認被告受有420萬至825萬元之損害。
- 26 2.關於地政士執行業務費用18,000元及履行保證金(應為履
27 約保證手續費)8,400元部分，雖有解約暨終止履約保證同
28 意書為證，但該同意書係被告片面出具，並未檢附有支出
29 各該費用之證明，尚難遽採。
- 30 3.另被告主張因原告提起另案訴訟，其承受極大壓力，受有
31 精神上損害云云，容嫌無據。姑不論被告並未提出其有精

01 神上損害之證明，僅由非財產上之損害賠償請求，應以法
02 律有明文規定者為限，始得提出，而本件被告並未敘明其
03 係依據何種權利或法益受有精神上損害，僅空言受有精神
04 上損害，即認應納入酌減違約金之標準，難認有據。

05 4.至於，被告主張因無法取得本件價金來週轉資金，因此不
06 得不撤回與他人共同投資於高雄市之土地開發案件之股
07 權，而無法享有該投資案之利潤云云，原告否認，應由被
08 告舉證以實其說。況投資本身即有風險，是否必然可享有
09 投資之利潤？又投資利潤若干？均有疑義，自不能僅以被
10 告片面之主張，即認其受有投資利潤之損失。

11 (九)此外，原告確已依約給付第一、二期之買賣價金，自屬契約
12 之一部履行，而被告亦自承本件係分期支付買賣價金，且不
13 否認原告已支付第一、二期買賣價金款項，竟否認原告已為
14 契約之一部履行，容係昧於事實，應無足採。

15 (十)原告向被告購買系爭土地之總面積為464.23平方公尺(即14
16 0.43坪)，約定之總價金為1,400萬元，換算每坪單價9萬9,6
17 94元(計算式： $14,000,000 \div 140.43 \doteq 99,694$ ，元以下四捨五
18 入)。而依內政部不動產交易實價登錄查詢服務網(下稱實價
19 登錄網)所示，系爭土地附近於109年至113年間之市場實際
20 交易價格，每坪單價約介於8,000元至5萬1,000元之間，則
21 原告向被告購買系爭土地之單價顯已高於市場交易價格約2
22 倍至12倍之多。是原告購買系爭土地之初，已屬高價購買，
23 該筆土地之合理市價應介於112萬3,440元至716萬1,930元之
24 間，如仍任令被告沒收420萬元，無異肯認被告在簽約後短
25 短3個月間，解除契約竟可取得合理市場價格超過一半以
26 上，甚至高於市價約4倍之土地價值，實極不合理，與被告
27 實際損害顯相懸殊，而有違事理之平。

28 (十一)如以上開實價登錄網所示與本件系爭土地條件相近之○○段
29 000地號、面積146.96平方公尺之土地於113年4月19日之交
30 易價格每坪3.5萬元為參考依據，則系爭土地之市場交易價
31 格充其量應為514萬3,600元，被告竟主張沒收420萬元作為

01 違約金，亦已逾系爭土地合理市場價格之8成以上，顯不合
02 理，自應依法酌減。

03 (三)被告雖提出鄰地○○鎮○○段000地號(門牌號碼：○○路五
04 段000號)房地之不動產買賣契約書、土地所有權買賣移轉契
05 約書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地謄本、所有
06 權狀等，主張其於系爭土地附近出售第三人之買賣單價為每
07 坪16.02萬元，如分開計價土地之價格為每坪13.84萬元云
08 云。惟查，依被告提出之上開土地所有權買賣移轉契約書上
09 所載買賣價款總金額為新臺幣(下同)53萬6,320元，換算每
10 坪單價為2萬6,446元(詳後述)；建築改良物所有權買賣移轉
11 契約書上所載買賣價款總金額為8萬4,500元，並非被告所主
12 張之土地、建物買賣單價每坪16.02萬元或土地單價每坪13.
13 84萬元(被告計算式之總和記載13.81萬/坪)。故被告所提出
14 之不動產買賣契約書所載買賣總價款325萬元，既與其提出
15 予彰化縣田中地政事務所辦理土地及建物所有權買賣移轉登
16 記之前開土地、建築改良物所有權買賣移轉契約書上記載之
17 買賣價款總金額不符，自難認其出售上開土地及建物予第三
18 人之買賣價金為325萬元，且原告亦否認上開不動產買賣契
19 約書之真正，自不能依上開書證認定系爭土地附近之土地交
20 易價格有每坪13.84萬元甚至16.02萬元之情事。

21 (三)暫不論被告出售同段000地號土地之每坪單價應非13.84萬
22 元，僅由被告出售之不動產標的係包含土地及建物，已與本
23 件原告向被告購買之標的僅有土地之買賣條件不同，又被告
24 出售之同段000地號土地既然包含其上建物，而該筆土地之
25 地形又較原告所購買之系爭000地號土地方正(系爭000地號
26 土地呈細長三角形，不利開發利用)，且面積又不甚大，衡
27 諸一般交易常情，其交易價格會高於原告所購買之系爭土
28 地，亦屬合理，自難援引同段000地號土地之每坪單價，作
29 為認定本件系爭土地合理市價之依據。

30 (四)依被告所提出之前揭土地所有權買賣移轉契約書上所載買賣
31 價款總金額為53萬6,320元、土地面積為67.04平方公尺即2

01 0.28坪(第二位以下四捨五入，下同)，換算每坪單價為2萬
02 6,446元。若再加計建物買賣價款總金額8萬4,500元，則土
03 地建物之總價款為62萬0,820元，以建物總面積共91.10平方
04 公尺即27.56坪，換算每坪單價為2萬2,526元，顯然均遠低
05 於原告向被告所購買之系爭土地每坪單價9萬9,694元。

06 (五)據上，原告購買系爭土地之初，既已屬高價購買，如仍任令
07 被告沒收420萬元，無異肯認被告在簽約後短短3個月間，解
08 除契約竟可取得合理市場價格超過一半以上，甚至高於市價
09 約4倍之土地價值，實極不合理，與被告實際損害顯相懸
10 殊，而有違事理之平，自應基於衡平原則，酌減本件被告已
11 收取之違約金420萬元，始符民法第252條之立法意旨，並符
12 公平合理之原則。

13 (六)爰依民法第252條、第179條請求酌減違約金等情，並聲明：
14 1.被告應給付原告新臺幣3,400,000元，及自起訴狀繕本送
15 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.
16 原告願供擔保，請准宣告假執行。3.訴訟費用由被告負擔。

17 二、被告則以：

18 (一)原告並無理由，而片面拒絕履行系爭買賣契約。原告起訴所
19 陳並非真實，兩造訂立契約後，原告將第一、二期款共420
20 萬元，存入第一經建公司，嗣田中鎮公所建築線指示核定
21 後，原告依照契約應付第三期款，但原告片面指摘，被告未
22 提出合法的建築線指示核准文件、第三人土地使用權同意
23 書，而拒絕付款。進而，解除系爭契約，於111年12月提出
24 民事訴訟，請求被告給付840萬元，其中420萬元為其存入第
25 一經建之第一、二期買賣價金，另外420萬元即為違約金。
26 上開案件前經彰化地院112重訴字第5號及台灣高等法院台中
27 分院審理，均判決原告敗訴而確定。上開判決，即指明被告
28 並未違反契約約定，原告拒絕履行契約並無理由。系爭土地
29 毗鄰山腳路。山腳路是現有既成道路，南北向，北邊從彰化
30 市開始，南端到二水鄉，貫穿彰化縣東邊鄉鎮，是彰化縣政
31 府管轄縣道137線，計畫寬度為12公尺。現有山腳路，都是

01 私人土地，政府尚未徵收。系爭土地已經田中鎮公所指定建
02 築線，申請建築，並無問題。系爭土地的右側，都是同一筆
03 私人土地包括現有山腳路，都是田中鎮○○段000地號)。上
04 開情事，一般人查看地籍圖也可明瞭，原告從事土地開發為
05 專業人士，更無不知之理。原告稱：系爭土地未與山腳路相
06 連，仍有第三人私有之產權間隔，因而不願再給付後續價金
07 等語，即與事實不合。

08 (二)原告請求法院酌減違約金，應不准許，理由如下，原告先提
09 出之上開訴訟，請求被告應支付違約金420萬元。足見原告
10 亦認為違約金420萬元是適當金額。原告應尊重契約之約
11 定。契約係雙方合意訂定。系爭契約約定，若有違約情事，
12 雙方可請求之違約金，為當時已支付之價金。訂約時雙方已
13 經充分考量此約定之利弊得失，認為適當而後才簽約，基
14 此，應充分尊重契約約定(即雙方合意之金額)。雙方並無締
15 約地位不公平情事。一般而言，酌減違約金，常係因考量契
16 約雙方締約時，地位不平等。某一方有訂約之優勢地位，另
17 一方處於劣勢，無法公平合理訂約。本件原告擁有專業之土
18 地開發團隊，對於系爭土地之資訊、開發利益等，均比被告
19 (土地所有權人)熟稔，故無再特別給予保護，酌減金額之必
20 要。上開訴訟期間，被告為息訟，多次請原告依原約定，繼
21 續履行契約，但原告執意不肯。

22 (三)原告違反契約，被告有鉅額之損失及支出費用。依照兩造契
23 約第九條規定：土地點交...產權移轉登記完畢...五日內辦
24 理點交...點交日最遲不得逾111年10月30日...。但原告在1
25 11年8月5日，就要求在鑑界之前，先清除土地上15棵約百年
26 之龍眼樹，並表示若過戶買賣不成，願意全額賠償被告之損
27 失，因此被告才剷除龍眼樹。上開樹木價值，依照景觀業者
28 概估15棵，每棵28至45萬元之間，此部分被告即損失420萬
29 至825萬元。又被告協助代辦申請建築線費用9萬元，此部分
30 損失，被告早於111年11月9日即委請賣方仲介訴外人陳佩
31 瑩、龍仁舜以存證信函通知原告並請求賠償。被告支出地政

01 士執行業務費用18,000元，及履行保證金8,400元。原告提
02 起首揭之民事訴訟，要求被告支付違約金420萬元，審理期
03 間一年多，被告承受極大壓力，為此受有精神上損害。系爭
04 契約，原約定之最後產權移轉點交日為111年10月30日，被
05 告最慢當日即可以取得價金。但因原告違約，被告無法取得
06 本件價金來週轉資金，因此不得不撤回與他人共同投資於高
07 雄市之土地開發案件之股權，以至於被告無法享有該投資案
08 之利潤。

09 (四)本件係分期支付買賣價金，並無起訴狀所指稱之原告已為契
10 約之一部分履行情事。退步言，如果酌減違約金，被告應給
11 付原告金錢，法定利息應從判決確定之日起算。

12 (五)原告未依民事訴訟法第277條規定，舉證證明違約金過高之
13 事實，應駁回其訴。按當事人主張有利於己之事實者，就其
14 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文著有明文。當
15 事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條規定以
16 職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由
17 主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依
18 職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情
19 事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主
20 義所應負之主張及舉證責任...(最高法院112年度台上字第1
21 605號判決參照)。原告僅泛稱：依一般客觀之事實及社會
22 經濟狀況，倘允被告沒收原告於解約時已經給付之...420萬
23 元...應認實屬過高...，而未具體說明違約金過高之事實，
24 顯然不符合民事訴訟法第277條前段舉證責任分配原則之規
25 定。

26 (六)本件買賣雙方在自由意識下議定，並無任何不法之原因。原
27 告為開發建設公司，對市場之土地、建築之訊息，比一般人
28 更具有專業性。本件土地買賣被告原來開出之價格為每坪
29 (下同)15萬元，經過原告請求降價後，才以9.9萬元成交。
30 兩造間系爭土地之糾紛已多年，原告亦從未提起買貴。毗鄰
31 系爭土地之北邊，同段000號土地，為被告所有，於112年5

01 月間出售，每坪買賣價格16萬元。本件買賣價格才9.9萬
02 元，極為便宜(當時因被告承包社頭鄉某建案，上游發包公
03 司故意拒絕支付工程款近千萬元，被告提起給付工程款訴
04 訟。被告因不願下游廠商(小包)受到牽連，為支付小包工程
05 款及該工程款訴訟之假扣押擔保金300萬元，才便宜出售系
06 爭土地。

07 (七)退步言，依原告114年1月8日書狀所示，在系爭土地交易之
08 前，○○段000號、000號土地(坐落在3-4米寬之巷道內)，
09 於110年12月17日的交易價格即高達5.1萬元。因近年台灣土
10 地飆漲，且系爭土地面臨山腳路大馬路邊，成交之價格更
11 高，並無不合理之處。再依○○段000號，在113年4月9日成
12 交價格為3.5萬元而論，顯示系爭土地價格，已從9.9萬元降
13 至3.5萬元，本件買賣因原告之違約、拒絕履行及訴訟拖延
14 多年，被告之損失為898萬元【 $(9.9\text{萬元}-3.5\text{萬元})\times 140.4$
15 3 】，遠遠超過本件違約金420萬元。

16 (八)建物為45年舊屋，且屬未辦理保存登記房屋，經濟價值低，
17 因此上開交易，實質上是買地送(舊)屋。依照不動產買賣契
18 約書計算，土地每坪為16萬元($325\text{萬元}\div 20.2796=16.02\text{萬}$
19 元/坪)。退步言，如將土地、建物分開計價，依移轉契約書
20 所載之土地、建物價款之比例計算，土地之價格為每坪13.8
21 4萬元($325\text{萬元}\times 536320/(536320+84500)\div 20.2796\text{坪}=13.81$
22 萬/坪)。

23 (九)答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.訴訟費用
24 由原告負擔。3.如受不利判決，被告願預供擔保，請准宣告
25 免為假執行。

26 三、不爭執事項：

27 (一)原告於111年7月27日向被告購買坐落彰化縣○○鎮○○段00
28 0000地號土地，並簽訂系爭買賣契約，約定總價1,400萬
29 元，分四期支付，原告已給付第一期款140萬元、第二期款2
30 80萬元，合計420萬元至履約保證專戶。

31 (二)原告於111年9月28日以律師函催告被告應履行契約第4條、

01 第13條義務，再於同年10月28日以和美郵局存證號碼000150
02 號存證信函，依系爭買賣契約第10條第1項約定向被告解除
03 系爭買賣契約，該函經被告收受，原告未給付第三、四期買
04 賣價款。

05 (三)原告另案對被告提起返還土地價款等訴訟，經本院112年度
06 重訴字第5號、台灣高等法院台中分院112年度重上字第196
07 號判決原告之訴確定在案。

08 (四)於前案本院112年度重訴字第5號卷137頁田中鎮公所函說明
09 第二項第2點「已於本所111年10月3日田鎮建字第111001671
10 3號函核發」系爭○○段000、000地號土地之建築線指示
11 圖。

12 (五)系爭買賣契約第10條第2項約定：「買方（即原告）如違反
13 本契約應履行之各項義務時，每逾1日，買方應按該期應付
14 價款萬分之二計算違約金予賣方（自逾期之次日起至完成給
15 付日止）；經賣方定7日期限催告逾期仍不履行，賣方得解
16 除契約。如因買方擅自解約、不為給付、給付不能或其他可
17 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
18 付全部價款作為違約金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及
19 相關費用...」。

20 四、得心證之理由：

21 (一)查原告前案於本院112年度重訴字第5號對被告提起返還土地
22 價款等訴訟，以被告未依買賣契約第4條第2項約定申請指定
23 建築線為由，解除契約，並請求被告返還已支付之價金420
24 萬元及同額違約金420萬元，經本院112年度重訴字第5號、
25 台灣高等法院台中分院112年度重上字第196號判決認被告並
26 未違反系爭契約第4條第2項約定，原告依此解除系爭買賣契
27 約，請求被告返還已支付之價金420萬元及同額違約金420萬
28 元（共840萬元），難認有據，而駁回原告之訴確定在案，
29 前案本院112年度重訴字第5號案件中，彰化縣○○鎮○○00
30 0○○○○鎮○○○○0000000000號曾函說明「二(-)○○段2
31 04、206地號相關建築線指示申請計有一件，申請人為洪坤

01 正建築師事務所，目標土地為田中鎮○○段000、000、00
02 0、000等4筆土地。建築線指定於該4筆土地之東側（山腳路
03 五段，指定於現況道路中心線退讓六公尺處，○○路五段計
04 畫寬度為十二公尺）及西側（○○路，指定於現況道路中心
05 線退讓三公尺處），已於本所111年10月3日田鎮建字第1110
06 016713號函核發」（見該案卷第137頁至163頁）等情，業經
07 調取本院112年度重訴字第5號、台灣高等法院台中分院112
08 年度重上字第196號卷宗核閱屬實，故原告未依約給付第
09 三、四期買賣價金並解約，被告主張原告已違反契約之約
10 定，主張原告應依契約第10條第2項給付違約金，自屬有
11 據。

12 (二)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補
13 債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之
14 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
15 益，民法第216條定有明文。又約定之違約金額過高者，法
16 院得減至相當之數額，同法第252條亦有明定，故約定之違
17 約金過高者，不論當事人係提起核減違約金之訴或提起給付
18 之訴，而於訴訟中請求法院酌減或法院依職權酌減之，均無
19 不可（最高法院84年度台上字第2172號判決意旨參照）。法
20 院判斷當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀事實、
21 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若
22 所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核
23 減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高
24 法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。經查，兩造系
25 爭買賣契約第10條第2項固約定被告得沒收已支付全部價款
26 作為違約金，性質上屬賠償總額預定性違約金。被告於簽訂
27 系爭契約後，原可期待交易完成可獲利益，卻因原告違約不
28 履行，致失預期利益。然依財政部國稅局頒布之「111年度
29 營利事業各業所得額暨同業利潤標準表」所示不動產買賣業
30 之淨利率標準為17%，被告就系爭土地買賣可得預期淨利為
31 238萬元（1400萬元×17%=238萬元），衡以本件兩造交易之

01 客觀事實、社會經濟狀況及當事人損害情形，上開約定以已
02 支付全部價款420萬元作為違約金，顯然過高，應酌減為238
03 萬元，兩造之契約既經被告合法解除，原告已支付之價款42
04 0萬元，扣除應給付予被告之違約金238萬元，則被告受領原
05 告之價款於182萬元（420萬元－238萬元＝182萬元）部分即
06 無法律上之理由，核為不當得利應予返還原告，自堪認定。

07 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
09 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
10 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
11 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
12 者，週年利率為百分之5，此觀民法第229條第2項、第233條
13 第1項前段、第203條規定可明。本件原告主張起訴狀繕本
14 送達被告時，應認與催告有同一效力，故原告請求自起訴狀
15 繕本送達被告翌日即113年8月23日起，至清償日止，按週年
16 利率百分之5計算之法定遲延利息，即屬有據。

17 (四)綜上所述，原告依民法第179條之規定請求被告返還182萬
18 元，及自113年8月23日起至清償日止按週年利率百分之5計
19 算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理
20 由，應予駁回。

21 五、假執行之宣告：兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及
22 免為假執行，均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額
23 准許之。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
25 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

26 七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
27 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
29 民事第二庭 法官 黃倩玲

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 4 月 8 日

03 書記官 謝志鑫