

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第154號

原告 李膳妹

訴訟代理人 李佳玟律師

被告 福懿開發建設股份有限公司

法定代理人 侯健一

訴訟代理人 陳明律師

陳偉仁律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國113年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣516,500元及自民國112年4月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔46%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告於民國108年6月29日向被告（原證1，公司基本資料，本院卷第25頁）預購被告所興建「流星雨天秤座」編號E3之房屋與坐落基地權利範圍及編號44號汽車停車位、編號55、56、57號之機車停車位，買賣總價金為新臺幣（下同）741萬元其中含房屋價金370萬元、土地價金371萬元，原告已繳納價金計198萬元（原證2，國內匯款申請書、郵政跨行匯款申請書、收據，本院卷第27至37頁）。詎訴外人何建議對本件原告聲請假扣押強制執行，嗣經執行法院於110年7月6日核發執行命令，禁止第三人即本件被告交付或移轉系爭房地予原告（原證3，本院110年度執全字第73號執行命令，本院卷第39至40頁），是系爭房地無法移轉係因法院執行程序所致，並非可歸責原告之事由，原告並未違反兩造間之系爭契約規定。

01 二、然原告於111年9月初收到本院提存通知書（原證4，本院111
02 年度存字第262號提存通知書，本院卷第41頁），始發現被
03 告竟解除兩造間之系爭買賣契約，並直接扣除1,116,500元
04 （計算式：1,980,000-863,500=1,116,500），顯不合理，因
05 原告遭何建議訴請家事離婚、剩餘財產分配後，便多次與被
06 告溝通，表示待訴訟結束後即會辦理系爭房地移轉，被告亦
07 明知依前開執行命令被告無從移轉系爭房地所有權予原告，
08 且此不可歸責於原告，被告多次寄發律師函，原告亦均有回
09 應，並請求議員、立委協助出面詳談（原證5，嘉義忠孝路
10 郵局122號存證信函，本院卷第43至45頁），被告卻逕解除
11 系爭買賣契約實無理由。況被告於110年7月6日、9月9日收
12 受執行法院禁止被告移轉系爭房地通知函時，仍要求原告於
13 於110年8月10日、同年9月6日繳納辦理系爭房地移轉之代辦
14 款項等，原告仍依指示繳納前開代辦款項17萬元及尾款23萬
15 元（見原證2、3）。

16 三、被告不得以原告違約為由沒收前開1,116,500元：

17 （一）依系爭買賣契約書（原證6，土地預定買賣契約書、房屋
18 預定買賣契約書，本院卷第47至68頁）第9條第4款、第11
19 條第2款所約定如買方以本契約之權利被第三人假扣押、
20 假處分或強制執行時，賣方得定相當期限催告買方解決之
21 ，倘逾期買方仍不解決，賣方得解除本契約，雙方並同意
22 依第11條違約之處罰規定處理外，賣方所受財產或工程拖
23 延等之損害買方應負完全賠償責任。買方違反有關第3條
24 第2項及相關條款、第6條第3、4項與第9條第4項之規定者
25 ，賣方得沒收依房地總價款15%計算之金額；但該沒收之
26 金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得
27 解除本契約。次按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義
28 務。當事人因契約解除而生之相互義務，準用第264條至
29 第267條之規定。因不可歸責於雙方當事人之事由，致一
30 方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義務；如僅一
31 部不能者，應按其比例減少對待給付。前項情形，已為全

01 部或一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求
02 返還。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應
03 返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
04 同，民法第259條第1項、第261條、第266條、第179條分
05 別定有明文。

06 (二) 被告收受前開執行命令後，仍要求原告給付剩餘買賣價
07 款及代辦事項費用，足認被告知悉原告與何建議間有離婚
08 及剩餘財產分配、損害賠償訴訟進行中（原證7，本院110
09 年度婚字第98號、111年度家財訴字第3號民事判決、調解
10 筆錄，本院卷第69至114頁），而前開訴訟至判決確定至
11 少需2年半，而被告亦早已認知，卻仍要求原告給付尾款
12 及代辦事項費用，顯見被告亦默認要等原告訴訟結束後，
13 執行法院撤銷前開執行後，繼續移轉系爭房地予原告。故
14 兩造已認知將待原告前開訴訟結束後，繼續履行系爭買賣
15 契約，而非直接適用系爭契約第11條第2款約定。

16 (三) 然被告竟在收受原告所給付之尾款及代辦事項費用後，竟
17 稱因原告無從辦理貸款而解除系爭買賣契約，顯違系爭契
18 約第9條第4款、第11條第2款約定之文義解釋，並違反誠
19 實信用原則，亦與民法第259條第1項、第261條、第266條
20 規定不符。是原告得依民法第179條規定請求被告返還前
21 開1,116,500元。

22 四、退言之，被告解除系爭買賣契約並沒收原告已繳價款作為違
23 約金，惟系爭違約金顯屬過高，請依法酌減，則逾越酌減之
24 違約金，被告沒收即屬無據，原告自得依民法第179條所規
25 定不當得利返還請求權請求被告返還：

26 (一) 按約定之違約金額過高者，法院得裁減至相當之數額，民
27 法第252條定有明文。另按企業經營者與消費者訂立定型
28 化契約前，應有30日以内之合理期間，供消費者審閱全部
29 條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前
30 項權利者，無效。違反第1項規定者，其條款不構成契約
31 之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。中央

01 主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性
02 、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之
03 審閱期間，消費者保護法第11-1條定有明文。

04 (二) 查原告於108年6月27日即已匯款112萬元與被告（見原證2
05 ），而系爭買賣契約係108年6月29日始簽立，足認被告並未給予30日內之合理期間供原告審閱全部內容（亦未給予
06 5日審閱期間），且兩造系爭買賣契約書第9條第4款、第
07 11條第2款為內政部預售屋買賣契約範本所無，顯係為限
08 制消費者即原告之權利，故應屬無效。

09 (三) 退言之，系爭買賣契約雖約定被告沒收金額不得超過買賣
10 契約總價之15%，然被告解除契約後，另以高於售出給原
11 告之價格拋售系爭房地，顯無任何跌價，亦未受有任何損
12 失，況系爭總價為741萬元，其15%應為1,111,500元，被
13 告卻沒收1,116,500元已超過契約總價之15%。另查依財政
14 部核定公布之107至111年度不動產投資開發、興建之淨利
15 率均為8%（原證9，稅務行業標準分類暨同業利潤標準查
16 詢資料，本院卷第163頁），即表示建商扣除購地成本、
17 建築用料、廣告、代銷及人事管銷費用後，可獲利潤約8%
18 ，是若需扣減系爭違約金，更不得超過系爭房地總價8%即
19 592,000元。
20

21 五、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

22 (一) 被證4之付款明細表中第20項前之價款，原告均已給付完
23 畢；被告向原告稱有系爭假扣押，故要求原告給付17萬多
24 元代辦費讓被告去辦理貸款，亦即原告於110年9月6日所
25 匯款項；前開代辦費即係請被告找金融機構幫原告徵信等
26 等手續。

27 (二) 被告收受系爭禁止移轉命令係7月6日，嗣因原告請求撤銷
28 禁止移轉命令經法院駁回，故執行法院再次於9月9日發函
29 禁止本件被告移轉系爭房地所有權給本件原告。至被告雖
30 於10月27日發存證信函催告原告辦理系爭貸款，但因系爭
31 房地無法移轉給原告，原告即未向銀行辦理貸款，貸款係

01 被告要將系爭房地移轉登記給原告，讓原告去辦理貸款，
02 故欲辦貸款，被告須先將系爭房地移轉登記予原告。被告
03 發系爭律師函時，系爭執行命令之效力仍在，因被告無法
04 移轉系爭房地所有權予原告供原告辦理貸款，並非原告不
05 履行。

06 (三) 被告先則抗辯有給原告合理審閱期間，後又辯稱縱審閱期
07 間不足，亦係原告自願放棄，其抗辯先後矛盾，被告究竟
08 有無給原告合理審閱期間之有利被告之事實，依民事訴訟
09 法第277條規定，應由被告負舉證之責任。

10 (四) 對被告所提嘉義市政府使用執照、唯心法律事務所函與信
11 封及收件回執等（本院卷第199至207頁）之製作名義人真
12 正不爭執，但否認前開律師函內容之真正；對前開嘉義市
13 政府使用執照之內容真正不爭執。對被告所提房屋預定買
14 賣契約書與其附件（本院卷第227至274頁）之製作名義人
15 及內容真正不爭執，自其內容可看出並未給原告合理審閱
16 期間。對被告所提房屋買賣契約書（本院卷第337至351頁
17 ）之製作名義人及內容真正不爭執。對被告所提融資放款
18 還款及繳息明細資料（本院卷第363至365頁）製作名義人
19 及內容之真正不爭執，但前開文書內容無法看出與系爭土
20 地有關，且前開被證5之放款金額8,350萬元、13,824萬元
21 與被告賣給原告之土地金額371萬元不符，無法證明被告
22 受有系爭利息之損害；加上原告於110年9月6日匯款17萬
23 元與被告，均有履行期款義務，與被告所抗辯被證5所載
24 之利息損失不符；且被告寄送律師函為10月27日，自被證
25 5無法看出其時間之後之利息損失金額。

26 六、並聲明：（一）被告應給付原告1,116,500元，及自起訴狀
27 繕本送達翌日即112年4月7日起至清償日止，按週年利率5%
28 計算之利息。（二）訴訟費用由被告負擔。

29 貳、被告則以：

30 一、原告負有給付期款之契約義務，原告混淆給付期款與所有權
31 移轉登記兩事，且逾期未給付期款，被告依契約約定解除系

01 爭契約並沒入違約金，於法有據：

02 (一) 土地預定買賣契約書第3條之付款條件及方式約定「二、
03 買方如逾期五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，
04 買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延
05 利息，於補繳期款時一併繳付賣方，如逾期二個月或逾使
06 用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證
07 信函或其他書面催繳，經送達七日仍未繳者，雙方同意依
08 違約之處罰規定處理」、第11條違約之處罰約定「二、買
09 方違反有關第三條第二項及相關條款、第六條第三、四項
10 與第九條第四項規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之
11 十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以
12 已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」。第10條其它
13 約定事項約定「一、雙方通訊處均以本約所載為準，如有
14 變更應即時以書面掛號通知對方，否則因無法送達或遭拒
15 致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期」
16 。至系爭房屋預定買賣契約書第4條付款條件及方式則約
17 定「二、依前項規定，買方如逾期五日仍未繳清期款或已
18 繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬
19 分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方
20 ，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個以不繳期款或遲
21 延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日
22 仍未繳者，雙方同意依第十七條違約之處罰規定處理」、
23 第17條違約之處罰約定「二、買方違反有關第四條第二項
24 、第十二條第四、五項之規定者，得沒收房地總價款百分
25 之十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則
26 以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」、第10條其
27 它約定事項則約定「一、雙方通訊處均以本約所載為準，
28 如有變更應即時以書面掛號通知對方，否則因無法送達或
29 遭拒致使函件退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日
30 期」。

31 (二) 查被告所興建之「流星雨天秤座」係110年3月12日取得使

01 用執照（被證1，嘉義市政府使用執照，本院卷第199頁；
02 原證6土地坐落為嘉義市○○○段○○○段000號土地，與
03 使用執照所載地號土地相同），並於110年8月開始向買方
04 即原告辦理貸款及收取代辦費，原告並不否認其於110年9
05 月6日匯款代辦費用至被告所指定帳戶（原證2）。然於被
06 告收取房屋過戶代辦費後，原告先則稱合約書遭其配偶偷
07 走，故無法辦理後續流程；嗣改稱欲辦理解約退款；最終
08 改稱110年10月27日離婚官司完畢後會歸還合約書云云。
09 然原告於110年9月6日之後，遲未依約辦理貸款與支付期
10 款，已違反系爭契約前開約定。

11 （三）次查被告為促請原告履行繳納期款義務，於110年10月27
12 日，依系爭契約所載原告地址即嘉義市○○○路000巷00
13 弄00號處，對被告寄發律師函然遭退回（被證2，唯心法
14 律事務所110年10月27日函與雙掛號信封影本，本院卷第
15 201至203頁），依系爭土地預定買賣契約、房屋預定買賣
16 契約第10條約定，自應以000年00月00日生送達效力。被
17 告為求慎重，遂再將前開函寄至原告任職處所，且為原告
18 所收受（見原證5第1點載明，函覆110年10月27日唯律字
19 第0000000000號函自明）。然原告仍遲不辦理貸款繳納期
20 款，故被告於111年1月24日委請律師寄發律師函通知原告
21 將依契約約定解除契約，並沒收總價款15%之違約金及計
22 算遲延利息（被證3，唯心法律事務所111年1月24日函與
23 郵件查單，本院卷第205至207頁）。

24 （四）對原告所主張其已給付系爭房地買賣價金計198萬元與被
25 告之事實不爭執。而依系爭契約約定，系爭房屋欲辦貸款
26 274萬元、土地欲辦貸款275萬元。兩造確有約定分期付款
27 （被證4，房屋預定買賣契約書與其附件、土地預定買賣
28 契約書與其附件，本院卷第227至274頁）。

29 （五）綜上，原告依系爭契約有給付系爭期款義務，原告混淆給
30 付期款義務與所有權移轉登記二事，且逾期未依約給付期
31 款，被告依系爭約定解除契約並沒入違約金，於法有據。

01 二、前開違約既係可歸責原告，被告所沒收之系爭違約金並未過
02 高，原告主張酌減應屬無據：

03 （一）原告違反繳納期款義務，被告依契約約定解除契約，業如
04 前述，則系爭契約之解除係可歸責於原告，被告並無任何
05 可歸責之事由。原告未繳納期款後，被告公司員工已多次
06 催繳，然原告置之不理，被告始委請律師對原告寄發前開
07 律師函，請原告盡速繳款。詎原告仍不繳納，被告亦未隨
08 即解除契約，然原告仍遲未繳納致造成被告管銷上困難，
09 被告只得再寄發律師函通知解除契約。

10 （二）再查，原告之配偶於本院110年度婚字第98號民事事件中
11 主張「如附表四編號5所示預售屋款項：：：被告雖主張
12 福懿開發建設公司另有違約金等扣款尚未計入導致價值尚
13 未確定」等語（見原證7第5頁），顯見本件原告於前開他
14 案訴訟中欲以違約金削減自身財產以避免遭其配偶請求剩
15 餘財產分配之差額，則原告恐係惡意違約且情節嚴重。

16 （三）原告不否認其配偶以假扣押禁止被告交付或移轉系爭房地
17 ，則將令被告所興建房地於長時間內陷於不確定狀態。若
18 原告備位主張酌減違約金後，依不當得利請求被告返還為
19 有理由，則被告就原告之違約會受有土地貸款利息繼續支
20 付的損害。被告係以系爭土地建物向銀行貸款，於110年8
21 月時，土地尚須支付192,896元之利息、建物部分尚須支
22 付336,965元之利息（被證5，繳息明細，本院卷第363至
23 365頁），而因原告之系爭違約致被告仍支付利息至110年
24 9月28日，此亦為被告所受之損害。前開被證5之土地、建
25 物係原告所購買建案全體之融資，確因原告遲未交付期款
26 致被告無法結案繼續支付利息，且被告無法計算出個別買
27 受戶違約後致被告所受利息損失之正確金額，故無法細算
28 其金額。

29 三、至原告雖另主張系爭違約金條款限制原告之權利而無效，且
30 本件有消費者保護法第11條之1規定之適用云云，並不可採
31 。蓋：

01 (一) 原告所主張系爭審閱期間，既經系爭房地買賣契約開宗明
02 義載明「本求於簽約前已經由買方攜審閱五天以上」等語
03 ，則原告前開主張已屬無據。況原告本仍依約繳納期款至
04 其為虛增自身債務以減少積極財產價值，始惡意不辦貸款
05 繳納期款，顯見前開審閱期並不生影響。

06 (二) 按消費者簽訂定型化契約當下，客觀上得認消費者確已知
07 悉定型化契約條款之內容，則消費者如為節省時間、爭取
08 交易機會或其他因素，而自願放棄契約審閱權，自非法所
09 不許（臺灣高等法院101年度上易字第146號民事判決意旨
10 參照）。查原告不爭執其於108年6月27日匯款112萬元與
11 被告，而系爭契約係於108年6月29日始簽立，足見原告早
12 在108年6月27日前已至被告營業處所看房，嗣決定購買始
13 匯款與被告，且於108年6月29日簽約，顯已給原告合理審
14 閱期。次依前開實務見解，原告既於簽約前已先付款，足
15 見其本意在爭取交易機會，若有不足，其自願放棄契約審
16 閱機會，否則豈可能在未簽約下即付款？是原告主張其無
17 合理審閱期間云云，顯不足採。

18 (三) 比較兩造契約與內政預售屋買賣契約書範本，可知被告用
19 以計算違約金之條款，與內政預售屋買賣契約書範本並無
20 二致，則原告主張系爭違約金條款限制原告之權利云云，
21 亦不可採。

22 四、對原告所提公司基本資料、國內匯款申請書、收據、郵政跨
23 行匯款申請書等文書（本院卷第25至37頁）之製作名義人及
24 內容真正不爭執。對原告所提本院執行命令、提存通知書等
25 文書（本院卷第39至41頁）之製作名義人及內容真正不爭
26 執。對原告所提嘉義忠孝郵局122號存證信函、土地預定買
27 賣契約書（本院卷第43至68頁）之製作名義人真正不爭執，
28 對前開土地預定買賣契約書之內容真正亦不爭執，然否認前
29 開存證信函內容之真正。對原告所提本院110年度婚字第98
30 號、111年度家財訴字第3號民事判決、調解筆錄等文書（本
31 院卷第69至114頁）之製作名義人及內容真正不爭執。對原

告所提本院110年度執全字第73號卷封面、嘉義市地政事務所函、民事聲明異議狀、本院110年度執全字第73號民事裁定、本院執行命令、本院110年執全字第73號民事裁定、本院民事執行處函、民事執行聲請閱卷狀、民事陳述意見狀、民事聲明異議狀、民事陳報狀、本院執行命令、本院函、電話紀錄等文書（本院卷第297至327頁）之製作名義人真正不爭執，但無法證明兩造確有協商情形。對原告所提實價登錄（本院卷第331頁）之製作名義人及內容真正不爭執等語，資為抗辯。

五、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。（三）如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

參、得心證之理由

一、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。三、受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。四、受領之給付物生有孳息者，應返還之。五、就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還。六、應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額。當事人因契約解除而生之相互義務，準用第264條至第267條之規定。因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比例減少對待給付。前項情形，已為全部或一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求返還。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第259條、第261條、第266條、第179條固分別著有規定。然解除權之發生原因，有由於當事人以契約約定者，謂之約定解除權；有由於法律規定者，謂之法定解除權；若無法律特別規定，依契約自由原則，自應以當事人約定事由為

01 得否解除依據。次按民法所稱可歸責事由，除法律特別規定
02 或約定外，即應依民法第220條第1項所規定，以債務人就其
03 故意或過失之行為負責任為可歸責事由；所謂不可歸責於債
04 務人之事由，即指債務人無故意或過失之情形而言，且依法
05 律之特別規定或契約之特別訂定，債務人就事變亦應負責時
06 ，則事變亦為可歸責於債務人之事由（最高法院83年度台上
07 字第2273號裁判要旨同此見解）。又當事人主張之事實，經
08 他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前
09 自認者，無庸舉證。當事人於自認有所附加或限制者，應否
10 視有自認，由法院審酌情形斷定之，民事訴訟法第279條第
11 1、2項另有規定。故當事人於自認有所附加或限制者，於一
12 造承認他造所主張事實部分即兩造陳述一致之範圍內成立自
13 認，未自認部分則另依舉證責任分配之原則處理。且依前開
14 規定，當事人主張之事實經他造自認者，依法不負舉證責任
15 ；法院亦不得就他造自認之事實調查證據，另為與其自認事
16 實相反之判斷，並應以其自認為認定事實及裁判之基礎（最
17 高法院97年度台上字第2570號裁判要旨同此見解）。查：

- 18 （一）原告所主張其於108年6月29日向被告預購前開「流星雨天
19 秤座」編號E3之房屋與坐落基地權利範圍及編號44號汽車
20 停車位暨編號55、56、57號機車停車位，買賣總價金741
21 萬元含房屋價金370萬元、土地價金371萬元，原告已繳納
22 價金計198萬元；與嗣何建議對本件原告聲請假扣押強制
23 執行，經執行法院於110年7月6日核發執行命令，禁止第
24 三人即本件被告交付或移轉系爭房地予原告等事實，為被
25 告所不爭，復有原告所提國內匯款申請書、郵政跨行匯款
26 申請書、收據（見本院卷第27至37頁）與本院110年度執
27 全字第73號執行命令（見本院卷第39至40頁）等在卷可證
28 ，復經調取前開執行卷核閱無誤，自堪信為真實。而被告
29 所抗辯原告於110年9月6日後遲未依約辦理貸款與支付期
30 款，已違反系爭契約約定；被告為促請原告履行繳納期款
31 義務，於110年10月27日依系爭契約所載原告地址即嘉義

市○○○路000巷00弄00號處對原告寄發律師函然遭退回，依約應以000年00月00日生送達效力；被告再將前開函寄至原告任職處所且為原告所收受，然原告仍遲不辦理貸款繳納期款，故被告於111年1月24日委請律師寄發律師函，通知原告將依契約約定解除契約並沒收總價款15%之違約金及計算遲延利息等事實，亦有被告所提唯心法律事務所110年10月27日函與雙掛號信封影本（見本院卷第201至203頁）、唯心法律事務所111年1月24日函與郵件查單（見本院卷第205至207頁）、房屋預定買賣契約書及其附件與土地預定買賣契約書及其附件（見本院卷第227至274頁）暨原告所提原證5第1點之記載可證，亦堪信為真實。

（二）依系爭土地預定買賣契約書第9條第4項約定買方即原告關於契約之權利被第三人假扣押、假處分或強制執行時，賣方即被告得定相當期限催告買方即原告解決之，倘逾期不解決，賣方即被告得解除契約，雙方並同意依契約第11條違約之處罰規定處理外，賣方所受財產或工期拖延等損害買方及被告應負完全賠償責任。第11條第2項則約定買方即原告違反前開第9條第4項規定者，賣方即被告得沒收房地總價款15%計算之金額；但沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除系爭契約，有前開土地預定買賣契約書可憑。系爭房屋預定買賣契約書第17條第2項約定，買方即原告違反第4條第2項之規定者，賣方即被告得沒收房地總價款15%計算之金額；但沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除系爭契約。亦即未依約繳納期款，如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳期款或遲延利息，經賣方即被告以存證信函或其他書面催繳，經送達7日仍未繳者，雙方同意依第17條違約之處罰規定處理。第16條第2項後段則約定，買方即原告同意如原告違反土地預定買賣合約書之約定時，買方即原告除失去土地預定買賣契約書之權利外，亦失去本契約之權利，亦有系爭房屋預定買賣契約書

可憑。而執行法院於110年7月6日核發執行命令，禁止第三人即本件被告交付或移轉系爭房地予原告。暨被告於110年10月27日原告寄發律師函然遭退回，依約以000年00月00日生送達效力；被告再將前開函寄至原告任職處所且為原告所收受，然原告仍遲不辦理貸款繳納期款，故被告於111年1月24日委請律師寄發律師函，通知原告將依契約約定解除契約並沒收總價款15%之違約金及計算遲延利息等，亦均如前述。從而，被告依前開約定催告買方即原告解決之，倘逾期不解決即解除契約，並依契約第11條違約之處罰規定處理，自屬有據。至被告雖抗辯系爭房地無法移轉係因法院執行程序所致，並非可歸責原告之事由，原告並未違反兩造間之系爭契約云云；然系爭土地預定買賣契約書第9條第4項約定原告關於契約之權利被第三人假扣押、假處分或強制執行時，被告得定相當期限催告原告解決之，倘逾期不解決，被告得解除契約，雙方並同意依契約第11條違約之處罰規定處理，業如前述；則前開約定就系爭買賣標的物遭強制執行時，顯未約定可歸責事由，是不論系爭房地遭執行法院於110年7月6日核發執行命令禁止本件被告交付或移轉系爭房地予原告，是否可歸責於原告，被告依前開約定行使權利自無違誤，被告前開抗辯自不可採。況原告就系爭買賣標的物可否貸款或貸款額度是否足夠本應盡善良管理人之注意，衡量若無法貸款或額度不足時須以現金或其他約定方式繳納期款，至被告因遭強制執行致無法移轉系爭系爭買賣標的物所有權時，僅係被告違約之問題，若買賣期款繳納期限在前，亦無從免責；堪認原告就系爭買賣標的物遭訴外人聲請強制執行亦有過失，而有可歸責事由，原告前開主張自不可採。

二、另按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，

01 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
02 害之賠償總額，民法第250條著有規定。然債務已為一部履
03 行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約
04 金。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
05 第251條、第252條亦分別著有規定。至當事人約定之違約金
06 是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受
07 損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利
08 益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受
09 之利益減少其數額。而當事人約定之違約金過高，經法院酌
10 減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額部分，如
11 債務人已先為非出於自由意思之任意給付，自得依前開民法
12 第179條所規定之不當得利法律關係請求債權人返還（最高
13 法院97年度台上字第1078號裁判要旨同此見解）。查：

14 （一）系爭房地總價為741萬元包含房屋價金370萬元、土地價金
15 371萬元，原告已繳納買賣價金計198萬元，業如前述；而
16 原告所主張被告將原告所繳前開價金198萬元，扣除被告
17 提存法院而已由原告領回之863,500元，其餘1,116,500元
18 即被告沒收之違約金等事實，除為被告於言詞辯論時未積
19 極提出爭執而擬制自認外（見本院卷第211至212頁），復
20 有原告所提本院提存所提存通知書在卷可證（見本院卷第
21 41頁），自堪信為真實。又被告已將系爭房地另於112年2
22 月10日以價金900萬元出售訴外人，亦有被告所提成屋買
23 賣契約書在卷可憑（見本院卷第337至351頁），亦堪信為
24 真實。

25 （二）而依兩造前開約定，被告得沒收房地總價款15%計算之金
26 額即1,111,500元，但沒收之金額超過已繳價款者，則以
27 已繳價款為限，亦如前述。則審酌若原告未違約則原告尚
28 未繳納之剩餘價金於本件訴訟期間（至被告將系爭房地出
29 售他人取得價金）可得之法定利息，另審酌兩造前開主張
30 與所提各證據，且經本院認定之前開一般客觀事實（含被
31 告已另出售系爭房地且所得價金高於系爭買賣價金），與

01 當前之社會經濟狀況、被告所受損害情形，及債務人即原
02 告如能依約履行時，債權人即原告可享受之一切利益差異
03 可能性、系爭契約已一部履行等情事，本院因認系爭違約
04 金確屬過高，自應依前開說明減至相當之數額即60萬元為
05 適當。

06 (三) 被告所沒收之前開1,116,500元違約金，既經本院酌減至
07 600,000元，則其餘516,500元（計算式：1,116,500元－
08 600,000元＝516,500元）即屬被告無法律上原因而受利益
09 ，並致原告受損害，是依前開說明，原告依民法第179條
10 所規定不當得利返還請求權，請求被告返還516,500元與
11 其法定遲延利息，即屬有據；至超過之其餘請求，則屬無
12 據。

13 (四) 至原告雖另主張被告未依消費者保護法第11-1條規定給與
14 30日內之合理審閱期間；被告以定型化契約條款使原告拋
15 棄前項權利者，無效云云。然依前開規定之立法目的解釋
16 而言，前開審閱期間規定係為保護消費者利益而不能預先
17 拋棄，其關鍵乃在消費者是否有機會審閱契約內容，而非
18 單純審閱期間之長短，從而定型化契約之審閱期間應非強
19 制規定，而得由當事人合意變更或拋棄；況依私法自治原
20 則，除為公共利益外，自不應干預當事人之意思自主，是
21 於消費者取得審閱權後，其願拋棄審閱權或長時間未提出
22 異議，自不應適用消費者保護法第11-1條規定而認以定型
23 化契約條款使消費者拋棄前項權利者無效。查系爭契約於
24 108年6月29日訂定，然原告於本件訴訟前從未就前開審閱
25 期間提出異議，是依前開說明，自不應認系爭違約金之約
26 定條款為無效，則原告前開主張自不可取。

27 三、綜上所述，被告沒收之系爭違約金過高而應予酌減後，是原
28 告依民法第179條所規定之不當得利返還請求權，請求被告
29 給付516,500元及自起訴狀繕本送達翌日即112年4月7日起至
30 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
31 許；至超過部分之其餘請求，則為無理由，應予駁回。

01 四、復按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。各當
02 事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形
03 命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支
04 出之訴訟費用，民事訴訟法第87條第1項、第79條分別定有
05 明文。查本院既為兩造前開各一部勝訴、一部敗訴之終局判
06 決，則審酌前開勝訴與敗訴之比例，本院因認本件訴訟費用
07 依前開規定應命由被告負擔46%，餘由原告負擔。

08 五、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證
09 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
10 予敘明。

11 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
12 民事第三庭法 官 陳卿和

13 以上正本係照原本作成。

14 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。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
17 書記官 陳慶昀