

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第446號

原告 陳泊舟

訴訟代理人 簡大鈞律師

被告 麗金開發建設股份有限公司

法定代理人 陳亭潔

訴訟代理人 蕭宇廷律師

上列當事人間請求酌減違約金等事件，於民國113年12月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實

甲、原告方面

壹、聲明：

一、請法院將雙方預售屋買賣契約解除違約金由新臺幣（下同）120萬元酌減為20萬元，並請被告返還100萬元訂金。

二、訴訟費用依判決之違約金比例負擔。

貳、陳述：

一、民事訴訟法第10條第2項規定：「其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。」第12條規定：「因契約涉訟者，如經當事人定有債務履行地，得由該履行地之法院管轄。」第77條之1第2項規定：「核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準。」本件係因嘉義市○○○段○○○段000地號及其上房屋A棟之「興達帝寶NO.17御見」預售屋購買合約（下稱系爭預售屋）所生解約之解約金爭議，鈞院核有管轄權。

二、緣兩造於民國113年6月8日簽訂預售屋買賣契約書【原證

01 1】，約定原告向被告購買嘉義市○○○段○○○段000地號
02 及其上房屋A棟(約26.55坪)之「興達帝寶NO.17御見」預售
03 屋，約定契約價款為2,226萬元。

04 三、惟原告於113年6月20日簽約僅經過12日時，與家人就未來生
05 涯規劃因各種原因而中途有所變動，原告並念及未來長期發
06 展恐不在嘉義地區，則原先預定向被告所購置位於嘉義市區
07 之系爭預售屋，已不復需要，幾經深思考慮後，向被告提出
08 解約之申請。

09 四、系爭預售屋預定於113年12月21日前開工，目前均尚未動
10 工，僅屬預售訂購簽約階段，惟原告已於113年5月27日支付
11 土地訂金9萬元、113年6月3日支付土地簽約金45萬元；及11
12 3年5月27日支付房屋訂金11萬元、113年6月3日支付房屋簽
13 約金55萬元。是113年6月8日雙方簽訂系爭預售屋買賣契約
14 前，原告已預先支付被告土地及房屋訂金簽約金合計120萬
15 元。而經原告於113年6月20日向被告提出解約時，被告表示
16 僅願退回20萬元訂金，其餘100萬元沒收【原證2】。

17 五、按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，為民法第
18 252條所明定。約定之違約金是否過高，無論其性質係損害
19 賠償額預定或懲罰性約定，均須依一般客觀事實、社會經濟
20 狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權
21 人可得享受之一切利益，以為衡量標準（最高法院108年台
22 上字第1047號判決意旨參照）。民法第252條規定：「約定
23 之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」故約定之違
24 約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，
25 並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，
26 法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院
27 79年台上字第1612號判決意旨參照）。關於懲罰性違約金之
28 酌減，應斟酌違約程度即自始違約或契約後續進度方違約、
29 所造成之損害大小，債務人若能如期履行債務時，債權人可
30 得享受之一切利益多寡，資為衡量之標準。懲罰性質係督促
31 債務之確實履行，故若前開違約情事越嚴重，則法律理應誠

命債務人確實履行，則酌減幅度越小。

六、經查，系爭預售屋買賣契約書第16頁第二十五條約定之懲罰性違約金金額，即相當於原告已給付被告之價金120萬元，約為總價金2,226萬之5.39%，以契約內容進度整體觀察，實屬過高。而本案中被告尚未開工且離正式開工日尚遠，實際並無任何損失，另系爭預售屋經被告取回，被告仍可取得不動產漲價之商業利益，且查被告實際收取之120萬元訂金，乃雙方簽訂契約12日前原告所預先給付，並非契約成立後方給付，則基於契約公平原則，被告既得於簽約12日前即預收該120萬元訂金，今原告於雙方契約成立後12日內，基於個人因素，確定解除契約，則被告欲沒收其中達100萬元訂金，對原告即有不公，且被告無任何付出或損失，短短簽約內數日即瞬間獲有百萬之高額違約金利益，亦與一般交易習慣有悖。本件曾經原告訴諸調解機關向被告溝通酌減違約金未果，現被迫起訴，懇請鈞院協助依民法第252條規定，將違約金由120萬元酌減至20萬元，俾使原告辛勤工作儲蓄多年所得，不至一夕化為烏有。

七、綜上，請鈞院鑒核，懇請鈞院賜判如訴之聲明，毋任感禱。

參、證據：提出兩造於113年6月8日簽訂之預售屋買賣契約書暨土地價款分期付款表、房屋價款分期付款表；Line對話紀錄內容；系爭建案現場廣告牌照片等資料。

乙、被告方面

壹、聲明：

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

貳、陳述：

一、原告並無解除契約之權利，原告主張解除契約不合法，兩造仍應依約履行，原告已繳之買賣價金非屬違約金之性質，並無請求酌減之權利。

(一)按「解除權之發生原因有二，一為因當事人以契約訂定者，謂約定解除權；一為因法律規定者，謂法定解除權。除當事

01 人間有保留解除權之特別約定外，非有法律所規定之解除權
02 不得為之；又解除權之行使為單獨行為，其發生效力與否，
03 端視有無法定或約定解除原因之存在。主張行使法定解除權
04 者，應就其具備各該法律所規定之要件負舉證之責；主張行
05 使意定解除權時，則應證明保留解除權之特別約定內容如
06 何，及其行使解除權是否符合雙方約定內容。」（臺灣高等
07 法院111年度上易字第1427號民事判決參照）。又按兩造預
08 售屋買賣契約書第25條之約定，被告僅有在違反「建材設備
09 及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」及「乙方
10 之瑕疵擔保責任」或原告違反「付款條件及方式」等約定
11 時，兩造始分別有意定之解除權。

12 （二）查被告並無違反前開所列約定之情事，原告自無意定之解除
13 權；被告更無債務不履行之情形，原告亦無法定之解除權，
14 故原告並無合法之解除權。原告主張因生涯規劃而不欲購買
15 系爭房地，並非合法解除契約之事由，本件契約仍應存在。

16 （三）又查，本件契約兩造並無債務不履行或符合兩造前開約定之
17 情事，原告所繳納120萬元之買賣價金，無從轉為違約金之
18 性質，仍屬於原告給付被告之買賣價金。原告自無主張民法
19 第252條酌減違約金之餘地。

20 （四）綜上所述，原告並未合法解除契約，又原告給付被告之120
21 萬元仍屬系爭房地之買賣價金，原告主張酌減違約金並無理
22 由，應予駁回。

23 二、姑不論原告是否具主張酌減違約金之權利，原告主張酌減違
24 約金之數額尚非合理。120萬元之懲罰性違約金尚不及兩造
25 約定之3,339,000元，縱被告沒收120萬元之懲罰性違約金，
26 仍未過高。

27 （一）按「私法自治乃民事法律最高之指導原則，判斷違約金是否
28 過高時，除應審酌契約當事人之締約地位、一般客觀事實、
29 社會經濟狀況及當事人所受損害情形外，自不能將「契約自
30 由」原則棄之不顧，過度干預契約當事人私經濟生活之安
31 排，以致影響當事人於締約當時之風險損益評估，破壞契約

雙方於意思合致時之「主觀平衡」，甚至給予惡意違反契約者討價還價、套利之空間。」（最高法院102年台上字第23號民事判決參照）。「基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範。」（最高法院110年度台上字第3187號民事判決參照）。

（二）查原告係以2,226萬元向被告購買房地，而系爭契約第25條係約定，若有違約雙方最多可沒收房地總價之百分之十五作為懲罰性違約金，此比例均符合內政部頒布之預售屋買賣契約書範本，且被告已給予原告12日之審閱期間。依本件之總價計算，被告最高可沒收3,339,000元之懲罰性違約金。而本件被告僅沒收原告已繳價款120萬元已有相當之減少，原告主張應再減少已無理由。

（三）再查，原告稱其違約並解除契約對被告並無任何損害，實屬無稽。因銷售系爭房地，被告已支出銷售之成本，若又需重新銷售系爭房地，銷售時間勢必拉長而增加成本。且於系爭房地售出時，被告已發放獎金予銷售人員，此筆獎金並不因原告解除契約而得收回，再次出售時被告勢必須再負擔獎金，而令被告受有損害。原告又稱被告可再次銷售，並取得漲價之利益，倘如原告所述，為何原告不自行售出以獲得漲價之利益，更無須賠償被告任何懲罰性違約金？為何令被告承擔再次出售之風險？原告之主張顯有矛盾，並將所有違約之不利益加諸於被告，而顯有公平。

（四）最後論及原告主張解除契約之理由，係因生涯規劃、個人因素等非法律上之原因（請見起訴狀第3頁第(二)點及第6頁倒數第5行），姑不論若得以該等理由任意解除契約，則無須有契約之訂定，該等理由顯非一般社會上交易上所能接受。且若原告真有個人之生涯規劃，在審閱期間即可與家人討論，既已決定簽約，再以此理由毀約顯有失誠信。況且，系爭契

約係在113年6月8日簽約，僅兩周原告隨即向被告要求解約，豈有可能原告之生涯規劃在短時間內突然有如此改變，故原告稱係因個人生涯規劃而欲解約恐係臨訟所編，僅係單純反悔所據之理由。

(五)綜上所述，參酌【原告已有12日之審閱期】、【被告沒收之金額僅約原約定懲罰性違約金之1/3】、【被告確實受有損害且須承擔再次售出之風險】及【原告據以解除契約之理由】等理由，被告沒收之金額顯未過高。如於此情尚得減少原告應負擔之懲罰性違約金，無非使契約淪為具文，令契約任一方均得在低成本下任意毀棄約定，而有損交易之安全及穩定。若今日係被告任意表示不欲出售系爭房地予原告，並要求僅支付微薄之違約金，原告豈能接受？

三、綜上所述，原告解除契約不合法，無主張酌減違約金之餘地，且懲罰性違約金亦無過高，原告之主張並無理由，應予駁回。

參、證據：未提出證據資料。
理 由

一、經查，原告於113年6月8日與被告簽訂預售屋買賣契約書，向被告購買嘉義市○○○段○○○段000地號所有權全部（面積87.77m²；約26.55坪）、240-14地號持分10000分之440（面積7.17m²；約2.169坪）、240-16地號持分8分之1（面積0.125m²；約0.038坪）及其上房屋A棟（面積174.116m²；約52.67坪）之預售屋，約定契約總價款為2,226萬元（其中土地的價款10,020,000元、房屋價款12,240,000元）。原告於簽約後經過12日，於113年6月20日向被告提出解約之申請。又查，兩造所簽訂之預售屋買賣契約書，其中第二十五條違約之處罰，第四項約定：「甲方違反有關付款條件及方式之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之十五計算之金額；但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約」。上情有原告所提出之預售屋買賣契約書載明可稽，亦為兩造不爭執之事實。本件

兩造主要爭執事項在於本件系爭預售屋買賣契約是否已合法解除？原告依民法第252條規定請求將違約金由120萬元酌減至20萬元，並請被告返還100萬元，有無理由？

二、次查，本件依兩造所簽訂預售屋買賣契約書附件之土地價款分期付款表記載，原告於113年5月29日繳納「定金」【註：價款分期付款表記載為「訂金」】20萬元（房屋部分11萬元、土地部分9萬元）；於113年6月3日繳納「簽約金」100萬元（房屋部分55萬元、土地部分45萬元）。原告上述已經給付被告之數額，合計120萬元。

三、上述「定金」20萬元部分，非屬「違約金」的性質，無民法第252條規定之適用：

（一）民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」。依此規定，當事人得請求法院酌減數額者，僅限於所約定之「違約金」部分。至於當事人（買方）已交付之「定金」部分，因非屬違約金的性質，故無民法第252條規定之適用。

（二）民法第249條第2款規定：「契約因可歸責於付定金當事人之事由，致不能履行時，定金不得請求返還」。因此，當事人（買方）已經給付之「定金」部分，並無從請求法院酌減定金之數額。

四、原告解除契約不合法；上述「簽約金」100萬元部分，未經被告正式沒收，尚未轉為違約金之性質，原告無從請求酌減違約金：

（一）本件被告在本案訴訟中表示被告方面並沒有主張沒收原告的買賣價金，被告主張的是兩造的買賣契約仍然成立。原告所繳納的120萬元，應屬房地買賣的買賣價金，此部分不屬於違約金。原告主張解除契約的原因，是「生涯規劃」，所以後悔不買了，惟此不屬於法定或意定的解除權。因此，被告認為原告主張解除契約為無效，兩造的買賣契約仍存在【詳本院113年12月23日言詞辯論筆錄；卷第127頁】。

（二）次查，本件依兩造預售屋買賣契約書第25條約定，被告僅有

01 在違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執
02 照期限」及「瑕疵擔保責任」；或原告違反「付款條件及方
03 式」之規定者，經被告沒收已繳價款時，原告始得解除本契
04 約。

05 (三)復查，本件被告並無違反兩造預售屋買賣契約書第25條所列
06 約定之情事，因此，原告不得擅自片面主張解除契約。原告
07 於簽約後僅經過12日，認為自己未來的發展不在嘉義地區，
08 原先向被告購置之預售屋，已不復需要，而向被告主張解除
09 契約。原告所為解除契約之意思表示，未經被告同意，無從
10 發生解除契約之效力。因此，本件兩造之買賣預售屋契約，
11 目前仍然存在。又因原告於113年6月20日向被告提出解約
12 時，尚無違反「付款條件及方式」之規定，被告尚無從立即
13 沒收原告已繳納之價款。縱然當時被告表示僅願退回20萬元
14 訂金，其餘100萬元沒收云云，也必須是在原告已經違反
15 「付款條件及方式」之規定以後，被告才可依據預售屋買賣
16 契約第25條第4項約定，沒收原告已經繳納之價款。因此，
17 原告給付被告「簽約金」100萬元部分，於113年7月9日具狀
18 提起本件訴訟時，尚未經被告正式合法的沒收。又因被告未
19 沒收原告已經繳納之「簽約金」100萬元，故原告於之前所
20 繳納100萬元「簽約金」，目前仍屬本件系爭房地買賣價金
21 之一部分，尚未轉為違約金之性質，因此，原告尚無從援引
22 民法第252條規定，請求酌減違約金。

23 五、綜據上述，原告於113年6月20日僅是向被告提出解約之申請
24 ，但是被告並無同意，本件亦無其他法定或兩造約定得解除
25 契約之情事存在，因此，原告解除契約之意思表示，不發生
26 效力。又原告給付之定金20萬元部分，非屬違約金的性質，
27 無民法第252條規定之適用。另給付之簽約金100萬元部分，
28 尚未經被告通知正式沒收，即尚未轉為違約金之性質，因此
29 ，原告無從請求酌減違約金。本件兩造所簽訂之買賣預售屋
30 契約，目前仍然有效存在，原告援引民法第252條的規定，
31 請求法院將雙方預售屋買賣契約解除違約金由120萬元酌減

01 為20萬元，並請求被告返還100萬元，依上述說明，核屬無
02 理由，不應准許，應予駁回之。

03 六、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述及其他
04 攻擊防禦方法暨所提出未經援用之資料，核與本件判決結果
05 無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

06 七、據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
07 判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
09 民事第一庭法 官 呂仲玉

10 以上正本係照原本作成。

11 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。如
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
14 書記官 洪毅麟