

臺灣基隆地方法院民事判決

111年度訴字第204號

原告 駱韻茹

訴訟代理人 吳恆輝律師

複代理人 伍君媛律師

被告 張文馨

訴訟代理人 范成瑞律師

黃心葦

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國112年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰壹拾萬元，及自民國一百一十一年六月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣柒拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣貳佰壹拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國110年12月17日經由加盟東森房屋股份有限公司(下稱東森房屋)之僕人不動產仲介經紀有限公司介紹，與被告就其所有之門牌號碼基隆市○○區○○街00號6樓房屋及其坐落土地暨地下一樓404編號停車位(下稱系爭停車位，與前揭房屋暨基地合稱系爭不動產)，簽定「第一建經不動產買賣契約書」(下稱系爭第一份買賣契約書)，並於簽約當日(即110年12月17日)即交付現金新台幣(下同)20萬元予簽約地政士代轉入履約保證專戶(帳號為第一商業銀行桃園分行0000-0000000000，下稱系爭第一履保專戶)，嗣後又再轉帳

01 匯入50萬元至履約保證專戶，共計70萬元(下稱系爭第一筆7
02 0萬元)作為買賣契約之第一期款(下稱系爭第一期款)。又被
03 告於簽約時表示欲先使用原告系爭第一筆70萬元，原告乃同
04 意被告先行動支；且被告為取得裝修之匯款紀錄，先於111
05 年1月11日匯款予訴外人即原告之代理人葉心堯(下逕稱其
06 名)開設之振宸工程行，111年1月15日由原告領出後交由訴
07 外人即東森房屋店長陳信安(下逕稱其名)暫時保管，被告於
08 111年1月16日再向陳信安取回，並另於111年1月18日第二次
09 將系爭第一筆70萬元匯入振宸工程行，由原告於111年1月2
10 4日領出後交予訴外人即負責辦理本件買賣事宜之地政士蔣
11 玉華(下逕稱其名)，蔣玉華再轉交予被告，故原告因系爭第
12 一份買賣契約所給付之系爭第一筆70萬元現仍由被告持有
13 中。

14 (二)被告於兩造簽立系爭第一份買賣契約時曾表示目前系爭停車
15 位有出租予他人之情形，惟允諾於兩造約定之交屋日即111
16 年3月31日前自行終止停車位之租約及排除占用並點交予原
17 告，並於兩造所簽訂之買賣契約書第一條第五項勾選「無出
18 租情形」。惟嗣被告因無法終止系爭停車位租約，兩造遂約
19 定重新訂立第二份買賣契約(下稱系爭第二份買賣契約)取代
20 系爭第一份買賣契約，並簽立終止履約保證協議書(下稱系
21 爭終止履約保證協議書)，被告則須於111年3月7日簽立系爭
22 第二份買賣契約時，將其已取得之系爭第一筆70萬元現金返
23 還原告，惟被告於簽約當日並未依約將系爭第一筆70萬元攜
24 至簽約現場。而原告於111年3月7日前，已先匯入系爭第二
25 份買賣契約之第一期款項70萬元(下稱系爭第二筆70萬元)至
26 因擬重新簽約而另開設之履約保證專戶(帳號為第一銀行桃
27 園分行00000-0000000000，下稱系爭第二履保專戶)，被告則
28 向原告表示欲先動用系爭第二履約保證專戶之第二筆70萬
29 元，原告基於誠信及善意，於111年3月7日同意簽立動撥協
30 議書使被告先行動支，故系爭第二筆70萬元亦已由被告領出
31 取得。而被告亦向訴外人即東森房屋業務員魏秀如(下逕稱

其名)表示其已取得140萬元，並請仲介魏秀如協助記帳，故原告因系爭第二份買賣契約所給付之70萬元確係由被告取得持有中。惟系爭第二份買賣契約因被告不願依約返還系爭第一筆70萬元及排除系爭停車位之租約暨占用，而未完成簽立，並未生效，兩造則依系爭第一份買賣契約繼續履約。

(三)原告得請求被告返還已給付之70萬元、被告因違約而應給付相當於已給付價金之70萬違約金，及被告已無法律上原因取得之系爭第二筆70萬元，共計210萬元：

1. 依系爭第一份買賣契約第七條第七項約定，點交日最遲不得逾111年3月31日，惟被告逾期未履行，原告於111年3月30日依系爭第一份買賣契約第八條第一項約定，以基隆東信路存證號碼000043號函(下稱系爭存證信函)催告被告於7日內履行契約，並返還系爭第一筆、第二筆70萬元，而被告仍未履行，故系爭第一份買賣契約已經原告於111年4月7日合法解除。依民法第254條、第179條規定，被告應返還系爭第一筆70萬元，並依系爭第一份買賣契約第八條第一項約定，給付已付價金之同額即70萬元之違約金。
2. 兩造欲簽立系爭第二份買賣契約時，因被告未履行約定將已取得之第一筆70萬元以現金歸還，且未解決系爭停車位爭議，致系爭第二份買賣契約於協商階段即未能達成合意，系爭終止履約保證協議書亦未有系爭第一份買賣契約的解除或終止係繫於系爭第二份買賣契約有無成立之約定，因此被告取得系爭第二筆70萬元係依據系爭第二份買賣契約之動撥協議，而非系爭第一份買賣契約。兩造既均不爭執系爭第二份買賣契約並未生效，故被告持有系爭第二筆70萬元亦無法律上原因，應依不當得利之規定返還原告。

(四)對被告抗辯所為之陳述：

1. 系爭第一份買賣契約因有停車位暫不能履行之情形，因此兩造對於系爭第一份買賣契約第二期款之交付及履約之期日另行約定，也因此兩造對於系爭第一份買賣契約第二期款原訂於111年1月28日履行一事，於111年1月29日仍未履行時，均

01 未有任何催告或表示他方違約之情形，被告辯稱原告未給付
02 第二期款而有違約情事並非事實。

03 2. 被告於系爭第一份買賣契約簽立後，兩次匯款至振宸工程行
04 之目的係為製造裝修支出之金流，以利該買賣契約成交後於
05 後續稅務上使用，對原告而言無任何益處，葉心堯當初基於
06 善意協助，詎被告竟一再混淆表示買方為葉心堯，實與事實
07 不符。

08 3. 兩造於簽訂系爭不動產時，雖被告有表示停車位出租予他
09 人，惟原告明確表示於點交時須排除停車位租約，被告因而
10 承諾終止系爭停車位租約並交付該車位，嗣被告要求原告負
11 擔終止租約所需支付之違約金，原告不同意，系爭停車位之
12 始無法交付原告，被告違約情節已屬明確。

13 (三)並聲明：

14 1. 被告應給付原告210萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
15 清償日止，按年息5%計算之利息。

16 2. 如受有利判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則聲明請求駁回原告之訴及假執行之聲請，並陳明如受
18 不利判決，願供擔保免為假執行之宣告，其答辯略以：

19 (一)本件買賣契約當事人應係葉心堯及被告，並非兩造：

20 系爭不動產為葉心堯向被告購買，簽約則以原告名義為之，
21 葉心堯在與魏秀如之對話中亦自承系爭不動產為其出錢購
22 買，證人蔣玉華並證稱簽約當日主要都是葉心堯與被告洽
23 談。且葉心堯於111年1月6日向被告要求製作140萬元發票金
24 流紀錄以免稅，被告始於兩造同意下動支履約保證專戶之簽
25 約金即系爭第一期款70萬元，再由被告領取70萬元後，於11
26 1年1月11日匯入葉心堯指定振宸工程行所有帳戶，嗣後葉心
27 堯取款後將該款項返還被告，又要求被告於111年1月18日將
28 該筆70萬元再度匯入振宸工程行所有帳戶，嗣後再返還予被
29 告，故葉心堯除製作發票金流紀錄外，亦全權處理履約保證
30 專戶之資金流程及流向、銀行貸款、房仲服務費等事項，原
31 告亦不否認葉心堯於兩造簽約當時、簽約磋商均在場，可見

01 葉心堯為系爭第一份買賣契約之當事人。

02 (二)系爭第一筆70萬元及系爭第二筆70萬元為原告給付之系爭第
03 一份買賣契約第一期款、第二期款，嗣原告無故違約且情節
04 重大，依系爭第一份買賣契約第八條第二項約定，被告得沒
05 收上開已收受全部價款作為違約金：

06 1. 系爭第一份買賣契約第一條第五項「無出租情形」，應僅指
07 建物部分，且該契約書性質主要係著重於開立履約保證帳戶
08 之目的，兩造締約之內容及現況仍應以東森房屋委託銷售契
09 約書(下稱系爭委託銷售契約書)所附之不動產標的現況說明
10 書(下稱系爭標的現況說明書)為準，而系爭標的現況說明書
11 已明確勾選標的現況為有出租情形，證人魏秀如亦證稱被告
12 於簽約當時已告知原告系爭停車位有出租他人之情形，租賃
13 期限係至111年10月15日止，原告當時亦未表示反對，而仍
14 願意購買系爭房屋，依民法第425條第1項買賣不破租賃原
15 則，原告本應繼受被告與承租人間之停車位租賃關係，直至
16 111年10月15日為止。被告好意替原告與葉心堯向車位承租
17 人洽談協商提前解約，並提出共同負擔車位租約違約金之建
18 議，原告事後卻不滿被告無法說服車位承租人提前解約，又
19 不願意共同負擔提前解約之違約金，且未依約給付各期價
20 款，故本件係因可歸責於原告事由而違約，被告並無違約情
21 節，原告主張111年4月7日催告後合法解除系爭第一份買賣
22 契約，其解約應為無效，系爭第一份買賣契約仍有效。

23 2. 依系爭第一份買賣契約第三條及第七條約定，被告應於111
24 年1月28日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交
25 付特約地政士收執，以便辦理產權移轉登記作業，原告最遲
26 應於前開日期將第二期款匯入系爭第一履約保證專戶，且應
27 於111年3月31日前給付尾款，惟被告已將一切過戶所需之證
28 件資料並完成用印手續交付特約地政士，原告卻未在111年1
29 月28日依約給付第二期款70萬元，亦未給付尾款，導致產權
30 無法移轉登記完畢及確認他項權利登記與塗銷作業無誤，因
31 此無法辦理點交，顯見原告違約在先，且被告已多次催告原

告及葉心堯履約，依系爭買賣契約書第八條第二項約定，被告得沒收原告已給付之全部價款作為違約金，故被告持續持有系爭第一筆70萬元，應有法律上原因。

3. 兩造於系爭終止履約保證協議書係勾選「買賣契約之續行方式自行協議」，並非「合意解除買賣契約」，足認兩造約定以系爭第二份買賣契約延續系爭第一份買賣契約，系爭第二份買賣契約未成立前，系爭第一份買賣契約仍有效力，拘束雙方當事人，系爭第二筆70萬元雖係因兩造約定以系爭第二份契約取代系爭第一份買賣契約而交付，惟兩造既均不爭執系爭第二份買賣契約並未成立，故系爭第一份買賣契約解除條件不成就，原告仍有依系爭第一份買賣契約給付剩餘價金之契約義務，故原告於111年3月7日給付之系爭第二筆70萬元即為其遲延給付之系爭第一份買賣契約第二期款即備證用印款。又因原告未依系爭第一份買賣契約第三條及第七條約定於111年1月28日給付第二期款，並於111年3月31日前給付尾款，被告自得依系爭第一份買賣契約第八條第二項約定，沒收原告已給付之第二期款即系爭第二筆70萬元。

- (三)倘本院仍認被告有違約情事，請審酌原告未依約於111年1月28日給付被告第二期款而違約在先，且被告事先早已告知車位有人承租，並已應原告及葉心堯要求與系爭停車位承租人洽談提前解約事宜，而承租人提出須以給付兩個月租金作為違約金作為解約條件，被告要求原告共同分擔一個月，卻遭原告拒絕，始致雙方須另行協商重新締約，縱使被告違約亦非刻意所為等情事，依民法252條規定核減違約金。

- 三、經查，原告主張其於110年12月17日經由加盟東森房屋之僕人不動產仲介經紀有限公司介紹，向被告買受其所有之門牌號碼基隆市○○區○○街00號6樓房屋及其坐落土地，暨地下一樓404編號停車位，並簽定「第一建經不動產買賣契約書」即系爭第一份買賣契約之事實，業據其提出系爭第一份買賣契約影本為證，被告雖辯稱系爭不動產為葉心堯向被告購買，而以原告名義與被告簽約，葉心堯負責兩造間履約保

證專戶之簽約金70萬元資金流向及掌握兩造履約過程，故系爭第一份買賣契約之當事人並非兩造，而係葉心堯與被告云云。按買賣契約屬於債權債務契約，而債之關係為特定人間之權利義務關係，債權債務之主體，應以締結契約之當事人為準，故凡契約上所載明之債權人，不問其實際情形如何，對於債務人當然得行使契約上之權利，而且債權人只能向債務人請求給付，而不能向債務人以外之人請求給付(最高法院43年台上字第99號判例意旨參照)。本件系爭第一份買賣契約書載明出賣人為被告，買受人則為原告，並經兩造簽名之事實，既為兩造所不爭執，揆諸前揭說明，自應以兩造為買賣契約之權利義務主體，葉心堯縱有實際出資、出面與被告洽談訂約及履約事宜、處理系爭第一筆70萬元匯入振宸工程行帳戶再返還被告之事宜等情事，亦係原告與葉心堯之內部關係，不得以此即謂其為系爭第一份買賣契約之買受人，被告前揭所辯，要無足採。

四、原告主張被告未依系爭第一份買賣契約第七條第七項約定，於111年3月31日將系爭不動產點交予原告，原告已111年3月30日依系爭第一份買賣契約第八條第一項約定，以系爭存證信函催告被告於7日內履行契約，並返還系爭第一筆70萬元，而被告仍未履行，故系爭第一份買賣契約已經原告於111年4月7日合法解除，依民法第254條、第179條規定，被告應返還系爭第一筆70萬元，並依系爭第一份買賣契約第八條第一項約定，給付已付價金之同額即70萬元之違約金等語，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

(一)系爭第一份買賣契約第七條第七項約定「買賣雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後五日內辦理點交，但雙方同意點交日最遲不得逾民國 111年3月31日」，而被告並未於111年3月31日前將系爭不動產點交予原告之事實，有系爭第一份買賣契約書影本附卷可稽，並為兩造所不爭執。被告雖辯稱系爭第一份買賣契約第一條第五項「無出租情形」，應僅指建物部分，且兩造締約

之內容及現況仍應以系爭委託銷售契約書所附之系爭標的現況說明書為準，而系爭標的現況說明書已明確勾選標的現況為有出租情形，證人魏秀如亦證稱被告於簽約當時已告知原告系爭停車位有出租他人之情形，原告當時亦未表示反對，而仍願意購買系爭房屋，依民法第425條第1項買賣不破租賃原則，原告本應繼受被告與承租人間之停車位租賃關係，原告事後不願共同負擔車位承租人提前解約之違約金，且未依約給付各期價款，係屬違約，被告並無違約情節云云，惟查，證人魏秀如於本院言詞辯論期日就兩造關於系爭停車位之約定情形，到場證稱：「（問：簽約當時兩造有無說到停車位的問題？）有，當時駱韻茹跟葉心堯買房子是要連停車位一起使用，我們一開始在買賣的時候有告知駱韻茹、葉心堯這個房子跟車位有分開出租，我們有把這部分提出來，看兩造看合意要如何處理...」、「（問：葉心堯跟原告說什麼？）希望張文馨去跟承租人溝通這個部分，張小姐的意思是違約金就貼給承租的人。」、「（問：張文馨有同意去跟承租人溝通提早終止契約，願意補貼一個月的違約金給給承租人？）是。張文馨有同意交屋時就要一併交付停車位。」、「（問：據你所知第一份契約發生什麼事情？為何要簽訂第二份契約？）車位的部分後來發生一些問題，張文馨說承租人希望承租到原本的時間點，另外承租人要求要賠償2個月的違約金部分，張文馨請我去協調看葉心堯能否去分擔1個月的違約金。」、「第二份契約是買賣雙方請我約時間，葉心堯請我通知張文馨，他會先把70萬元的簽約款匯款入到履保專戶，請我通知張文馨將第一份契約的70萬元現金帶來公司交付，簽約當天張文馨沒有帶來，原因我不知道，我在LINE上都有清楚跟他說，張文馨也說他知道，第二份契約沒有完成，因為雙方在70萬元及車位的溝通上沒有共識，車位的部分就是承租人不願意提早終止契約，葉心堯沒有辦法接受。」等語（見本院112年1月5日言詞辯論筆錄），足見兩造簽立系爭第一份買賣契約時，即已約定被告應獨力

負擔終止系爭停車位既存租賃契約及給付承租人違約金之義務，並於兩造約定之交付系爭不動產期限即111年3月31日前，將包含系爭停車位之系爭不動產，全部交付予原告，而原告就系爭停車位租約之終止，並無任何給付金錢或提供協助之義務，亦不繼受被告與他人訂立之租賃契約；嗣兩造固因被告不願給付承租人要求之相當於2個月租金之違約金而未能及時終止系爭租賃契約，再次協商並擬重新訂立買賣契約即系爭第二份買賣契約，惟原告既未同意分擔前揭承租人要求之違約金，被告自仍依兩造約定，自負終止系爭停車位租約之責，是被告前揭所辯，均非可採，其未於111年3月31日前，將系爭不動產全部交付予原告，自屬給付遲延。

(二)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第229條第1項定有明文。所謂確定期限係指期限之到來已經具體指定其期日，故於該期日屆至時，債務人尚未給付，即負遲延責任。又按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254條亦有明定。查系爭第一份買賣契約第八條第一項約定「賣方違反本契約之義務時，每逾一日按買方已付價款萬分之二計算違約金(自逾期之次日起至完成給付日止)。經買方定七日期限催告逾期仍不履行，買方得解除契約。如因可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買方已給付之償金，並同意按買方已支付償金總額之同等額作為違約金另行給付買方外，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」，有該契約影本附卷可稽。本件被告未依系爭第一份買賣契約所定期限，履行交付系爭不動產之義務，而有給付遲延之情形，既如前述，則原告主張依民法第254條之規定及系爭第一份買賣契約第八條第一項之約定解除契約，即為有據。而查，原告已於111年3月30日以系爭存證信函催告被告於7日內履行系爭第一份買賣契約，交付系爭不動產，逾期即解除契約，被告並於111年3月31日收受系爭存證信函之事實，有系爭存證信函及回執影本

01 附卷可稽。被告既經原告定7日之相當期限催告後，仍不履
02 行交付系爭不動產之義務，則原告主張系爭第一份買賣契約
03 已於其所定催告期間屆滿翌日即111年4月7日解除，亦為有
04 理。至被告雖又抗辯原告未於111年1月28日依約給付第二期
05 款70萬元，亦未於111年3月31日給付尾款，始致產權無法移
06 轉登記完畢及確認他項權利登記與塗銷作業無誤，因此無法
07 辦理點交，本件係可歸責於原告事由而違約，原告解約無效
08 云云，惟查，被告於原告未依約於111年1月28日給付第二期
09 款時，並未向原告催告或向魏秀如表示原告違約，且約定另
10 就系爭不動產之買賣重新簽立契約等事實，既為兩造所不爭
11 執，顯見兩造於111年1月28日前已因被告無法依約終止系爭
12 停車位之租約，而有暫不繼續履行系爭第一份買賣契約之合
13 意，自不得以此即謂原告有何給付遲延之情形。況按當事人
14 因契約互負給付義務，一方當事人因他方違反義務而得行使
15 解除權者，縱其一方亦有違約情事，亦僅他方是否因其違約
16 而主張權利之問題，尚無礙其解除權之行使（最高法院96年
17 度台上字第534號民事判決參照）。本件被告未依約終止系
18 爭停車位之租約並交付系爭不動產予原告，有系爭第一份買
19 賣契約第七條第七項所定之違約情事等節，既如前述，則原
20 告縱有未按時給付買賣價金之違約情形，亦無礙其以被告違
21 約為由，依民法第254條規定及系爭第一份買賣契約第八條
22 第一項約定解除買賣契約，被告辯稱原告違約在先，其解除
23 買賣契約之意思表示無效云云，顯非可採。

24 (三)再按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
25 規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領
26 之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自
27 受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款定有明
28 文。又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
29 還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
30 民法第179條亦有明定。本件系爭第一份買賣契約已因被告
31 給付遲延而經原告合法解除，業如前述，揆諸前揭規定，原

告請求被告負回復原狀即返還已收受之價金即系爭一筆70萬元之義務，即為有理。至被告雖辯稱原告未依約給付買賣價金，其已依系爭第一份買賣契約第八條第二項約定將系第一筆70萬元沒收做為違約金云云，惟查，原告係因兩造於111年1月28日前已因被告無法依約終止系爭停車位之租約，而有暫不繼續履行系爭第一份買賣契約之合意，始未依約給付第二期款及尾款，難認有何給付遲延之情形等情，均如前述；況查，系爭第一份買賣契約第八條第二項係約定「買方違反本契約之義務時，每逾一日按該期價款萬方之二計算違約金(自逾期之次日起至完成給付日止)。經賣方定七日期限催告逾期仍不履行，賣方得解除契約。因可歸責於買方之事由至本契約解除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款做為違約金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用...」，而被告既未能舉證證明其已依約催告原告，復自承尚未解除系爭第一份買賣契約，則其辯稱依前揭約定沒收系爭第一筆70萬元，自非足取。

(四)再查，系爭第一份買賣契約既已於111年4月7日因被告未履行交付系爭不動產之義務，而經原告解除，則原告依該契約第八條第一項之約定，請求被告按原告已給付價金即70萬元給付違約金，亦屬有理。被告雖又辯稱其係因原告拒絕共同分擔終止系爭停車位租約之違約金始違約，並非刻意所為，請求依民法252條規定核減違約金云云。惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固有明文。又違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的，民法第252條規定不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用，至於酌減是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高法院79年臺上字第1915號判例意旨參照）。然民法第252條酌減違約金之規定係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，

非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上第909號判決意旨參照）。否則，倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護。經查，系爭第一份買賣契約業已約定如因可歸責於被告之事由致契約解除時，除應返還原告已給付之價金，並同意按原告已給付價金總額給付違約金，被告於簽訂系爭第一份買賣契約前，即應已全面予以審酌，而決定是否、如何與原告簽訂兩造合意之契約內容。是兩造於契約之約定，業已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定之結果而為約定，且被告於簽約時已承諾負終止系爭停車位之租約之責，嗣又反悔要求原告分擔因終止租約應給付之違約金，並於原告拒絕時，拒不履行契約義務，復不返還已收受之價金，致原告既無法依約取得系爭不動產所有權，又不能取回已給付之價金，自難認兩造約定之違約金有過高之情。此外，被告復未具體舉證證明本件違約金有何過高而顯失公平情事，揆諸首揭說明，其主張本件違約金過高應予酌減，即非可採。

五、原告又主張被告取得系爭第二筆70萬元係依系爭第二份買賣契約之動撥協議，而兩造欲簽立系爭第二份買賣契約時，因

01 被告未履行約定將已取得之第一筆70萬元以現金歸還，且未
02 解決系爭停車位爭議，致系爭第二份買賣契約於協商階段即
03 未能達成合意而未生效，故被告持有系爭第二筆70萬元亦無
04 法律上原因，應依不當得利之規定返還原告等語，雖亦為被
05 告所否認，惟查，被告取得系爭第二筆70萬元係因原告為兩
06 造原擬簽立系爭第二份買賣契約，將該筆70萬元存入系爭第
07 二履保專戶，並於兩造約定簽立系爭第二份買賣契約之111
08 年3月7日，同意被告先行動支，且簽立賣方動撥買賣價金協
09 議書等事實，為兩造所不爭執，並有前揭協議書影本附卷可
10 稽。足見原告給付系爭第二筆70萬元之原因，係為給付系爭
11 第二份買賣契約之價金，而兩造既不爭執系爭第二份買賣契
12 約並未成立生效，則被告取得系爭第二筆70萬元之法律上原
13 因自己不存在，原告依不當得利之規定請求被告返還，亦為
14 有據。至被告雖又辯稱因系爭第一份買賣契約解除條件不成
15 就，故原告於111年3月7日給付之系爭第二筆70萬元，即為
16 其遲延給付之系爭第一份買賣契約第二期款即備證用印款，
17 又因原告未依系爭第一份買賣契約第三條及第七條約定於11
18 1年1月28日給付第二期款，並於111年3月31日前給付尾款，
19 被告得依系爭第一份買賣契約第八條第二項約定沒收原告已
20 給付之第二期款即系爭第二筆70萬元云云。惟查，被告不僅
21 未能舉證證明兩造約定於系爭第二份買賣契約不成立時，將
22 原告依該契約已給付之價金轉作系爭第一份買賣契約之價
23 金，且經本院闡明，亦未能說明其所辯「將系爭第二份買賣
24 契約之履約保證金轉作給付遲延之系爭第一份買賣契約第二
25 期款」之契約或法律上依據（見本院112年2月23日言詞辯論
26 筆錄），況被告無從依系爭第一份買賣契約第八條第二項之
27 約定沒收原告已給付之價金作為違約金乙節，亦如前述，是
28 被告辯稱系爭第二筆70萬元於系爭第二份買賣契約未成立時
29 轉為系爭第一份買賣契約之第二期款，並經被告依違約金之
30 約定沒收，無庸返還云云，顯非可採。

31 六、從而，原告依民法第259條、第179條規定及系爭第一份買賣

01 契約第八條第一項約定，請求被告返還已給付之買賣價金即
02 系爭第一筆70萬元、系爭第二筆70萬元，及給付違約金70萬
03 元，合計210萬元【計算式：70萬元+70萬元+70萬元=210
04 萬元】，及自起訴狀繕本送達翌日即111年6月7日起至清償
05 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

06 七、兩造均陳明願供擔保為假執行及免為假執行之宣告，核無不
07 合，爰分別酌定相當擔保金額後准許之。

08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
09 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
10 駁，併此敘明。

11 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
12 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

13 中 華 民 國 112 年 3 月 20 日
14 民事庭法 官 姚貴美

15 以上正本係照原本作成

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 3 月 20 日
19 書記官 林萱恩