

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度重訴字第10號

原告 葉映伶 住○○市○○區○○路000號

訴訟代理人 郭泓志律師

陳婉瑜律師

被告 信宇投資股份有限公司

法定代理人 趙文嘉

訴訟代理人 矯恆毅律師

上列當事人間解除契約等事件，本院於民國111年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告起訴主張依兩造所簽訂之預售屋買賣契約書(下稱系爭買賣契約)被第七條第三項(四)之手寫約定，解除系爭買賣契約，請求被告返還原告已繳納之價金新臺幣(下同)2,999萬9,000元及其利息(審重訴卷第11至23頁)。嗣於民國111年3月3日以訴之變更暨準備書狀主張被告已給付1,897萬4,000元，減縮請求金額為1,102萬5,000元及其利息，又被告沒收契約總價款15%即1,102萬5,000元作為違約金，顯屬過高，應酌減至零，被告應依民法第179條規定返還1,102萬5,000元及其利息，並變更聲明為：被告應給付原告1,102萬5,000元及其利息(原告依其主張之事實及請求權基礎不同而將聲明分為先、備位，然二者之聲明均為請求金額之給付訴訟，且金額相同，與實務上「客觀預備合併訴訟」先、備位聲明互斥、不併存之特質不同，本質上仍屬單一聲明之不同法律

01 依據，無贅列備位聲明之必要，故仍以單一聲明列之)。核
02 原告請求返還價金部分核屬減縮應受判決事項之聲明；追加
03 請求酌減違約金，並於違約金酌減後，依不當得利之法律關
04 係請求返還，則與原請求之基礎事實同一，合於前揭規定，
05 應予准許。

06 二、原告主張：

07 (一)兩造於106年3月10日簽訂系爭契約，由原告向被告購買坐落
08 高雄市○鎮區○○段○○段000○000○000地號土地上之
09 「遠雄 THEONE」編號B02棟第25樓房屋及地下7層編號82、
10 83停車位（下合稱系爭房地），契約總價為7,350萬元，原
11 告已給付被告2,999萬9,000元（其中2,867萬8,000元為購屋
12 價金、132萬1,000元為規費等雜支之預付款）。原告於購
13 屋時已向被告表示並無資力一次給付所有價金，必須申辦房
14 屋貸款方得購屋，被告之銷售人員亦向原告表示一定可以順
15 利申辦6、7成之貸款，故兩造於系爭買賣契約第7條第3項第
16 4款手寫特約記載「雙方經磋商後同意：如貸款不足額之原
17 因係不可歸責於雙方時，雙方同意另行磋商差額部分之付款
18 方式，協商不成時，雙方同意解除契約，賣方應將買方已繳
19 價金無息返還」（下稱系爭特約）等語。兩造簽署系爭買賣
20 契約後，被告曾介紹合作金庫或台新銀行與原告接洽辦理房
21 屋貸款，然因貸款金額甚鉅而需額外提供保證人，因原告無
22 法覓得保證人而未獲核貸，然保證人並非購屋貸款之必要條
23 件，是本件無法取得貸款顯非可歸責於原告之事由所致，亦
24 非系爭買賣契約第7條第3項第2款所列舉之未依限辦理貸款
25 手續、中途不辦貸款、未如期辦妥一切貸款手續或買方表明
26 拒絕貸款、暫緩撥款等「未如期辦理貸款」之情形，亦非同
27 條項第3款原告自願減少貸款金額，自應適用同條項第4款貸
28 款不足額之狀況，由兩造自行磋商差額之付款方式，如協商
29 不成時，雙方同意解除契約，並由被告將原告所繳價款無息
30 返還。被告竟未與原告協商，逕以110年4月1日函依系爭買
31 賣契約第7條第3項第8款不需辦理銀行貸款之約定，催告原

01 告付清剩餘款項，然原告之情形與該款約定並不符合，不生
02 催告效力，被告復寄發110年6月10日存證信函，以原告經催
03 告後未付款為由解除契約，然本件應屬系爭特約之情形，被
04 告解除契約與系爭買賣契約之約定不合，不生解除之效力。
05 另被告代銷公司之員工郭昱德代表被告與原告洽商系爭房屋
06 之銷售，自為被告之履行輔助人，郭昱德於110年7月7日向
07 原告表示「被告公司同意提供A05 棟30樓之房屋更換本件買
08 賣契約之標的」（即小屋換大屋），此自屬貸款未過後之協
09 商行為，卻因無共識而協商不成，原告自得依系爭特約之約
10 定，解除契約並請求返還已繳價金，經扣除被告已返還1,89
11 7萬4,000元，尚應給付1,102萬5,000元。

12 (二)如認原告請求被告返還價金無理由，然原告早已給付價金2,
13 999萬9,000元，並無故意拖欠資料阻礙貸款核可之必要，且
14 原告同意以小屋換大屋方式作為替代方案，被告又遲遲不願
15 提出小屋相關資料供原告申辦貸款，是縱因可歸責於原告之
16 原因致無法核貸，原告之可歸責性甚低，且系爭房屋尚未完
17 成驗屋，此與一般房屋因交易過程影響原所有人對房屋之使
18 用收益不同，系爭契約解除後，被告仍可將系爭房地出售，
19 並無妨害被告獲利，被告亦未有何稅捐或規費之支出，顯見
20 被告並無損害，被告主張之違約金顯然過高，應酌減至零，
21 原告自得依民法第179條規定，請求被告返還1,102萬5,000
22 元

23 (三)聲明：(1)被告應給付原告1,102萬5,000元，及自110年6月10
24 日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。(2)原告願供擔
25 保，請准宣告假執行。

26 三、被告則以：

27 (一)被告之銷售人員未曾向原告表示一定可以順利申辦6、7成之
28 貸款，買方實際可向金融機構貸得多少款項，取決於買方資
29 力、職業、貸款當時之政府政策等諸多因素，非買賣雙方於
30 立約當時所可預知，原告於簽署系爭買賣契約之同時，另簽
31 署「同意書」，該同意書已載明高價住宅之房貸上限最高為

01 6 成。原告簽訂系爭買賣契約後，先自行指定合庫銀行前金
02 分行辦理房屋貸款，因原告遲未提供銀行要求之補正資料，
03 經該行通知被告後，被告以109年10月30日遠雄字第1090121
04 號函通知原告，請原告於7日內依系爭買賣契約第7條第3項
05 約定完成銀行貸款手續，逾期未辦理，依系爭買賣契約第7
06 條第3項第2款約定，將視同不需辦理銀行貸款，被告需依同
07 條項第8款一次付清銀行貸款金額4,409萬元及預收費用132
08 萬1,000元，嗣原告未配合合庫銀行提出保證人之要求，被
09 告乃於109年12月16日以臺北逸仙郵局2367號存證信函通知
10 原告於7日內付清前揭貸款及預收費用，逾期未給付視同違
11 約，將依系爭買賣契約第25條第4項約定辦理，然原告仍未
12 履行，並要求轉由被告介紹之台新銀行辦理貸款，然原告仍
13 未提供台新銀行所需資料，該行並轉知被告表示原告信用有
14 問題，被告於110年4月1日以臺北逸仙郵局440號存證信函
15 通知原告迄今仍未配合辦理銀行貸款手續，將視同不需辦理
16 銀行貸款，應於7日內一次付清銀行貸款金額，逾期未給付
17 視同違約，將依系爭買賣契約第25條第4項約定辦理，原告
18 仍未履行，被告因而於110年6月10日以臺北逸仙郵局913號
19 存證信函向原告解除系爭買賣契約，並依契約第25條第4項
20 約定，沒收契約總價款15%即1,102萬5,000元作為違約金，
21 並將餘額1,897萬4,000元提存於本院提存所。原告於被告解
22 除契約後，向被告公司銷售人員洽談後續可能方案及提出可
23 否更換為較小坪數、較低總價之標的，惟此僅屬於原告與被
24 告之銷售人員間就替代方案之討論，且被告慮及原告之信用
25 問題，要求扣除原告前已支付之款項，價金差額部分須以現
26 金補足，嗣兩造對此未能達成共識，故未簽立換戶協議書或
27 就及A05棟30樓之房屋簽訂買賣契約。系爭契約第7條關於
28 貸款部分，分別就原告「未如期辦理貸款」、「貸款不足
29 額」或「不需辦理銀行貸款」等情形，約定不同處理方式及
30 法律效果，本件乃原告申辦貸款時未依銀行要求提供所需資
31 料及自身信用問題，致未能核貸，應屬該條約定中「未如期

01 辦理貸款」之情形，此與銀行核貸金額少於預定貸款金額之
02 「貸款不足額」情形不同，無系爭特約之適用；況原告未能
03 向銀行申請貸款係因可歸責於原告之個人事由所致，亦與系
04 爭特約之情形不合。

05 (二)被告就系爭建案之銷售與遠雄房地產發展股份有限公司（下
06 稱遠雄房地產公司）簽訂委託銷售契約書，原告向被告購買
07 系爭房地，被告已依約給付遠雄房地產公司委託銷售酬庸48
08 9萬9,000元，因原告違約，被告仍須再次委託銷售，並於銷
09 售成功後再次支付委託銷售酬庸，且於系爭房地出售前，額
10 外支出系爭房地地價稅、房屋稅；又參酌財政部核定之106
11 年度不動產投資開發、興建及租售之同業利潤標準，其淨利
12 率為10%，即原告如能履行債務，被告可得淨利潤為735萬
13 元，被告所受消極損害及積極損害合計至少為1,224萬9,000
14 元以上；且依內政部公布之預售屋買賣定型化契約應記載及
15 不得記載事項第1條第24項第4款規定，賣方解約違約金之計
16 算方式不得高於房地總價15%，足見系爭契約所約定賠償房
17 屋總價15%之違約金，並無過高。原告亦未舉證證明本件約
18 定違約金有何過高情事，原告請求酌減，並無理由。

19 (三)聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判
20 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

21 四、兩造不爭執事項（本院卷第186至187頁）：

22 (一)兩造於106年3月10日簽署系爭契約，由原告向被告購買系爭
23 房地，契約總價為7,350萬元，原告已給付被告2,999萬9,00
24 0元。

25 (二)被告以109年10月30日遠雄字第1090121號函、109年12月16
26 日台北逸仙郵局第2367號存證信函通知原告依系爭契約第7
27 條第3項完成貸款，逾期依同條項第2款視同不需貸款，應
28 依同條項第8款付清價金；又以110年4月1日台北逸仙郵局第
29 440號存證信函通知原告付清貸款金額4,409萬元，否則依
30 系爭契約第25條第4項辦理；嗣被告以110年6月10日台北逸
31 仙郵局第913號存證信函通知原告解除系爭契約，並沒收總

01 價15%即1,102萬5,000元作為違約金；上開信函均已送達原
02 告。

03 (三)被告扣除前開違約金後，將買賣價金1,897萬4,000元提存於
04 法院，業經原告取回。

05 五、本院之判斷：

06 (一)原告主張被告之銷售人員向原告表示可順利申辦6、7成之貸
07 款，兩造故而為系爭特約之約定，嗣原告無法取得貸款乃因
08 非可歸責於原告之事由所致，被告代銷公司員工郭昱德遂表
09 示被告同意提供A05棟30樓之房屋更換本件買賣標的，惟兩
10 造仍協商不成，原告自得依系爭特約之約定，解除契約並請
11 求被告返還價金，如認原告請求返還價金無理由，然被告並
12 無損害，違約金應酌減至零，被告亦應將價金返還原告。被
13 告則以原告未依限完成銀行貸款手續，係可歸責於其個人事
14 由所致，即視同不需辦理銀行貸款，應一次付清銀行貸款金
15 額，原告仍未履行，被告業於110年6月10日發函通知原告解
16 除契約，並依系爭買賣契約第25條第4項，沒收契約總價款1
17 5%即1,102萬5,000元作為違約金等語置辯。是本件爭點為
18 原告就系爭房地無法取得貸款，是否係因可歸責於原告之事
19 由所致？被告以原告未能於期限內付清貸款為由解除契約，
20 並沒收部分價金作為違約金，是否有理？又本件約定之違約
21 金是否過高而應予酌減？

22 (二)原告就系爭房地無法取得貸款之原因為何？被告解除契約是
23 否有理？

24 (1)原告於簽署系爭買賣契約之同時，另簽署同意書，該同意書
25 載明原告經被告明確告知承貸金融機構對辦理銀行貸款之相
26 關規定，其中第一項一般貸款規定，貸款人之年齡、信用狀
27 況需無異常且負債比不得過高、貸款人需具備基本還款能力
28 及貸款額度視貸款人收入來源簽核等，第5款並記載依105年
29 3月25日中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務修
30 正規定，高價住宅（臺北市7,000萬元以上、新北市6,000萬
31 元以上、其他地區4,000萬元以上）房貸最高6成；另第3項

01 約定：立書人（即原告）若不符合上述相關規定或因可歸責
02 於立書人之事由，致貸款額度不足或無法核貸時，立書人同
03 意自行補足其額度不足或無法核貸部分。此有同意書1紙可
04 按（審重訴卷第209頁）。足見被告已告知原告向金融機構
05 申請房屋貸款之相關規定及上限，原告主張被告之銷售人員
06 向其表示可順利申辦6、7成之貸款云云，應非實在。

07 (2)原告簽訂系爭買賣契約後，自行指定合庫銀行前金分行辦理
08 房屋貸款，此有原告於109年2月19日出具之確認書可按（審
09 重訴卷第211頁）。惟原告於109年11月12日向合庫銀行提出
10 貸款申請資料，申貸過程因原告提供之財力證明不足，經該
11 行評估償還來源不足，請原告提供其他財力證明及徵取保證
12 人以加強債權確保，原告後續即未再與合庫銀行聯繫，最後
13 未完成貸款手續，此有合庫銀行前金分行111年3月21日合金
14 前金字第1110000761號函可按（本院卷第51至60頁）。而依
15 系爭買賣契約第7條第3項第1款第1目約定：「銀行貸款部分
16 由買方（即原告）以金融機構之貸款給付，買方同意由賣方
17 （即被告）代為洽詢辦理銀行貸款之金融機構，並於建物及
18 土地產權移轉登記前，依賣方通知日期辦妥一切貸款手續。
19 惟買方有權自行辦理銀行貸款，買方同意另行簽立自辦貸款
20 確認書，並於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥貸款手
21 續。」；第2款未如期辦理貸款約定：「買方未依賣方通知
22 期限辦理貸款手續、中途不辦貸款或未如期辦妥一切貸款手
23 續或買方向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條
24 件或期限撥款者，視同不需辦理銀行貸款；第8款不需辦理
25 銀行貸款約定：「買方如無需辦理銀行貸款時，應於本預售
26 屋取得使用執照後，所有權移轉過戶予買方前，於賣方通知
27 之日起七日內，以現金或即期票據一次付清銀行貸款金額予
28 賣方，逾期未給付或票據未兌現時，視同買方違約，應依本
29 契約相關約定辦理。」；第25條第4項約定：「買方違反有
30 關本契約所約定之付款方式、時間者，賣方得沒收依本契約
31 總價款百分之15(最高不得超過百分之15)計算之金額。但該

01 沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買、賣方
02 雙方並得解除本契約。」(審重訴卷第49至53頁、第81頁)。
03 本件原告係自行指定合庫銀行前金分行辦理銀行貸款，並簽
04 立自辦貸款確認書，則依系爭買賣契約第7條第3項第1款第1
05 目後段約定，原告應於被告通知辦理貸款日起20日內辦妥貸
06 款手續。被告以109年10月30日遠雄字第1090121號函通知原
07 告依契約第7條第3項約定完成銀行貸款手續，逾期未辦理，
08 依系爭買賣契約第7條第3項第2款約定，將視同不需辦理銀
09 行貸款，被告應依同條項第8款約定，於被告通知之日起7日
10 內一次付清銀行貸款金額4,409萬元及預收費用132萬1,000
11 元(審重訴卷第213頁)，然原告仍未能完成銀行貸款手
12 續，被告乃於109年12月16日以臺北逸仙郵局2367號存證信
13 函通知原告於7日內付清前揭貸款及預收費用(審重訴卷第2
14 15至217頁)，原告亦未履行。嗣原告經由被告轉介向台新
15 銀行辦理貸款，經台新銀行於110年3月18日進件審核，因原
16 告未配合提供該行所需文件與回覆待釐清之問題，經台新銀
17 行評估原告還款能力及整體負債狀況後，告知無法核貸，故
18 其貸款手續並未完成，此有台新銀行111年3月23日台新作文
19 字第11107117號函可按(本院卷第61頁)。被告再於110年4
20 月1日以臺北逸仙郵局440號存證信函通知原告迄今仍未配合
21 辦理銀行貸款手續，將視同不需辦理銀行貸款，應於7日內
22 一次付清銀行貸款金額，逾期未給付視同違約，將依系爭契
23 約第25條第4項約定辦理(審重訴卷第219至221頁)，原告
24 仍未履行，被告遂於110年6月10日以臺北逸仙郵局913號存
25 證信函通知原告解除契約，並依系爭契約第25條第4項約
26 定，沒收契約總價款15%即1,102萬5,000元作為違約金(審
27 重訴卷第223至227頁)。是本件依系爭買賣契約第7條第3項
28 第1目之約定，不論係由被告代為洽詢辦理銀行貸款或原告
29 自行辦理銀行貸款，原告均應於原告通知日期或或20日內辦
30 妥貸款手續，倘原告未如期辦妥一切貸款手續，依同條項第
31 2款、第8款約定，視同不需辦理銀行貸款，原告應於被告通

01 知後7日內一次付清銀行貸款金額予被告，逾期未給付，即
02 視同違約，被告得依系爭契約第25條第4項約定，解除契約
03 並沒收總價款15%作為違約金。本件原告接獲被告通知後，
04 未於期限內辦妥貸款手續，視同不需辦理銀行貸款，被告以
05 原告未給付貸款金額而視同違約，依系爭買賣契約第25條第
06 4項約定解除契約並沒收總價款15%作為違約金，核與契約
07 之約定並無不合。

08 (3)原告主張其因無法覓得保證人而未獲核貸，此非可歸責於原
09 告之事由，亦非系爭買賣契約第7條第3項第2款所列舉之未
10 依限辦理貸款手續、中途不辦貸款、未如期辦妥一切貸款手
11 續等「未如期辦理貸款」之情形，自應適用同條項第4款貸
12 款不足額之約定，由兩造自行磋商差額之付款方式，如協商
13 不成時，雙方同意解除契約，並由被告將原告所繳價款無息
14 返還等語。然原告之情形核與系爭買賣契約第7條第3項第2
15 款所舉未如期辦妥一切貸款手續之約定相符，應視同不需辦
16 理銀行貸款，業如前述。而系爭買賣契約第7條第3項第4款
17 約定「第(一)款前段由賣方（即被告）代為洽定辦理之貸款金
18 額如少於預定貸款金額，其差額依下列方式處理：雙方經磋
19 商後同意：如貸款不足額之原因係不可歸責於雙方時，雙方
20 同意另行磋商差額部分之付款方式，協商不成時，雙方同意
21 解除契約，賣方應將買方已繳價金無息返還。但其不足之原
22 因如係可歸責於賣方或買方時，雙方同意分依下述2.或3.之
23 規定辦理。」（審重訴卷第51頁），是系爭特約僅限於第(一)
24 款前段由被告代為洽定辦理之貸款金額如少於預定貸款金額
25 者，其差額方依該特約約定之方式處理，而本件係原告自行
26 指定合庫銀行辦理貸款或由被告介紹向台新銀行辦理貸款，
27 非由被告代為洽定辦理，且因原告提供之財力證明不足，或
28 未提供銀行所需資料，而未能核貸，並非貸款金額少於預定
29 貸款金額，況上開未能核貸之理由，亦屬可歸責於原告之事
30 由，原告之情形與系爭特約之約定不合，原告主張應適用該
31 特約約定，並無可採。

01 (三)本件約定之違約金是否過高而應予酌減？

02 (1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
03 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
04 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
05 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
06 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害
07 之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
08 額。民法第250條、第252條分別定有明文。民法第252條之
09 規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經
10 濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂因
11 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
12 之主張及舉證責任。又約定違約金如為損害賠償總額預定性
13 質，債權人於債務人不履行債務時即得不待證明其損害數額
14 之多寡，按約定之違約金，請求被債務人支付，債務人如依
15 民法第252條規定請求核減違約金者，自應就該違約金之約
16 定過高之事實負舉證責任。而法院對於損害賠償額預定性之
17 違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因
18 債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積
19 極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以
20 酌定其所約定之違約金是否過高。另按損害賠償，除法律另
21 有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失
22 利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別
23 情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第216條亦有
24 明定。

25 (2)查依系爭契約第25條第4項、第5項約定：「買方違反有關本
26 契約所約定之付款方式、時間者，賣方得沒收依本契約總價
27 款百分之15(最高不得超過百分之15)計算之金額。」、
28 「買、賣雙方除依上述約定之請求外，不得另行請求其他損
29 害賠償。」，核屬損害賠償總額預定性質違約金。又住宅及
30 大樓開發租售及不動產買賣業為被告公司所營事業之一，此
31 有被告公司登記表可按（審重訴卷第174頁），被告委託訴

01 外人遠雄房地產公司銷售系爭房地，約定遠雄房地產公司之
02 銷售酬庸以被告通知遠雄房地產公司銷售價格之6.5%計
03 算，實際銷售價格超過部分，遠雄房地產公司可分取20%，
04 本件原告向被告購買系爭房地，遠雄房地產公司可取得委託
05 銷售酬庸489萬9,000元，被告已依約給付該酬庸予遠雄房地
06 產公司等情，亦有被告提出委託銷售契約書、酬庸明細、統
07 一發票在卷可稽（本院卷第111至115頁、第203頁），可見
08 被告因解除系爭買賣契約，支付予遠雄房地產公司委託銷售
09 酬庸489萬9,000元已成無益費用，上開銷售酬庸雖為營業
10 費用，於計算淨利時須扣除，然此係以被告得如數收受系爭
11 房地總價為前提，系爭買賣契約因原告違約而解除，被告無
12 從向原告收得價金用以支付該筆酬庸，即須以自己財產支付
13 該筆費用，自為被告所受損害。又參諸不動產投資開發、興
14 建及租售、不動產買賣業之淨利率分別10%、17%，此有卷
15 附106年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準可佐（本院
16 卷第117頁），被告辯稱原告如能履行契約，其可得預期利
17 益約10%為735萬元（7,350萬元×10%=735萬元），亦非無
18 據，則加上前揭已支付之委託銷售酬庸489萬9,000元，合計
19 為1,224萬9,000元，已逾本件約定之違約金1,102萬5,000
20 元；又系爭買賣契約解除，被告尚須支出持有系爭房地之地
21 價稅、房屋稅及相關管理維護費用；再兼衡預售屋買賣定型
22 化契約應記載及不得記載事項壹、二十四(四)規定，買方違反
23 有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價
24 款最高不得超過15%計算之金額（本院卷第126頁），此為
25 行政院消費者保護委員會審議通過，已詳酌當時社會經濟狀
26 況及賣方損害程度，仍認最高得約定以房地總價15%計算違
27 約金，益徵本件約定之違約金數額，尚合於社會經濟而未過
28 高。原告復未能就本件違約金約定過高之事實舉證證明，其
29 請求酌減違約金，即無可採。從而，原告主張違約金應酌減
30 至零，並依民法第179條規定，請求被告返還1,102萬5,000
31 元，亦非有理。

01 四、綜上所述，原告先位主張依系爭特約之約定，解除系爭買賣
02 契約並請求被告返還價金1,102萬5,000元，備位主張系爭違
03 約金之約定過高，應酌減至零，並依不當得利之規定，請求
04 被告返還受領之價金，均非有理，應予駁回。原告之訴既經
05 駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併駁回之。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
07 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 111 年 8 月 19 日

10 民事第八庭法官 鍾淑慧

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 8 月 19 日

15 書記官 蔡蓓雅