

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第23號

原告 蔡彥德

訴訟代理人 陳柏銓律師

被告 郡都建設股份有限公司

法定代理人 唐承

訴訟代理人 陳佳煒律師

複代理人 沈煒傑律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國113年10月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣910萬元，及其中新臺幣350萬元自民國112年8月15日起、其餘新臺幣560萬元自本判決確定翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之65，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣303萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣910萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告與訴外人象田建設股份有限公司（下稱象田公司）共同於高雄市○○區○○段00地號土地上所興建之「郡都當代」大樓（下稱系爭建案）預售屋，委由訴外人愛山林公司在高雄市三民區同盟一路之銷售中心代銷。原告至上開銷售中心參觀當時，告知被告之履行輔助人即訴外人愛山林公司之員工劉俞婷關於原告已另有購買其他3間不動產並正在貸款等財務狀況後，劉俞婷竟施用詐術向原告承諾及保證可以向配合的銀行貸款8成，並交付載明原告僅需準備

頭期款新臺幣（下同）1400萬元，其餘5600萬元均可貸款等語之計算表1張（下稱系爭計算表）給原告，致原告陷於錯誤，而同意在被告可以提供系爭建案貸款8成之條件下，在位於臺北市○○區○○街00號之甲山林銷售中心，分別以2935萬元、1815萬元、2250萬元（合計7000萬元）向被告購買系爭建案1樓編號S13、S18、S19房屋及坐落基地暨停車位（下合稱系爭房地），並均簽署「預售房屋土地買賣契約書」約定違約金為總價之百分之15（下稱系爭契約）。原告業於109年1月13日、2月20日支付被告共702萬元，並於5月29日、110年3月16日、6月23日、10月4日，陸續給付被告148萬元、88萬元、273萬元、189萬元，合計已給付被告價金共1400萬元（702+148+88+273+189=1400）。詎被告竟於111年7月間通知原告，因政府法令及政策規範，配合的銀行無法貸款8成給原告，致原告無力支付餘款。被告不能依約提供系爭房地可貸款8成之條件，係可歸責於被告，被告應依系爭契約第20條之約定及債務不履行之法律關係，賠償原告2450萬元（含違約金1050萬元、已付價金1400萬元）。且被告以系爭房地可貸款8成詐欺原告，致原告陷於錯誤，原告亦得依民法第92條第1項前段之規定，撤銷意思表示，並依民法第179條之規定，請求被告返還已付價金1400萬元。又縱認被告得以原告未付餘款為由，依系爭契約第20條第2項第1款之約定，沒收原告已付價金充當違約金，兩造就違約金之約定亦有過高，應減至0元，被告仍應依不當得利之法律關係返還原告已付價金1400萬元等語，爰依據系爭契約、債務不履行、不當得利之法律關係，聲明：（一）被告應給付原告2450萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告及劉俞婷並無向原告承諾或保證系爭房地可以貸款8成，且原告並非首次購屋，明知房貸金額係由銀行評估後決定，與被告無涉，原告自己不能貸得8成，非可歸責於被告。且被告於111年3月15日及其後多次通知原告應完

01 成對保即申辦系爭房地之房貸並移轉所有權手續，但原告均
02 未履行，被告始於111年7月19日以原告有系爭契約第20條第
03 2項之「違約不買」、「不按照契約約定之日期付款」、
04 「未配合賣方辦理所有權移轉登記、貸款抵押設定」等違約
05 為由，解除系爭契約，並將原告已繳價金充作該項之違約
06 金。另系爭契約於109年2月10日成立，原告於112年3月22日
07 始主張撤銷「被詐欺」之意思表示，已逾民法第93條規定之
08 除斥期間1年等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁
09 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、兩造不爭執事項：

11 (一)被告及象田公司共同興建之系爭建案預售屋，委由訴外人愛
12 山林公司在高雄市三民區同盟一路之銷售中心代銷。

13 (二)原告至上開銷售中心參觀後，透過愛山林公司員工劉俞婷，
14 在位於臺北市○○區○○街00號之甲山林銷售中心，分別以
15 2935萬元、1815萬元、2250萬元（合計7000萬元）向被告購
16 買系爭房地，並簽署系爭契約（見北院卷第19至59頁）。

17 (三)原告於109年1月13日、2月20日支付被告共702萬元，並於5
18 月29日、110年3月16日、6月23日、10月4日，陸續給付被告
19 148萬元、88萬元、273萬元、189萬元，合計已給付被告價
20 金共1400萬元（702+148+88+273+189=1400）。（見北院卷1
21 13至149頁）

22 (四)依中央銀行109年12月7日修正並於000年00月0日生效之「中
23 央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定」其中「新
24 增全國自然人第3戶(含)以上購置住宅貸款限制：最高貸款
25 成數為6成，無寬限期。」之規定，原告自109年12月8日後
26 即無可能貸款8成（以後又修正為更低）。

27 (五)被告迄未售出系爭房地。

28 (六)劉俞婷就系爭契約之法律關係為被告之履行輔助人，關於債
29 之履行有故意或過失時，被告應與自己之故意或過失負同一
30 責任。

31 (七)被告於111年3月15日、5月23日、6月17日、6月24日通知原

告完成對保即申辦系爭房地之房貸並移轉所有權手續，但原告均未履行。被告復於111年7月4日限期原告於7日內辦理上開手續，若逾期視為原告不辦理貸款，但原告仍未辦理。被告又於111年7月12日限期原告於5日內辦理上開手續，若逾期視為原告有系爭契約第20條第2項之違約，但原告仍未辦理。嗣被告於111年7月19日以原告有系爭契約第20條第2項之違約為由，通知原告解除系爭契約並將原告已繳價金充作該項之違約金。上開通知、催告均是指原告未辦理對保手續是指原告違反系爭契約第20條第2項之【「違約不買」、「不按照契約約定之日期付款」、「未配合賣方辦理所有權移轉登記」、「貸款抵押設定」】。（見本院卷二第105至163頁）

(八)劉俞婷與原告間如本院卷二第95至99頁之Line對話紀錄、如本院卷二第227頁至233頁之電話對話內容，均屬真正。

四、本件之爭點：

(一)兩造間是否有以系爭房地可貸款8成為系爭契約之條件？

(二)原告就系爭房地不能貸款8成是否可歸責於被告？原告依系爭契約第20條及債務不履行之法律關係，請求被告賠償2450萬元(含違約金1050萬元、已付價金1400萬元)，有無理由？

(三)原告就系爭房地不能貸款8成是否為被告詐欺行為所致？原告依民法第92條第1項前段、第179條規定，請求被告給付1400萬元（已付價金1400萬元），有無理由？

(四)若被告得依系爭契約第20條第2項第1款沒收原告已付價金充當違約金，原告請求違約金酌減至0元，並依不當得利關係請求返還已付價金1400萬元，有無理由？

五、本院得心證之理由

(一)兩造間是否有以系爭房地可貸款8成為系爭契約之條件？

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以

01 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
02 舉證，亦應駁回原告之請求（最高法院82年度台上字第1723
03 號判決意旨參照）。經查，原告主張兩造就系爭契約有達成
04 以系爭房地可貸款8成為條件乙節，依上開規定及說明，應
05 由原告負舉證之責。

06 2、前述兩造不爭執事項(一)至(八)之事實，為兩造所不爭執
07 （見本院卷二第241至243頁），足以認定。

08 3、原告雖執前詞主張兩造就系爭契約有達成以系爭房地可貸款
09 8成為條件之合意云云。惟查：

10 (1)原告雖主張證人劉俞婷可以證明上情云云。惟證人劉俞婷於
11 本院證稱：原告是為投資賺錢，主動說要一次購買3戶，始在
12 臺北市○○區○○街00號之甲山林銷售中心簽署系爭契約書3
13 份，我只記得我們有聊以前買房的經驗，忘記原告是否有說
14 他名下已有3間不動產貸款，我「沒有」說貸款8成沒問題、
15 可以讓往來的銀行核貸8成、找我們不會有問題等，我是說借
16 款多少要看財務能力跟規劃，我不是銀行，且預售屋要等到
17 成屋時，才能跟銀行對保看是要貸款或付現，銀行貸款不會
18 管買幾間，而是看財力，即使只買一間也可能無法貸款，我
19 與原告討論的「技術合約」是指系爭契約書要在高雄或臺北
20 簽的技術問題，原告後來沒有去對保，所以也不知道他可以
21 貸款的金額等語（見本院卷二第85至92頁），堪認證人劉俞
22 婷「否認」曾向原告承諾或保證系爭房地可以貸款8成之事，
23 自無從依其上揭證述證明兩造就系爭契約有達成原告購買之
24 系爭房地可貸款8成之合意。

25 (2)原告雖主張劉俞婷交付給原告之系爭計算表可以證明上情云
26 云。惟系爭計算表上並無任何人簽章（見北院卷第61頁），
27 且證人劉俞婷於本院證稱其已忘記系爭計算表是否是其提供
28 給原告，其當時僅曾因原告於109年4月30日前未匯足款項，
29 而另外協商付款方式，當時貸款金額雖為5600萬元，但仍要
30 看原告如何貸款、對保、付現，並非可以提供貸款8成之意
31 等語（見本院卷二第86頁），可見縱認系爭計算表係劉俞婷

01 提供予原告，亦僅是用於調整原告自109年4月30日以後之付
02 款時程，並暫以貸款8成估計原告每期應繳金額而已，不能
03 憑此證明劉俞婷於系爭契約簽立當時有向原告承諾或保證其
04 可貸款8成。

05 (3)原告雖主張其與劉俞婷於109年4月間之LINE對話紀錄可以證
06 明上情云云。惟依原告所提出之劉俞婷（以下未括號部分）
07 與原告（以下括號部分）間於109年4月間之LINE對話紀錄：
08 「我詢問過業主，不能換（原因是？）他們簽約都不給換，
09 除非是小間變大間，還能商量看看（S18小間換S15大間）我
10 再去說服看看，再給我兩天時間（看來建商不是很好配合）
11 價差200多萬（屆時技術合約是否也有變故）技術合約沒有
12 問題（一併幫我問清，如果有疑慮不如現在了斷，沒有白紙
13 黑字寫但書，我有顧慮，不熟悉的建商）問過了，他是回覆
14 就用原本8成貸款去送，如果貸款要是有問題才用技術合約
15 做，這是他們提出來的（妳確定有把握，不然屆時很麻煩）
16 這有把握你放心，是他們先提出來的（希望能順利，S18、S
17 19很難招，先換S15合併S13先搞定才能後續。）【2020年4
18 月21日週二】他們目前針對繳款比較有意見，無法協議那麼
19 久。【2020年4月22日週三】（S15換成？）目前S15無法換
20 （無法換原因）沒有原因，他們不讓換，側面得知S16要加
21 買S15（S16不是賣出了）是阿，他想要加買（當初S13我就
22 有談S15了）最近這一波低利率，有錢人都跑出來」等語
23 （見本院卷二第95至99頁），可見：

24 A、原告當時係因與劉俞婷討論「換購」而提及「技術合約」，
25 則該討論串所謂「技術合約」究僅係指換屋價差200多萬後
26 之貸款，以原本金額或換屋後金額去送之技術問題，或是以
27 假合約詐騙銀行貸得8成房貸之技術問題，已非無疑（況原
28 告於本件訴訟亦遲不釋明其所謂之「技術合約」究竟是否為
29 以假合約詐騙銀行貸得8成房貸之刑事犯罪）。縱為後者，
30 原告當時亦因對於被告是否會願意配合以假合約詐騙銀行貸
31 得8成房貸乙事存疑，因此向劉俞婷表示「…沒有白紙黑字

寫但書，我有顧慮，不熟悉的建商」、「妳確定有把握，不然屆時很麻煩」、「希望能順利」等語，可見兩造當時「並未」達成「偽造技術合約詐騙銀行貸得8成房貸」之合意。

B、縱兩造當時有達成「偽造技術合約詐騙銀行貸得8成房貸」之合意，依上開LINE對話全部內容，亦是原告應先「用原本8成貸款去送」，被告始有配合「如果貸款要是有問題才用技術合約做」之義務，而依兩造不爭執事項(七)之事實，原告根本未曾依被告之通知前去對保（用原本8成貸款去送），被告自無後續「如果貸款要是有問題才用技術合約做」之義務。況且，兩造縱有「偽造技術合約詐騙銀行貸得8成房貸」之合意，亦因屬刑事犯罪、違反公序良俗及法律禁止規定而屬無效之約定，兩造均無遵守或履行此無效約定之義務。

4、原告雖主張依其與劉俞婷於111年5月10日及其後某日之電話錄音譯文可以證明上情云云。惟查：

(1)依原告所提出之劉俞婷（以下未括號部分）與原告（以下括號部分）間於111年5月10日之電話錄音譯文：「喂，你好（劉俞婷嗎？）對，我是（你還在甲山林嗎？）是阿」、「（簽約的時候說他那個…8成的部分阿）恩」、「（我知道阿，你說你有幫我…）這個比較麻煩的是，第三間（可是我本來就有貸款了嘛你知道嘛？）恩（對阿，那個時候說我在三重的部分我有貸款嘛，所以他現在的狀況是怎麼樣啊，我實在聽不清楚。）所以我才說你可能要去現場跟他們確定一下，瞭解就是說到底現在是第幾間、第幾成？因為那個時候的法令跟現在有不一樣，那你要不要就是跟他約時間碰面？」等語（見本院卷二第227至228頁），可見原告在劉俞婷不知情下，向劉俞婷套話並欲引導其說出系爭契約簽立當時有允諾並保證被告可以貸款8成之事，但劉俞婷始終只有回應原告關於貸款成數須由被告與銀行（他們）確定貸款第幾間、可以貸款幾成等。上開通話內容顯不能證明劉俞婷於系爭契約簽立當時有允諾並保證被告可以貸款8成之事。

01 (2)依原告所提出之劉俞婷（以下未括號部分）與原告（以下括
02 號部分）間於「111年5月10日後之某日」之電話錄音譯文：
03 「（欸我問一下，你之前高雄那個郡都當代阿，郡都建設那
04 個不是說貸8成這個事情）…我有問月琴，他說他有通知
05 你，…第三戶因為政府政令的關係，他沒有辦法啊，他不管
06 是幾成，他就只能貸4成。所以他說他有趕快跟你講，要你
07 趕快找人。（對，他要我找人頭欸…）」、「（因為我是3
08 月的時候說要對保的時候，我有打電話去問這個事情，然後
09 再之前的時候說合約上面有寫8成這個東西，我說是貸款的
10 部分，可以貸8成的話，然後3月我問他是第幾條他跟我說沒
11 有，才說現在貸不到8成，我說保證8成這個事情，他說沒有
12 這回事。而且他是說，郡都建設沒有說保證8成。）…喔，
13 應該說是第幾間？他們有說因為政府的政令，第三間他們本
14 來就不敢跟你說，因為第三間你就是要按照政府的政策走
15 （對，當然啦，但是那個時候你在跟我接洽的時候，我都有
16 讓你知道，我已經有貸三間了，你清楚吧，你該不會說你忘
17 記了，而且我還跟你聊到，所以你才會知道我當時房屋是坐
18 落在三重嘛，才聊到你也住三重，你爸爸也是在經營三重的
19 套房分租，有很多筆不動產。）」、「（對，但是你剛剛講
20 的不就是矛盾了嗎？你都知道我有三間貸款了，你還跟我說
21 有保證8成的8成貸款）沒有保證的這件事情（有保證這件事
22 情）只要是符合相關法律規定的，基本上都可以幫你找到8
23 成的銀行來去做貸款（…俞婷，你那時候講是郡都建設他們
24 自己提出來有保證可以貸到8成，我們才簽的喔）沒有」、「
25 「（不是沒有用喔，你那個時候講的是保證8成喔）沒有這
26 件事情（你還說到技術性合約喔，在銷售總部的時候，我不
27 是還問你什麼是技術性合約？你還跟我解釋什麼AB約喔，你
28 懂嗎？）…你懂嗎，現在政府政策…（當時的政策就有戶數
29 限制，那你那個技術性合約這個你都忘的一乾二淨嗎？）我
30 現在趕快找出月琴的訊息給你看（然後保證8成這個事情是
31 你跟我講的）你現在這件事情為什麼都不跟建設公司他們處

01 理？他們現在踩很硬對不對？你現在跟我扯這個沒有用，他
02 們是很硬的公司，他們就是希望你趕快跟他處理，但是你都
03 不跟他們聯絡…你不要再去跟他們那個…不然他們一定跟你
04 法院見。（我也想法院見阿，因為我覺得有問題啊，你當時
05 是說郡都建設講的喔）好啊，如果你想要法院見那我們
06 就…」、「（政令在當時就是有戶數限制了，我那時候就有
07 跟你說戶數限制，所以你有跟我保證這個貸款問題）根本沒
08 有這件事，所以我們現在在吵什麼？所以不用跟建設公司講
09 了？（現在要怎麼處理？他現在叫我用人頭欸）」等語（見
10 本院卷二第229至233頁），可見原告在劉俞婷不知情下，向
11 劉俞婷套話並質問其有保證可以貸款8成之事，但劉俞婷始
12 終「否認」曾有向原告保證或允諾貸款8成之事，並一再向
13 原告解釋何以無法貸到8成之緣由，自難憑上開通話內容對
14 原告為有利之認定。至於原告與劉俞婷2人在上揭對話中，
15 所「聊到」各自己已有貸款幾戶、有幾戶在收租、技術性合約
16 等事，均顯是其2人當時為了互相彰顯自己很懂不動產貸款
17 及買賣實務與招式，而於閒聊中所展開之其他話題而已，尚
18 難憑此認為劉俞婷有向原告保證或允諾貸款8成之事，更非
19 可以形成系爭契約之內容之一部分或系爭契約之條件。

20 5、原告雖主張：000年0月00日生效之「中央銀行對金融機構辦
21 理購置住宅貸款及土地抵押貸款業務規定」，即已有規定自
22 然人已有2戶以上房貸者，不得有寬限期，且貸款額度最高
23 不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者之五成等，
24 可見縱政府有房貸限制，實務上仍有以房貸加信貸、技術性
25 合約即AB約之方式取得8成之房貸，劉俞婷自有向原告承諾
26 或保證其可貸款8成之可能云云。惟被告於簽立系爭契約當
27 時，應係適用000年0月00日生效之「中央銀行對金融機構辦
28 理購置高價住宅貸款業務規定」，而非上開000年0月00日生
29 效之規定，且實務上縱使有人以房貸加信貸擴張信用，或甘
30 冒刑事犯罪而以技術性合約即AB約之方式取得8成之房貸，
31 亦是他人間之法律關係，與本件無涉，無從憑此推論劉俞婷

01 有允諾或保證被告可以房貸加信貸、技術性合約即AB約之方
02 式取得8成之房貸之情事。

03 6、綜上，劉俞婷於法庭內外均明確否認其曾向原告承諾或保證
04 其可貸款8成，此外，原告復不能舉證兩造就系爭契約有達
05 成以系爭房地可貸款8成為條件之合意，是依上開規定及說
06 明，原告主張兩造間有以系爭房地可貸款8成為系爭契約條
07 件之合意云云，尚難認為事實。

08 (二)原告就系爭房地不能貸款8成是否可歸責於被告？原告依系
09 爭契約第20條及債務不履行之法律關係，請求被告賠償2450
10 萬元(含違約金1050萬元、已付價金1400萬元)，有無理
11 由？

12 1、原告主張兩造間有以系爭房地可貸款8成為系爭契約條件之
13 合意云云，並無理由，業如前述，原告就系爭房地不能貸款
14 8成之事，顯無可歸責於被告之餘地。且依前述兩造不爭執
15 事項(四)、(七)之事實，被告於111年3月15日通知原告完成
16 對保即申辦系爭房地之房貸並移轉所有權手續之際，並無可
17 貸款8成之可能，原告因此無力支付其餘8成款項，顯係原告
18 自己過於擴張信用大量購置不動產之可歸責於原告自己之事
19 由，因法令修正而被突顯出來，及原告「未履行」對保即申
20 辦系爭房地之房貸並移轉所有權手續，致銀行根本無從核准
21 貸款(遑論貸款8成)所致，並非可歸責於被告。

22 2、被告既無可歸責事由，則原告依系爭契約第20條及債務不履
23 行之法律關係，請求被告賠償2450萬元(含違約金1050萬
24 元、已付價金1400萬元)，應無理由。

25 (三)原告就系爭房地不能貸款8成是否為被告詐欺行為所致？原
26 告依民法第92條第1項前段、第179條規定，請求被告給付14
27 00萬元(已付價金1400萬元)，有無理由？

28 1、原告不能證明被告或劉俞婷於系爭契約簽立當時有向原告承
29 諾或保證其可貸款8成乙節，業如前述，是原告主張其就系
30 爭房地不能貸款8成係被告詐欺行為所致，自屬無據。

31 2、況因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思

表示。前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為之，民法第92條第1項前段、第93條前段分別定有明文。依前述兩造不爭執事項(三)、(四)之事實，原告於109年10月4日最後一次給付價金後，應於109年12月7日即「發見」其自109年12月8日後即無可能貸款8成之事實，則原告遲至112年3月22日始起訴主張依民法第92條第1項前段之規定撤銷其意思表示，顯已逾上開除斥期間，併為說明。

(四)若被告得依系爭契約第20條第2項第1款沒收原告已付價金充當違約金，原告請求違約金酌減至0元，並依不當得利關係請求返還已付價金1400萬元，有無理由？

1、按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179條定有明文。

2、經查，被告於前述兩造不爭執(七)所載之日期及方式，通知、定期催告原告完成對保即申辦系爭房地之房貸並移轉所有權手續，原告仍拒不辦理，被告乃於111年7月19日以原告有系爭契約第20條第2項之違約不買、不按照契約約定之日期付款、未配合賣方辦理所有權移轉登記、貸款抵押設定違約為由，通知原告解除系爭契約，並將原告已繳價金其中系爭房地總價百分之15即1050萬元（7000萬*0.15=1050萬）充作該項之違約金等情，核與系爭契約第20條第2項第1款「倘買方（按：指原告）有…違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合賣方辦理所有權移轉登記、貸款抵押設定…之情事者，除合約另有約定解約條件外，經收到賣方（按：指被告等）催告函五日內仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依左列方式辦理：（一）賣方得自買方已繳之價款中沒收房地買賣總價款之百分之十五為違約金，但若買方所繳之價款未達房地買賣總價之百分之十五時，則以買方已繳價款為限」之約定相符（見北院卷第29、43、57頁）【但違約金之金額應予酌減，詳後述】。而被告主張將原告已繳價金1400萬元其中「逾」系爭房地總價

01 百分之15（即1050萬元）之350萬元部分（1400萬-1050萬=3
02 50萬）充當該項之違約金云云，則與系爭契約第20條第2項
03 第1款之約定不符，且系爭契約既經被告解除，被告即無保
04 有此350萬元之法律上原因，是原告依不當得利之法律關
05 係，請求被告返還此350萬元，及自起訴狀送達翌日起至清
06 償日止，按年息百分之5計算之利息，應有理由。

07 3、被告以原告有上揭違約為由，解除系爭契約並將原告已繳價
08 金其中1050萬元充作該項之違約金，固與系爭契約第20條第
09 2項第1款之約定相符。惟：

10 (1)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
11 252條定有明文。次按違約金之約定，為當事人契約自由、
12 私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之
13 意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客
14 觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主
15 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
16 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
17 至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金
18 約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘
19 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
20 求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分
21 攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩
22 序之維護（最高法院92年度台上字第2747號民事判決要旨參
23 照）。違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決
24 定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精
25 神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定
26 之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金
27 過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，
28 法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害
29 情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1
30 606號民事判決要旨參照）。經查，系爭契約第20條第2項第
31 1款所約定之違約金數額高達1050萬元，非無過高。本院考

01 量原告自陳其已有貸款購買3間不動產下，仍購買系爭房地
02 等情，可見原告係企圖以少量之自有資金，加上高額之房貸
03 （8成房貸）之方式，購買鉅額之系爭房地，炒作圖利，原
04 告此舉已非社會上所認同之良善營利方法，且原告見無法如
05 願貸得8成，竟不積極與被告協商解決，甚至經被告通知多
06 次仍拒不出面對保，並嘗試與銀行討論可以貸款之金額，找
07 出兩造可以接受之方案，反而對於被告多次通知均置之不
08 理，放任違約不買、不按照契約約定之日期付款、未配合賣
09 方辦理所有權移轉登記、貸款抵押設定等違約情事發生，無
10 非係預期法院將酌減兩造約定之違約金至甚低金額之程度，
11 若本院如其所願將違約金酌減至過低，無非是鼓勵原告於炒
12 房成功時可獲取鉅額差價，炒房失敗時又不需負擔相當之代
13 價，反而助長炒房之不良風氣，且原告於政府已三令五申並
14 以各種較緩和之方式限制炒房圖利之際，仍悍然與政府對
15 作，自應已充分衡量利害得失，並自認有相當承受風險之能
16 力，始會甘冒風險以少量之自有資金，購買鉅額之系爭房
17 地，企圖利用銀行之資金（房貸）賺取系爭房地之差價，炒
18 房謀利，而系爭契約已明確記載買賣總價百分之15（若買方
19 所繳之價款未達百分之15以已繳價款為限）計算違約金等
20 語，兩造均可於事前評量履約及違約之利潤與風險，基於當
21 事人契約自由、私法自治原則，兩造既已盱衡自己履約之意
22 願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀
23 因素，本諸自由意識及平等地位自主決定違約金數額之計算
24 標準，自均應同受該違約金約定之「一定程度」之拘束，法
25 院亦應予以「一定程度」之尊重，且被告因原告上揭違約行
26 為，非但受有須將系爭房地重新出賣之成本損失，且原告既
27 寧願放任違約也不願找親友借貸或承受系爭契約，可見系爭
28 房地當時已不易再以系爭契約之價格售出，被告因原告之違
29 約，非但受有繼續持有系爭房地之各項成本繼續支出之損
30 害，亦受有無法依系爭契約售出系爭房地而依其計畫回收鉅
31 額資金之利息或利用該筆資金之損害，甚至有可能因系爭房

01 地無法售出而受更鉅額之損害，兩造既已約定以百分之15為
02 違約金，本院自不能完全無視於兩造當初考量雙方風險及利
03 潤後之合意，將原告炒房失敗之代價大部分轉嫁給被告，將
04 違約金減至過低，是本件違約金應自百分之15酌減為百分之
05 7即490萬元（ $000000000 \times 0.7 = 00000000$ ）為適當。

06 (2)按當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而為
07 判決確定者，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預
08 扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自
09 得依不當得利法律關係請求債權人給付。此項給付請求權，
10 應認於法院判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時屆其
11 清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意。準此，法院以
12 職權審酌結果認屬過高而准違約方請求返還，且該款項非出
13 於違約方自由意思被扣罰，而成為他方之不當得利，違約方
14 得請求他方返還其本息，依上說明，違約方之此項返還請求
15 權，既於判決確定時發生，並於斯時屆其清償期，他方即於
16 判決確定翌日起始負其給付遲延之責任（最高法院102年度
17 台上字第1330號民事判決要旨參照）。經查：依系爭契約第
18 20條第2項第1款之約定所核算之違約金原為1050萬元，經本
19 院減至490萬元，業如前述，是依上開規定及說明，原告依
20 不當得利之法律關係，請求返還差額560萬元（ $1050萬 - 490$
21 $萬 = 560萬$ ）及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百
22 分之5計算之利息，應有理由。

23 六、綜上所述，原告基於不當得利之法律關係，請求被告給付91
24 0萬元（ $350萬 + 560萬 = 910萬$ ）及其中350萬元及自起訴狀送
25 達翌日即自112年8月15日起（見北院卷第167頁）、其餘560
26 萬自本判決確定之翌日起，均至清償日止，按年息百分之5
27 計算之利息，應有理由，逾此範圍之請求，為無理由，應予
28 駁回。

29 七、就上開應予准許部分，兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲
30 請宣告或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔
31 保金額，併予准許；至上開不應准許部分，原告之假執行聲

請即失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證業臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

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

中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
民事第二庭 法 官 施盈志

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 11 月 15 日
書記官 林依潔