

臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第555號

原告 黃俊凱
訴訟代理人 蔡甫欣律師
被告 施光玉

兼上一人 鉅世建設有限公司

訴訟代理人

法定代理人 顏仕昂

上列當事人間請求酌減違約金事件，本院於民國111年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)訴外人劉致遠前向被告鉅世建設有限公司（下稱鉅世公司）購買二期「鉅世和豐」建案F棟房屋（下稱系爭二期F房屋），及向被告施光玉購買系爭房屋坐落之苗栗縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭二期F基地，與系爭F房屋合稱系爭二期F房地），並分別與被告簽立系爭二期F房地之預定買賣契約書（下稱系爭二期F契約），契約總價為新臺幣（下同）940萬元；劉致遠另有向被告鉅世公司購買同建案之二期B7房地（下稱二期B7契約，與系爭二期F契約合稱二期契約），合計劉致遠就二期契約共已支付487萬8,000元，其中232萬元為二期B7契約之款項，系爭二期F契約部分則已繳納255萬8,000元。嗣劉致遠將二期契約均讓予原告，其中二期B7契約已完成所有權移轉登記。

(二)惟系爭二期F房屋有漏水、未依約加裝電梯、堆滿雜物等未能交屋之情事，原告以本起訴狀送達為解除契約之意思表示，原告解除契約後，被告受領上開255萬8,000元價金即無

01 法律上利益，應依民法第179條返還原告；如認原告解除契
02 約無理由，則系爭二期F契約之違約金亦屬過高，應依民法
03 第252條規定酌減至5%，即違約金應減少至12萬7,900元，
04 則原告依約繳付之255萬8,000元，扣除上開應給付被告之違
05 約金12萬7,900元，原告應可請求被告鉅世公司、施光玉分
06 別返還116萬5,931元、126萬4,169元。

07 (三)為此，爰依民法第179條、第252條規定提起本訴，請求酌減
08 違約金，並命被告返還上開金額等語。並聲明：

- 09 1. 被告鉅世公司應給付原告116萬5,931元，及自起訴狀繕本送
10 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
- 11 2. 被告施光玉應給付原告126萬4,169元，及自起訴狀繕本送達
12 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
- 13 3. 願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告部分：

15 (一)系爭二期F契約總價為1,155萬元（包含代購家具家電費用15
16 5萬元）。而劉致遠除向被告鉅世公司購買系爭二期房地
17 外，另曾向被告鉅世公司購買一期「鉅世和隱」建案之A、F
18 房地（分稱一期A、F房地，合稱一期房地），劉致遠將一期
19 房地買賣契約（下稱一期契約）讓予訴外人鄺光寧，復將二
20 期契約讓予原告。劉致遠就二期契約部分固曾支付487萬8,0
21 00元，其中236萬元為二期B7契約之款項、108萬元已作為劉
22 致遠讓予鄺光寧支付一期F契約之款項，剩餘143萬8,000元
23 始為系爭二期F契約之已支付款項。

24 (二)系爭二期F房地並無原告所述之瑕疵，反是原告不依約配合
25 辦理貸款、驗屋及交屋，經被告鉅世公司催告原告繳款未
26 果，已於民國107年3月7日依系爭二期F契約第26條第2項發
27 函解除契約，原告遲未依約給付款項，致被告鉅世公司增加
28 支出貸款建屋利息、延長銷售期間之管銷成本及可能之跌價
29 損失；又原告前已就二期B7部分提起確認本票債權不存在訴
30 訟，經本院107年度重訴字第125號事件（下稱第125號事
31 件）受理，兩造於第125號事件中曾就上開108萬元係用以支

01 付鄭光寧一期F契約之款項乙節為不爭執，原告現提起本件
02 訴訟為相反主張即上開108萬元為其支付系爭二期F契約之款
03 項，係耗費司法資源及增加被告應訴負擔，是被告依約沒收
04 已支付之143萬8,000元，並無違約金過高之情事等語，資為
05 抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回；2. 如受不利判決，願供擔
06 保請准宣告免為假執行。

07 三、不爭執事項(為利區別，筆錄中之「系爭房地」為「系爭二
08 期F房地」，「B7房地」為「二期B7房地」)：

09 (一)劉致遠於104年5月7日向被告2人購買系爭二期F房地與二期B
10 7房地，簽有系爭二期F契約，嗣分別於106年2月19日、106
11 年2月22日分別將上開購買系爭二期F房地及二期B7房地之權
12 利義務均讓予原告，並由兩造與劉致遠簽署協議書。(見第
13 125號卷1第187、215、353頁)。

14 (二)系爭二期F契約約定購買系爭房屋之價金為552萬元，購買系
15 爭基地價金603萬元，其中包含代購家具家電費用為155萬
16 元，安裝電梯費用60萬元。(見本院卷3第5頁、卷1第219至
17 221、287至288頁)。

18 (三)劉致遠曾給付被告鉅世公司487萬8,000元，其中236萬元經
19 兩造合意調撥為二期B7契約價金總額1095萬元(含外管代辦
20 費)之一部。原告於106年4月28日匯款859萬元至被告所有
21 之二期「鉅世和豐」帳戶後，原告已清償完畢二期B7契約之
22 價金。兩造辦理二期B7房地之所有權移轉登記，被告並於10
23 6年8月12日將二期B7房地點交予原告完畢。(見第125號卷1
24 第282、387至395頁)。

25 (四)二期B7契約總價原為1,210萬元，因原告自行購買家俱、家
26 電，被告鉅世公司並未代購，經扣除此部分費用130萬元
27 後，二期B7契約總價為1080萬元，加上外管代辦費15萬元，
28 合計1,095萬元。

29 (五)被告2人以原告逾期未繳足系爭二期F契約款項為由，依系爭
30 二期F契約第26條第2項發函解除契約，經原告於107年3月7
31 日收受。(見本院卷1第369、396頁)。

01 (六)原告以系爭二期F房屋有漏水、未依約加裝電梯，屋內堆滿
02 雜物未清潔，被告鉅世公司與劉致遠帳務不清未予原告對
03 帳，被告鉅世公司不當扣留原告為擔保二期B7契約履行所簽
04 立之本票為由，其中被告鉅世公司部分，違反系爭二期F房
05 屋買賣契約第12條第1款、第16條第1款，另被告施光玉部
06 分，違反系爭二期F基地買賣契約第11條第1款，均依民法第
07 254條，以起訴狀繕本送達被告，為解除系爭二期F契約之意
08 思表示。

09 (七)證人劉致遠曾對被告鉅世公司提出之7筆費用（30萬元、186
10 萬元、58萬元、270萬元、60萬元、80萬元、77萬8000元）
11 共761萬8000元。（見本院卷3第6頁）。

12 四、爭執事項：

13 (一)系爭二期F契約總價金額為何？

14 (二)原告就系爭二期F契約已支付之金額為何？

15 (三)被告鉅世公司於107年3月6日以存證信函對原告主張解除契
16 約，是否生效？

17 (四)如原告違約，本件違約金之金額以多少為適當？

18 (五)原告依不當得利法律關係，請求被告鉅世公司給付116萬5,9
19 31元及法定遲延利息、被告施光玉給付126萬4,169元及法定
20 遲延利息，有無理由？

21 五、本院得心證之理由：

22 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
23 民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由原告
24 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
25 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
26 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
27 高法院106年度台上字第2867號判決意旨）。所謂舉證係指
28 就待證事實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而
29 言，若所舉證據，不能對其待證事實為相當之證明，自無從
30 認定其主張為真正，而為有利之認定，合先說明。

31 (二)爭點1，系爭二期F契約總價金額為1,155萬元：

01 1. 原告主張系爭二期F契約總價為940萬元，為被告所否認並抗
02 辯契約總價為1,155萬元，此為原告請求返還已依約給付價
03 金之要件事實，依前開說明，應由原告就此負舉證責任。

04 2. 查，依不爭執事項(二)所示，系爭二期F房屋之價金為552萬
05 元，購買系爭二期F基地價金603萬元，其中包含代購家具家
06 電費用為155萬元，安裝電梯費用60萬元；復依兩造於簽立
07 系爭二期F契約之同日所簽署之協議書2份載明系爭二期F契
08 約總價包含代購家具家電費用為155萬元，安裝電梯費用60
09 萬元，如甲方（即原告）自行購買家具家電，需開立同額發
10 票交予乙方（即被告）等語（見本院卷1第443頁、第125號
11 卷1第183至185頁），可見兩造均有認知代購家具家電、安
12 裝電梯費用均係原告向被告買受二期房地所包括之契約內
13 容，自屬系爭二期F房地總價之一部，是系爭二期F契約之總
14 價為1,155萬元。原告主張應扣除代購家具家電費用、安裝
15 電梯費用，與系爭二期F契約及上開協議書之真意未符，礙
16 難採信。

17 (三)爭點2，原告就系爭二期F契約已支付金額為143萬8,000元：

18 1. 原告主張其已給付255萬8,000元，為被告所否認，並以劉致
19 遠所支付之487萬8,000元須扣除原告購買二期B7房地應給付
20 之236萬元及鄺光寧購買一期F房地應給付之108萬元後，剩
21 餘之143萬8,000元方為原告給付系爭二期F契約之金額等
22 語，原告依約給付之數額為其請求返還已依約給付價金之要
23 件事實，依前開說明，應由原告就已支付255萬8,000元負舉
24 證責任。

25 2. 原告固以：(1)被告不爭執有受領劉致遠支付487萬8,000元，
26 兩造僅合意僅就其中236萬元用以支付二期B7契約款項，所
27 餘255萬8,000元即為系爭二期F契約之款項；(2)證人劉致遠
28 於本院具結後證稱：並無協議將二期繳交的487萬8,000元，
29 調撥其中108萬元至一期款項等語，可見並無劉致遠與被告
30 合意調撥其中108萬元作為一期房地款項之事實為據。然
31 查：

01 (1)劉致遠於102年11月27日分別與被告鉅世公司、訴外人即一
02 期地主顏枝松，購買一期A房地及一期F房地，價金均為980
03 萬元（房屋470萬元、基地510萬元），此有一期房地契約在
04 卷可憑（見本院106年度訴字第511號卷1第27至91、173至25
05 9頁，下稱第511號事件）。

06 (2)復依不爭執事項(七)所示，劉致遠對被告提出之7筆費用，其
07 中第1筆30萬元中之15萬元為現金給付，此為被告鉅世公
08 司、鄺光寧於臺灣高等法院臺中分院107年度上字第461號事
09 件所不爭執（見該卷2第39、234頁，下稱第461號事件），
10 剩餘15萬元及第2筆186萬元則分別於102年8月13日、102年1
11 2月18日匯入被告鉅世公司之玉山銀行00000000000000號帳戶
12 （下稱一期帳戶），用以支付一期房地之第1期訂金各15萬
13 元、第2期簽約金各93萬元，此有劉致遠註明「A、F」之匯
14 款單及被告鉅世公司一期帳戶內頁在卷可考（見第511號卷1
15 第147頁、第461號卷2第22頁至反面）；第3筆58萬元則於10
16 3年3月20日匯入被告鉅世公司之玉山銀行00000000000000號
17 帳戶（下稱二期帳戶），則有劉致遠註明「A、F」之匯款單
18 及被告鉅世公司二期帳戶內頁存卷可稽（見第511號卷1第14
19 9頁、第461號卷2第25頁至反面），被告復將該58萬元自二
20 期帳戶匯款存入一期帳戶，用以繳付一期房地第3期開工款
21 各29萬元，亦有被告鉅世公司一、二期帳戶內頁在卷可憑
22 （見第461號卷2第22、23頁反面、25頁至反面），核與被
23 告、鄺光寧於第461號事件中均認上開15萬元、93萬元及29
24 萬元均屬一期房地款項等語（見第461號卷2第15、28頁），
25 及原告於本件訴訟表示劉致遠就1期房地部分各支付137萬元
26 等語（見本院卷2第323頁第3點以下至第325頁第4點）均相
27 符，則劉致遠就一期F房地部分已先支付137萬元（計算式：
28 15萬+93萬+29萬=137萬）。

29 (3)又一期房地之銀行貸款金額各為735萬元，此有一期房地之
30 付款明細表附卷可考（計算式：房屋均為296萬7,000元+土
31 地均為438萬3,000元=735萬元，見第511號卷1第27、51、6

01 7、85、175、221、225、259頁）。而劉致遠於105年2月26
02 日經被告鉅世公司同意，將一期房地契約之權利義務全部讓
03 與鄺光寧，此有三方簽立之協議書在卷可查（第511號卷1第
04 93頁，同本院卷2第419頁）。嗣鄺光寧於106年1月24日將貸
05 款810萬元匯入被告鉅世公司一期帳戶，亦有該帳戶內頁存
06 卷可憑（見第461號卷2第22、24頁，其中超過735萬元部分
07 經第461號判決認定恰與電梯60萬元、預收雜費15萬元相
08 符，見該判決第12頁第26行以下），核與被告鉅世公司及鄺
09 光寧於第461號事件均陳稱其中735萬元用以支付一期F房地
10 之第13期款項等情相符（見第461號卷2第214頁至反面）。
11 則上開劉致遠已支付之137萬元與鄺光寧貸款支付之735萬
12 元，合計僅支付872萬元（計算式：137萬+735萬=872
13 萬），以一期F房地總價為980萬元計算，尚有108萬元未付
14 （計算式：980萬-872萬=108萬），並無疑義。

15 (4)而證人即被告鉅世公司上開建案之經理楊宏煜於第511號事
16 件具結證稱：一期開工款付完後，劉致遠說他財務有困難，
17 所以我們將二期已經付的錢裡面挪108萬元到一期帳戶，充
18 作一期F房地開工款之後的項目等語（見第511號卷1第115
19 頁）；觀諸一期F契約除劉致遠已支付之137萬元與鄺光寧貸
20 款支付之735萬元，合計支付872萬元外，並無其他繳款之事
21 證，此節亦為第461號判決所認定；惟鄺光寧卻於106年1月1
22 9日登記取得一期F房地（見第511號卷1第347至352頁），為
23 兩造所不爭執；由此可見被告鉅世公司與劉致遠間確有合意
24 將匯至二期帳戶之108萬元用以支付一期F房地之款項，劉致
25 遠復將一期F房地之權利義務讓與鄺光寧，鄺光寧方僅得貸
26 款735萬元，即認已全額支付一期F房地之總價980萬元，進
27 而辦理一期F房地所有權移轉登記等情，從而被告抗辯其與
28 劉致遠有合意將108萬元用以支付一期F房地款項乙節，應屬
29 真實。至一期A房地僅支付137萬元（計算式：15萬+93萬+29
30 萬=137萬），尚餘843萬元未付（計算式：980萬-137萬=8
31 43萬），核與被告於第461號事件抗辯鄺光寧就一期A房地部

分僅支付137萬元等語相符（見第461號判決第4頁第21至25行），附此說明。

(5)復依不爭執事項(一)所示，原告於鄺光寧與被告鉅世公司完成一期F房地所有權移轉登記後之106年2月間，方自劉致遠受讓二期房地契約之權利義務，則其本應受劉致遠與被告鉅世公司間就上開108萬元分配合意之拘束；而劉致遠所支付之487萬8,000元，經扣除上開108萬元後，僅剩379萬8,000元可用以支付二期房地之款項（計算式：487萬8,000元-108萬元=379萬8,000元）；再依不爭執事項(三)所示，原告受讓二期房地契約後，亦與被告合意就劉致遠前開已支付款項其中236萬元部分用以支付二期B7契約之款項，並將貸款859萬元匯至被告鉅世公司之二期帳戶後，辦妥二期B7房地所有權移轉登記。而上開2筆金額核與二期B7契約總價1095萬元相符（計算式：236萬+859萬=1095萬），衡以買受不動產所需資金甚鉅，原告理應已於受讓二期契約前即已確認劉致遠前已支付之數額後，方會決定受讓二期契約，並依不爭執事項(三)所示過程調撥劉致遠已支付款項之部分金額，用以辦妥其中二期B7房地所有權移轉登記；況原告前已於兩造前案即第125號事件中亦就上開108萬元係用以支付鄺光寧之一期F房地價金乙節表示不爭執（見第125號判決不爭執事項(三)5所示），顯見原告於第125號訴訟中亦認上開108萬元業經劉致遠用以支付一期F房地之款項，則原告於本件訴訟為相異主張即該108萬元係其支付系爭二期F房地之價金，礙難採信。至原告主張鄺光寧有於一期契約繳納170萬元頭期款乙節，未見提出相關事證，難認為真，是原告據此主張一期契約無需調撥108萬元乙節，更屬無據，自非可採。

(6)另證人劉致遠固於本件具結證稱並無協議將二期繳交的487萬8,000元，調撥其中108萬元至一期款項等語，然以其亦有陳述：我有買過一期A、F房地，也有買二期B7及系爭二期F房地；我的認知我都是在付一期款項，是鄺光寧的案子我才知道有二期款項的帳號；二期B7交屋時有跟被告鉅世公司確

01 認金額，系爭二期F部分，因為被告鉅世公司有發貸款通知
02 書，所以我的認知是已經繳清了頭款，到了貸款的階段等語
03 （見本院卷2第436至441頁），可見證人劉致遠本身因買受
04 一、二期各2戶房地，曾有同時匯款不只1戶款項之情形，而
05 以其證稱其認知都是在付一期款項乙節，則其就二期部分何
06 能無須支付頭款即憑空進入辦理貸款階段？況劉致遠與被告
07 鉅世公司前因上開款項不明而聲請調解之情事，此有調解紀
08 錄表在卷可憑，可見劉致遠、被告鉅世公司間之認知確有不
09 同，則劉致遠之證述即有疑義，未能盡信；況如認劉致遠之
10 證述可採，則劉致遠既證稱係用以支付一期款項，亦與原告
11 所受讓之二期房地無關，是原告以劉致遠證述主張劉致遠、
12 被告並無自二期帳戶中調撥108萬元至一期帳戶之事實，亦
13 難採信。另原告聲請調查被告公司二期「鉅世和豐」建案48
14 7萬8,000元，調撥其中108萬元至一期F棟之會計帳冊紀錄或
15 劉致遠同意書等節，因會計帳冊僅為被告鉅世公司內部文
16 件，並非劉致遠得以製作；而劉致遠已證稱並無同意調撥等
17 語觀之，可認並無所謂同意書，即難認有此文書存在而有調
18 查必要，均附此說明。

19 (四)爭點3，被告鉅世公司於107年3月6日以存證信函對原告主張
20 解除契約，已合法生效：

- 21 1. 依爭點1所述，系爭二期F契約總價為1,155萬元，復依爭點2
22 所示，原告就系爭二期F契約部分，僅支付143萬8,000元，
23 已如前述，即尚有1,011萬2,000元未付（計算式：1,155萬
24 元-143萬8,000元=1,011萬2,000元）。
- 25 2. 依系爭二期F房屋契約第26條第2項：「買方如有違反『付款
26 條件及方式』或違反本契約其他違約事項之規定者，賣方除
27 得依契約第九條請求逾期之遲延利息外，並得解除本契約且
28 沒收買方已付之價款，惟沒收之價款以不超過房屋總價款百
29 分之十五為限。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳
30 價款為限。…」；系爭二期F基地契約第16條第2項：「買方
31 如有違反『付款條件、方式』或違反本契約其他違約事項之

規定者，賣方除得依契約第6條請求逾期之遲延利息外，並得解除本契約且沒收買方已付之價款，惟沒收之價款以不超過土地總價款百分之15為限。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。…」之約定（見本院卷1第234、297頁），原告如未依約按「付款條件、方式」繳納款項，被告即得依上開約定終止契約；而兩造對於系爭二期F房地已取得使用執照，依照系爭契約所約定房屋、土地價款明細表，至取得使用執照止，原告就系爭二期F房屋應繳足142萬3,000元、系爭二期F基地部分應繳足83萬3,000元，合計225萬6,000元等情並不爭執（見本院卷3第102頁）；而被告已於106年5月31日函請原告繳納款項並辦理貸款（見本院卷1第347至351頁）；再依不爭執事項(五)所示，被告以原告逾期未繳足系爭契約款項為由，依系爭二期F契約第26條第2項發函解除契約，經原告於107年3月7日收受，即已生解除契約之效力。原告主張不生合法解除之效力，為無理由。

(五)爭點4，本件原告違約，被告沒收所繳款項金額即143萬8,000元為適當：

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，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害之賠償總額。」民法第250條第1項及第2項分別定有明文。又依系爭二期F房屋契約第26條第2項：「買方如有違反『付款條件及方式』或違反本契約其他違約事項之規定者，賣方除得依契約第九條請求逾期之遲延利息外，並得解除本契約且沒收買方已付之價款，惟沒收之價款以不超過房屋總價款百分之十五為限。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。…」；系爭二期F基地契約第16條第2項：「買方如有違反『付款條件、方式』或違反本契約其他違約事項之規定者，賣方除得依契約第6條請求逾期之遲延利息外，

並得解除本契約且沒收買方已付之價款，惟沒收之價款以不超過土地總價款百分之15為限。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。…」之約定（見本院卷1第234、297頁），上開約定並未明定其為懲罰性違約金，依民法第250條第2項規定，應視為因債務不履行而生損害賠償總額之賠償性違約金。

2. 次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。當事人約定之違約金是否過高，無論其性質係損害賠償額預定或懲罰性約定，均須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準（最高法院88年度台上字第1968號、108年度台上字第1047號判決意旨）。蓋以違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決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之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院仍得參酌上情，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨）。本院綜合考量劉致遠於104年5月間與被告簽訂系爭二期F契約，原告復於106年2月19日受讓系爭二期F契約權利義務，直至107年3月7日收受被告解除契約之存證信函，已歷經近3年，況兩造前就劉致遠所付款項之爭執已有涉訟，已於106年10月間經本院以第125號事件審理，原告復於109年提起本件訴訟就劉致遠所付款項為相反主張、被告於上開期間未辦理交屋所衍生之管理成本及兩造履約過程，以及前開契約約定賣方（即被告）得沒收之金額最高不得超過房地總價款百分之15等一切情狀，認本件被告全額沒收原告已繳價款即143萬8,000元，僅佔契約總價約百分之12（計算式：143萬8,000元÷1,155萬元=0.124，小數點第2位以下四捨五入），尚屬適當。

3. 原告固主張被告並未移轉系爭二期F房地之所有權，收取契

01 約總價百分之15之違約金遠超過被告所受損害，故違約金應
02 酌減至百分之5等語。然違約金之約定，為當事人契約自
03 由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已斟酌自己履
04 約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等
05 主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債
06 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
07 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
08 何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該
09 違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本
10 旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過
11 高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權
12 人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私
13 法秩序之維護（最高法院93年度台上字第909號判決意
14 旨）。本院前已敘及本件之履約過程已有多數年，且兩造本是
15 基於自由意志約定沒收金額之上限為契約總價百分之15，該
16 約定復未超過內政部頒布之預售屋買賣定型化契約應記載及
17 不得記載事項第24條第4項規定，難認有何顯失公平之處而
18 須酌減至5%之情形，是原告主張酌減至5%，並無理由。

19 (六)爭點5，原告依不當得利法律關係，請求被告鉅世公司給付1
20 16萬5,931元及法定遲延利息、被告施光玉給付126萬4,169
21 元及法定遲延利息，為無理由：

- 22 1. 依爭點2所述，原告僅支付143萬8,000元，復依爭點4所述，
23 被告依約本得全額沒收上開款項，且難認有何違約金過高而
24 應酌減之情事，是其等保有上開款項具有法律上原因。
- 25 2. 是原告依不當得利法律關係請求被告鉅世公司給付116萬5,9
26 31元及法定遲延利息、被告施光玉給付126萬4,169元及法定
27 遲延利息，為無理由。

28 六、綜上，原告請求酌減違約金及依民法第179條，請求被告鉅
29 世公司給付116萬5,931元及法定遲延利息、被告施光玉給付
30 126萬4,169元及法定遲延利息，均無理由，應予駁回；又原
31 告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應一併駁

01 回。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審
03 酌後，認於判決結果不生影響，爰不另逐一論駁。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 111 年 2 月 9 日

06 民事第二庭 審判長法官 曾明玉

07 法官 顏苾涵

08 法官 顏碩瑋

09 以上正本係照原本作成。

10 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。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 書記官 陳慧玲

13 中 華 民 國 111 年 2 月 9 日