

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2983號

原告 郭瑞章

訴訟代理人 謝彥安律師

複代理人 陳盈州律師

被告 李子揚

富麒興業有限公司

兼上一人

法定代理人 李程秋微

共同

訴訟代理人 馬在勤律師

共同

複代理人 陳佳雯律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年7月1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、原告主張：

(一)原告與被告李子揚、李程秋微（下逕稱其姓名）於民國112年3月31日分別就新竹縣○○鄉○○○段000地號土地與其上門牌號碼新竹縣新豐鄉青埔子108-2、108-3、108-5至108-10、108-12、108-13、108-15至108-23房屋（以下合稱甲房地）成立買賣契約（下稱甲契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）7505萬元，原告業已依約於112年4月15日前付清簽約訂金500萬元，其餘價款則約定於同年4月30日前給付3000萬元、同年5月10日前給付4005萬元。另於簽署甲契約同

01 日，原告與李子揚、被告富麒興業有限公司（下逕稱富麒公
02 司，與李子揚、李程秋微合稱為被告），亦分別就新竹縣○
03 ○鄉○○○段000地號土地應有部分與其上門牌號碼新竹縣
04 ○○鄉○○○000000號房屋（以下合稱乙房地）成立買賣契
05 約（下稱乙契約），約定買賣價金為395萬元，原告於簽約
06 當日簽發同額支票交付予李子揚。

07 (二)然李子揚於000年0月間即委託不動產仲介協助帶看甲、乙房
08 地，更於112年5月31日透過仲介表示毀約不賣等情，是被告
09 顯已違約，原告爰以甲契約第12條第3項後段約定為解約，
10 並先位依甲契約同條項後段之約定，請求被告將原告已給付
11 之500萬元予以返還。另甲契約乃係可歸責於被告之事由，
12 致給付不能，原告亦得依民法第226條第1項、第256條規定
13 為解約，並備位依民法第179條規定，請求被告返還500萬元
14 （上開解除契約意思表示之到達，原告均以113年3月20日準
15 備程序筆錄送達被告為之）。又若本件原告解約不合法，然
16 被告前以甲、乙契約之價金遲未給付為由，沒收簽約訂金50
17 0萬元以充作違約金，惟該違約金過高，應予以酌減，爰再
18 備位依民法第179條規定，請求被告將酌減後之差額，返還
19 予原告等語。並聲明：被告應返還500萬元，及自起訴狀繕
20 本最後送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
21 利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 甲、乙契約因原告未依約付款，兩造遂於112年5月25日簽訂
24 終止買賣協議書，除合意解除甲、乙契約外，另約定原告前
25 所支付之500萬元，全數歸被告所有。而被告將甲、乙房地
26 出售予他人，係在合意解約之後，當無違約或債務不履行之
27 情事。至該500萬元為兩造所合意之和解金，並非違約金，
28 自不得酌減，且兩造已拋棄對他方基於甲、乙契約對他方之
29 一切權利，是原告不得再向被告請求違約金酌減後之不當得
30 利等語，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不
31 利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、本院之判斷：

02 原告主張兩造於112年3月31日分別簽訂甲、乙契約，由原告
03 以7505萬元購買甲房地，以395萬元購買乙房地，並已支付
04 甲契約之簽約訂金500萬元等情，業已提出甲、乙契約及300
05 萬元支票、200萬元銀行匯款單為證（見本院卷一第15至46
06 頁），復為被告所不爭，堪信為真實。然原告以被告單方違
07 約不賣，及兩造間之契約因可歸責於被告之事由，致給付不
08 能等情，依約定或法律規定解除契約，並先位主張甲契約第
09 12條第3項後段之約定，備位主張依民法第179條之規定，請
10 求被告返還原告已支付之500萬元款項，再另以被告沒收500
11 萬元違約金過高，應予酌減，故再備位主張民法第179條規
12 定，請求被告返還差額等情，則為被告所否認，並以前詞置
13 辯，茲就兩造爭執要點判斷如下：

14 (一)被告無違約或債務不履行之情事，原告自不得據此解除契約
15 並請求500萬元之返還：

16 1.依甲契約第12條第3項後段約定：「賣方毀約不賣或給付不
17 能或不為給付或有其他違約情事時，買方除得解除本契約
18 外，賣方應於買方通知解約日起3日內，立即將所收款項如
19 數返還買方，並於解約日起10日內另交付原所收款項計算之
20 金額予買方，以為違約損害賠償。」，另按因可歸責於債務
21 人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人
22 於有第226條之情形時，得解除其契約。民法第226條第1
23 項、第256條定有明文。

24 2.觀諸兩造於112年5月25日所簽署之終止買賣協議書，其約定
25 係以：「…甲（即原告，下同）乙（即被告，下同）雙方經
26 由永慶三重正義安慶加盟店居間仲介，於112年3月31日就乙
27 方所有座落新竹縣○○鄉○○○段000地號土地一筆及建物
28 共20筆即建號521至540（即甲、乙房地），簽訂不動產買賣
29 契約書，…，今甲、乙雙方合意簽署本協議書，同時終止解
30 除本件買賣契約並達成協議如下：一、甲、乙雙方合議終止
31 解除買賣契約，…。」（見本院卷一第97頁），而原告對此

01 終止買賣協議書之形式上真正不爭執（見本院卷二第22
02 頁），堪認終止買賣協議書確為兩造所簽署，且甲、乙契約
03 已於112年5月25日經兩造合意而解除之事實，要屬明確。

04 3.準此，甲、乙契約既已於112年5月25日解除，被告在此之後
05 即無須負甲、乙契約之出賣人責任，則原告以被告於112年5
06 月31日透過不動產仲介表示毀約不賣之事實，縱屬無訛，然
07 此亦於兩造甲、乙契約解除後所發生，被告此時已不受甲契
08 約第12條第3項後段約定之拘束，當無違約情事可言，故原
09 告以該約定條款解除契約並先位請求返還500萬元，顯乏其
10 據。又被告係於112年8月8日始以買賣為原因，將甲、乙房
11 地所有權移轉予第三人等情，有甲、乙房地之異動索引在卷
12 可憑（見本院卷二第57至159頁），原告對此並無意見（見
13 本院卷二第200至201頁），足認甲、乙房地所有權之移轉，
14 亦係於甲、乙契約解除後所發生，被告斯時已無履行對原告
15 之出賣人義務，自無債務不履行之情事，則原告以民法第22
16 6條、256條之規定解除契約，並備位主張依民法第179條之
17 規定，請求被告返還無法律上原因所受領之500萬元，要與
18 前開規定不合，亦屬無由。至原告以被告於000年0月間即委
19 託不動產仲介協助帶看甲、乙房地，有違約情事等節，未見
20 原告舉證以實其說，自難認其所述為真實，況兩造嗣於112
21 年5月12日復另作成展延付款期日之協議書（下稱展延協議
22 書，見本院卷二第161頁），苟若被告於000年0月間無繼續
23 履行甲、乙契約，而有意另售他人之意思，被告又豈須同意
24 付款期限之延長，益徵原告所舉被告違約事實，洵非合理，
25 當非足採。

26 (二)被告所沒收之500萬元為違約金，然原告仍不得主張違約金
27 酌減，請求被告返還酌減後之差額：

28 1.按當事人約定如債務人不於適當時期履行債務時，即須支付
29 違約金者，其違約金係以強制債務之履行為目的，實為確保
30 債權效力之一種強制罰（68年度第9次民事庭庭推總會會議
31 決議）。次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘

01 泥於所用之辭句，為民法第98條所規定；若契約文字業已表
02 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更
03 為曲解（最高法院101年度台上字第79號民事判決意旨參
04 照）。又所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執
05 時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社
06 會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發
07 生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視
08 其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院
09 96年度台上字第286號民事判決意旨參照）。

10 2.經查，原告原應依甲契約第17條第8項約定，於112年4月30
11 日、同年5月10日前，將買賣價金其中3000萬元、4005萬元
12 匯入兩造所指定之帳戶；另依乙契約第17條第7項約定，亦
13 應於112年5月10日前將買賣價金395萬元匯入履保專戶，然
14 兩造嗣於112年5月12日另行簽定展延協議書一紙，並約定
15 以：「甲、乙雙方…同意買方應付價金7400萬元於112年5月
16 25日全數繳清，維持原契約售價7900萬元整，甲方若未於上
17 述日期履行，已付價金500萬元全數歸乙方（即賣方）所
18 有，甲方（即買方）無條件放棄一切權益，買賣契約自動無
19 效。」（見本院卷二第161頁），足徵兩造將甲、乙契約之
20 剩餘未付價款共7400萬元【計算式：3000萬元+4005萬元+
21 395萬元=7400萬元】之付款期限延長至112年5月25日，但
22 另以500萬元之歸屬，作為強制、確保原告於期限內履行義
23 務之方法，揆諸前開民事庭會議就違約金性質之釋義，該展
24 延協議書所約定之500萬元，應具有違約金之性質，要無疑
25 義。

26 3.又本件被告係以兩造於112年5月25日所簽署之終止買賣協議
27 書之約定，沒收該500萬元，觀其協議內容第一項，除約定
28 甲、乙雙方合意終止解除買賣契約外，另定「於簽立本協議
29 書時，將甲方已付款項新台幣500萬元整全數歸乙方（即賣
30 方）所有。」（見本院卷一第97頁），是經比對兩造前後所
31 簽定之展延協議書與終止買賣協議書，均有契約無效或解除

01 等契約不得再拘束雙方，及500萬元歸屬被告之約定，僅係
02 展延協議書以原告未依約履行給付義務為條件，始生該約定
03 效果。參之原告於準備程序及言詞辯論程序中不否認遲延給
04 付價金之事實（見本院卷二第23頁、第199頁），復佐以原
05 告於書狀中敘明其已給付共500萬元後，因公司發生周轉困
06 難，一時無法調度到資金，才無法按後續時程為給付等語
07 （見本院卷二第41頁），可見甲、乙契約之剩餘價款共7400
08 萬元確實未經原告給付，如此，展延協議書有關由被告沒收
09 500萬元及契約自動無效之條件成就，兩造方以該約定效
10 果，再於112年5月25日即付款期限屆至當日簽定終止買賣協
11 議書，明文重申原告前所支付之500萬元歸屬於被告，兩造
12 合意解除契約之意旨，從而，兩造之真意實無再創設新的權
13 利義務關係自明。而本院既已認定展延協議書所約定之500
14 萬元，乃具強制原告履行契約義務之違約金性質，則兩造基
15 於此約定所為之終止買賣協議書，自係就500萬元之歸屬再
16 為確認與重申，自不影響其違約金之性質，故原告主張500
17 萬元之性質為違約金，誠為可採。

18 4.次按違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體
19 現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、
20 對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由
21 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
22 約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約
23 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
24 現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院
25 亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上
26 字第909號判決、92年度台上字第2747號判決意旨參照）。
27 經查，兩造以展延協議書約定，原告若未依約定期限履行，
28 則已支付之500萬元歸由被告取得，是被告得沒收即違約金
29 之數額與成就條件，實係原告評估自身履約及經濟能力後，
30 本諸自由意願而與被告合意之內容。嗣因原告確實未依約履
31 行，被告得沒收違約金之條件成就，兩造復再次以終止買賣

01 協議書約明原告原支付之500萬元歸由被告所有，在在可證
02 該違約金數額500萬元，乃係經原告評估一切情況，並歷前
03 後2次協商與確認後，基於自由意識而自主簽立，自不容原
04 告於事後任意推翻前所合意之內容，況原告復迄未就兩造所
05 約定之違約金有何過高而顯失公平之情事，舉證以實其說，
06 則本於前開最高法院之判決意旨，法院即應予以尊重，原告
07 亦當應受展延協議書、終止買賣協議書所約定違約金數額之
08 拘束，方符契約自由及誠信原則之意旨。矧以終止買賣協議
09 書第3條約定：「本協議書簽定後，甲、乙雙方各不得再向
10 他方、丙方（即不動產仲介）及其受雇就本件買賣為其他任
11 何請求。」，益得徵兩造已約定互相拋棄基於甲、乙契約所
12 生之其他一切請求，解釋上自包含違約金酌減所得請求之差
13 額返還，乃屬當然。是原告依民法第252條請求法院為違約
14 金酌減，並再備位主張依民法第179條規定，請求被告返還
15 酌減後之差額，即亦非有據。

16 四、綜上所述，堪認原告主張被告有違約或債務不履行情事，或
17 所約定之違約金有過高之情等節，均無可採。從而，原告主
18 張依甲契約第12條第3項後段約定，或依民法第226條、第25
19 6條解除契約後，依民法第179條規定，或酌減違約金後，依
20 民法第179條規定，請求被告應給付500萬元及其遲延利息，
21 均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之
22 聲請亦失所附麗，應併予駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
24 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
25 述，併此敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 113 年 7 月 29 日
28 民事第二庭 審判長法官 黃若美

法官 劉明潔

法官 王玲櫻

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 7 月 29 日

書記官 林俊宏