臺灣屏東地方法院民事判決

111年度訴字第220號

原　　告　潘俊雄

訴訟代理人　宋孟陽律師

被　　告　羅　云

兼　上一人

訴訟代理人　蔡欣儒

上列當事人間酌減違約金事件，本院於民國111年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告羅云應給付原告新臺幣414,259元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告蔡欣儒應給付原告新臺幣414,259元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、前二項給付，如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內免除給付義務。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由原告負擔1/2，餘由被告羅云、蔡欣儒負擔。

六、本判決主文第一、二項，於原告以新臺幣138,000元各為被告羅云、蔡欣儒供擔保後得假執行，但被告羅云、蔡欣儒如各以新臺幣414,259為原告預供擔保後，得免假執行。

七、原告其餘假執行聲請駁回。

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，以及不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，均不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。查本件原告起訴時聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）825,000元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第17頁）。嗣於111年9月14日具狀追加蔡欣儒為被告，並減縮聲明為：㈠被告羅云應給付原告822,327元，及

自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡被告蔡欣儒應給付原告822,327元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（見本院卷第129至132頁）。經核，原告上開訴之變更及追加被告，請求之基礎事實同一，均係請求酌減因系爭房地買賣契約之違約金返還不當得利而生之訴訟，亦為減縮應受判決事項之聲明，並不甚礙被告防禦及訴訟終結，揆諸上開規定，與法尚無不合，應予准許。

二、原告主張：

㈠伊為買方，被告蔡欣儒為賣方，兩造前於110年7月17日，就被告蔡欣儒為實際所有權人，惟登記於被告羅云名下之門牌號碼屏東縣○○鎮○○路00○00號建物及土地(即屏東縣○○鎮○○段000地號土地、同段408建號建物，下合稱系爭房地)，簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），雙方約定買賣價金為490萬元。(按以下如未經分別指明，所稱被告均係指蔡欣儒)伊於簽約當日即交付5,000元價金，嗣並分別於110年8月6日、同月19日匯款485,000元、410,000元至台新國際商業銀行建北分行之系爭交易履約保證帳戶(按履約保證事項係合泰建築經理股份有限公司經營)而交付價金，合計已交付被告價金90萬元。又伊於購置系爭房地前，因仲介曾告知可核撥本件交易價金8成金額之貸款，詎伊辦理貸款時，銀行均評估系爭房地價值不足上開買賣價額，至多僅能核貸315萬元，伊因現金不足而無從繼續履約，兩造經多次協商無果，被告遂於110年9月10日以屏東歸來郵局第52號存證信函催告伊，應於收受信函後7日內給付尾款400萬元，逾期未付將解除系爭契約，然伊仍無力清償上開金額剩餘價金。伊嗣於111年1月24日，接獲合泰建築經理股份有限公司之台北安和郵局第107號存證信函，告知伊因系爭契約已遭解除，先前匯款之價金將如數撥予被告收受。至此，伊前已給付之價金計90萬元均遭被告依系爭契約第12條第2款充作違約金而

沒收。

㈡查本件自110年7月17日簽約時起迄至110年9月18日解約時止，期間僅歷經約2個月，被告所受損害應極為有限。且伊係因聽信仲介宣稱足以核貸490萬元之8成金額，方願意承購系爭房地，究其違約原因，尚非得全然歸責於伊。再者，被告所受損害應僅為簽約後無從自由處分系爭房地約2月期間之損失，折算每月1萬元之租金，損失僅為2萬元；及自110年9月10日起至履約保證帳戶將上開金額撥付至被告帳戶之期間，被告所受之遲延利息損害約16,797元；二者合計金額約為36,797元，縱然加計被告因系爭契約締約過程所耗費之時間、勞力，被告所受之損害至多應以75,000元為當。然本件經扣除履約保障帳戶管理費2,940元後，為被告充作違約金之金額高達897,327元，佔買賣價金比例高達18.37％，實屬過高，爰依民法第252條規定請求酌減本件違約金至75,000元，酌減後，被告受領該部分金額即無法律上之原因，伊自得依民法第179條之規定請求返還等語。又本件交易均以被告羅云名義為之，惟事實上伊交易之對象均為被告蔡欣儒，且被告2人對此亦未否認，則被告2人為屬不真正連帶債務之其等內部法律關係，從而原告自得以其2人為被告，而為本件之主張。並聲明：㈠被告羅云應給付原告822,327元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡被告蔡欣儒應給付原告822,327元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢前2項給付，如任1被告為給付，其餘被告於給付範圍內免除給付義務。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：其等並不否認，系爭房地係被告蔡欣儒借名登記於被告羅云名下，且本件事實上均由被告蔡欣儒與原告為交易。又系爭房地光是裝潢就耗費260萬元，且系爭契約雖已解除，然伊仍須支付仲介費用294,000元，嗣系爭房地固於半年後又以原價售出，惟伊仍須再行支付仲介費用294,000

元，伊之損害甚鉅，伊至多僅願退還原告10萬元等語。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、經查，兩造就系爭房地確於110年7月17日訂定系爭買賣契約，雙方約定價金為490萬元；系爭房地係登記於被告羅云名下，惟以被告蔡欣儒為實際所有權人，交易全程係由被告蔡欣儒以被告羅云名義與原告交易；原告於締約後之110年8月19日，已經給付價金90萬元至雙方約定之履約保證專戶；原告嗣因資金不足，未能依約給付剩餘400萬元價金；系爭契約第十二條違約責任第二項中段約定：「如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項」；本件因原告遲未給付剩餘價金，被告即以存證信函通知原告，系爭契約應於110年9月18日解除，原告於收致上開存證信函後，對系爭契約業經被告於該日合法解除並無異議；本件因經履約保證專戶經營者即合泰建築經理股份有限公司(下稱合泰公司)認定屬原告違約，即於111年2月8日結清保證金專戶，將原告所匯90萬元價金，經扣除帳戶管理費2,940元後，餘額悉數轉匯至被告羅云帳戶而由被告蔡欣儒收執；系爭房地嗣於111年2月16日又經被告委以同一仲介人員，以相同之490萬元價格出售與訴外第三人，被告至少支付仲介費用294,000元1筆等節，除為兩造於本件審理時不爭執外，並有卷附買賣契約書(本院卷第31頁)、存證信函(本院卷第49至53頁)、台新國際商業銀行111年5月26日台新作文字第11115752號函檢附之受託信託財產專戶銷帳檔查詢服務清單(本院卷第65至67頁)、合泰公司111年7月15日交字第11107-MBR-008號簽函(本院卷第73頁)及達願資產有限公司111年2月13日收據1紙(本院卷第119頁)等在卷可稽，上開兩造不爭執內容與證據資料互核亦屬相符，上情首堪認定為真。查兩造既分別主張如上，本件爭點應為：原告主張依民法第252、179條規定酌減本件違約金，被告應負違約金酌減後返還不當得利之責，是否有理由？

五、本院之判斷：

㈠按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明。倘為賠償總額預定性之違約金，一旦有債務不履行情事發生，債權人毋庸舉證證明其所受實際損害，即可依約定金額，請求債務人為給付，且此一賠償總額預定性之違約金，於有約定之違約情事時即已發生，不因契約之解除而隨同消滅。查兩造於系爭買賣契約第十二條第二項中段約定：「...如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項，...」等語，有系爭買賣契約在卷可按（本院卷第35頁），且綜觀其前後文可知，本約定之目的係為確保本件債務之履行，並兩造於系爭契約亦無特別約定此條項屬懲罰性違約金性質，自堪認上開條款約定買方毀約不買時應支付之金錢，為屬損害賠償額預定性質之違約金無訛。

㈡第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，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，債權人可享受之一切利益為斟酌。倘當事人所約定之違約金係損害賠償總額預定性質者，因其目的係於債務人有債務不履行之情事時，即須支付一定之金額，並以該項金額作為債務人於債務不履行時之預定賠償總額，自應衡酌債權人實際上所受之損害情形（包括積極損害及消極損害），以決定其所約定之違約金是否過高，庶符私法自治之精神。(臺灣高等法院高雄分院110年度上字第238號民事判決意旨參照)

㈢查本件原告主張經被告依上項約款沒收之金額，為897,32

7元，並以卷附台新銀行提出之本件履約保證專戶匯與被告之餘額查詢表為據。(本院卷第67頁參照)然查，原告所匯款項90萬元，經扣除帳戶保管費2,940元後，履約保障專戶之經營者即合泰公司僅交付買賣價金897,060元與被告，除為被告於本件審理時如是主張外(本院卷第102頁審理筆錄參照)，亦有合泰公司函復本院查詢之111年7月15日函文1紙在卷可參(本院卷第73頁)。則上開兩造主張差異之267元差額部分(即897,327-897,060=267)，履約保證專戶究係基何原因給付與被告？並未據原告舉證說明之，亦無從排除此差額本屬被告結清該帳戶時得依約主張之權利，從而本件即應以被告主張之897,060元，為其實際依系爭契約沒收之原告給付之本件價金，先予說明。

㈣第查，本件被告所收致之上開金額違約金，固據被告主張，僅願退還原告其中10萬元，且單單裝潢費被告已支付260萬元，又仲介費用294,000元亦為被告所支付，且因原告違約之故，致伊需給付此金額費用2次，合計給付之仲介費用為588,000元(計算式：294,000*2=588,000)，則被告本件因原告違約之損失合計顯逾所收受之897,060元價金，即無退還義務等語。然查，本件被告因原告違約不買所受之損失，應係如下：❶系爭契約係於110年7月17日訂立，被告嗣於原告違約後，即以存證信函通知原告系爭契約於110年9月18日解除，兩造對系爭契約確於上開期日解除乙情並無爭執(本院卷第101頁審理筆錄參照)，則本件因原告片面違約之故，致被告於2個月左右期間內無法自由使用系爭房地。再經參酌系爭房屋為坐落屏東縣潮州鎮之2層樓屋齡45年之透天厝，樓地板總面積為86.1平方公尺，為供一般住宅使用，有系爭買賣契約可參(本院卷第32頁參照)，衡情如以按月3萬元計算租金，已屬至高，則本件被告因此所受之等同於2個月租金之損害如以6萬元核計，對被告而言應為公允。至原告固主張，本件被告受有不能自由使用系爭房地之損害期間除前述2個月外，尚包

01 括110年9月19日解約後起迄111年2月16日系爭房屋轉售第
02 3人時止之5個月期間，即應加計此5月租金，並以按月1萬
03 元租金額計算，則本件被告受有等同於7個月租金之損害
04 即7萬元等語。(本院卷第131頁原告民事準備(二)狀參照)
05 然按違約金之約定，雖不因契約解除而隨同消滅，惟依民
06 法第260 條規定意旨推之，其因契約解除後所生之損害，
07 非履行利益損害範圍，不在賠償之列，自非違約金核減之
08 斟酌事項。(最高法院110年台上字第881號判決意旨參照)
09 職是，系爭契約既已於110年9月18日解除，則系爭契約經
10 解除後，除被告已得自由使用系爭房地而並未受有等同租
11 金之損害外，此5月期間未出租收益致有相當於房租之損
12 失，亦非履行利益之損害範圍所包括，揆諸上揭最高法院
13 判決說明意旨，本件自無從以解除契約後房屋未據被告出
14 租收益之潛在租金損失，列為本件被告之損失。又原告本
15 件自始均主張，同意以7萬元金額作為此項目之被告損
16 失，金額顯高於本院認屬合理之6萬元，而原告此部分主
17 張顯屬對被告更有利者，本院即無不與准許之理。從而，
18 本件被告因原告違約所生之不能自由使用系爭房地之損
19 失，應以7萬元計算為合理。❷被告因原告違約而須支付
20 仲介費用1次294,000元，此金額為兩造不爭執，並據被告
21 提出仲介費收據1紙(本院卷第119頁)可參，且本件原已成
22 交締約，被告應給付仲介費用，自屬合於房市交易實務，
23 被告主張因而受有294,000元損失，亦有理由，自應列入
24 計算。至被告復主張，嗣後又因再次出售系爭房地而給付
25 仲介同金額之仲介費用1次同應列入損失計算云云，惟此
26 屬被告出售系爭房屋本應自行負擔之成本，且本件如原告
27 未違約，被告亦應支付該金額之仲介費用無訛，則被告主
28 張另筆294,000元仲介費應列入計算損失範圍內，並無理
29 由。再本件亦僅據被告提出上開金額之仲介費用收據1
30 紙，亦無從證明被告確實支付2次之相同金額仲介費用，
31 是本件僅應以294,000元列為被告仲介費用損失，為有理

由。❸本件原告已給付之897,060萬元價金(經扣除履約保證專戶管理費2,940元)，因原告違約而生本件交易爭議，並致合泰公司直至111年2月8日查明爭議責任歸屬後始如數撥款與被告，此有台新銀行系爭履約保證專戶餘額查詢資料可按(本院卷第67頁)，則本件897,060元價金部分係因可歸責原告之事由，致自110年9月9日起(按依約被告本得於110年9月9日交付房屋時起即受撥款利益，本院卷第33頁系爭契約第四條內容參照)迄111年2月8日止被告均無法運用收益，如以法定周年利率百分之5計算此一區間被告所受該金額之利息損失計18,801元(計算式：897,060*5%利率/365天*153天=18,801)，應認合理。❹被告因促成本件交易之舟車勞頓，暨因原告片面違約後，被告又需另覓買家所生之額外支出成本，衡情如概括以10萬元計算，應已得彌補被告因此所受之一切損失，且與一般社會通念無違，應予認列。❺至被告復主張，系爭房屋裝潢費用伊已支出260萬元，亦應一併計入本件違約所受之損害計算云云，惟查，除此部分裝潢費用支出顯與原告違約間不具因果關係外，就系爭房地所為裝潢花費，亦係投資於被告所有之物而為有利於被告自己之支出，被告甚且可能因此而增加系爭房地出售機率，自難認屬被告得向原告主張之違約損失金額，被告此部分主張，顯非可採，自不應准許。

㈤綜上所述，本件被告係收有原告給付之897,060元價金，並於原告違約暨系爭契約經解除後如數充作違約金。而經扣除上開㈣❶至❹本院認確屬原告違約而致被告受有損害之金額計482,801元後(計算式：70,000+294,000+18,801+100,000)，所餘414,259元部分(計算式：897,060-482,801=414,259)，即為本院認屬過高而應予酌減之範圍，從而原告請求本院酌減如上金額並判命被告返還，為有理由，應予准許。又按民法第252條規定之違約金酌減，應待法院為酌減違約金之裁判，始生形成效力。故當事人在法院

為酌減前，並無返還違約金之義務，必於法院為酌減裁判之法律效果形成後，請求權一方之請求權始確定發生，而有因給付遲延另須支付遲延利息問題（最高法院105年度台上字第2378號判決意旨參照）。是原告請求上開違約金之遲延利息，即應自本判決確定之翌日起算，併予敘明。

㈥按所謂連帶債務，係指數債務人以共同目的，負同一給付之債務，而其各債務人對債權人，均各負為全部給付義務者而言；不真正連帶債務，係指數債務人，以單一目的，本於各別之發生原因，負其債務，並因其中一債務之履行，而他債務亦同歸消滅者而言，兩者並不相同。因此判決命多數不真正連帶債務人為給付時，其主文自不得逕以「被告應連帶給付」之記載方式為之，否則即與不真正連帶債務之本旨不符。查被告羅云與被告蔡欣儒間既有如上所述之借名登記系爭房地關係，則其等間就本件酌減後所生之違約金返還債務，自非法定連帶債務，而應係不真正連帶債務性質，從而如其中任一被告為本件給付時，其餘被告即應於該給付之範圍內同免其責，爰判決如主文第3項所示。

六、綜上所述，原告依民法第252條、第179條規定，請求本院酌減被告收受之違約金897,060元後返還餘額，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，於414,259元範圍內為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

七、本判決原告勝訴部分之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院無庸就其聲請為准駁之裁判；本件並依被告聲明，酌定相當擔保金額得免假執行並宣告之。至原告敗訴部分，因假執行聲請已無所附麗，自應駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

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389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　28　　日

民事第三庭　法　官　曾士哲

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　111　　年　　11　　月　　28　　日

書記官　廖苹汝