

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第1143號

原告即反訴

被告 石鈺淇

訴訟代理人 廖于清律師

管昱律師

張家瑜律師

被告即反訴

原告 楊耀庭

訴訟代理人 謝政翰律師

複代理人 林宗諺律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年7月11日
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣貳拾萬元，及自民國一一一年十一月
二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔七分之二，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新台幣貳拾萬元為原告
預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

六、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、本訴部分

一、原告主張：

(一)、原告於民國000年0月間欲購買被告所有門牌號碼新竹市○○
路00巷00號0樓之0建物及其坐落之土地（下稱系爭房地），
被告原訂系爭房地售價為新臺幣（下同）920萬元，於議價
期間，原告先詢問被告可否降價，被告即表示得降價為820
萬元，惟須由原告另交付70萬元予被告，以供被告繳付出售

01 系爭房地須繳交之房屋合一稅等稅費，並表示被告於收到70
02 萬元後始交付移轉系爭房地所有權所需文件予原告，兩造達
03 成共識後，乃於111年6月16日簽立系爭房地之買賣契約（下
04 稱系爭契約），原告同時給付定金9萬元予被告，其後，再
05 於111年6月21日交付現金70萬元（下稱系爭70萬元）予被
06 告。豈料，原告至多家銀行申辦貸款，該等銀行均認系爭房
07 地之價值僅750萬元，只願意核貸600萬元予原告，原告苦於
08 無法籌足買賣價金，嗣經兩造於同年0月間商討後，合意解
09 除系爭契約，原告並同意依系爭契約第8條第2項之約定及被
10 告於竹北博愛郵局第78號存證信函之要求，由被告沒收原告
11 於簽約時給付之9萬元作為賠償。兩造間系爭契約既已解
12 除，被告顯已無辦理系爭房地過戶之必要，且系爭70萬元並
13 非系爭房地買賣價金之一部分，被告自不得主張依系爭契約
14 第8條第2項後段之約定予以沒收，亦無繼續保有該款項之法
15 律上理由，被告受領系爭70萬元，為無法律上之原因，已對
16 原告構成不當得利，自應返還予原告。退萬步言，縱認系爭
17 70萬元為系爭房地買賣價金之一部，且被告因原告違約而合
18 法單方面解除契約，惟原告否認被告因系爭房地買賣契約之
19 解除，受有已支付予仲介公司即川騏不動產仲介有限公司
20 （下稱川騏公司）仲介報酬328,000及代書費2萬元之損害，
21 且被告所稱其因無法按期給付購買新竹市金山街透天房地價
22 金，經與賣方解約而賠償予賣方110萬元部分，與系爭契約
23 之解除無相當因果關係存在，自非屬因系爭契約解除所受之
24 損害。且原告於發現無法貸得足額款項時，即積極與被告協
25 商解約，反觀被告雖有解約之意，卻故意拖延解約，致損害
26 擴大，則本件被告依系爭契約第8條第2項後段違約金之約
27 定，僅歷經一個月，即主張將原告已給付包含系爭70萬元在
28 內之全部價款79萬元作為違約金予以沒收，相當於約定年息
29 115%，已遠高於民法第205條規定法定年息16%之上限，可見
30 系爭契約屬損害賠償額預定性質違約金之約定金額顯屬過
31 高，應予以酌減，經酌減後，剩餘之金額被告亦屬不當得利

01 應返還予原告。

02 (二)、為此，原告爰依民法第179條之規定，提起本件訴訟。並聲
03 明：1、被告應給付原告70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
04 起至清償日止，按年息5%計算之利息；2、願供擔保請准宣
05 告假執行。

06 二、被告之答辯：

07 (一)、被告於000年0月間委託大家房屋新竹經國加盟店（即川騏公
08 司）之仲介，即訴外人林聖修出售系爭房地，原計畫以920
09 萬元出售，嗣原告有意購買，其事先向銀行詢問其貸款能
10 力，得知其自身有貸款不足問題，於同月16日與被告見面
11 時，原告一方面主動要求降低價金，另一方面又擔心價格過
12 低會使被告無法接受而不願出售，原告乃當場提出由其全額
13 負擔系爭房地買賣衍生之相關稅費，並以此金額作為買賣價
14 金之一部分給付予被告，經被告與仲介及代書討論後，最終
15 兩造就系爭房地約定總價為890萬元，其中於系爭契約約定
16 價額為820萬元，並以簽約款82萬元、備證用印款82萬元、
17 完稅款82萬元及尾款574萬元方式分次給付，另兩造所約定
18 原告須全額負擔系爭房地買賣所衍生之稅費共70萬元及系爭
19 契約之簽約款差額，雙方則約定由原告於契約簽立後3日內
20 給付予被告，上開條件經兩造談定後，即於當日簽立系爭契
21 約，原告並於當日交付簽約款9萬元予被告，就簽約款差額7
22 3萬元，原告並開立面額73萬元之本票交予被告以供擔保。
23 嗣原告發覺自身資金不足，曾多次委託其買方仲介即川騏公
24 司之仲介人員陳智翔，向被告要求等系爭房地過戶至其名下
25 後始給付系爭70萬元，或請求被告得以先支借其部分資金，
26 然此與兩造約定之上開內容不符，被告予以回絕，嗣被告因
27 發現原告可能資金不足，曾向其表示若其資金不足，兩造可
28 合意解約，被告不向其收取任何違約金，以免影響被告自身
29 投資他件不動產之計畫，惟原告仍稱其有意購買且資金充
30 足，然其却遲至111年6月21日始給付系爭70萬元現金予被
31 告，惟就剩餘之簽約款及後續價金款項，均未依約給付，經

01 被告再三催請，均未獲置理，被告不得已，乃依系爭契約第
02 8條第2項之約定，於111年7月28日寄發存證信函，催告原告
03 應於7日內給付系爭契約所約定之期款，否則將解約並沒收
04 履約保證專戶內之9萬元款項等情，然原告收受上開存證信
05 函後仍不予理會，被告乃於111年8月23日再次寄發存證信
06 函，通知原告依系爭買賣契約第8條第2項後段之約定，沒收
07 其已支付之全部價款並合法解除系爭契約，是以被告沒收原
08 告已支付之全部買賣價款79萬元（含定金9萬元及系爭70萬
09 元），為有法律上之原因，原告主張被告沒收其系爭70萬元
10 為不當得利，自屬無據。

11 (二)、系爭契約第8條第2項約定之違約金，係屬懲罰性違約金之性
12 質，退步言之，縱認屬損害賠償額預定性之違約金，本件買
13 賣因原告未依約履行，致被告受有未能如期取得價金、實現
14 銷售利潤，且喪失依約收取價金所能獲取之孳息收入，並致
15 被告日後須再支出另覓買家之成本，且被告僅沒收原告79萬
16 元之價金，並未逾內政部依消費者保護法公布之「成屋買賣
17 定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第1項沒收之已
18 付款項以不超過房地總價款15%上限之規定，亦與坊間常見
19 之房屋買賣契約約定之違約金比例相當，並無違約金過高之
20 情。且被告因原告違約而解除系爭契約，已受有支出仲介費
21 328,000元、代書費20,000元及本件訴訟律師費100,000元，
22 暨因原告遲延給付系爭買賣價金，致被告無法依約給付向蔡
23 佩玉購買坐落新竹市金山街透天房地之價金，遭蔡佩玉解除
24 買賣契約，而已賠償蔡佩玉110萬元，合計1,548,000元之損
25 害，對照被告沒收原告79萬元價金作為違約金，即無違約金
26 過高應予酌減之必要。況縱認系爭70萬元為兩造特別約定之
27 買賣價金，被告不得依系爭契約第8條第2項約定予以沒收，
28 惟被告出售系爭房地予原告時，即有投資他件不動產之計
29 畫，然因原告已出現財務困難，卻仍向被告承諾會遵期履
30 約，並交付系爭70萬元予被告，致被告相信原告會依約履行
31 給付義務，即另行向蔡佩玉購買新竹市金山街房地並簽立買

賣契約，其後因可歸責予原告之事由，未給付價金予被告，致被告未能取得價金以支付予蔡佩玉，遭蔡佩玉解除買賣契約，而須賠償蔡佩玉110萬元，是被告所受上開110萬元之損害，係因原告給付遲延所致，被告自得依民法第231條第1項、第260條規定，請求原告負遲延損害賠償責任，則被告取得系爭70萬元即有法律上原因。從而，被告沒收原告已支付之系爭70萬元買賣價金係有法律上之原因，未對原告構成不當得利，原告請求並無理由。並聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回；2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

- (一)、被告出售系爭房地予原告，雙方並於111年6月16日就系爭房地簽訂系爭契約，於系爭契約中載明買賣價金為820萬元，並約定付款方式為第一期款為簽約款82萬元、第二期款為備證用印款82萬元、第三期款為完稅款82萬元及第四期款為尾款574萬元，此亦有系爭契約影本在卷可參（見本院卷第19-29頁）。
- (二)、原告於111年6月16日簽立系爭契約時，給付定金9萬元予被告，並開立受款人為被告、票面金額73萬元、到期日為111年6月22日之本票乙紙予被告收執。
- (三)、原告於111年6月21日交付現金70萬元予被告。
- (四)、被告與蔡佩玉於111年6月21日就蔡佩玉所有坐落新竹市金山街之透天房地一戶，簽訂不動產買賣契約書，由被告向蔡佩玉購買該戶房地，嗣該買賣契約解除，被告並因此賠付蔡佩玉110萬元之違約金（見本院卷第161-169頁、第187頁）。
- (五)、被告於111年7月28日寄發被證3竹北博愛郵局第78號存證信函予原告，催告原告應於函到7日內，將簽約款差額73萬元匯入履約保證專戶內，逾期被告將解除系爭契約並沒收原告存入履約保證專戶內之價金9萬元，並經原告收受該存證信函。
- (六)、被告於111年8月23日寄發被證5竹北郵局第199號存證信函予

01 原告，表示解除兩造間之系爭契約及追究原告之違約責任，
02 並經原告收受該存證信函。

03 (七)、兩造對被證6兩造、原告之夫、仲介人員即證人陳智翔、林
04 聖修及原告之夫友人邱先生，於111年8月3日針對系爭契約
05 之對話錄音譯文內容、被證7統一發票及被證8收據、被證9
06 收據影本、原告於112年5月25日庭提陳報狀所附統一發票影
07 本，及證人林聖修庭提之111年8月3日協調紀錄表影本之形
08 式真正，均不爭執。

09 四、兩造之爭點及本院之判斷：

10 茲本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：(一)、系爭房地之
11 買賣價金究為多少？系爭70萬元是否為系爭房地價款之一部
12 分？(二)、被告主張依系爭契約第8條第2項之約定，將包含系
13 爭70萬元在內之79萬元作為違約金予以沒收，是否有據？此
14 違約金性質係懲罰性或賠償額預定性質之違約金？該違約金
15 之約定是否過高而應予酌減及酌減後之金額應為多少？(三)、
16 原告依民法第179條之規定，請求被告返還系爭70萬元，是
17 否有據？爰予分別論述如下。

18 (一)、系爭房地之買賣價金究為多少？系爭70萬元是否為系爭房地
19 價款之一部分？

20 原告固主張兩造約定價金為820萬元，原告另交付系爭70萬
21 元供被告繳付系爭房地之房地合一稅等稅款，該70萬元非價
22 金，然此為被告所否認。經查，證人即負責仲介系爭房地買
23 賣之買方仲介陳智翔已到庭具結後證稱：「…820萬是最後討
24 論出來的承購款項，70萬是額外要給賣方的，做節稅用，因
25 為賣方取得未滿法定的年數，如果又賣的話，要繳房地合一
26 稅，如果是記載920萬的價金，賣方要去付的房地合一稅會
27 更多，所以價金做低一點，賣方就可以少繳房地合一
28 稅。」；「（問：所以70萬實際上也是價金，但是是讓帳面
29 價額少一點變成是820 萬，賣方可以少繳一點稅？）
30 是。」；「（問：所以當時雙方有約定說原告要給賣方的70
31 萬元，是做為他繳房地合一稅之用？）是省房地合一稅之

01 用。」；「簽買賣契約時，他們（指兩造）有協商好，3天
02 內買方要付該70萬元，只是那個不能記載在契約書。」等語
03 （見本院卷第189-190頁），另賣方之仲介即證人林聖修亦
04 具結後證稱：一開始談定之價金是920萬元，後因買方希望價
05 金能減少，後其等有提出讓賣方省房地合一稅之作法，即把
06 帳面上即書面契約上之買賣價金降低，我們當時本來不願意，
07 因這樣會導致我們之服務費減少，後來經過他們買賣雙方
08 協調，他們願用降低書面契約上之買賣價金之方式，可以
09 節省的房地合一稅，來便宜給買方；…變成後來的890萬
10 元，70萬元是買賣雙方私底下拿，820萬元是買賣合約上寫
11 的價金；本件之買賣價金，應該實質上是890萬元，即帳面
12 上的820萬元加上私底下拿的70萬元；當時被告並未提到價
13 金820萬元及原告要給他70萬元，讓她去繳房地合一稅之
14 情，70萬元的部分就是買賣價金，私底下賣方會去找買方
15 拿；我記得買賣雙方都各省了30萬元，所以才會總價金變成
16 890萬元，因920萬元減去30萬就是890萬元，當初即是用此
17 數字成交，820萬元寫在合約裡面，70萬元私底下拿，買賣
18 價金實質上總價就是890萬元等語（見本院卷第194-195
19 頁），互核二位證人所證述內容大致相符，且為兩造所不爭
20 執（見本院卷第250頁），堪信為真實可採。則依上開2位證
21 人之證述，可知原告為讓被告降低售價，雙方乃合意以讓被
22 告能減省房地合一稅之方式，即將書面契約上記載之售價金
23 額，較兩造實質約定之價金為低，並將其間之價金差額70萬
24 元，約定由原告於簽約後3日交付現金予被告之方式為之，
25 是該70萬元，實際上亦屬價金之一部分，兩造所約定系爭房
26 地之總價金，實質上為890萬元（即820萬元+70萬元），並
27 非僅係系爭契約上記載之820萬元。至被告於111年7月28日
28 寄予原告之被證3存證信函，雖表示「沒收台端存匯入專戶
29 之價金9萬元」（見本院卷第87頁），未一併表示沒收系爭7
30 0萬元，惟被告辯稱當時因系爭70萬元業經其收取在身，乃
31 未在存證信函內加以載明該筆金額乙節，亦非無稽，是不得

01 以該存證信函內主張沒收之金額，未提及系爭70萬元，即反
02 推系爭70萬元非屬買賣之價金，故原告主張系爭70萬元，非
03 價金之一部分，而係原告交付予被告供其繳納系爭房地之房
04 地合一稅之用乙節，尚與事實不合而不可採。

05 (二)、被告主張依系爭契約第8條第2項之約定，將包含系爭70萬元
06 在內之79萬元作為違約金予以沒收，是否有據？此違約金性
07 質係懲罰性或賠償額預定性質之違約金？該違約金之約定是
08 否過高而應予酌減及酌減後之金額應為多少？

09 1、按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限
10 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第
11 254條已有規定；又買方違反本契約之義務時，每逾一日按
12 該期價款萬分之二計算違約金（自逾期之次日起至完成給付
13 日止）。經賣方定7日期限催告逾期仍不履行，賣方得解除
14 契約。如因可歸責於買方之事由致本契約解除時，除同意賣
15 方得沒收已支付之全部價款做為違約金，並應負擔因此所衍
16 生之全部稅捐及相關費用，系爭契約第8條第2項前段及中段
17 亦有約定（見本院卷第25頁）。

18 2、被告主張原告遲未就剩餘之簽約款73萬元給付予被告，經其
19 於111年7月28日寄發存證信函定期7日催告後，原告仍未給
20 付，嗣被告於同年8月23日寄發存證信函，通知原告依系爭
21 買賣契約第8條第2項中段之約定，解除系爭契約，原告亦有
22 收到上開存證信函等情，有被告提出之上開二份存證信函影
23 本在卷可憑（見本院卷第87-88頁、91-92頁），且為原告所
24 不否認，則揆以上開規定及系爭契約第8條第2項中段之約
25 定，被告以原告未依約給付價金違約為由，據以解除系爭契
26 約，即屬合法有據而生效力，是系爭契約係經被告單方解除
27 而失效，被告並未與原告合意解除系爭契約，原告主張被告
28 與其合意解除系爭契約，尚不可採。

29 3、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
30 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
31 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條定有明文，又按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金及懲罰性違約金。前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年台上字第2879號判決意旨參照）。又按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，此觀民法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院102年度台上字第1378號）。又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條亦定有明文。此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限。至於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，為衡量之標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高，亦有最高法院96年度台上字第107號判決意旨可資參考。

4、查，系爭契約第8條第2項中段係約定：如因可歸責於買方之事由致本契約解除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款做為違約金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用，已如前述，而該等約定並無約定懲罰性違約金之字眼，是揆

01 諸上開之說明，上開違約金之約定，應屬於損害賠償額預定
02 性質之違約金，非懲罰性之違約金，被告主張為懲罰性違約
03 金云云，並不可採。又查，本件因原告違約可歸責於己，未
04 依約給付價金，致被告不得已解除契約，而受有包括所未能
05 取得價金之利息收入短收，及已支出仲介費用328,000元等
06 之損失，此有被告提出之被證7支出上開仲介費用之統一發
07 票影本在卷可憑（見本院卷第155頁），並據證人林聖修具
08 結後，證稱提及被告有於000年0月間支付其系爭契約之仲介
09 費328,000元等情可佐（見本院卷第195、199頁）。至被告
10 主張受有支出代書費2萬元之損失部分，固據其提出被證8之
11 收據影本為證（見本院卷第157頁），惟核以該紙收據係載
12 明：「委託代辦買賣登記代辦費等事項」（見本院卷第157
13 頁），然因本件原告未依約繳付價金，已據被告解除系爭契
14 約在案，即無系爭房地過戶登記之事宜需要辦理，則被證8
15 收據所載之2萬元代書費之支出，是否為被告就系爭契約所
16 生之費用支出，即有疑義，準此，已難認被告該2萬元之代
17 書費用支出，係屬系爭契約因原告違約解除後，所致被告之
18 損害。

19 5、至被告另主張：其因原告違約未給付價金，致無法繳付金山
20 街房地買賣契約之價金，而遭該房地出賣人蔡佩玉解除買賣
21 契約，並因此賠付蔡佩玉110萬元，且因原告提起本件訴
22 訟，其為應訴而支出律師費用10萬元，故其該110萬元及律
23 師費10萬元之支出，亦屬因原告違約遭解約後，所致生其之
24 損害，或屬系爭契約第8條第2項中段所指因原告違約所衍生
25 其支出之相關費用，然為原告所否認，並稱被告該二筆費用
26 之支出，與系爭契約之履行與解除之間，無相當因果關係，
27 非屬原告違約所致生被告之損害及費用支出等語。按「損害
28 賠償之債，以有損害之發生及有責原因之事實，並二者之
29 間，有相當因果關係為成立要件，故原告所主張損害賠償之
30 債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存
31 在，本院四十八年台上字第四八一號判例著有明文。又所謂

相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形上，有此環境，有此行為之同一條件，均發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係。」，有最高法院87年度台上字第154號民事判決意旨可資參照。經查，被告是否要以系爭契約原告所交付之價金，用以支付其向蔡佩玉購買新竹市金山街房地之價金，此本為被告個人就其所取得資金運用之安排，非原告所能知悉、掌控及影響，且被告係於原告於111年6月21日交付其系爭70萬元時，始告知原告其出售系爭房地，係為要轉投資購買新竹市金山街房地，於系爭契約簽立時，被告尚未與蔡佩玉簽訂買賣契約，原告亦不知被告出售系爭房地係為要購買新竹市金山街房地等情，亦據證人林聖修證述在卷（見本院卷第198頁），並有被證1於111年6月16日簽訂之系爭契約，及被證10被告與蔡佩玉於111年6月21日簽立之不動產買賣契約影本各一份在卷可參（見本院卷第81-83頁、161-164頁），是以原告固因未依約繳付包括簽約款73萬元等系爭契約之價金予被告，構成違約而遭被告解除系爭契約，惟揆諸通常之情形，並不當然即會致生如本件般，造成被告未能繳付價金予訴外人蔡佩玉，而遭蔡佩玉解除買賣契約並需賠付其110萬元情形之發生，準此，難認本件原告之違約未付價金之債務不履行，通常均會發生如本件般，被告遭蔡佩玉解除契約並需賠償蔡女110萬元結果之發生，是其間並無相當因果關係，則被告縱有賠付蔡佩玉110萬元，亦難認此與原告違反系爭契約未付清價金間，有相當因果關係存在，故原告主張被告未因其違約，受有支出該110萬元之損害，且被告該110萬元之支出，亦非屬系爭契約第8條第2項中段所約定，因原告違約遭解約所衍生之費用支出，應堪以採認。就

01 被告支出本件之律師費10萬元部分，因我國就事實審之訴
02 訟，並未如同民事訴訟法第466條之1第1項之規定，採律師
03 強制代理制度，可見被告係為維護自身權益，委任律師代理
04 其進行本件訴訟，並非法律上要求其需委任律師始能進行本
05 件訴訟，並因此一定需支出此筆律師費，是核被告此筆律師
06 費用10萬元之支出，與兩造間系爭契約之爭議及原告違約致
07 系爭契約遭解除之間，應無相當因果關係之存在，揆諸上開
08 之說明，自非屬系爭契約解除所生之相關費用，亦非被告因
09 原告違約所受之損害之情，亦堪認定。從而，被告辯稱其因
10 原告違約於契約解除時，受有賠付蔡佩玉110萬元及支出律
11 師費10萬元之損害，或上開2筆費用支出，係屬系爭契約第8
12 條第2項中段之因契約解除所衍生之費用乙節，並不可採。

- 13 6、依上所述，被告因原告之違約而解除系爭契約後，受有所未
14 能取得之價金，其利息收入短少及已支出仲介費用328000元
15 之損失，以及原告如能順利履約，被告可能獲有之銷售利潤
16 等利益未能取得之損失等，再審酌系爭契約係於111年6月16
17 日簽訂，原告就簽約款價金即未依約付清而違約，經被告口
18 頭要求及111年7月28日正式寄發存證信函催告，仍未獲付
19 款，兩造其後於同年8月3日與前述之多人共同會面協商後，
20 原告仍表示價金太高不願履約付款，嗣經被告於同月23日寄
21 發存證信函解除系爭契約等情，有該二份存證信函及被證6
22 兩造及他人對話之錄音光碟及譯文在卷（見本院卷第87-8
23 8、91-92、139-154頁），並經證人陳智翔及林聖修證述在
24 卷（見本院卷第192、196-197頁），即從系爭契約簽訂日至
25 被告因原告違約而合法解除契約時，相距約2個多月等情
26 形，是本院參酌被告因原告違約所受上開之損害及原告之違
27 約情形，並審酌一般客觀事實、社會經濟狀況等情狀，認被
28 告因原告違約契約解除後，依系爭契約第8條第2項中段之規
29 定，得向原告主張及請求之違約金，應以59萬元為合理、適
30 當。至原告雖主張其於發現無法貸得足額款項時，即積極與
31 被告協商解約，然被告卻故意拖延解約，致損害擴大云云，

然此為被告所否認，而原告就此並未舉證證明，且核諸卷內被證6兩造之協商內容及證人陳智翔、林聖修之證述，亦無法佐證原告上開之主張，是原告此部分之主張，尚難憑採。從而，本件被告雖已收取原告交付之價金合計79萬元，惟被告主張其得依上開契約之約定，全額沒收該等價金79萬元作為違約賠償金乙節，亦難以採認，該違約金應酌減為59萬元，始為合理適當。

(三)、原告依民法第179條之規定，請求被告返還系爭70萬元，是否有據？

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條已有規定。

2、原告主張系爭70萬元，非價金之一部分，而係原告交付予被告供其繳納系爭房地之房地合一稅之用乙節，尚與事實不合而不可採，已如前述，則原告進而以系爭契約已經解除，被告已無辦理系爭房地過戶之必要，亦不需再支出房地合一稅，被告已無繼續保有系爭70萬元之權利為由，依不當得利之法律關係請求被告返還系爭70萬元，固屬無據。惟依前所述，被告因原告違約所受損害，而得依系爭契約第8條第2項中段主張沒收價金作為其違約金之數額，及所得請求支出之費用，應以59萬元為限。且查，被告賠付蔡佩玉110萬元，既與原告就系爭契約之違約之間，無因果關係存在，是被告縱受有支出該110萬元之損害，亦與原告就系爭契約違約之債務不履行之間，無因果關係存在，被告自無從依民法第231條第1項、第260條規定，請求原告賠付其該110萬元之損害。準此，被告主張沒收、繼續保有原告59萬元之價金作為違約賠償金，於法尚屬有據，係有法律上原因，逾此金額即剩餘之20萬元部分，則無理由，應返還予原告。從而，原告依不當得利之規定，請求被告返還其20萬元及自起訴狀繕本送達翌日即111年11月29日（見本院卷第51頁）起，至清償日止按年息百分之五計算之利息，於法尚屬有據而應予准

許，逾此金額之請求，則無理由而應予駁回。

(四)、本判決就原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，尚無必要，至被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第392條第2項規定，酌定被告供相當之擔保金額後准免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所附麗，應併予駁回。

(五)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

乙、反訴部分

壹、程序方面

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係，最高法院91年度台抗字第440號裁判意旨參照。查本件反訴被告主張其向反訴原告購買系爭房地，並簽立系爭契約，約定價金820萬元，另交付系爭70萬元予反訴原告，供反訴原告繳付系爭房地買賣之房屋合一稅等稅費，因兩造已合意解除系爭契約，反訴原告卻未將系爭70萬元返還予反訴被告，乃依民法第179條之規定，請求反訴原

01 告返還系爭70萬元。而反訴原告則主張反訴被告未依系爭契
02 約給付價金，依系爭契約第8條第2項之約定，請求反訴被告
03 給付違約金及負擔系爭契約衍生之相關費用。經核反訴原告
04 上開之請求，與其在本訴作為被告之防禦方法所主張之基礎
05 事實同一，亦與本訴之攻擊防禦方法有相牽連關係，且均係
06 源於兩造間之系爭契約，故被告於本訴進行中提起反訴，合
07 於上開規定，程序上應予准許。

08 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
09 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
10 5條第1項第3款定有明文。查反訴原告起訴時，其訴之聲明
11 原為：反訴被告應給付反訴原告469,320元及自反訴起訴狀
12 繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷
13 第75頁）；嗣於本院112年3月9日言詞辯論期日，變更請求
14 為：反訴被告應給付反訴原告779,320元，及自答辯(二)暨反訴
15 追加暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
16 利息（見本院卷第115、129頁）。核反訴原告上開所為訴之
17 變更，係屬擴張應受判決事項之聲明，依上開法條規定，程
18 序上自應准許。

19 貳、實體方面

20 一、反訴原告主張：

21 兩造簽訂系爭契約後，反訴被告遲未依系爭契約第3條之約
22 定給付簽約款、備證用印款，反訴原告已合法解除系爭契
23 約，是反訴原告自得依系爭契約第8條第2項前段之約定，請
24 求反訴被告給付以該2項期款價款萬分之二計算之違約金21,
25 320元【計算式：(820,000元×70天×0.0002)+(820,000元
26 ×60天×0.0002)】。又反訴原告因系爭契約已支出賣方仲介
27 費328,000元、代書費20,000元，且本件契約因可歸責於反
28 訴被告之事由而合法解除，反訴被告卻仍提起本件訴訟，致
29 反訴原告須委任律師應訴，因而支出律師費100,000元，而
30 上開仲介費、代書費及律師費用共計448,000元均屬系爭契
31 約第8條第2項後段所指，因系爭契約解除衍生之相關費用，

01 自應由反訴被告負擔。又反訴原告於出售系爭不動產時，即
02 有投資購買新竹市金山街透天房地之計畫，然因反訴被告已
03 出現財務困難，卻仍向反訴原告承諾會遵期履約，並交付系
04 爭70萬元予反訴原告，致反訴原告相信反訴被告會依約支付
05 價金，而另向蔡佩玉購買上開新竹市金山街透天房屋並簽立
06 買賣契約（下稱金山街房地買賣契約），並支付簽約款330
07 萬元予蔡佩玉，嗣因前述可歸責予反訴被告事由未支付價金
08 予反訴原告，致反訴原告無法取得該等價金以支付予蔡佩
09 玉，遭蔡佩玉解除金山街房地買賣契約，並賠償蔡佩玉110
10 萬元，是反訴原告所受上開110萬元之損害，亦係因反訴被
11 告遲延所致，反訴原告自得依民法第231條第1項、第260條
12 規定，請求反訴被告負遲延之損害賠償責任，而賠償反訴原
13 告110萬元。據此，反訴原告受有共計1,569,320元（計算
14 式：21,320元+448,000元+110萬元）之損害，扣除反訴原
15 告已沒收之79萬元，尚餘779,320元（計算式：1,569,320元
16 —79萬元）。為此，反訴原告爰依系爭契約第8條第2項之約
17 定及民法第231條第1項、第260條之規定，提起本件反訴。
18 並聲明：反訴被告應給付反訴原告779,320元，及自答辯(二)
19 暨反訴追加暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計
20 算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

21 二、反訴被告之答辯：

22 (一)、系爭契約第8條第2項前段，係約定買方逾期給付時應支付之
23 違約金，其性質相當於民法第231條第1項所規定為賠償因遲
24 而生損害所支付之違約金，惟本件反訴原告既已選擇解除系
25 爭契約，並依系爭契約第8條第2項後段之約定，沒收反訴被
26 告已支付之全部價款作為違約金，而此違約金為損害賠償總
27 額預定性質之違約金，係自給付遲延發生時起計算不履行所
28 受之損害，反訴原告自不得再就同一損害，再依同條項前段
29 之約定為請求，是反訴原告依系爭契約第8條第2項前段約
30 定，請求反訴被告給付其按日息萬分之2計算之違約金21,32
31 0元，即無理由。

01 (二)、又本件訴訟並非民事強制代理之案件，反訴原告因系爭契約
02 所支出之律師費用10萬元，僅係為自己增加勝訴機率之額外
03 措施，非訴訟上所必要，與系爭契約及該契約之解除間，無
04 相當因果關係存在，非屬系爭契約解除所生之相關費用；又
05 反訴原告並未因系爭契約解除，而有支出賣方仲介費328,00
06 0元及代書費2萬元，是反訴原告主張其支出律師費10萬元、
07 仲介費328,000元及代書費2萬元，並依系爭契約第8條第2項
08 後段之約定，請求反訴被告賠償其上開之費用，應無理由。
09 另反訴原告雖賠付蔡佩玉110萬元，然此係基於其與蔡佩玉
10 間所簽訂之其他契約所生，與系爭契約並無關係，且反訴被
11 告於購買系爭房地時，並不知反訴原告就本件所得買賣價金
12 之用途規劃，而反訴原告是否以系爭房地賣得之價金換購其
13 他不動產，亦僅為反訴原告就自身所有資金所為之安排，與
14 系爭契約之履行不具有因果關係，況反訴原告係於111年8月
15 23日即解除契約，然其與蔡佩玉係於同年10月27日始解除買
16 賣契約，益見其等之解除買賣契約，與系爭契約之履行或解
17 除間不具相當因果關係，反訴原告自不得請求反訴被告賠償
18 其上開所受損害110萬元等語置辯。並聲明：1、反訴原告之
19 訴駁回；2、如受不利判決，反訴被告願供擔保請准宣告免
20 為假執行。

21 三、兩造不爭執事項：

22 如上開本訴所列者。

23 四、本件爭點及本院之判斷：

24 茲本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：(一)、反訴原告依
25 系爭契約第8條第2項前段之約定，請求反訴被告賠償其違約
26 金21,320元，是否有理由？(二)、反訴原告依系爭契約第8條
27 第2項中段之約定，請求反訴被告賠償其支出之仲介費32800
28 0元、代書費20,000元及律師費10萬元共計448,000元，是否
29 有理由？反訴原告依民法第231條第1項、第260條規定，請
30 求反訴被告賠償其110萬元，有無理由？爰予以論述如下。

31 (一)、反訴原告依系爭契約第8條第2項前段之約定，請求反訴被告

01 賠償其違約金21,320元，是否有理由？

02 按買方違反本契約之義務時，每逾一日按該期價款萬分之二
03 計算違約金（自逾期之次日起至完成給付日止）。經賣方定
04 7日期限催告逾期仍不履行，賣方得解除契約。如因可歸責
05 於買方之事由致本契約解除時，除同意賣方得沒收已支付之
06 全部價款做為違約金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相
07 關費用，系爭契約第8條第2項前段及中段固有約定，此已如
08 前述，是依系爭契約第8條第2項前段、中段上開之約定內
09 容，可知前段係針對反訴被告違約，而反訴原告並未解除系
10 爭契約時，其得向反訴被告請求之違約賠償金，中段則係針
11 對反訴被告違約，反訴原告解除契約時，其得向反訴被告請
12 求之違約賠償金，此等中段之違約賠償金，係反訴原告因反
13 訴被告違約，其因此所受一切損害賠償額之預定，自應包括
14 前段之違約損害額在內，是兩者並不能併存，亦即反訴原告
15 不能同時向反訴被告為該前段、中段違約金賠償之請求。經
16 查，本件反訴原告既已因反訴被告違約為解除契約後，對反
17 訴被告為系爭契約第8條第2項中段所約定之違約金及損害賠
18 償之請求，並予以主張沒收反訴被告給付之價金，經本院認
19 定反訴原告得予以沒收價金59萬元，業如前述，則依前開之
20 說明，反訴原告即不得再依系爭契約第8條第2項前段之約
21 定，請求反訴被告賠償其按日息萬分之2計算之違約金21,32
22 0元，是反訴原告此部分之請求於法無據，不應准許。

23 (二)、反訴原告依系爭契約第8條第2項中段之約定，請求反訴被告
24 賠償其支出之仲介費328000元、代書費20,000元及律師費10
25 萬元共計448,000元，是否有理由？反訴原告依民法第231條
26 第1項、第260條規定，請求反訴被告賠償其110萬元，有無
27 理由？

28 依前開本訴之認定，反訴原告固因反訴被告之違約，受有包
29 括支出仲介費328000元等之損害，而得主張沒收反訴被告給
30 付價金中之59萬元，作為違約賠償金，惟難認反訴原告所支
31 出之系爭代書費2萬元、律師費10萬元及賠償予蔡佩玉之110

萬元，係反訴原告因反訴被告違反系爭契約，所受之損害及支出之費用，則反訴原告依系爭契約第8條第2項中段之約定及民法第231條第1項、第260條之規定，請求反訴被告賠償其支出之代書費2萬元、律師費10萬元及賠償予蔡佩玉之110萬元，即屬於法無據，不應准許。

(三)、從而，反訴原告依系爭契約第8條第2項前段、中段及民法第231條第1項、第260條規定之法律關係，請求反訴被告給付其779,320元及其法定遲延利息，於法並無理由，應予判決駁回。而反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回之。

(四)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 8 月 14 日
民事第二庭 法 官 鄭政宗

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 112 年 8 月 19 日
書記官 黃志微