

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第153號

原告 劉宇軒

訴訟代理人 劉淑珍

被告 林奇逸

上列當事人間債務人異議之訴等事件，本院於民國113年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院112年度司執助字第1298號清償票款強制執行事件所為之強制執行程序，於超過新臺幣40萬元部分不得執行。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告於民國112年1月12日經由訴外人陳昱府代理，與被告簽訂不動產買賣契約，約定由原告出售名下之苗栗縣○○市○○路000巷0號3樓之2建物及其基地（下稱系爭房地），被告則應支付買賣價金新臺幣（下同）400萬元，其中第1、2期款合計應付200萬元，第3期款200萬元；合約第8條約明經買方書面通知限期催告賣方仍不履行時，買方得另以書面通知解除本買賣契約，賣方應返還買方已支付價金，並同意按買方已支付價金之同額，作為懲罰性違約金另行給付買方。

二、原告母親劉淑珍嗣以系爭房地為其借名登記在原告名下為由，向臺灣苗栗地方法院提起移轉所有權登記訴訟，經該院112年度訴字第133號民事判決原告敗訴確定在案。原告因而於112年2月1日簽發票據號碼TH311454號、面額200萬元之本票乙紙（下稱系爭本票）予被告，並出具「本票證明書」載明系爭支票為支付其無法履約之違約金，雙方解除買賣契約。

三、被告嗣持系爭本票向本院聲請112年度司票字第365號民事裁定後，並以之為執行名義向苗栗地院聲請強制執行，執行金

01 額為200萬元及自112年2月2日起至清償日止，按年息6%計算  
02 之利息暨執行費用。經該院民事執行處以112年度司執字第1  
03 0720號清償票款強制執行事件受理後，囑託本院執行原告對  
04 訴外人國軍新竹財務組之薪資債權，經本院執行處以112年  
05 度司執助字第1298號清償票款強制執行事件（下稱系爭執行  
06 事件）執行在案，並於112年5月30日對國軍新竹財務組核發  
07 移轉薪資命令。

08 四、然而，系爭房地之出售價額僅400萬元，約定之違約金竟高  
09 達200萬元，占買賣價金之半數，比例甚高。且兩造係於112  
10 年1月12日簽訂買賣契約，算至確認無法履約而簽發112年2  
11 月1日系爭本票止，僅相隔短短21日，被告耗費之時間成本  
12 甚低；以被告給付之200萬元價金按年息5%計算，核算21日  
13 之利息僅有5,753元。另買賣契約未約定點交日期，被告亦  
14 無使用利益喪失之損失。加以被告已取回已付之第1、2期款  
15 而無價金損失，則兩造約定之違約金數額顯屬過高，應酌減  
16 至5,753元。

17 五、綜上，違約金於酌減後，被告於超過該數額之債權應不存  
18 在，系爭執行程序逾5,753元部分應不得執行。且被告已由  
19 執行程序取得之費用，於超過酌減後金額之部分均屬不當得  
20 利，應予返還。爰依強制執行法第14條及民法第252、179條  
21 等規定，提起本件異議之訴。並聲明：（一）系爭執行事件  
22 所為之強制執行程序，於超過5,753元之部分，應不得執  
23 行。（二）被告應返還前開強制執行程序已取得超過5,753元  
24 之部分予原告。（三）訴訟費用由被告負擔。

25 貳、被告則以：

26 兩造約定系爭房地之買賣價格為400萬元，現已漲至6、700  
27 萬元以上，伊受有超過200萬元價差之損害。又原告未受威  
28 脅、利誘，同意賠償違約金200萬元，不應反悔再提本件異  
29 議之訴。並聲明：原告之訴駁回。

30 參、本院之判斷：

31 一、原告主張之上開事實，業據其提出不動產買賣契約書、系爭

01 本票、本票證明書、國軍新竹財務組函等為證，並經本院依  
02 職權調閱系爭執行事件卷宗查明無誤。惟被告否認本件違約  
03 金過高，並以前揭情詞置辯，是本件所應審究者為：原告主  
04 張違約金應酌減，有無理由？原告主張系爭執行事件中之執  
05 行程序，於超過5,753元部分不得執行，暨訴請被告返還已  
06 取得之超過金額，有無理由？茲論述如下。

07 二、按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，  
08 如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務  
09 人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第  
10 14條第2項定有明文。又強制執行法第14條第2項規定之債務  
11 人異議之訴，為形成之訴，係以無確定判決同一效力之執行  
12 名義，其成立前或成立後，有債權不成立或消滅或妨礙債權  
13 人請求之事由發生時，債務人得請求法院以形成判決宣示不  
14 許就該執行名義為全部或一部之強制執行，或撤銷該執行名  
15 義全部或一部之強制執行程序（最高法院105年度台上字第2  
16 75號判決意旨參照）。

17 三、次按，當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約  
18 金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害  
19 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  
20 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務  
21 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  
22 生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。約定之違約金  
23 額過高者，法院得減至相當之數額，同法第252條亦有明  
24 定。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決  
25 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  
26 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  
27 之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金  
28 過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，  
29 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  
30 情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1  
31 606號民事判決意旨參照）。

01 四、經查，原告係於112年1月12日與被告簽訂買賣契約，嗣於同  
02 年2月1日確認無法履約，而簽發用以支付違約金之系爭本  
03 票，兩者僅相隔20日，如依系爭房地買賣契約第8條之約定  
04 計算違約金數額，即由原告按被告已支付價金即200萬元之  
05 同額賠付違約金，等同於系爭房地價金之1/2，已難謂符合  
06 比例；況以內政部公布之成屋買賣定型化契約應記載及不得  
07 記載事項第12條1項規定：「賣方違反第八點（所有權移  
08 轉）第一項或第二項、第十點（交屋）第一項前段約定時，  
09 買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得  
10 解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附  
11 加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應  
12 支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房  
13 地總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠  
14 償。」，可知違約金以不超過房地總價款15%為限，顯見被  
15 告依系爭房地買賣契約所主張之違約金，要與一般買賣不動  
16 產之交易慣例不符，而有過高情事，是原告請求酌減，於法  
17 應屬有理。

18 五、次查，本院審酌兩造約定之不動產總價為400萬元，被告已  
19 依約支付第一、二期款共200萬元，倘按年息5%核算20日之  
20 利息，被告約受有5,479元之利息損失；又與系爭房地坐落  
21 相同社區之房屋，雖於000年0月間以每坪20.8萬元之價格成  
22 交，有被告提出之內政部不動產交易實價查詢服務網資料附  
23 卷可稽（見卷第91頁），依此推算系爭房地之同時期交易價  
24 格約為5,221,102元【計算式： $(73.25\text{m}^2 + 9.73\text{m}^2) \times 0.302$   
25  $5 \times 20.8\text{萬元} = 5,221,102\text{元}$ 】，惟被告並未舉證其於買受系  
26 爭房地時，即定有轉手出售之計劃；參以兩造自訂約起至解  
27 約止之時間非長，亦即尚屬履約初期等一切情狀，認本件違  
28 約金額應酌減至以買賣總價10%計算，即40萬元【計算式： $4$   
29  $00\text{萬元} \times 10\% = 40\text{萬元}$ 】為適當，逾此部分所為系爭本票所擔  
30 保之違約金本金主張，不予准許。

31 六、從而，本件兩造所約定違約金應以40萬元為適當，則被告就

01 系爭本票債權得行使請求權之範圍，應為40萬元，及自112  
02 年2月2日起至清償日止，按年息6%計算之利息。故原告主張  
03 系爭執行事件中之執行程序，於超過40萬元部分不得執行，  
04 為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁  
05 回。又被告自112年7月至113年3月止，僅收取原告對第三人  
06 之薪資債權共196,228元（見卷第81頁），未逾上開得執行  
07 之範圍，自不構成不當得利，是原告併訴請被告返還已取得  
08 超過5,753元部分之金額，亦屬無理，應予駁回。

09 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊方法及訴訟資料，  
10 經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日  
13 民事第一庭 法 官 林南薰

14 以上正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日  
18 書記官 陳麗麗