

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第1476號

原告 吳美瑋

訴訟代理人 路春鴻律師

被告 晨譽投資股份有限公司

法定代理人 劉瑞麟

訴訟代理人 任君逸律師

上列當事人間減少違約金事件，本院於民國115年3月27日辯論終結，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：兩造於民國113年8月26日簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），原告以總價新臺幣（下同）3,688萬元向被告購買坐落新竹市○區○○段000○000○地號土地上所興建之「豐邑一綻」建案22C棟房地及停車位（下稱系爭房地），原告依約已陸續繳交價款369萬元予被告，尾款雖約定以貸款給付，惟因適逢政府實行打房政策，嚴格管制銀行貸款，造成原告無法貸款之窘境，雖迭與被告溝通協商，終不獲被告諒解，被告於114年10月27日寄發存證信函向原告表示依系爭買賣契約第7條第2項、第23條第3項約定解除契約，並沒收原告已給付之369萬元價款充作違約金。原告係因政府政策管制銀行辦理房貸而未能給付尾款，並非故意違約，況於履約過程中，關於代書費、契稅、規費及管理費均係由原告繳納負擔，未造成被告其他衍生費用之積極損害發生，被告於解約後尚可另行對外出售房地，未致生被告消極性價差之損害，被告至多只受有價款遲延收受之利息損害，被告悉數沒收原告已繳交之369萬元，顯屬過高，應

01 酌減至69萬元，所餘300萬元屬不當得利，被告自應歸還予
02 原告，爰依民法第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲
03 明：被告應給付原告300萬元及自起訴狀繕本送達翌日起迄
04 清償日止，按週年利率5%計算之利息。願供擔保，請准宣告
05 假執行。

06 二、被告答辯：原告與其配偶無法就購買系爭房地一事取得共
07 識，被告於114年8月起多次以正式書面函催原告進行銀行貸
08 款對保事宜，且函文均係按原告所留地址寄送，然原告任由
09 其配偶將存證信函退回，被告於114年10月1日再次以存證信
10 函函催原告進行銀行貸款對保事宜，函文仍遭原告片面拒
11 收，被告直至114年10月27日方寄發存證信函解除系爭買賣
12 契約。除上開書面通知外，被告業務人員早於114年6、7月
13 起即積極與原告聯絡，然原告均消極回應或以忙碌為由拒絕
14 溝通，縱使原告有財務規劃、貸款成數、利息高低需求考
15 量，被告也多次提出各式建議方式予原告，原告仍不積極回
16 應，亦不出面協商處理。原告拒絕配合辦理銀行貸款對保事
17 宜，甚而拒絕收受一切通知文件，屬故意違約，情節實屬重
18 大，致被告無從為其他因應方案，損害無法減少，系爭房地
19 目前亦尚未售出，無再行酌減違約金之必要等語，資為抗
20 辯。並聲明：原告之訴駁回。如為不利判決，請准供擔保免
21 假執行。

22 三、得心證之理由：

23 (一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
24 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
25 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
26 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
27 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
28 之賠償總額，民法第250條定有明文。當事人所約定之違約
29 金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定，
30 則視為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此觀民法第
31 250條第2項之規定自明（最高法院86年度台上字第3397號民

事判決意旨參照)。經查，系爭買賣契約第7條第2項：「承前款規定，買方逾期達5日仍未繳清期款，或已繳納支票具無法兌現時，自逾期第6日(含)時起，買方應加付按逾期期款部份每日萬分之2單利計算延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。如逾期2個月不繳或逾使用熱照核發後1個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其它書面催繳，經送達本約約定的通信聯絡地址後7日內仍未繳清者，雙方同意依本約第23條第3項違約之處罰規定處理，但賣方同意緩期支付者，不在此限」、第23條第3、4項：「三、除本約另有特別約定賣方得解除契約之情形，賣方得依各該約定辦理以外，買方違反本約第7條第2項，賣方得解除本約。解約時賣方得沒收依房地總價百分之15(最高不得超過百分之15)計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。如產權已過戶買方或其指定人時，買方或其指定人應無條件將產權返還過戶於賣方或其指定之人，其一切稅費由買方負擔。四、買賣雙方當事人除依前三項之請求外，不得另行請求其他損害賠償」(見本院卷第41頁)，被告因原告逾期未繳款受有違約金數額(即沒收房地總價15%)以外之損害，不得向原告另行請求其他損害賠償，是系爭買賣契約第23條第3項所約定之違約金，其性質應為損害賠償總額預定性質之違約金。

(二)按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，民法第252條定有明文。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平(最高法院95年度台上字第1095號民事判決意旨參照)。原告主張其係因政府減縮房地貸款政策而未能繳納價款，並非故意違約，不可歸責於原告云云，然原告自承其未辦理貸款，只有問過無法貸出這麼高的成數等語(見本院卷第120頁)，原告既未積極向銀行申辦貸款，其無法取得貸款依約繳納價款，顯屬可歸

責於原告之事由，被告依系爭買賣契約第23條第3項約定解除系爭買賣契約，並沒收原告已給付之369萬元作為違約金，自屬有據。原告固主張代書費等均由其負擔，且系爭房地建案實價登錄之房價並未減少，被告僅受數月之資金遲延損害，違約金數額應予酌減云云。然違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，原告於訂約時，既已盱衡系爭房地之建案規劃、自己履約之意願、經濟能力、履約時程等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該約定之拘束。再者，系爭買賣契約以房地總價款15%計算違約金之約定，並未高於內政部頒佈之預售屋買賣契約書範本所定標準，被告沒收之違約金數額亦僅為系爭房地總價之10%（計算式： $3,690,000 \div 36,880,000 \div 0.1$ ），衡酌被告催告原告履行及再行出售系爭房地所耗費之人力、時間、金錢成本等情形，以總價1成之369萬元作為損害賠償性違約金數額，自無過高之情。又違約金是否過高，應以解約時所生損害為酌定標準，不應將契約解除後之因素列入考量，原告徒以解約後建案實價登錄價格並未減少、被告仍可再行出售系爭房地，被告幾乎未受有損害為由，主張被告沒收369萬元之違約金過高，應依民法第252條規定酌減云云，然原告所提實價登錄資料均為預售屋登記資料，並非系爭契約解除後同社區房地之交易資訊，無從認原告之違約行為幾未使被告受有損害。此外，原告復未舉證證明本件約定違約金有過高之情事，其主張違約金應酌減至69萬元，依民法第179條規定，請求被告返還已沒收之違約金300萬元，即非有據。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告應給付300萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，爰併駁回之。

五、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論

01 述，附此敘明。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 115 年 4 月 24 日

04 民事第一庭法 官 蔡孟芳

05 以上正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 4 月 24 日

09 書 記 官 白瑋伶