臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第78號

原　　告
即反訴被告　鄧宇廷
訴訟代理人　顏文正律師
被　　告
即反訴原告　張家維
訴訟代理人　陳宏銘律師
被　　告　安信建築經理股份有限公司
法定代理人　周俊吉

上列當事人間請求返還違約金事件，本院於民國112年8月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事　實　及　理　由

甲、程序事項

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，如專屬他法院管轄，或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項分別定有明文。查本件原告主張其於民國111年3月29日向被告張家維購買坐落臺北市○○區○○段○○段000地號、同區段○小段0000地號土地，及其上門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號9樓、同路段巷00號地下2層房地（下合稱系爭房地），其依約給付新臺幣（下同）1,500萬元至安信建築經理股份有限公司（下稱安信建經公司）之履約保證帳戶內，嗣因資金調度不及，被告張家維即定期催告後解除契約並主張沒收1,500萬元作為違約金，然該違約金顯然過高，

應酌減至500萬元，由安信建經公司返還原告1,000萬元。被告張家維則主張因原告違約致其折價出售系爭房地損失908萬元，提起反訴請求原告給付908萬元。經核本訴與反訴間，均與系爭房地買賣契約所生之權利義務相關，基於訴訟經濟、紛爭解決一次性之考量，應認被告張家維所提反訴為合法，應予准許。

二、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時以張家維為被告，聲明請求：(一)被告應同意安信建經公司返還原告1,000萬元。(二)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第10頁），嗣於112年6月1日具狀追加安信建經公司為被告（見本院卷第222頁），並於112年8月1日具狀變更聲明為：(一)確認原告對於原告及被告在被告安信建經公司之履約保證專戶內有1,000萬元之債權存在。(二)願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第244頁），復於112年8月17日言詞辯論期日撤回假執行之聲請（見本院卷第254頁）。被告張家維就追加被告部分程序上無意見，就訴之變更部分則表示不同意（見本院卷第230頁、第254頁），惟原告所為上開變更、追加，均係基於系爭房地買賣之同一基礎事實，依上開規定，應予准許。

三、本件被告安信建經公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項

壹、本訴部分

一、原告主張略以：原告於111年3月29日透過訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋）向被告張家維購買系爭房地，總價款16,080萬元，雙方簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）、代辦履約保證委任契約書（下稱系爭履約保證契約），約定由被告安信建經公司辦理履約保證事宜。原告依約給付1,500萬元後，因資金調度不及，被告張家維定期

催告後解除契約，並主張沒收原告已給付之1,500萬元作為違約金（下稱系爭違約金）。惟系爭買賣契約第10條雖有違約金條款，然契約中未明訂為懲罰性違約金，而該條第3項「解除契約違約金之上限」係維護買賣雙方權益之特別約定，與懲罰違約金之性質無關。因系爭房地買賣僅進行至完稅款階段，系爭房地尚未移轉登記予原告，被告張家維所受損害不大，違約金應酌減至500萬元為適當，爰提起本件訴訟，並聲明：確認原告對於原告及被告張家維在被告安信建經公司之履約保證專戶內有1,000萬元之債權存在。

二、被告張家維則以：系爭買賣契約雖未明文約定違約金條款之性質，惟契約中另有其他損害賠償約定，可見除違約金外，可再請求損害賠償，故系爭買賣契約第10條違約金之性質屬「懲罰性違約金」，且系爭買賣契約第10條第3項約定違約金以成交總價百分之15為上限，該約定與內政部公告之成屋買賣契約書範本第11條第3項約定相符。因原告無故違約，被告張家維依系爭買賣契約第10條第2項第2款主張沒收原告已繳納價金1,500萬元作為違約金，僅占買賣總價金9.3%（計算式：1,500萬元÷16,080萬元＝9.3%），與系爭買賣契約第10條、內政部公告之成屋買賣契約書範本第11條第3項約定，均相去甚遠，並無過高情形。並答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告安信建經公司未於言詞辯論期日到場，惟曾提出書狀陳述略以：原告於約定期日屆至仍未匯付完稅款，致買賣流程延宕，經被告張家維於111年9月16日以存證信函催告原告履約，復於111年9月30日以存證信函表示若原告於111年10月3日前履行給付完稅款義務，仍願意配合續行買賣流程等語。嗣信義房屋派員與雙方協商，因原告拒絕協商致協議未果，被告張家維遂於111年10月5日以律師函解除系爭買賣契約並主張沒收1,500萬元作為違約金。被告安信建經公司遂依系爭履約保證契約第1條第2項第1款約定，以存證信函通知原告限期起訴，被告安信建經公司將俟本件訴訟判決確定後，

依判決內容辦理撥款。並答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院之判斷

（一）原告於111年3月29日透過訴外人信義房屋向被告購買系爭房地，總價款160,800,000元，雙方簽訂系爭買賣契約、系爭履約保證契約，約定由被告安信建經公司辦理履約保證事宜。原告已依約給付1,500萬元，嗣因資金調度不及，未能依約履行價金給付義務，經被告定期催告後，原告仍未履行，被告因而依約解除系爭買賣契約，而系爭買賣契約業經解除，被告主張沒收系爭違約金1,500萬元；嗣後被告於112年1月3日以151,000,000元，將系爭房地另行出售予訴外人吳冠賢等情，為兩造所不爭執，並有原告提出之系爭買賣契約書、系爭履約保證書、111年10月4日律師函、信義房屋111年10月11日函、安信建經公司111年10月14日存證信函；及被告提出之其與訴外人吳冠賢就系爭房地於112年1月3日所簽立之買賣契約書在卷可按（見本院卷第16至41、128至207頁），堪信為真實。

（二）按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。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條第2項定有明文。是違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額，後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金。經查：

1.系爭買賣契約第10條第2、3項違約處罰約定：二、買方

（即原告）若違約且可歸責時，依下列規定辦理：（一）每逾一日，買方應按該期應付款項千分之一計算之遲延賠償予賣方（自逾期日起至完成給付日止）。（二）經賣方（指被告）書面通知限期催告後仍無故不履行時，賣方得解除本買賣契約，並沒收買方已繳價款作為違約之賠償，買方不得異議；若產權已移轉登記予買方或其指定之登記名義人時，買方及其指定之登記名義人應無條件配合辦理回復登記所有權予賣方，並負擔因此衍生之全部稅費及相關必要費用。三、解除契約違約金之上限：買賣方因違約情事經他方合法解除契約，應被沒收或加倍賠償之違約金以成交總價百分之十五為上限。（見本院卷第20頁）。則上揭系爭買賣契約關於買方（即原告）違約時給付違約金之約定，並無懲罰性賠償金之字樣，是被告抗辯此為懲罰性違約金之約定云云，顯然有疑。再者，依其文義：「...經賣方（指被告）書面通知限期催告後仍無故不履行時，賣方得解除本買賣契約，並沒收買方已繳價款作為違約之賠償，買方不得異議...」，是賣方得沒收買方已繳價款作為違約之賠償，而非記載作為違約之懲罰，則原告主張系爭買賣契約第10條第2項約定為債務不履行所生損害之賠償總額之預定等情，亦非無據。

2. 被告雖抗辯：依系爭買賣契約第9條第3項第2款、同條第5項、第10條第2項第1款等約定，足見兩造間就系爭買賣契約除該違約金約定外，亦有另外其他損害賠償請求約定，足見關於系爭買賣契約第10條第2項第2款約定之真意，應為懲罰性違約金云云，惟系爭買賣契約第9條為房地點交約定，其中第9條第3項第2款約定、同條第5項約定，均係規範賣方責任，顯然與系爭買賣契約第10條第2項關於買方違約責任之規定無關。另系爭契約第10條第2項第1款約定，依其文義其適用前提應為買方遲延給付價金而兩造仍繼續履約下所為買方遲延給付價金賠償責任約定；而系爭契約第10條第2項第2款約定，係為賣方已因買方違約 經

解除契約下，所為關於賠償責任之約定，系爭買賣契約第10條第1、2款適用情形顯然不同，並無法因為有第10條第1款約定，而推得第10條第2款之約定為懲罰性違約金。是被告此抗辯，尚難採信。

3. 綜上，系爭買賣契約第10條第2款約定，並無記載為懲罰性違約金文義，在無法認定兩造於約定當時有將之約定為懲罰性違約金合意下，依上揭法律意旨，應認為系爭買賣契約第10條第2項第2款關於違約金約定，應適用民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金。

（三）又按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務或不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負一切賠償責任，均不受影響。再者，約定違約金是否過高？在前者係以債權人所受之損害為主要準據，後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之，二者所參酌之因素並不相同。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文著有明文。當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。又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。而原告主張：因系爭房地買賣僅進行至完稅款階段，系爭房地尚未移轉登記予原告，被告因此所受損害不大，違約金應酌減至500萬元為適當，惟查：

1.兩造係於111年3月29日簽訂系爭買賣契約，並於同年8月8日簽訂買賣補充協議書，並約定原告須於同年9月1日前支付8,105萬元完稅款至約定履約保證專戶內。嗣因原告未依約支付完稅款，經被告以存證信函催告原告應於同年9月23日前履行，而原告則回復請求被告同意完稅款支付期限延至同年10月3日，但原告仍未於同年10月3日前支付完稅款，被告因而委請律師於111年10月4日發函通知原告終止系爭買賣契約，並沒收原告已支付之1,500萬元，此為兩造所不爭執，並有律師函在卷可按。而被告另於112年1月3日以151,000,000元，將系爭房地另行出售予訴外人吳冠賢等情，亦經認定如上。則因原告違約未能給付完稅款8,105萬元，被告解除契約後，被告再將系爭房地賣出之價金金額已減少908萬元，亦即被告因原告違約不買，而所受損害即所失利益至少已有908萬元，原告雖抗辯依所查詢內政部實價登錄資料，與系爭買賣契約標的之其他樓層，售出總價均於160,000,000元以上，係因被告自行急售降價導致遭買方砍價而有價差，與原告無涉云云，惟在自由交易市場，可以追求利潤極大化，被告當無可以取得更高價格出售系爭房地而不為，以換取對原告請求違約損害賠償之理；再者，自兩造簽立系爭買賣契約，到被告重新再與訴外人吳冠賢就系爭房地再次簽訂買賣契約中間相隔約9個月，其中時間之經過，對於原本依據系爭買賣契約約定，可以取得價金之被告，當有時間經過之成本，顯而易見是價金利息之損失；而且每戶房地仍有差異，實價登錄資料僅為參考，是原告就此抗辯並非可採。是被告抗辯其受有908萬元損害，即為可採。

2.是被告既然因原告之違約而受有損害，則被告自得依系爭

買賣契約第10條第2項第2款約定，沒收買方已繳價款1,500萬元作為違約之賠償。且該等賠償金額亦沒有逾越系爭買賣契約第10條第3項約定之違約金賠償上限（即成交總價15%，即24,120,000元），是以原告所舉證據，參酌被告所主張其所受損害之金額，尚難認該違約金之金額有過高而應予酌減之情形，是原告所主張：因系爭房地買賣僅進行至完稅款階段，系爭房地尚未移轉登記予原告，被告因此所受損害不大，違約金應酌減至500萬元為適當，尚難認有理由。

（四）綜上所述，系爭違約金既然無過高應予酌減情形，則原告請求確認原告對於原告及被告張家維在被告安信建經公司之履約保證專戶內有1,000萬元之債權存在，即為無理由，應予駁回。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張略以：張家維因全球景氣低迷，資金受到侷限，必須出賣系爭房地以購買較低價房屋居住，節省日常生活開銷，反訴被告無故違約，致張家維面臨無法順利售屋之極大經濟壓力，造成張家維及其配偶因此患有失眠等精神病徵而就診，張家維因尋覓下一位買者多時，為解決經濟困頓窘境，於112年1月3日以151,000,000元將系爭房地出售予訴外人吳冠賢，因反訴被告給付遲延，致張家維受有所失利益之差價損失908萬元，爰依民法第231條第1項、第233條第3項、第260條規定提起反訴，並聲明：反訴被告應給付反訴原告908萬元，及自反訴狀繕本送達翌日起，按年息百分之5計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：系爭買賣契約除第10條第3項有約定違約金上限外，無其他條文約定違約金性質，而沒收違約金以高達15%為上限，自屬損害賠償總額之約定，反訴原告不得再請求其他損害賠償。又依內政部實價登錄網站，與系爭房地同公寓大廈之其他樓層，出售總價均在160,000,000元以上，反訴原告自行急售而降低售價，係反訴原告之問題，與反訴

被告無涉，況反訴原告另行出售係新的買賣關係，不得作為請求賠償之依據，並答辯聲明：反訴原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

（一）按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。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條第2項定有明文。是違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同。而賠償性違約金係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償。

（二）則本件系爭買賣契約第10條第2項第2款之違約金約定為應適用民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金。則反訴被告即買方違約，並造成反訴原告受有908萬元之實際損害，反訴原告自得依上揭系爭買賣契約第10條第2項第2款約定沒收反訴被告已繳價金之1,500萬元，此違約金約定，既然為損害賠償總額之預定，依上揭法律意旨，反訴原告除沒收1500萬元違約金外，不得另行向反訴被告請求損害賠償。是反訴原告另依民法第231條第1項、第233條第3項、第260條規定，請求反訴被告另行給付908萬元，及遲延利息即為無理由，應予駁回。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。

參、據上論結，本件本訴為無理由，反訴為無理由。依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

民事第二庭　法　官　方鴻愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不

命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　周彥儒