

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1190號

01
02
03 原 告 林佩貞
04 訴訟代理人 余淑杏律師
05 林靖軒律師
06 被 告 王憶屏
07 0000000000000000
08 訴訟代理人 張凱婷律師

09 上列當事人間請求酌減違約金事件，本院於民國113年11月4日言
10 詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 被告應給付原告新臺幣伍拾伍萬元，及自本判決確定之翌日起至
13 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

14 原告其餘之訴駁回。

15 訴訟費用由被告負擔分之七十三，餘由原告負擔。

16 本判決於原告以新臺幣壹拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。

17 但被告如以新臺幣伍拾伍萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

18 原告其餘假執行之聲請駁回。

19 事 實 及 理 由

20 一、原告主張：伊於民國112年11月6日經由訴外人永慶房屋仲介
21 股份有限公司居間仲介，與被告約定以新臺幣(下同)860萬
22 元，向被告購買門牌號碼為臺北市○○區○○路00○○號4
23 樓之3房屋暨坐落土地(下合稱系爭不動產)，並訂立買賣契
24 約(下稱系爭買賣契約)。伊已依系爭買賣契約給付價金86萬
25 元給被告，嗣伊發現伊無資力履約，亦不符合所需貸款條
26 件，且系爭買賣契約業經解除，被告依系爭買賣契約第12條
27 約定，沒收伊已給付之全部價金86萬元作為違約金，被告所
28 收取之違約金明顯過高，應以10萬元為適當。為此，爰依民
29 法第252條規定，請求法院酌減違約金為10萬元後，依民法
30 第179條規定，請求被告返還予伊76萬元等語。並聲明：(一)

01 被告應給付原告76萬元，及自本件判決確定之翌日起至清償
02 日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)如受不利判決，
03 願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：系爭買賣契約約定之違約金並無酌減之必要。伊
05 因原告違約，損失仲介費16萬1,000元，且因原告當時表示
06 不要舊家具，致伊將舊家具丟棄，以及原告不依約履行，致
07 伊於買賣期間仍須繳納系爭不動產之基本水電費、管理費1
08 個月共2,700元，又伊需請假處理，並請仲介重新出售，故
09 伊依約沒收原告全部已給付之價金作為違約金，並無過高等
10 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
11 回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

12 三、原告主張兩造於112年11月6日就系爭不動產訂立系爭買賣契
13 約，約定總價金為860萬元，其已給付86萬元予被告，嗣因
14 其個人因素考量而不願購買系爭不動產，系爭買賣契約已解
15 除，且被告已另於113年5月2日將系爭不動產出售予他人等
16 語，業據原告提出系爭買賣契約為證(本院卷第14至26頁)，
17 且為被告所不爭執，堪信為真實。

18 四、本院得心證之理由：

19 (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
20 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
21 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
22 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
23 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
24 之賠償總額，民法第250條定有明文。而違約金之性質，區
25 分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃
26 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
27 務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因
28 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
29 務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者
30 之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之
31 強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權

01 人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約
02 金，更得請求其他損害賠償。次按約定之違約金額過高者，
03 法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃
04 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
05 並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂因此排除
06 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
07 及舉證責任。所謂違約金，不問其作用為懲罰抑為損害賠償
08 額之預定，均有上開規定之適用。至於約定之違約金是否相
09 當或過高，則應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所
10 受損害情形，以為衡量之標準。又依同法第251條規定，債
11 務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額。

12 (二)兩造間系爭買賣契約第12條第2項約定：「如甲方(即原告，
13 下同)毀約不買或有其他違約情事時，乙方(即被告，下同)
14 於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項，惟已過戶於
15 甲方名下之產權及移交甲方使用之不動產，甲方應即無條件
16 歸還乙方」。本件係原告於簽立系爭買賣契約後，因個人因
17 素考量而不願購買系爭不動產，未依系爭買賣契約履行義
18 務，系爭買賣契約經解除，為兩造所不爭執，則依上開約
19 定，足認原告毀約不買，被告自得依上開規定沒收原告已給
20 付之全部款項。惟原告主張被告沒收全部已給付款項為違約
21 金乃過高，請求本院酌減為10萬元等語，為被告否認。而
22 查：

- 23 1.依兩造間系爭買賣契約第12條第2項約定內容，並未記載為
24 懲罰性違約金相關字樣，且兩造均不爭執該條項係指損害賠
25 償額預定性違約金，足認係屬損害賠償額預定性違約金。
- 26 2.本院審酌兩造於112年11月6日訂立系爭買賣契約，約定總價
27 金為860萬元，嗣原告片面不願再繼續履行系爭買賣契約，
28 致被告受有自預定交屋日起至系爭不動產另出售他人之日止
29 遲延利息損失，及房屋自預定交屋日起至另出售之日止之基
30 本費用(例如：水費、電費等)；且系爭買賣契約經解除後，
31 被告需處理相關後續事宜，並請仲介再為出售系爭不動產，

01 需支出相當之成本及費用，處理再出售之相關事宜；又原告
02 已給付價金86萬元，其中10萬元為斡旋金、16萬1,000元為
03 仲介費，業據兩造陳明在卷；而於原告向被告表示不願意履
04 行系爭買賣契約後，被告已於113年5月2日將系爭不動產仍
05 以860萬元出售予他人，出售價格與系爭買賣契約總價金860
06 萬元一樣，此為兩造所不爭執。是本院審酌上開各情，認被
07 告收取原告之違約金應以31萬元為適當。則經酌減違約金
08 後，原告得向請求被告返還金額為55萬元(86萬元-31萬
09 元)。

10 (三)末按當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而
11 為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預
12 扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自
13 得依不當得利法律關係請求債權人給付。此項給付請求權，
14 應認於法院判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時屆其
15 清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意。則原告上開請
16 求被告返還之55萬元，自本判決確定之翌日起，按法定利率
17 即週年利率百分之5計算之遲延利息，亦屬有據。

18 五、從而，原告依不當得利之規定，請求被告給付55萬元，及自
19 本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
20 之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理
21 由，應予駁回。

22 六、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經
23 核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金
24 額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依
25 據，不予准許。

26 七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
27 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日
29 民事第四庭

30 法 官 陳月雯

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 命補正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 25 日

05 書記官 李佩諭