

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第100號

原告 程滿

訴訟代理人 陳守文律師

郭千華律師

被告 曾煥瑩

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國114年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾萬元，及自民國一百一十四年二月四日起至清償日止，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十分之六，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣伍拾萬元為被告供擔保後，得假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

- 一、原告起訴主張：兩造於民國111年1月4日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）及不動產買賣價金履約保證申請書，約定原告以新臺幣（下同）300萬元向被告買受門牌號碼為臺北市○○區○○路○段0巷00弄0號之房屋（下稱系爭房屋）；系爭契約並約定被告應配合將被告前手與財政部國有財產署就系爭房屋坐落之基地（即臺北市○○區○○段○○段000地號土地，下稱系爭基地）之租約（下稱系爭國有土地租約），移轉予被告、被告再將之移轉予原告。原告已依約將第1、2期買賣價金總計130萬元匯入履約保證專戶內，

01 被告並已先行動支120萬元，竟銷聲匿跡不知去向，亦未配  
02 合辦理系爭國有土地租約移轉，未能履行系爭契約，經函催  
03 被告履行契約均未果。原告遂於113年4月27日以存證信函解  
04 除系爭契約，並再以起訴狀為解除契約之意思表示。爰依系  
05 爭契約第10條第3項之約定、民法第259條第1款、第179條之  
06 規定，請求被告返還已動支之買賣價金120萬元及懲罰性賠  
07 償金130萬元等語。並聲明：被告應給付原告250萬元，及自  
08 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；願  
09 供擔保，請准宣告假執行。

10 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
11 述。

12 三、得心證理由：

13 (一)原告請求被告返還買賣價金120萬元：

14 原告主張之事實，業據其提出與所述相符之系爭契約、不動  
15 產買賣價金履約保證申請書、系爭基地土地謄本、系爭國有  
16 土地租約、履約保證專戶撥款確認書、存證信函等件影本為  
17 證（見本院卷第20至52頁），而被告經合法通知，未於言詞  
18 辯論期日到場，亦未提出書狀加以否認或爭執，本院審酌前  
19 揭書證，認原告之主張均為真實。從而，原告依系爭契約及  
20 不當得利法律關係，請求被告返還已收受之買賣價金120萬  
21 元，為有理由。

22 (二)原告請求被告給付違約金130萬元：

23 1.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。又約定之違約金額過  
29 高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文。約  
30 定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之  
31 數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項

01 核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最  
02 高法院79年台上字第1612號裁判要旨參照）。而違約金是否  
03 過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀態及當事人所受損害  
04 以為酌定標準，並須就債務人若能如期履行債務時，債權人  
05 可得享受之一切利益加以衡量（最高法院49年台上字第807  
06 號、51年台上字第19號裁判意旨參照）。

07 2.經查：系爭契約第10條第3項約定：「本約簽訂後，乙方  
08 （按即被告）若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情  
09 事致本約解除時，除應負擔甲方（按即原告）所受損害之賠  
10 償外並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方已支配之價  
11 金，並同意按甲方已支付價金總額及開立本票或支票之面  
12 額，作為懲罰性違約金另行給付甲方。……」等內容（見本  
13 院卷第25頁），核屬違約金約定之性質，甚為明確，是原告  
14 援引上開條款，請求被告給付違約金，即屬有據。又該違約  
15 金之金額是否過高乙節，依前揭說明意旨，本院自應依職權  
16 加以審酌。參諸該約條一律以買受人已支付之價金總額為違  
17 約金數額，而不考慮違約當事人給付遲延、違約情形之嚴重  
18 程度，尚非公允合理。本院審酌原告締約支出、可能利息損  
19 失等情，及一般客觀事實、社會經濟狀況及義務違反程度、  
20 當事人所受損害情形等一切情狀，認以原告已給付價金總額  
21 130萬元為違約金，核屬過高，應予酌減至30萬元，較屬適  
22 當。準此，原告請求被告給付違約金30萬元，為有理由，逾  
23 此部分之請求，則屬無據。

24 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權  
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支  
28 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
29 息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
30 者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1  
31 項前段、第203條分別定有明文。故原告復請求自起訴狀繕

01 本送達翌日（即114年2月4日，見本院卷第60頁送達證書）  
02 起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，  
03 亦應准許。

04 四、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就原告勝訴部分，經核  
05 並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，  
06 其假執行之聲請已因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，原告所提其餘攻擊防禦方法及證據，經  
08 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，  
09 附此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
12 民事第三庭 法 官 陳菊珍

13 以上正本係照原本作成。

14 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  
15 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  
16 命補正逕行駁回上訴。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日  
18 書記官 鍾堯任