

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1476號

原告 李忠傑

訴訟代理人 王仁祺律師

被告 吳逸盛

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣140萬元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔60%，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣46萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣140萬元預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)232萬元，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。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第107頁）。嗣於民國114年11月4日言詞辯論時當庭變更聲明為：(一)被告應給付原告232萬元，及自114年11月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第164頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。
- 二、原告主張：原告所有坐落於臺中市○○區○○段00地號土地及其上之同段750建號房屋（即門牌號碼：臺中市○○區○○街000號5樓之3房屋，以下合稱系爭不動產），委由訴外人永慶不動產之加盟店即家暘不動產經紀有限公司（下稱家

01 暘公司)以總價金2,320萬元出售予被告，兩造並於113年8月
02 18日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭不動產買賣契約
03 書）、於113年10月28日簽訂變更期款協議書（下稱系爭變
04 更期款協議書）。依系爭不動產買賣契約書第4條第1項、系
05 爭變更期款協議書第1條等約定，被告應於113年12月19日前
06 給付用印款232萬元。然被告未依約履行，原告於113年12月
07 20日定期催告被告於文到後7日內履約，否則將依約解除契
08 約、沒收被告已給付之全部款項，然未獲置理。原告依系爭
09 不動產買賣契約書第12條第1項約定，以本件起訴狀繕本送
10 達被告時為解除契約之意思表示，本件起訴狀繕本於114年9
11 月中送達被告，系爭不動產買賣契約書業已合法解除，原告
12 得沒收被告已付款項即簽約款232萬元。爰依系爭不動產買
13 賣契約書第12條第2項中段約定，提起本訴等語。並聲明：
14 如變更後之聲明。

15 三、被告抗辯：系爭不動產買賣係借名登記，訴外人田宏浚為出
16 名人，被告為借名人。因房仲跟原告都說系爭不動產的鑑價
17 可以貸款到8成，所以才會約定尾款金額為1,856萬元即買賣
18 總價之8成。但後來銀行緊縮，最後僅能貸款到6成，兩造才
19 會簽訂系爭變更期款協議書展延用印款的付款時間至113年1
20 2月19日，但最後尋求所有銀行結果都一樣，本件被告沒有
21 惡意。被告雖有違約，但原告並無實質損失，兩造約定之違
22 約金過高，應酌減至零等語。並聲明：原告之訴駁回。

23 四、兩造不爭執事項與爭執事項（本院依判決格式修正或增刪文
24 句，見本院卷第199至200頁）：

25 （一）不爭執事項：

26 1.兩造於113年8月18日簽立系爭不動產買賣契約書，由原告以
27 2,320萬元出售系爭不動產予被告，被告已給付簽約款232萬
28 元至履保帳戶。

29 2.田宏浚為出名人，被告為借名人，田宏浚與被告就系爭不動
30 產買賣契約間為借名登記法律關係。

31 3.兩造於113年10月28日簽立系爭變更期款協議書，將原系爭

01 不動產買賣契約書用印款232萬元交付日期展延至113年12月
02 19日，尾款1,856萬元展延至114年1月22日。

03 4.被告迄今未交付用印款232萬元予原告。

04 5.原告以本件起訴狀繕本送達被告時為解除系爭不動產買賣契
05 約之意思表示，本件起訴狀繕本於114年9月中送達被告。

06 6.系爭不動產買賣契約書第12條第2項有關沒收被告已給付的
07 全部款項之約定性質為損害賠償預定性違約金之約定。

08 (二)爭執事項：

09 1.被告就系爭不動產買賣契約書之履行，有無違反系爭不動產
10 買賣契約書第12條第1項約定？

11 2.原告依系爭不動產買賣契約書第12條第1項約定解除契約，
12 並依第12條第2項中段約定沒收被告已給付之232萬元，有無
13 理由？

14 3.被告抗辯違約金過高，請求依民法第252條規定應予酌減，
15 有無理由？

16 五、得心證之理由：

17 原告主張被告未依約履行，經定期催告仍未履約，已於114
18 年9月中解除契約，故得沒收被告已付款項232萬元等語。被
19 告則以上開情詞置辯。是本件應審酌者為：(一)被告就系爭不
20 動產買賣契約書之履行，有無違反系爭不動產買賣契約書第
21 12條第1項約定？(二)原告依系爭不動產買賣契約書第12條第1
22 項約定解除契約，並依第12條第2項中段約定沒收被告已給
23 付之232萬元，有無理由？(三)被告抗辯違約金過高，請求依
24 民法第252條規定應予酌減，有無理由？現就本件之爭點分
25 述如下：

26 (一)被告就系爭不動產買賣契約書之履行，有違反系爭不動產買
27 賣契約書第12條第1項之約定：

28 原告上開主張，業據提出系爭不動產買賣契約書、變更期款
29 協議書、存證信函及回證、LINE對話紀錄、律師函及回證等
30 件為證(見本院卷第19至39、111至125頁、133至135頁)，堪
31 信為真實。又原告依系爭不動產買賣契約書第12條第1項約

01 定，以本件起訴狀繕本送達被告時為解除系爭不動產買賣契
02 約書之意思表示，本件起訴狀繕本於114年9月中送達被告等
03 情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項5.），亦堪信為真
04 實。依系爭不動產買賣契約書第4條第1項、系爭變更期款協
05 議書第1條等約定，被告應於113年12月19日前給付用印款23
06 2萬元。然被告未依約履行，原告於113年12月20日定期催告
07 被告於文到後7日內履約，否則將依系爭不動產買賣契約書
08 第12條第1項之約定解除契約，被告業已於113年12月23日收
09 受上開存證信函乙情，有存證信函及回證在卷可稽（見本院
10 卷第111至114頁、133至135頁），是被告至遲須於同年12月3
11 0日給付用印款232萬元予原告。被告既未依約給付用印款23
12 2萬元，顯違反系爭不動產買賣契約書第12條第1項之約定，
13 原告解除契約，自屬有據。

14 （二）原告依系爭不動產買賣契約書第12條第1項約定解除契約，
15 並依第12條第2項中段約定沒收被告已給付之232萬元，有無
16 理由？

17 系爭不動產買賣契約書第12條第2項中段約定：「如買方毀
18 約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買
19 方已給付之全部款項」（見本院卷第24頁），準此，倘被告有
20 違約情事，原告得於解除契約後，沒收被告已付款項。被告
21 已給付簽約款232萬元至履保帳戶等情，為兩造所不爭執
22 （見兩造不爭執事項1.），若原告可依系爭不動產買賣契約書
23 第12條第2項中段約定沒收，沒收款項即232萬元。是以，系
24 爭不動產買賣契約書既經原告合法解除，原告自得依上開約
25 定，請求沒收被告已付款項232萬元。

26 （三）被告抗辯違約金過高，請求依民法第252條規定應予酌減，
27 有無理由？

28 1.按約定之違約金額過高者，不論係懲罰性或損害賠償總額預
29 定性質之違約金，法院均得依民法第252條規定，予以酌減
30 至相當之數額。約定之違約金額過高者，法院得依職權減至
31 相當之數額，為民法第252條所明定。契約當事人約定之違

01 約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事
02 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
03 享受之一切利益為衡量標準。又違約金之約定，乃基於個人
04 自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之
05 規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，
06 契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟
07 倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違
08 背契約正義等值之原則，法院仍得參酌上情，依職權減至相
09 當之金額（最高法院103年度台上字第2527號、114年度台上
10 字第800號、102年度台上字第1606號判決意旨參照）。

11 2.被告辯稱：兩造約定之違約金過高，應酌減至零等語（見本
12 院卷第169頁）。原告則主張：因被告違約，原告至少受有增
13 加額外處理紛爭之勞費，包含訴訟費用、律師費用、代書費
14 用等，並喪失如期取得買賣價金之週轉利益、孳息收入之損
15 害、貸款利息之損失，且仍應支付成交價額4%即92萬元之仲
16 介服務費及相關應付所得稅等損失等語（見本院卷第180
17 頁）。

18 3.經查，兩造不爭執系爭不動產買賣契約書第12條第2項所約
19 定之違約金屬損害賠償總額預定之違約金性質（見兩造不爭
20 執事項6.），依上說明，自有民法第252條規定之適用。審
21 酌原告所受契約解除日前之貸款利息損害、價金利息損害及
22 原告依約應給付家暘公司之仲介服務費92萬元，有家暘公司
23 服務費確認單（下稱系爭服務費確認單）可憑（見本院卷第18
24 3頁），復須支出時間、勞力，另又委任律師進行本件訴訟
25 等一切情狀，認依系爭不動產買賣契約書第12條第2項中段
26 約定按已付價款總額232萬元計算違約金，誠屬過高，原告
27 得請求之違約金酌減為140萬元為適當，逾此範圍之請求，
28 則無可採。

29 4.另上開違約金之性質乃被告債務不履行致原告所受損害的預
30 定額，已如前述，是本件違約金已經包括法定遲延利息跟其
31 他損害在內，不可再同時合併請求遲延利息，則原告遲延利

01 息請求為無理由，應予駁回。

02 5.至被告辯以：當時因房仲跟原告都說系爭不動產的鑑價可以
03 貸到8成，所以才會在簽約單上寫尾款1,856萬元。但後來銀
04 行緊縮，是不可能貸到8成，最後僅能貸到6成，所以才會展
05 延用印款的付款時間，原告也知悉，最後尋求所有銀行結果
06 都一樣，本件被告沒有惡意云云，並提出簽約單為證（見本
07 院卷第200、173頁），惟為原告所否認。查，被告固提出上
08 開簽約單為證，惟簽約單上未提及房仲或原告有告知被告系
09 爭不動產的鑑價可以貸到8成之情事，被告此部分所辯，自
10 難採信。況觀諸系爭不動產買賣契約書第17條特約定事項欄
11 載明：「雙方同意：若因買方銀行排撥而導致遲延，雙方另
12 在協調延後交尾(即尾款)日期」（見本院卷第25頁）、系爭
13 變更期款協議書第1條約定：「尾款(貸款)」（見本院卷第3
14 9頁），由上開約定可知，若被告有需要以系爭不動產向銀
15 行辦理貸款以支付價金之情形，應僅就尾款部分以貸款支
16 付，至於用印款，被告應以自有或其他資金預先準備充裕。
17 又兩造已約定用印款款至遲應於113年12月19日給付，業如
18 前述，用印款既非尾款，依上開約定，不論被告是否貸得款
19 項，被告均應預先將資金準備充裕，要不得以未能順利貸得
20 款項為由遲延給付，本件被告違約之情形，顯與被告是否貸
21 得款項無涉。被告復辯稱因系爭不動產買賣契約書沒有成
22 立，原、被告都沒有給付仲介服務費給仲介，且最後判決下
23 來，仲介會不會請求、原告會不會付，都還不確定云云（見
24 本院卷第198頁）。查，觀諸系爭服務費確認單明載：「簽
25 約日113年8月10日、成交金額2,320萬元、應付總服務費92
26 萬元」（見本院卷第183頁），是原告依約應給付仲介服務
27 費92萬元，上開仲介服務費應屬原告因此所受損害，被告此
28 部分所辯，委不足採。

29 六、綜上所述，原告依系爭不動產買賣契約書第12條第2項中
30 段，請求被告給付原告140萬元，為有理由，應予准許；逾
31 越此範圍之請求為無理由，應予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不
02 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

03 八、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就原告勝訴部分與民
04 事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金
05 額，予以准許，並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌
06 定相當之擔保金額，准被告供擔保後免為假執行。至原告敗
07 訴部分，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

08 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日

10 民事第七庭 法 官 陳佳伶

11 以上為正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
15 應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 3 月 16 日

17 書記官 陳淑華