

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第663號

原告 莊昇千

訴訟代理人 李昭儒律師

鄭仲昕律師

被告 大鑫開發建設股份有限公司

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人 劉育明

追加被告 謝金君

共同

訴訟代理人 紀冠羽律師

陳俊茂律師

上列當事人間返還買賣價金事件，本院於民國114年8月21日言詞  
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

壹、程序事項：

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，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2、3款定有明文。查，原  
告起訴聲明第1項為「被告大鑫開發建設股份有限公司（下  
稱被告公司）應給付原告新臺幣（下同）3,180,000元，及  
自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
息。」，後變更為下述貳、聲明欄(一)、(二)所示，乃基於同一  
基礎事實追加謝金君為被告暨減縮應受判決事項之聲明，核  
與上開規定相符，應予准許。

貳、原告主張：

一、原告向被告公司、被告謝金君購買坐落於臺中市○○區○○

01 段000地號上之「大鑫琢寓」戶別為8A之預售屋（下稱系爭  
02 房屋），並於民國113年7月1日簽訂房屋預定買賣契約書  
03 （下稱系爭房屋契約）、土地預定買賣契約書（下稱系爭土  
04 地契約），契約總價為新臺幣（下同）2650萬元，原告並已  
05 繳納318萬元之訂金、簽約金及開工款。

06 二、原告簽約時，代銷公司以系爭房屋於交屋後將有高機率大幅  
07 升值，作為投資置產之用也將有獲利，係很好的投資選擇，  
08 且表示政府之限貸令不會影響預售屋，不會讓原告貸不到款  
09 之銷售話術說服原告購買系爭房屋，更贈送號稱價值146萬  
10 元之裝潢及冰箱，加強原告購買的動機，並遂行被告公司炒  
11 房之目的，致原告一時未察而簽立買賣契約。然原告於簽約  
12 後，因政府一波一波限貸令之政策以及利息調高，造成原告  
13 後續恐面臨無法貸到足額款項之風險，以及資金周轉不足，  
14 而難以履行高額房屋買賣價金之困境，故與家人評估後，原  
15 告之母於113年10月便頻繁以訊息告知被告公司及代銷公司  
16 欲解除契約，然未獲置理。嗣原告未於114年1月2日前繳清2  
17 7萬元之工程款項，係違反系爭房屋契約第23條第4款有關  
18 「付款條件及方式」之規定，買賣雙方並得解除系爭契約，  
19 故原告即買方得解除系爭契約，並以本起訴狀作為解除契約  
20 意思表示之送達。並依民法第179條規定，請求被告返還已  
21 繳買賣價金318萬元。

22 三、原告至今已繳價款318萬元，雖未逾房地總價款15%計算之金  
23 額，然此違約金仍屬過高，應審酌建設公司建築成本、銷售  
24 費用等，並扣除「另行出賣他人所得預期之利益」。系爭房  
25 屋自原告起訴時仍未完銷而持續在銷售，且原告所購買之戶  
26 別為8A，8樓為所有樓層中最為搶手且相較高價之樓層，縱  
27 經解約，亦殊難想像被告之銷售會遇上何等困難。是被告既  
28 持續在銷售，縱被告得以提出銷售費用之損失單據，其銷售  
29 費用應未有增加，而就代銷公司之佣金，據雙方調解時代銷  
30 人員之說法，亦尚未結算核發，而尚未支出，且更無法確定  
31 系爭房屋若另行出售他人，代銷公司之佣金是否又會重複發

01 放，而有何等損害。且系爭房屋之建築進度僅至地下室2  
02 樓，系爭房屋至117年年底始會完工，原告解約之時點尚  
03 早，是以建築成本應非高額。又雖政府之限貸令政策對原告  
04 有巨大影響，然就臺中市整體之預售屋房價，房價並未下跌  
05 而僅是緩漲，對被告並無影響，可見若被告與原告解約，系  
06 爭房屋另行出賣他人所得預期之利益將高於原出賣原告之利  
07 益。是違約金是否過高應審酌被告有無損害，而系爭房屋另  
08 行出賣他人所得預期之利益應得以涵蓋銷售費用、建築成  
09 本，是原告解約應未造成被告有何等損害，就原告所應負擔  
10 之違約金應能再予以酌減至零，方為妥適。

#### 11 四、並聲明：

12 (一)被告公司應給付原告203萬8,000元，及自判決確定之日起至  
13 清償日止，按年息5%計算之利息。

14 (二)被告謝金君應給付原告114萬2,000元，及自判決確定之日起  
15 至清償日止，按年息5%計算之利息。

16 (三)原告願供擔保，請准宣告假執行。

#### 17 參、被告則以：

18 一、依契約解釋，應於被告沒收違約金後，「買賣雙方」始得解  
19 除契約，且既經「買賣雙方」自屬買賣雙方合意解除契約之  
20 情形，不容原告單方解除契約。原告既未合法解除契約，無  
21 由依民法第179條規定，請求返還已繳納價金318萬元。

22 二、本件並非被告請求解約之損害賠償，而係原告請求酌減違約  
23 金並返還價金，本件應否酌減違約金，應由原告依民事訴訟  
24 法第277條就違約金過高之利已事實本於辯論主義負舉證責  
25 任以實其說，然原告就本件違約金有何過高情事，迄未能提  
26 出證據證明之。反觀被告不僅受有支出營造、銷售、廣告、  
27 人事、稅金等成本費用，尚衍生因原告違約而催告、協商之  
28 費用及應負而未付款項之遲延利息，並須負擔再度出售系爭  
29 房地而另支出勞務、管銷等損害外，就所失利益部份參酌財  
30 政部公布之最新年度即112年度營利事業各業所得暨同業利  
31 潤標準，其中「不動產投資開發」淨利率為10%，以系爭房

01 地總價計算高達2650萬元，則被告因原告解約所受損害及所  
02 失利益，衡諸常情絕不低於318萬元。管銷費用以297萬2,60  
03 9元計算應屬合理，蓋管銷費用之內涵包括但不限於接待中  
04 心之房地租金、建築裝修費用、廣告費、建築融資利息、雜  
05 支、人事薪資等費用，尤其原告違約一事更加大被告建築資  
06 金缺口，並增加因原告違約而催告、協商等程序之勞費，倘  
07 以系爭房地佔建案之坪數比例分擔上述部份費用，再加計代  
08 銷佣金98萬0,070元（實際應補足至103萬0,330元）及訴訟  
09 終結後另覓買家之費用、不動產跌價等損害，總損害遠逾31  
10 8萬元之違約金。是本件違約金並無顯失公平，亦無酌減之  
11 必要。

12 三、並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告  
13 免為假執行。

14 肆、本院之判斷：

15 一、原告主張原告向被告公司、被告謝金君購買系爭房屋，並於  
16 113年7月1日簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，契約總價2  
17 650萬元，原告並已繳納318萬元之訂金、簽約金及開工款，  
18 為被告所不爭執，並有系爭房屋契約書、系爭土地契約書、  
19 收據在卷可參（本院卷第25至60頁），堪信屬實。

20 二、按系爭房屋契約第23條第4款規定：「買方違反有關付款條  
21 件及方式之規定者，賣方得沒收依房地總價款15%計算之金  
22 額（最高不得超過15%）。但該沒收之金額超過已繳價款  
23 者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」，系  
24 爭土地契約第15條第3款規定：「買方違反本契約第5條之規  
25 定者，賣方得沒收依土地總價款15%（最高不得超過15%）計  
26 算之金額為違約金，但該沒收之金額超過已繳價款時，則以  
27 已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」，查原告未於  
28 114年1月2日前繳清27萬元之工程款項，違反有關「付款條  
29 件及方式」規定，依約被告公司得沒收397萬5,000元（2650  
30 萬元 $\times$ 15%=397萬5,000元），此已超過原告已繳價款318萬  
31 元，則依但書規定，應以318萬元為限，買賣雙方並得解除

01 本契約。依此，原告以起訴狀作為解除契約意思表示之送  
02 達，而主張系爭房屋契約、系爭土地契約已合法解除，核屬  
03 有據。被告雖抗辯上開規定意指兩造得「合意」解除契約，  
04 非原告有解除權。然契約當事人基於契約自由本得合意解除  
05 契約，自無以契約條款另為約定之必要，衡情應為約定解除  
06 權之意涵，方符兩造契約真意及契約文義解釋，被告所辯自  
07 非可採。

### 08 三、本件違約金是否過高？

09 (一)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
10 252條定有明文。又違約金得區分為損害賠償預定性質違約  
11 金及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數  
12 額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不  
13 待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多  
14 寡，均得按約定違約金請求債務人支付。後者之違約金係以  
15 強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如  
16 債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有  
17 無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求  
18 其他損害賠償。是損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約  
19 金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約  
20 定之違約金是否過高時，自應先就該違約金之性質予以定  
21 性，以為是否予以酌減及數額若干之判斷（最高法院108年  
22 度台上字第568號判決意旨參照）。約定違約金額是否過  
23 高，賠償性違約金係以債權人所受之損害為主要準據，懲罰  
24 性違約金則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尤應參酌  
25 債務人違約之情狀斷之（最高法院100年度台上字第533號判  
26 決意旨參照）。而當事人約定之違約金究屬何者，應依當事  
27 人之意思定之，查原告主張上開沒收之金額為賠償性違約  
28 金，為被告所不爭執（本院卷第214頁），應為賠償性之違  
29 約金。

30 (二)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法  
31 第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之

01 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁  
02 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人  
03 約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違  
04 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責  
05 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之  
06 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能  
07 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸  
08 自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定  
09 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌  
10 該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，  
11 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，  
12 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約  
13 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異  
14 將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權  
15 人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高  
16 法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

17 (三)原告未提出任何證據證明被告所受損害及所失利益「遠低」  
18 所定之違約金上限，且被告沒收之違約金318萬元，僅為總  
19 價12%，與內政部103年4月28日公告修正之「預售屋定型化  
20 契約應記載及不得記載事項」第24條第4項、「預售屋買賣  
21 契約書範本」第25條第4項：「買方違反有關『付款條件及  
22 方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之...（最高  
23 不得超過15%）計算之金額」等規定相符，並未逾越社會一  
24 般標準，被告復已提出證據（房價與管銷費用之網路資料、  
25 代銷公司之請款單、請款明細暨發票、被告113年度損益及  
26 稅額計算表、系爭房屋所屬建案之代銷契約、大鑫琢寓代銷  
27 結案證明等，見本院卷第157至167頁、第185至195頁）說明  
28 其因原告解約而所受損失，包括百萬元代銷佣金、行政與行  
29 銷成本浪費、原告違約其應負而未付款項之遲延利息及原本  
30 可出售他人的機會完全喪失等，原告指稱違約金過高，即屬  
31 無據。

01 (四)且觀之本件解約之原因，原告雖主張代銷公司以銷售話術，  
02 致原告一時未察而簽約，然此為被告所否認，原告並未就此  
03 舉證以實其說，主張自非可採。再者，依原告之母與被告公  
04 司LINE對話紀錄（本院卷第155、201頁），原告之母稱：

05 「凱倫，政府出手打房，很多人借不到錢，買房意願大減，  
06 建商自然降價，目前可以撿便宜…我們剛好買在最高點（最  
07 貴時候）」、「很後悔「太衝動」買琢寓…不知可解  
08 約？」、「因政府一直打房，怕貸不到錢，況且房價會下  
09 跌，我們買在最高點，請問可以解約？」，足認原告係因貸  
10 款條件限縮，房市環境變動、獲利減縮而解約，與被告或代  
11 銷公司無涉。

12 (五)又違約金之酌定標準應以「解約時」之一般客觀事實、社會  
13 經濟狀況及當事人所受損害情形為據，不應將契約解除後之  
14 因素列入考量，則原告徒以解約後所發生之因素（即再行出  
15 售價格將高於原出賣原告之價格），即主張被告並未受有損  
16 害，自不可採。況究要繼續履約，抑或解約支付違約金，取  
17 決於原告，何者對其較有利，信其已為評估判斷，自不容其  
18 任意毀約（未依約繳納工程款項），再主張違約金過高，而  
19 免受契約拘束之理。

20 (六)綜上所述，本院綜合被告所受損害、原告之違約情形及社會  
21 經濟狀況等一切情狀，認被告公司沒收違約金318萬元，並  
22 非顯不具合理性及公平性而有違背契約正義情形，本院認尚  
23 無介入私法自治而酌減之必要。以故，原告主張依民法第25  
24 2條規定，請求酌減違約金，乃屬無據。

25 四、綜上，被告依約沒收已繳價款，核屬有據。則原告以契約解  
26 除後之法律關係，依民法第179條規定請求被告公司應給付  
27 原告203萬8,000元，被告謝金君應給付原告114萬2,000元，  
28 及均自判決確定之日起至清償日止，按年息5%計算之利息，  
29 為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請  
30 即失所附麗，應予駁回。

31 伍、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張，經審酌

01 後，均與結論無涉，爰不一一贅述，併此敘明。

02 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日

04 民事第二庭 法 官 顏銀秋

05 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日之不變期間內，向本院提

07 出上訴狀。如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 114 年 10 月 15 日

09 書記官 賴恩慧