

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第2294號

原告 黃惠茹
訴訟代理人 裘佩恩律師
戴龍律師
唐世韜律師
吳祈緯律師

被告 林亭婷
訴訟代理人 鄭博銘

上列當事人間請求酌減違約金等事件，本院於民國115年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造於民國114年8月29日就如附表所示不動產簽立之買賣契約書，被告對原告之違約金債權，逾新臺幣75萬元部分不存在。被告應同意原告向安新建築經理股份有限公司領取設於台新國際商業銀行建北分行履約保證專戶（戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶；帳號：00000-00-000000-0）內之款項新臺幣75萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔54%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之。民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，即認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。本件原告起訴主張兩造於民國114年8月29日就如附表所示不動產（下稱系爭房地）簽立之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第8條第2項約定之違約金過高，而請求

01 確認上開違約金債權逾新臺幣（下同）10萬元之部分不存
02 在，然為被告所否認，則兩造間就上開違約金債權逾10萬元
03 之部分存在與否既有爭執，堪認原告主觀上就此法律上地位
04 確有不安之狀態，而此不安狀態可由本件確認判決予以除
05 去，應認原告提起本件確認之訴有確認利益。

06 貳、實體方面：

07 一、原告起訴主張：

08 （一）兩造間於114年8月29日就系爭房地簽立系爭契約，約定買
09 賣總價款為1,500萬元，並於同日簽立買賣價金履約保證
10 申請書（下稱系爭履保申請書），約定由訴外人安新建築
11 經理股份有限公司（下稱安新建經）辦理系爭房地買賣價
12 金之履約保證事宜，且原告已給付系爭契約第3條第2項約
13 定之第1期買賣價金（簽約款）150萬元至系爭履保申請書
14 第3條第5項所載台新國際商業銀行建北分行履約保證專戶
15 （戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶；帳號：00
16 000-00-000000-0）（下稱系爭履保專戶）。原告原預計
17 向銀行貸款系爭房地之買賣總價款1,500萬元之8成即1,20
18 0萬元，用以支付系爭契約第3條第2項約定之第4期買賣價
19 金（尾款）1,200萬元，惟適逢中央銀行實施限貸令，各
20 銀行就系爭房地之鑑價結果至多僅有約1,300萬元，與系
21 爭房地之買賣總價款1,500萬元相去甚遠，且非原告於簽
22 立系爭契約時所得預見，致原告委由地政士就各銀行貸款
23 額度試算之結果至多僅有約1,000萬元，遠低於原告之預
24 期，原告方無力繼續履行系爭契約，並旋即委由訴外人即
25 仲介單禎婷將原告因貸款成數不足而無法繼續履行系爭契
26 約之情事告知被告，原告並於114年10月19日與被告協商
27 解除系爭契約，然被告堅持原告應繼續履行系爭契約，兩
28 造遂無法達成合意解除系爭契約之共識。

29 （二）系爭契約第8條第2項雖約定，倘原告未如期支付系爭房地
30 之買賣價金，經被告催告仍不履行時，被告得解除系爭契
31 約，並沒收原告已繳價款150萬元作為懲罰性違約金，惟

01 考量原告係因銀行就系爭房地之鑑價結果及貸款成數均遠
02 不如預期，原告方無足夠資力繼續履行系爭契約，並非刻
03 意違約，且系爭契約亦尚未核發稅單，原告尚不負給付系
04 爭契約第3條第2項約定之第3期買賣價金（完稅款）150萬
05 元之義務，何況原告於知悉貸款成數不足後，隨即於114
06 年10月19日透過仲介將無法繼續履行系爭契約之情事通知
07 被告，當時距離系爭契約簽立之日期，僅約2個月，被告
08 仍得避免於系爭契約投入更多資源，甚且被告亦可保留系
09 爭房地並出售或出租予第三人，可見被告並未受有任何損
10 害，且被告並未實際支出仲介費，未受有仲介費45萬元之
11 損害，況系爭契約解除後，被告是否仍有給付仲介費之義
12 務，應依被告與仲介簽立之委託銷售契約約定而定，被告
13 亦有可能不用負擔仲介費，故仲介費應不能作為審酌懲罰
14 性違約金之因素，而被告既已決定出售系爭房地，顯然並
15 無出租系爭房地之規劃，無從預期有何租金收入，是被告
16 依系爭契約第8條第2項之約定沒收原告已繳價款150萬元
17 作為懲罰性違約金，數額實屬過高，應依民法第252條之
18 規定酌減為10萬元，方屬合理，原告並因此得請求被告應
19 同意原告領取系爭履保專戶內剩餘之140萬元（計算式：
20 1,500,000元－100,000元＝1,400,000元）。

21 （三）此外，系爭契約係不動產仲介提供之定型化契約，原告對
22 於系爭契約第4條第2項之約定並無選擇之權利，且系爭契
23 約簽立時，代書及仲介並未將不動產交易實務通常會針對
24 買方貸款成數之疑慮，約定貸款成數不足得無條件解除契
25 約之類似特約條款之情形告知原告，原告並非故意違反系
26 爭契約之約定。又兩造並非消費者與企業經營者之關係，
27 本即無消費者保護法適用之餘地，且內政部地政司公告並
28 經行政院消費者保護會會議通過之成屋買賣契約書範本
29 （下稱系爭範本）僅係針對違約金數額之上限有所規定，
30 非謂違約金未超過15%即一律無過高之情事，而應綜合考
31 量原告違反系爭契約約定之一切情狀判斷之。爰依民法第

252條、不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：1.確認被告對原告之違約金債權逾10萬元之部分不存在；2.被告應同意原告向安新建經領取系爭履保專戶內之款項140萬元。

二、被告抗辯略以：

- （一）兩造未合意解除系爭契約，系爭房地之最終點交日為114年12月31日。正大地政士事務所之代書已於114年11月5日核發稅單、依法催告原告繳納系爭契約第3條第2項約定之第3期買賣價金（完稅款），被告並分別於114年10月28日寄發臺南德高厝郵局存證號碼381號存證信函、於114年11月11日寄發湖內郵局存證號碼41號存證信函予原告，催告原告給付系爭契約第3條第2項約定之第3期買賣價金（完稅款），惟未獲原告置理，原告迄今亦尚未繳納。代書於系爭契約簽立時，有特別針對限貸令等相關情事告知原告並向原告說明，亦有詢問原告如貸款額度不足，是否同意以現金補足，原告亦同意以現金補足系爭房地之買賣價款，且因中央銀行實施限貸令，被告為體恤原告，亦同意將系爭房地點交日延至114年12月31日，使原告有足夠時間處理貸款或籌措自備款，惟原告仍未履行系爭契約約定之義務，何況系爭契約簽立時中央銀行已實施限貸令超過1年，貸款不易之情形已是社會大眾皆知，且原告亦有積欠銀行信用貸款，更不易達到要求之貸款成數，此亦係原告於系爭契約簽立時即可預見之情事，更遑論原告本應於締結系爭契約前就整體財務狀況、資金調度等條件，評估是否有足夠資金購買系爭房地，倘貸款條件不符或貸款金額不足時，亦應有規劃其他資金支應並履行系爭契約，原告無法履約之理由，均非系爭契約締約時無從預見或評估之事項，原告不應將經濟狀況異動之風險轉嫁予被告承擔，是原告請求酌減系爭契約第8條第2項約定之違約金，已違反系爭契約之精神、誠實信用原則及契約嚴守原則。
- （二）又依系爭範本第11條之記載，買賣雙方違約之違約金金額

均以不超過房地總價款15%為限，被告因原告違反系爭契約約定之義務而依系爭契約第8條第2項之約定沒收原告已繳價款150萬元作為違約金，數額為系爭房地買賣總價款之10%，未逾上開限制，且原告不履行系爭契約之約定，致被告為處理系爭契約簽立及協議合意解除事宜而支出包含系爭房地貸款所生利息、系爭房地於系爭契約簽立後之水、電、瓦斯等基本費用等所受無益勞力、時間、費用、訴訟之損失，以及委託仲介公司銷售系爭房地等事宜而預計支出之服務費45萬元、代書費用6,120元等，並因被告有換屋需求而購買另一處房地，原告不履行系爭契約之約定亦導致被告須向親友籌借該房地之購屋款，因此須負擔額外之利息，甚且被告如於114年9月1日至115年1月5日間將系爭房地出租亦可獲取約8萬8,000元之租金收入，是被告所受損害之金額合計至少有54萬4,120元，被告依系爭契約第8條第2項之約定寄發臺南德高厝郵局存證號碼1號存證信函予原告，解除系爭契約，並沒收原告已繳價款150萬元作為違約金，應屬合理，且無違約金過高之情形等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

（一）兩造於114年8月29日就系爭房地簽立系爭契約，約定買賣總價款為1,500萬元，並於同日簽立系爭履保申請書，約定由安新建經辦理系爭房地買賣價金之履約保證事宜，且原告已給付系爭契約第3條第2項約定之第1期買賣價金（簽約款）150萬元至系爭履保專戶。原告因貸款成數不足已無法繼續履行系爭契約，經被告於114年11月11日寄發湖內郵局存證號碼41號存證信函通知原告：稅單已核發，原告應依系爭契約第2條（應為第3條）第2項約定將第3期買賣價金（完稅款）匯入系爭履保專戶、於114年12月19日寄發臺南德高厝郵局存證號碼467號存證信函通知原告「函到7日內將完稅款存匯入履約保證專戶等」，經原告於同年12月22日收受、於115年1月2日寄發臺南德高

01 厝郵局存證號碼381號存證信函通知原告因原告未履行將
02 第3期款匯入系爭履保專戶之義務而為解除系爭契約之意
03 思表示，主張沒收原告已付150萬元價金，經原告於115年
04 1月5日收受等情，有系爭契約、系爭履保申請書、上開存
05 證信函、收件回執等在卷可憑（本院卷第21至28、57至5
06 9、101至103、111至117、121至129頁），且為兩造所不
07 爭執，堪認此部分之事實為真。

08 （二）原告主張其因貸款成數不足致無法履約，系爭契約第8條
09 第2項約定之懲罰性違約金過高等語，然為被告所否認，
10 經查，系爭契約第8條第2項約定：「買方若不依合約履行
11 各項義務或支付價金，每逾1日買方應按買賣總價款萬分
12 之二計算違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日止），
13 但賣方不得藉買方未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨
14 礙房地點交，賣方應另行主張之。經賣方書面通知期限催
15 告（至少七日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本
16 買賣合約，並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰
17 性違約金，...」（本院卷第23頁），本件賣方即被告業
18 已數次催告原告履行給付第3期買賣價金（完稅款）之義
19 務，惟原告仍未履行，被告並於115年1月2日寄發臺南德
20 高厝郵局存證號碼381號存證信函通知原告解除系爭契
21 約，經原告於115年1月5日收受，已如前述，堪認被告已
22 依系爭契約第8條第2項之約定以書面通知之方式，合法解
23 除系爭契約，依系爭契約第8條第2項之約定，被告自得主
24 張沒收原告已付價金150萬元作為懲罰性違約金。

25 （三）當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。民
26 法第250條第1項定有明文。又違約金有賠償性違約金及懲
27 罰性違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作
28 為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約
29 金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為
30 目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人
31 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惟一審定標準，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（最高法院111年度台上字第639號判決意旨參照）。復約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂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。經查，原告固稱因中央銀行實施限貸令，且各家銀行就系爭房地鑑價結果至多僅約1,300萬元，致原告委由地政士向各家銀行試算貸款額度之結果，原告得以貸款之金額至多僅1,000萬元，故無法繼續履約等語，並提出各家銀行試算貸款額度結果表1紙為證（本院卷第29頁），惟原告於簽訂系爭契約前，本即得透過各種公開資訊評估買受價格、自身經濟狀況及履約能力等，以決定是否購買、系爭契約如何約定較符合自身經濟狀況，且兩造並無經濟狀況或締約能力顯不相當之情，足認兩造已經衡量經濟能力、履約意願、違約責任等全部因素，始決意簽訂系爭契約，則原告因未妥適評估、諮詢銀行對於系爭房地之鑑價可能結果即貿然與被告簽立系爭契約，堪認系爭契約最終經被告解除係全可歸責於原告，惟本院綜合斟酌原告於114年10月19日已透過仲介向被告表示貸款成數不足無法繼續履約一節，為被告所不爭執（本院卷第152頁），距離系爭契約簽訂之日即114年8月29日未逾2個月、簽立系爭契約後距離被告解除系爭契約即115年1月5日僅約4月、被告應給付之代書費為6,120元，亦有收費明細表附卷可參（本院卷第145頁）、被告因原告違約但仍

需支付服務報酬予仲介、原預計取得之價金無法運用及原本可出售他人的機會完全喪失等情形，認被告沒收違約金全數有過高之情，爰依民法第252條規定，酌減至75萬元，以符兩造利益的平衡。至被告支付系爭房地貸款所生利息、水、電、瓦斯等基本費用，均係立基於被告與銀行、水、電、瓦斯公司訂立之契約；被告雖有另外購屋之計畫，因原告無法繼續履行系爭契約致被告需另行籌措資金，惟買賣之進行過程本有風險，且被告另行購屋為被告之個人計畫事項，其因此向他人借款支付利息亦為被告之選擇，均難認上開費用屬被告因原告違約所受之損害，故被告此部分之抗辯，不列入違約金過高與否之審酌因素，應予說明。

四、綜上所述，原告請求確認兩造於114年8月29日就如附表所示不動產簽立之系爭契約，被告對原告之違約金債權，逾75萬元部分不存在，及被告應同意原告向安新建經領取系爭履保專戶內之75萬元（計算式：1,500,000元－750,000元＝750,000元），為有理由，應予准許，然逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 3 月 17 日
民事第二庭 法 官 丁婉容

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 3 月 17 日
書記官 康紀媛

附表：

編號	不動產標示	面積	權利範圍
----	-------	----	------

		(平方公尺)	
1	臺南市○區○○○000000地號土地	102	1分之1
2	臺南市○區○○○00000○號建物 (門牌號碼：臺南市○區○○路000 巷0號	一層：52.93 二層：52.93 屋頂突出物： 7.12 陽台：3.7	全部