臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第1180號

原　　告　原巧珍
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　翰唐建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　黎偉良
被　　告　翰中建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　呂晶晶
共　　同
訴訟代理人　黃國永律師
　　楊宛瑜律師

上列當事人間請求酌減違約金事件，本院於民國115年10月28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

一、原告主張：原告於民國110年11月20日分別向被告翰唐建設有限公司（下稱翰唐公司）、翰中建設股份有限公司（下稱翰中公司），購買「愛上遇景」第二期預售屋G5、G6房屋及其所坐落土地即臺南市○○區○○○段0000000地號、667-168地號、667-160地號、667-167地號土地（下分稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地）。原告於110年11月29日分別與翰唐公司、翰中公司簽訂房屋預定買賣合約書、土地預定買賣合約書（下分稱系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，合稱系爭房地買賣契約），約定系爭房地總價合計新臺

幣（下同）958萬元（其中G5、G6房屋各287萬4,000元、臺南市○○區○○○段0000000地號及667-168地號土地191萬6,000元、同段667-160地號及667-167地號土地191萬6,000元），原告已繳納233萬元。因原告要求將二戶一樓隔牆取消、一樓梯換邊、預留電動車220V電源線，其餘均維持2屋原始設計及配備，經翰唐公司同意上開變更並稱需加收10萬元後，原告與翰唐公司簽訂變更設計協議書（下稱系爭協議書）。嗣兩造因前述變更內容產生「被告未依建材設備表給付2套設備」、「任意將二戶門牌變更為一門牌」、「二樓天井位置經被告任意變更」等爭議，原告因而向翰唐公司及訴外人黃芸茜、陳慶隆提起民事訴訟請求損害賠償（本院113年度訴字第347號，下稱另案損害賠償訴訟）。原告於另案損害賠償訴訟終結前，暫未給付買賣契約之尾款，經被告陸續以存證信函催告給付尾款、通知解除買賣契約，並沒收買賣總價金15%之違約金即143萬7,000元（其中翰唐公司沒收之違約金為86萬2,200元、翰中公司沒收之違約金為57萬4,800元）。惟本件原告未給付價金尾款係因兩造就履行系爭協議書事宜產生訟爭，原告始暫不給付尾款；且被告依約應於113年1月30日取得使用執照，惟被告遲至113年11月6日始取得使用執照，已有履約遲延；另系爭房屋亦有諸多工程瑕疵，則原告為確保自身權益，先以訴訟方式就各項爭執為釐清，並非惡意違約。足見本件原告違約情節輕微，被告亦未實際受有143萬7,000元之損害，且因近年房屋售價上漲，被告有機會獲得更高之出售價金，反有得利，故原告得依民法第252條規定請求酌減違約金至0元，並依民法第179條規定，請求被告返還其所受領之143萬7,000元違約金。爰依民法第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：㈠翰唐公司應給付原告86萬2,200元、翰中公司應給付原告57萬4,800元，並均應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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告購買系爭房地後，即於111年3月間在永慶房

仲網、好房網刊登「客變兩戶打成一戶，魔術大空間」廣告以總價1,398萬元轉售系爭房地，但因出價過高未順利出售。原告擬轉售賺取高額利潤之計畫未能實現，先於112年間向臺南地方檢察署（下稱臺南地檢署）對翰唐公司銷售人員黃芸茜、陳慶隆提起詐欺告訴，經臺南地檢署檢察官以112年偵字第37275號為不起訴處分，嗣於113年間再以系爭房屋「應維持2屋原始設計及配備」為由，向被告翰唐公司及黃芸茜、陳慶隆二人提起另案損害賠償訴訟，經本院民事庭調查後以原告顯知悉系爭協議書係以1戶設備為2戶合併，並無原告所指未依約給付之情形為由，於114年3月7日判決駁回原告之訴確定在案（下稱另案確定判決）。原告先後所提民、刑訴訟均經調查認其所訴並非真實，原告應依系爭房地買賣契約按期給付買賣價金，惟被告於115年1月19日、115年2月4日以永康郵局第22號及第45號存證信函催告原告繳納第5、6期款，原告均未繳款；考量原告違約情節嚴重，嗣被告於115年3月20日以永康郵局81號存證信函解除系爭房地買賣契約，並按系爭房屋買賣契約第20條、系爭土地買賣契約第11條規定沒收房地總價15%之違約金即143萬7,000元（其中翰唐公司沒收之違約金為86萬2,200元、翰中公司沒收之違約金為57萬4,800元），續於115年5月5日以永康郵局160號存證信函檢送支票二張返還原告89萬3,000元。本件原告購買系爭房地意在投資、炒房，以二戶併成一戶之方式變更設計，擬提高銷售總價以獲取高額利潤，然因未如願轉售牟利，又不欲承擔違約金之損失，竟對翰唐公司員工任意提起刑事詐欺告訴，又違背事實對翰唐公司及其員工提起另案損害賠償訴訟，上開濫訴行為使被告耗費相當大之心力、費用應訴，顯於一般建築成本外，再增加被告之契約成本，且對翰唐公司員工之身心傷害難以計數，難謂違約情形不嚴重。又被告於115年1月19日、115年2月4日以存證信函催告原告繳納第5、6期款時，另案損害賠償訴訟早已確定，何來爭訟未確定前暫不繳納；至於原告所稱系爭房屋尚有諸多工程瑕

疵，然被告通知原告前來辦理驗屋，原告遲不驗屋，如何發現瑕疵；況驗屋倘有瑕疵，得載明於交屋缺失維修單要求賣方於期限內修繕完成即可，原告無權不依約繳納期款。另系爭房屋原為二戶，符合主流市場小坪數、低總價之需求，較有利銷售，然因原告特殊需求變更成一戶，今因原告違約而解除系爭房地買賣契約，被告如維持一戶銷售，恐將難以售出，系爭房地如回復為原二戶設計，至少需花費328萬元，此尚未計重新銷售所耗費之時間、人力及行政成本及市場變動、銷售進度延宕及資金調度影響等風險，則被告按系爭房屋買賣契約第20條、系爭土地買賣契約第11條約定沒收房地總價15%之違約金143萬7,000元，依法有據，並未過高。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（本院卷第48-50頁）：

㈠原告於110年11月20日向翰唐公司、翰中公司購買系爭房地。兩造於110年11月29日簽訂系爭房地買賣契約，約定房屋總價287萬4,000元、土地總價191萬6,000元，系爭房地總價合計958萬元【本院按，計算式：（287萬4,000元＋191萬6,000元）x2＝958萬元】。因原告要求將二戶打通為一戶，故原告與翰唐公司簽訂系爭協議書（原證3，本院卷一第187頁）。

㈡原告於113年3月間即於永慶房仲網、好房網以總價1,398萬元刊登廣告出售系爭房地，廣告上並有系爭協議書及「客變兩戶打成一戶，魔術大空間」等文字，但未順利出售。

㈢原告於112年間向臺南地檢署對翰唐公司銷售人員黃芸茜、陳慶隆提起詐欺告訴，經臺南地檢署檢察官以112年偵字第37275號為不起訴處分（被證2）。

㈣原告於113年2月26日以系爭房屋「應維持2屋原始設計及配備」等語，向被告翰唐公司及黃芸茜、陳慶隆二人提起民事訴訟，請求188萬6,200元之損害賠償（即另案損害賠償訴訟），經本院以113年度訴字第347號民事判決以原告顯知悉

系爭協議書係以1套化糞池之1戶設備為2戶合併，並無原告所指未依約給付之情形為由，於114年3月7日判決駁回原告之訴，原告於114年3月14日收受判決後未上訴，業於114年4月10日確定在案。

㈤被告於115年1月19日、115年2月4日以永康郵局第22號及第45號存證信函函告依系爭房屋買賣契約第15條系爭房屋視為驗屋完成，並催告原告繳納應付款715萬元及暫收款10萬元，惟原告均未繳款。

㈥被告於115年3月20日以永康郵局81號存證信函解除系爭房地買賣契約，並按系爭房屋買賣契約第20條、系爭土地買賣契約第11條規定沒收房地總價15%之違約金143萬7,000元（其中翰唐公司沒收之違約金為86萬2,200元、翰中公司沒收之違約金為57萬4,800元）。續於115年5月5日以永康郵局160號存證信函檢送支票二張返還原告89萬3,000元。

㈦系爭房地如回復為原二戶設計，須施作結構、水電、泥作裝修、門窗及設備、拆除清運、防水、油漆等工程項目，工程費用總計328萬元。

㈧原告於另案損害賠償訴訟中，提出系爭房地回復為原二戶設計之工程項目有拆除清運、泥作、水電、油漆等四項，工程總價為338萬1,102元。

㈨原告遲延給付第5、6期款，被告已合法解除系爭房地買賣契約。

四、得心證之理由：

㈠被告得依系爭土地買賣契約第11條第2、3款約定、系爭房屋買賣契約第20條第2、3款約定，沒收依系爭房地總價之15%計算即143萬7,000元之違約金：

1.按系爭土地買賣契約第11條第2、3款約定：「買方（即原告）應繳之各項款項，如買方逾期達五日，未繳清應繳款項或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期款項部分每日萬分之二計算遲延利息於補繳期款時一併繳付賣方（即被告），如逾期達三十日時，經賣方催告仍未繳付應繳款項及

遲延利息者，即視為買方違約，買方同意賣方得沒收依土地總價款百分之15（最高不得超過百分之15）計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買方並同意日後不以此向法院提起酌減違約金之訴」、「買方違約時，經賣方催告仍未依限辦理，賣方得不經催告逕行解除本約，並沒收土地總價款百分之15（最高不得超過百分之15）計算之金額的違約金…」；系爭房屋買賣契約第20條第2、3款約定：「買方（即原告）應繳之各項款項，如買方逾期達五日，未繳清應繳款項或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期款項部分每日萬分之二計算遲延利息，並於補繳期款時一併繳付賣方（即被告），如逾期達三十日時，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達五日內仍未繳付應繳款項及遲延利息者，即視為買方違約，賣方得沒收依房屋總價款百分之15（最高不得超過百分之15）計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買方並同意日後不以此向法院提起酌減違約金之訴訟」、「買方違約時，經賣方催告仍未依期限內辦理，賣方得不經催告逕行解除本約，並沒收房屋總價款百分之15（最高不得超過百分之15）計算之金額的違約金…」，此有系爭房地買賣契約在卷可憑（本院卷一第23-163頁）。

2.查，原告未依系爭房地買賣契約之約定，按時繳納第5、6期款，經被告書面催告後仍未繳納，被告已合法解除系爭房地買賣契約，並由原告已給付款項中沒收買賣總價款15％即143萬7,000元（其中翰唐公司沒收之違約金為86萬2,200元、翰中公司沒收之違約金為57萬4,800元）等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈤、㈥、㈨），自堪信為真。又原告既違約未按時給付買賣價金，則被告依系爭土地買賣契約第11條第2、3款約定、系爭房屋買賣契約第20條第2、3款約定，沒收依系爭房地總價之15％計算即143萬7,000元之違約金（計算式：958萬元×15％＝143萬7,000元，其中房屋部分287萬4,000元×2×15％＝86萬2,200元、土地部分191萬6,000元×2×

15％＝57萬4,800元），自屬有據。

㈡原告主張違約金過高，應予酌減，並無理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違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之賠償總額，民法第250條定有明文。又違約金有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償總額預定之性質者。如為懲罰性質之違約金約定者，債務人於債務不履行時，債權人除得請求違約金外，如另有其他損害，尚得依其他法律關係請求賠償其他之損害；如為損害賠償總額預定性質者，則應視為債權人所受之損害。是除當事人另有訂定外，民法第250條所規定之違約金，應不具違約罰之性質，而是債務不履行所生損害賠償額之預定。又當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。又約定有違約金者，有債務不履行情事發生時，債權人即不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寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。如約定之違約金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院83年度台上字第2879號、86年度台上字第1084號、92年度台上字第697號民事判決參照）。

2.依系爭土地買賣契約第11條第2、3款約定、系爭房屋買賣契約第20條第2、3款約定可知，該違約金條款係以原告於適當時期履行債務為條件，且兩造未特別約定違約金性質為「懲

罰性」，或兩造除違約金外另得請求其他損害賠償，是應認本件違約金屬損害賠償總額預定性質，合先敘明。

3.本院審酌被告為出售系爭房地予原告，衡情需支出相當之廣告費、業務傭金、人事成本等費用，又因原告未繳納買賣價金而解約，喪失該段期間與第三人之締約機會，衡情應有另行支出相當成本用以覓與他人締約機會；而被告抗辯系爭房地依原告之需求由二戶打成一戶後較難出售，尚非無稽，此觀原告於113年3月間刊登轉售系爭房屋未果亦明（不爭執事項㈡）；又被告若要將系爭房屋回復成較利出售之二房原狀，估計需另支出328萬元（不爭執事項㈦）。綜合上開回復工程費用、重新銷售所需成本及交易機會損失等情，本件違約金143萬7,000元與被告因原告違約可能遭受之損害及不利益相較，尚難認有金額過高之情形。佐以，內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24條第4項規定：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之_（最高不得超過百分之15））計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」，係以房地總價款百分之15為約定違約金上限。衡諸主管機關依消費者保護法授權所定之規範，業已斟酌現今社會預售屋買賣之現況及衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業判斷為此規範，而本件約定之違約金（房地總價款百分之15）無違上揭規定，亦屬常見之房地買賣契約約定之違約金比例，尚難遽認本件違約金約定有何顯失公平而應予酌減之情事。況兩造於訂約時，已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識自主決定簽約，基於契約自由、私法自治原則及契約嚴守原則，自均應受所定違約金約定內容之拘束，本院原則上應予以尊重。

4.原告固主張因兩造另有另案損害賠償訴訟進行中始暫未給付

買賣價金等語。惟查，另案損害賠償訴訟係於114年4月10日確定（不爭執事項㈣），而被告係於另案損害賠償訴訟確定後之115年1月19日、115年2月4日催告原告給付價金（不爭執事項㈤），是原告上開所述，顯不可採。原告又稱因近年房屋售價上漲，被告有機會獲得更高之出售價金，未有損害反有得利等語，固提出愛上遇景2期之實價登錄為證（本院卷二第39頁）。惟依該實價登錄可知愛上遇景2期近年售價是呈現下降趨勢（111年間為每坪35萬至36.5萬，113年、115年間每坪為33.8萬元），且系爭房地現合併為一戶，而與原告所提之實價登錄房型不盡相同，尚難逕以比附援引，自難以此遽認被告確獲有房價上漲之利益，況被告迄未能出售系爭房地，亦難認有實質獲利。原告另主張被告未依約於113年1月30日取得系爭房屋使用執照、系爭房屋有諸多瑕疵等語。惟查，依原告所提之證據尚難證明系爭房屋確有諸多瑕疵，又縱系爭房屋確有瑕疵，然原告並未敘明此與被告因原告遲延給付所受損害之計算有何直接關聯，尚難僅憑系爭房屋存有瑕疵，即認本件違約金約定顯屬過高或原告違約情節輕微。另被告縱有未依約定期限取得使用執照之情形，固可能就該遲延履約行為另負違約責任，惟尚不能僅因被告曾有遲延取得使用執照之情事，即認被告因原告違約而受有之損害較低，或其依約所得請求之違約金當然過高。是原告主張原告違約情節輕微，被告亦未實際受有143萬7,000元之損害，請求酌減本件違約金至0元等語，均難憑採。

㈢從而，原告主張本件違約金經法院酌減後，被告仍保有酌減部分之數額，為無法律上原因而受有利益，並致原告受有損害，應依民法第179條規定，返還原告等語，核屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求翰唐公司應給付原告86萬2,200元、翰中公司應給付原告57萬4,800元，並均應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，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應並予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　18　　日

民事第一庭　法　官　陳永佳

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　　11　　月　　18　　日

書記官　陳玉芬