

臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第363號

原告 蘇正璋

訴訟代理人 蘇小津律師

被告 翰元建設有限公司

法定代理人 呂俊哲

被告 翰中建設股份有限公司

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等事件，本院於民國115年6月5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、按訴狀送達後，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。查原告原起訴請求：(一)被告翰元建設有限公司（下稱翰元公司）應給付原告新臺幣（下同）880,000元，及其中45,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止、其中835,000元自判決確定時起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告翰中建設股份有限公司（下稱翰中公司）應給付原告935,000元，及自判決確定時起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（本院卷第13至14頁），嗣於訴訟中將聲明(一)變更為：翰元公司應給付原告835,000元，及自判決確定時起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（本院卷第148頁），核屬減縮應受判決

01 事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

02 二、原告主張：原告於民國113年10月12日與翰元公司簽立「房
03 屋預定買賣契約書」（下稱系爭房屋買賣契約），與翰中公
04 司簽立「土地預定買賣契約書」（下稱系爭土地買賣契約，
05 與前揭房屋契約合稱系爭房地買賣契約），約定由原告以13
06 ,818,000元向翰元公司購買「翰元·文元」建案之編號B9預
07 售屋（下稱系爭房屋），以15,582,000元向翰中公司購買系
08 爭房屋坐落與通行所需之土地，即臺南市○區○○段000000
09 地號（權利範圍全部）、391-3地號（權利範圍全部）、391
10 地號（權利範圍4377/100000）等土地（下稱系爭土地，並
11 與系爭房屋合稱系爭房地）。原告就買受系爭房屋已繳835,
12 000元（訂金235,000元、簽約金600,000元）予翰元公司；
13 就買受系爭土地已繳935,000元（訂金265,000元、簽約金67
14 0,000元）予翰中公司。原告嗣因資金周轉問題，未能如期
15 給付系爭房地之開工款1,176,000元，乃向被告表示願付遲
16 延利息，請求延後至115年3月再繳納，但未獲被告同意，被
17 告於114年11月11日以永康郵局第343號存證信函（下稱A函
18 ）定期催告原告繳納後，於114年12月9日即以永康郵局第36
19 8號存證信函（下稱B函）通知原告解除系爭房地買賣契約，
20 並拒絕退還原告上開已付款項。系爭房地買賣契約約定被告
21 於原告違約時，得沒收系爭房地總價款百分之15，其性質屬
22 總額賠償預定型之違約金。本件雖係因原告遲延繳款而致解
23 約，但原告已有繳納前開款項，即一部履約，被告逕予解約
24 並沒收原告已繳價款作為違約金，不符比例原則與誠信原則
25 ；再系爭房地付款條件分9期，被告於第3期開工款階段便解
26 約，且以A函催告原告繳納至以B函解除契約，僅經29日，時
27 間甚短，難認被告有何損失；況系爭房地位於臺南市北區精
28 華地段，該區房價於兩造簽立買賣契約後節節高漲，被告於
29 解約後，尚得以更高價格將系爭房地轉售他人，自無損失可
30 言。是被告以原告違約為由，主張沒收原告已付款項作為違
31 約金，該金額實屬過高，應依民法第251條、第252條規定酌

01 減至0元，爰依民法第179條規定，請求翰元公司返還835,00
02 0元、翰中公司返還935,000元等語。並聲明：(一)翰元公司應
03 給付原告835,000元，及自判決確定時起至清償日止，按週
04 年利率百分之5計算之利息。(二)翰中公司應給付原告935,000
05 元，及自判決確定時起至清償日止，按週年利率百分之5計
06 算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

07 三、被告則以：被告於114年6月12日通知原告應於114年6月25日
08 前繳納開工款1,176,000元（房屋部分553,000元、土地部分
09 623,000元），復於114年10月9日、10月23日、11月11日以
10 存證信函與客服電話催告原告繳納，原告均未依通知繳納，
11 被告始於114年12月9日以B函通知原告解約。原告雖稱被告
12 沒收原告已付價款作為違約金過高，但原告於113年10月12
13 日簽立買賣契約前，曾將契約攜回審閱49日，並非倉促簽約
14 ，理應遵守契約所訂之違約金；且系爭房地買賣契約約定被
15 告得沒收房地買賣總價百分之15作為違約金，與內政部頒訂
16 之預售屋買賣定型化契約相符，本件被告沒收金額亦僅占房
17 地買賣總價之百分之6，實無過高，原告請求酌減至0元並要
18 求被告返還，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
19 訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請
20 准宣告免為假執行。

21 四、兩造不爭執之事項為（本院卷第149至151頁）：

22 (一)原告於113年10月12日與翰元司簽立系爭房屋買賣契約，與
23 翰中公司簽立系爭土地買賣契約，約定由原告以13,818,000
24 元向翰元公司購買系爭房屋，以15,582,000元向翰中公司購
25 買系爭土地。

26 (二)原告於簽立系爭房地買賣契約前，已於113年8月24日將契約
27 攜回審閱49日。

28 (三)原告就買受系爭房屋已繳835,000元（訂金235,000元、簽約
29 金600,000元）予翰元公司；就買受系爭土地已繳935,000元
30 （訂金265,000元、簽約金670,000元）予翰中公司。

31 (四)原告有收到被告分別於114年11月11日、114年12月9日寄發

01 之A函、B函，因原告未依被告通知繳納開工款1,176,000元
02 （房屋部分553,000元、土地部分623,000元），系爭房地買
03 賣契約業經被告於114年12月16日以B函送達原告合法解除。

04 (五)原告於接獲被告通知繳納開工款後，曾表達願依系爭房屋買
05 賣契約第8條第1項、系爭土地買賣契約第6條第1項約定給付
06 「按逾期期款每日萬分之2單利計算之遲延利息」，並請求
07 延後至115年3月間給付開工款，但未得被告同意。

08 (六)原告違反開工款之付款條件及方式，翰元公司依系爭房屋買
09 賣契約第25條第4項約定，得「沒收依房屋總價款百分之15
10 （最高不得超過百分之15）計算之金額」；翰中公司依系爭
11 土地買賣契約第15條第4項約定，得「沒收依土地總價款百
12 分之15（最高不得超過百分之15）計算之金額」。上開約定
13 屬「損害賠償總額預定性違約金」。

14 (七)被證3、6、7為原告與被告代銷人員間之LINE對話紀錄（本院
15 卷第105、111至113頁）。原證6為被告代銷人員與被告副總
16 間之LINE對話紀錄（本院卷第129至133頁）。

17 五、兩造爭執之事項為（本院卷第151頁）：

18 (一)翰元公司依系爭房屋買賣契約第25條第4項約定沒收原告繳
19 付之835,000元，翰中公司依系爭土地買賣契約第15條第4項
20 約定沒收原告繳付之935,000元，上開違約金是否過高？原
21 告依民法第251條、第252條規定請求將違約金酌減至0元，
22 有無理由？

23 (二)如前項有理由，原告依民法第179條規定，請求翰元公司返
24 還835,000元、翰中公司返還935,000元，有無理由？

25 六、得心證之理由：

26 (一)按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
27 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
28 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外
29 ，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
30 損害之賠償總額；債務已為一部履行者，法院得比照債權人
31 因一部履行所受之利益，減少違約金；約定之違約金額過高

者，法院得減至相當之數額，民法第250條第2項、第251條、第252條分別定有明文。違約金是否過高，應以一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形為衡量之標準（最高法院49年台上字第807號判決意旨參照）。民法第252條之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，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人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。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既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，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌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，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。

(二)查原告未依被告通知繳納開工款，系爭房地買賣契約業經被告於114年12月16日合法解除，翰元公司、翰中公司各得依系爭房屋買賣契約第25條第4項、系爭土地買賣契約第15條第4項之約定，沒收按系爭房屋總價款百分之15、系爭土地總價款百分之15計算之違約金，其性質屬總額賠償預定型之違約金等情，為兩造所不爭執（不爭執事項四、六），首堪認定。原告雖主張其曾向被告表達願依系爭房屋買賣契約第8條第1項、系爭土地買賣契約第6條第1項約定給付「按逾期款每日萬分之2單利計算之遲延利息」，請求延至115年3月間付開工款，被告卻仍予解約，並沒收原告已繳價款作為違約金，有違比例原則及誠信原則等語；惟查，兩造既於系爭房地買賣契約明確約定付款期程及買受人遲延付款、出賣人得予解約並沒收違約金之法律效果，原告未依約繳納開工

01 款，被告解約及沒收違約金，核屬契約所定權利之行使，與
02 比例原則或誠信原則無涉。前開契約條款關於遲延利息之約
03 定，僅係針對買受人於一定期限內，逾期付款所生之金錢補
04 償機制，並非賦予買受人得任意延後數月付款之權利，亦非
05 限制出賣人只要買受人願付遲延利息，出賣人即不得解約並
06 沒收違約金，否則買受人僅須表示願意負擔遲延利息，即可
07 不受契約付款期程之拘束，顯與契約精神不符。是原告主張
08 其願付遲延利息，被告仍予解約並沒收違約金，有違誠信與
09 比例原則云云，顯不足採。

10 (三)再原告雖稱其已繳納部分價款，屬一部履約，應依民法第25
11 1條規定酌減違約金等語；惟按民法第251條所稱債務已為一
12 部履行而得減少違約金者，須以債權人因債務人之一部履行
13 而受有利益為前提，倘債務人雖已履行部分債務，然其未履
14 行部分已致契約目的無法達成，或債權人未因該部分履行而
15 實質受有利益者，自無依該條規定酌減違約金之必要。查原
16 告固已給付訂金及簽約金，然其後應繳納之開工款未依約履
17 行，而致系爭房地買賣契約遭被告解除乙情，已如上述，是
18 原告已繳款項之性質，係履行買賣價金給付義務之一部分，
19 並未因此使被告取得系爭房地買賣契約履行之主要利益，亦
20 未使系爭契約得以繼續履行完成；相反地，正因原告未依約
21 繳納開工款，致兩造契約關係解除，被告尚須重新尋覓買受
22 人及承擔重新銷售所生之成本與風險。是原告雖曾履行部分
23 給付義務，然尚難認被告已因該部分履行而取得足以作為大
24 幅減少違約金依據之利益，原告請求依民法第251條規定酌
25 減違約金云云，自無可採。

26 (四)再按系爭房屋買賣契約第25條第4項約定：「買方違反有關
27 『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房屋總價款百
28 分之15（最高不得超過百分之15）計算之金額。但該沒收之
29 金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解
30 除本契約」（本院卷第39頁），系爭土地買賣契約第15條第
31 4項亦有相同之約定：「買方違反有關『付款條件及方式』

之規定者，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，買賣雙方並得解除本契約」（本院卷第56頁）。本件系爭房屋、系爭土地買賣總價分別為13,818,000元、15,582,000元（不爭執事項(一)），被告依上開約定本文所得沒收之違約金金額為翰元公司2,072,700元（計算式： $13,818,000\text{元} \times 15\% = 2,072,700\text{元}$ ）、翰中公司2,337,300元（計算式： $15,582,000\text{元} \times 15\% = 2,337,300\text{元}$ ），其依上開約定之但書「沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」，沒收原告已繳之訂金與簽約金，即繳納予翰元公司之835,000元、翰中公司之935,000元（不爭執事項(三)），均約僅占房地總價之百分之6（計算式： $835,000\text{元} \div 13,818,000\text{元} \times 100\% = 6\%$ ； $935,000\text{元} \div 15,582,000\text{元} \times 100\% = 6\%$ ；小數點以下均四捨五入），與契約所訂之百分之15上限差距甚遠，難謂明顯失衡。原告雖主張被告解約並無損失，且尚得轉售獲利，應依民法第252條規定酌減違約金等語；然按損害賠償預定性質之違約金，原係當事人於締約時預先評估債務不履行可能造成之不利益而為約定，其目的不僅在填補損害，亦兼具督促履約、降低日後舉證及爭議成本之功能，自應尊重當事人之契約自由。查本件原告未依約繳納開工款，致系爭房地買賣契約無法繼續履行，被告除須承擔重新銷售所耗費之時間、人力及行政成本外，尚須面對市場行情變動、銷售進度延宕及資金調度受影響等風險，原告僅空言被告毫無損失，實難憑採。至原告所稱系爭房地行情看漲，被告尚得轉售賺取更大價差乙節，雖據其提出系爭土地中之390-22地號土地於113、114、115年之公告現值資料為證（本院卷第69至71頁）；但公告現值係主管機關作為課徵土地增值稅等稅捐之參考基準，未必等同於市場實際之交易價格，原告復未提出系爭房地於兩造契約解除後，實際出售之交易紀錄或其他市場行情之客觀證據，自難僅憑部分土地之公告現值變動，即認系爭房地於解約後必然得以較諸兩造

01 原定價格更高之金額出售。是原告以被告解約並無損失，反
02 得賺取更多利潤為由，請求依民法第252條規定酌減違約金
03 云云，亦無可採。

04 (五)是經綜合原告違約情節、契約履行情形、被告因此所受不利
05 益及實際沒收金額占契約總價比例等一切情狀觀之，本件係
06 因原告未依約繳納開工款，經被告合法解除買賣契約，被告
07 沒收之違約金，僅為原告已繳納之訂金及簽約金，占房地買
08 賣價格約百分之6，遠低約定之百分之15上限，原告復未能
09 證明被告沒收上開違約金，有何顯失公平或過高之情形，則
10 其依民法第251條、第252條規定請求將違約金酌減至0元，
11 並依民法第179條規定，請求翰元公司返還835,000元、翰中
12 公司返還935,000元，即無可採。

13 七、綜上所述，原告主張被告沒收之違約金金額過高，應依民法
14 第251條、第252條規定酌減至0元，並依民法第179條規定，
15 請求翰元公司返還835,000元、翰中公司返還935,000元，及
16 均自判決確定時起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
17 利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行
18 之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
20 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

21 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法78條。

22 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日

23 民事第四庭 法 官 陳紆伊

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
26 上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
27 訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日

29 書記官 王美韻