# 臺灣臺北地方法院民事判決

109年度消字第45號

原　　告　蔡笠煬

訴訟代理人　傅文民律師

被　　告　宏泰人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　魯奐毅

訴訟代理人　吳嘉恩

上列當事人間請求返還違約金事件，本院於民國110年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國103年5月18日，以總價新臺幣（下同）700萬元向被告預購「海洋都心2」社區之編號B3棟第19樓房屋（下稱系爭房屋），以及地下第5層機械式編號第118號汽車停車空間（下稱系爭停車位），兩造為此簽訂「房屋土地預定買賣契約書」、「買賣本約之個別磋商條款」（下合稱系爭契約）。嗣原告陸續共給付被告價款共108萬元，其後原告因無力給付價款，被告遂於107年9月21日解除系爭契約，並主張沒收原告105萬元價款。然原告僅係預購系爭房屋及系爭停車位，自始未曾取得任何權利，於系爭房屋尚未開始興建前，即已給付被告價款達108萬元，且被告持續掌握系爭房屋及系爭停車位之處分權，本可自由將之轉由其他人承購，並無因系爭契約解除而受有重大損害之可能。本件系爭契約約定之違約金額過高，應酌減為總價款之7.5 %計算即525,000元。則108萬元扣除525,000元，以及被告已為原告提存之29,500元外，被告應返還原告525,500元等語，並聲明：㈠被告應給付原告525,500元，暨自105年9月27日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈡原告願

供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則答辯：系爭契約約定之違約金並無過高之情形，原告應先就約定違約金額有過高而顯失公平之情形負舉證責任；況系爭契約之違約金與內政部公告之定型化契約應記載或不得記載事項相符，且被告因原告債務不履行而受有損害，系爭契約約定之違約金仍屬適當。又原告未依約繳納款項經被告解除系爭契約，然遲未提供金融帳戶與被告，被告僅得將剩餘價款3萬元辦理提存。又被告依提存法之規定，得將提存費500元於提存金額中扣除，從而被告為原告提存29,500元即已完成清償義務，原告主張被告尚應返還剩餘價款500元之部分，亦無理由等語，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

原告主張系爭契約約定15%之違約金過高，並請求酌減等語，為被告所否認，並以前詞置辯，茲敘述如下：

㈠按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，惟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，使符契約約定之本旨（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照）。

㈡原告雖主張：原告僅係預購系爭房屋及系爭停車位，自始未

曾取得任何權利，且於系爭房屋尚未開始興建前，即已給付被告價款達108萬元，被告始終掌握系爭房屋及系爭停車位所有權，本可隨時將之轉售得利，並無因系爭契約解除而受有重大損害之可能等語。然被告既已將系爭房屋及系爭停車位販售予原告，於原告未給付價款遭被告解除系爭契約之前，並無所謂被告可隨時將之轉售得利之情形。原告以系爭房屋及系爭停車位所有權未移轉一事，主張被告可隨時轉售得利，被告無受有重大損害之可能，並無可採。

㈢系爭契約第26條第2項約定：「除經雙方個別蹉商同意之約定外，甲方(即原告)違反『付款條件及方式』之規定者，買賣雙方並得解除本契約；解約時乙方（即被告）得沒收依房地總價款百分之15計算之違約金，…」（見本院卷第67頁），係合於內政部所頒佈之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」第24條第4項之規定（見本院卷第136 頁反面、142 頁），則難遽認系爭契約所約定之違約金有過高顯失公平之情事。

㈣又被告陳述：系爭房屋、系爭停車位之總價為700萬元，而系爭房屋之土地及建築成本合計3,944,331元、銷售服務費成本為42萬元，故系爭房屋之銷售成本共計4,364,331元。從而被告因原告債務不履行，所失營業利潤為2,635,669元(計算式：系爭房屋總價700萬元-4,364,331元=2,635,669元)等語。就上述「銷售服務費成本」計算，即委託代銷費用依被告與代銷公司之約定為42萬元（即委託售價之6%）之部分，有被告所提出之行銷企劃契約書（見本院卷第193至200頁）可為佐證。原告雖主張被告並未就主張之土地及及建築成本舉證以實其說，然如上述，就違約金過高而顯失公平之情形應由原告舉證證明之，已如前述，是尚不能以被告未舉證證明其所陳述之所失營業利潤，逕為其不利之認定。

㈤又系爭停車位前以50萬元出售予原告，嗣雖以60萬元之價格再次出售，為兩造所不爭執。然依原告所提出之「591房屋

交易網」網頁，系爭房屋所屬「海洋都心2」社區之房屋每坪單價為222,000元（見本院卷第261至265頁），系爭房屋登記總面積約27.12坪（見本院卷第225頁）為估算，則約為602萬元。則與出售原告之房屋價款650萬元（見本院卷第225頁）相較，至少已減少48萬元。況且，被告於107年9月間以存證信函向被告解除系爭契約（見本院卷第99頁）後，系爭房屋迄至本院110年1月5日言詞辯論終結時，均未能售出，為被告陳明在卷（見本院卷第215頁）；且於解除系爭契約後，被告無從取得銷售所得利潤予以利用，亦受有未能如期取得價金、喪失及時收取價金之週轉利益、孳息收入之損害迄今。此外，被告亦受有再次出售期間之房屋折舊及維護成本。另本件係因原告未依約繳納款項而解除系爭契約，係屬可歸責於原告之故。再原告亦未舉證兩造約定之違約金額15 %即105萬元（700萬元x15%）為何過高而達顯失公平之情事，其主張違約金過高並認應以7.5%為計算，難認有理由。

㈥按債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之；清償提存費，其提存金額或價額在新臺幣一萬元以下者，徵收一百元；逾一萬元至十萬元者，徵收五百元；前項提存費及依民法第333條規定拍賣、出賣之費用，提存人得於提存金額中扣除之，民法第326條、提存法第28條第1項、第2項定有明文。查因原告未依約繳納款項，經被告解除系爭契約並請求原告於函到後7日內提供金融帳戶，以利被告返還原告剩餘價款，有存證信函可證（見本院卷第101至103頁）。而原告並未舉證其有提供帳戶供被告匯款或提供被告其他之給付方式，則依上開法文，被告將剩餘價款3萬元辦理提存(計算式：原告繳納之108萬-違約金105萬=3萬)，實屬有據。又依上開提存法之規定，被告得將提存費500元於提存之金額扣除，從而被告為原告提存29,500元已為清償，原告主張被告尚應返還剩餘價款500元之部分，亦為無理由。

四、綜上所述，原告請求酌減違約金並請求被告返還價金525,500元，為無理由，應予駁回。原告請求既無理由，其假執行之聲請即失所依據，爰併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、本件原告起訴為無理由，爰判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　26　　日

民事第七庭　　法　官　黃愛真

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　　110　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　王曉雁