臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第352號

原　　告　陳卓毅

被　　告　興富發建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　曹淵博

訴訟代理人　黃捷琳律師

　　林桂聖律師

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國112年4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

一、原告主張：兩造於民國110年9月3日簽訂「房屋土地買賣契約書」(下稱系爭契約)，由伊以總價新臺幣(下同)1,025萬元價格向被告購買桃園市○○區○○段000地號土地上「新森活」社區編號B03棟10樓房地及停車位1個(下稱系爭房地)，伊已陸續給付部分之價金60萬元。其餘價款原約定以銀行貸款方式支付，惟伊未能順利取得銀行核貸，經被告以伊違約為由解除契約。系爭契約既經解除，依民法第259條第2款規定，伊應得請求被告退還所受領之價金60萬元。至被告雖稱其依約得沒收該60萬元價款充作違約金云云，然系爭契約為被告單方擬定之定型化契約，其將違約部分寫在契約最後，致伊未能注意。且被告解除契約後，旋即將系爭房地以更高價格出售他人，已獲相當利益而無損失，且伊已一部履行，依民法第251條、第252條規定，應酌減違約金至0元，被告仍應將全部已收價款返還予伊。為此依上開規定，求為命被告給付60萬元及自起訴狀繕本送達翌日起法定遲延利息之判決。

二、被告則以：原告依約應於110年10月10日繳納第1期款

257,500元，惟其辦理銀行貸款條件不合，無法取得銀行核貸，已逾1個月，經伊於110年12月9日以存證信函催告7日內履行辦妥銀行貸款手續並繳納價款，原告仍未履行，伊自得解除契約並沒收已付價款充作保證金。又原告簽約後陸續支付之60萬元，其中僅52萬元為價款，其餘8萬元係代辦稅規費且已退還原告。系爭契約之違約金約定與內政部公告之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」版本均無違背，經原告親自簽署，原告稱未注意違約條款云云並不足採。又伊依約沒收之違約金遠低於「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所定「買賣總價15%」之違約金標準，亦遠低於伊實際所受房屋稅、地價稅、社區管理維護費、營業利益損失、價金遲延利息等損害至少283萬5,970元。縱扣除因原告一部履行60萬元所受之利息利益89元，仍有283萬5,881元之損害，伊沒收52萬元價金充作違約金，尚不足填補伊所受損害，顯無違約金過高之情形，原告主張酌減系爭違約金並退還價金，為無理由等語，資為抗辯。

三、查原告主張兩造於110年9月3日簽訂系爭契約，由原告以1,025萬元價格向被告購買系爭房地；及被告抗辯原告未依約於110年10月10日繳納第1期款257,500元，且逾1個月，經被告於同年12月9日以存證信函催告7日內履行，仍未履行，被告乃於111年1月5日以原告違約為由解除契約等情，為兩造所不爭，且有原告提出之系爭契約、存證信函(臺灣桃園地方法院111年度訴字第2060號卷第7至49頁)，及被告提出之新森活優惠付款協議書在卷可佐（本院卷第111至112頁），堪信為真實。

四、惟原告主張被告應依民法第259條第2款規定退還全部已收價金60萬元等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

㈠關於原告就系爭契約所繳價金數額部分，原告於起訴時雖主張其繳付價金共60萬元云云。惟被告抗辯該60萬元中僅52萬元為價款，另8萬元係代辦稅規費且已退還原告等情，已據

提出支票簽收單為證（本院卷第95頁），原告於被告提出上開抗辯後，亦未予爭執，被告此部分抗辯應屬有據，原告就系爭契約繳納價金數額應為52萬元。

㈡查原告依系爭契約，應於110年10月10日繳納第1期款257,500元，惟因未能順利取得銀行核貸而未繳納，被告於原告未繳款逾1個月後，於110年12月9日以存證信函催告7日內繳款，原告仍未履行等情，為兩造所不爭，已如前述。而系爭契約第6條第3項㈠約明「甲方(指原告）若因辦理銀行貸款條件不合、或中途改變主意不辦銀行貸款、或未依本契約期限內辦妥一切銀行貸款相關手續(包含但不限於出具應完成用印文件及相關銀行貸款資料）、或因甲方之任何因素而無法於本契約約定期限完成銀行貸款相關手續者…逾乙方(指被告）催告期限甲方仍未補正完成，視為甲方不辦理貸款，該預定貸款金額應依乙方通知期限內繳款，逾期未繳納者依本契約第14條第3項違約約定處理」，及契約第14條第3項約明「…如甲方逾期1個月不付期款或遲延利息或有其他違約情形時，經乙方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾7日仍未支付或補正完成者，乙方得解除契約並沒收已付價款充作違約金。…惟前開所沒收之已付價款以不超過本約房地買賣總價款15%為限，乙方不得另行請求損害賠償…」等情，亦有系爭契約在卷可稽(臺灣桃園地方法院同上卷第7至42頁）。原告逾期1個月不付第1期款，經催告逾7日仍未履行，依上開約款，被告得解除契約並沒收已付價款充作違約金，從而被告於111年1月5日寄發存證信函通知解除契約及沒收已付價款52萬元充作違約金，合於契約規範，應屬合法有據。

㈢原告雖主張系爭契約為被告單方擬定之定型化契約，其將違約部分寫在契約最後，致伊未能注意云云。然查，系爭契約第14條第3項違約金之約定，並未逾越內政部公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條「違約之處罰」第3項「…如逾期1個月不付期款或遲延利息，經賣方以

存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾7日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款15%為限，賣方不得另行請求損害賠償」版本之規範，難認對原告有顯失公平之處。又原告為系爭契約之締約當事人，理應審視契約書所載之契約條件，不得僅以未及注意為由，解免其契約義務。況兩造除於系爭契約書為前述違約金之約定外，另因協議價金分期付款，而簽有新森活優惠付款協議書，其內容約明「如於買賣標的物產權移轉過戶予甲方前，經銀行通知甲方為拒絕往來或甲方預示拒絕兌現等無法履行或拒絕履行或甲方有違反買受人義務情事，視為本債權全部到期且甲方拋棄本分期付款之期限利益。甲方應於乙方通知期限內一次支付本債權全部或剩餘全部未付之金額，逾期未付即屬甲方違約，乙方得不經催告逕依買賣契約書違約約定解除買賣契約及本協議書，並沒收買賣標的物房地總價款15%之違約金」等語，並經原告於該約定內容下方簽名用印，亦有被告提出之新森活優惠付款協議書可佐（本院卷第111至112頁），原告稱未及注意契約條件云云，難認有據。

㈣原告固主張兩造約定之違約金過高，應依民法第251條、第252條予以酌減云云。惟按，債務已為一部履行者，法院得比照債權人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，固分別為民法第251條、第252條所明定。然約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，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情事，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。原告主張酌減違約金，依上說明，自應由原告就違約金過高之事實，負舉證責任。查原告就此部分雖主張：被告解除契約後旋即將系爭房地以更高價格出售他人，已獲相當利益而無損失，伊亦已為一部履行云云，惟為被告所否認，並以：伊因原告違約而受有房屋稅、

地價稅、社區管理維護費、營業利益損失、價金遲延利息等損害至少283萬5,970元，縱扣除因原告一部履行所受之利息利益89元，仍有283萬5,881元之損害，伊沒收已收價款52萬元充作違約金，尚不足填補伊之損害等語資為抗辯。原告就被告前開抗辯內容，未予具體爭執，就其主張違約金過高之事實，亦未提出任何舉證，難謂已盡舉證責任，其主張違約金過高應予酌減云云，自無可採。

㈤按契約解除時，當事人雙方負回復原狀之義務，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，惟法律另有規定或契約另有訂定者，應從其規定或約定，此觀民法第259條第2款規定甚明。查系爭契約業經被告合法解除，及原告於系爭契約解除前曾給付被告60萬元等情，固如前述。惟60萬元中之8萬元乃係代辦稅規費，已由被告退還原告，原告請求被告返還該8萬元並無理由。另52萬元固為原告給付之買賣價款，然因原告違約，已由被告依系爭契約之違約金約定予以沒收充作違約金，依上規定及說明，被告並無退還該52萬元之契約義務。從而，原告依民法第259條第2款約定請求退還60萬元，核屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第251條、第252條主張酌減違約金至0元，及依民法第259條第2款規定請求被告給付60萬元及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。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　28　　日

民事第八庭　法　官　鄧晴馨

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　　112　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　林鈞婷