

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第545號

原告 張石安  
訴訟代理人 郭蕙蘭律師  
林經洋律師

被告 王添財  
王長明

共同  
訴訟代理人 張婷婷律師

被告 王德民  
王德雄  
呂佳芳  
王柏欽

兼 上  
法定代理人 王雅琴  
被告 王柏程

上六人共同  
訴訟代理人 陳育祺律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國113年11月7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：伊於民國102年12月31日與被告王添財、王德民、王德雄、王長明、呂佳芳及王德盛（業於民國110年8月1日死亡，由被告王雅琴、王柏欽、王柏程繼承其權利義務，下合稱被告）就坐落於新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）簽訂土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣總價金為新臺幣（下同）9,380萬元，同日並由訴外人兆豐國際商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀

01 行)、合泰建築經理股份有限公司(下稱合泰公司)就兩造間  
02 系爭買賣契約簽立價金履約保證書,約定由合泰公司向兆豐  
03 銀行申請辦理價金履約保證事宜,履保專戶之戶名為兆豐國  
04 際商業銀行受託信託財產專戶(帳號詳卷,下稱系爭專  
05 戶)。依系爭買賣契約之約定,伊應於簽約時支付900萬元  
06 簽約款、於103年2月10日前支付900萬元備證用印款。伊於1  
07 03年1月4日匯簽約款900萬元至系爭專戶,因伊簽約後資金  
08 調度發生困難,兩造遂於103年2月6日簽立協議書(下稱2月  
09 6日協議)將原用印期限延期至同年月14日,又於103年3月3  
10 日另簽立解約協議書(下稱3月3日解約協議),再次延長辦  
11 理用印手續之期限至104年7月20日,並約定違約金數額,伊  
12 於104年7月16日委由女兒及女婿分別匯款844萬元及56萬  
13 元,合計900萬元至系爭專戶作為備證用印款,兩造再於104  
14 年12月25日就買賣價款差額、遲延補償費及增加違約金數額  
15 另行簽立協議書(下稱系爭協議書),約定伊至遲應於105  
16 年6月27日前補齊買賣價款差額並完成產權移轉手續,及應  
17 於105年1月起至同年6月止,每月支付被告12萬元之遲延補  
18 償費。嗣因伊後續仍無法完成資金調度,被告遂依系爭協議  
19 書之約定於105年6月27日解除系爭買賣契約。伊於系爭買賣  
20 契約解除前已支付簽約款900萬元、備證用印款900萬元及遲  
21 延補償費72萬元,合計1,872萬元予被告。系爭買賣契約第1  
22 1條及系爭協議書第3條所約定違約金之性質為損害賠償總額  
23 之預定,兩造已就遲延給付買賣價款差額於系爭協議書第2  
24 條約定伊應給付遲延補償費,伊並因而支付72萬元予被告,  
25 故被告因伊遲延給付買賣價款差額之損害應已獲得補償,且  
26 被告於系爭買賣契約解除前仍持續居住在系爭土地上之房屋  
27 內,並無不能使用系爭土地之損害,另此段期間社會經濟狀  
28 況並無重大變化,被告於系爭買賣契約解除後,省卻移轉登  
29 記予伊所需負擔之相關稅賦及手續費等履約成本,嗣後亦將  
30 系爭土地出售予他人,並未因伊未補齊買賣價款差額而受有  
31 任何損失,是被告沒收伊已支付之1,800萬元作為違約金,

01 顯屬過高，應依民法第252條規定予以酌減至0等語，聲明：  
02 (一)被告應給付原告1,800萬元，及自起訴狀繕本送達最後一  
03 位被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願  
04 供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一)兩造就系爭土地簽訂系爭買賣契約後，因原告遲未依約付  
07 款，兩造乃先後簽訂2月6日協議、3月3日解約協議、系爭協  
08 議書，展延付款期限、並就違約金等相關事項為約定，而依  
09 系爭買賣契約第11條第2項、系爭協議書第2條及第3條之約  
10 定，原告遲延給付價款時，伊等除得請求延遲補償費外，並  
11 得解除契約及以原告所給付之1800萬元作為違約金。依契約  
12 目的解釋，上述約款之目的係為督促原告履行義務，並約定  
13 105年1月至6月原告應儘速履約，否則應按月給付延遲補償  
14 費，倘最終原告無法給付價金，另可將原告支付之1,800萬  
15 元作為違約金，故系爭協議書就原告於105年6月前無法履行  
16 協議之相同事實，定有二不同契約效果，即係分別約定遲延  
17 損害賠償及懲罰性違約金之約定，伊等於105年1至6月所領  
18 得之遲延補償費係基於信任原告有履約之可能，故再給予原  
19 告延長期限之利益，原告亦自承係遲延給付買賣價金衍生之  
20 利息，與系爭買賣契約約定之違約責任不同，另依系爭買賣  
21 契約及歷次協議訂定之歷史解釋，系爭協議書第2條之遲延  
22 補償費，為系爭買賣契約、2月6日協議、3月3日解約協議所  
23 未約定事項，可證系爭協議書第3條約定之違約金為懲罰性  
24 違約金，原告不得請求酌減。況且，兩造解除系爭買賣契約  
25 後，另於105年7月2日簽訂解約協議書（下稱7月2日解約協  
26 議），該協議第1條、第3條重申違約金為1,800萬元，且雙  
27 方同意不得再持其他理由反悔或為其他請求，是原告本件請  
28 求，為無理由。

29 (二)被告王添財、王長明另抗辯：被告實際收受之款項只有1500  
30 萬元，並非1800萬元等語。

31 (三)被告王德民、王德雄、呂佳芳、王雅琴、王柏欽、王柏程另

01 抗辯：縱認本件違約金性質為損害賠償約定，因伊等受有未  
02 能利用原告未依約給付價金7,580萬元之損害，本件買賣價  
03 金為9,380萬元，伊等收受之違約金為1,800萬元，約佔總價  
04 之19.1%，而伊等因系爭買賣契約支付予仲介公司即訴外人  
05 永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）之金額即高達  
06 299萬9,820元，約佔總價之3.1%，又本件交易自簽約至解  
07 約歷時2年半之久，致伊等錯失其他交易機會，再次於市場  
08 尋找買家時又支出仲介費200萬元，約占原交易價格之2.  
09 1%，則伊等實際收取之違約金約為14%，未超過內政部所  
10 公布之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12  
11 條第2項規定房地總價之15%之比例，且系爭土地於107年4  
12 月22日係以6,550萬元出售，伊等確因原告未依約履行而受  
13 有跌價之損失，綜參各情，伊等收受1,800萬元違約金，應  
14 屬合理適當。另王德盛之繼承人即被告王雅琴、王柏程、王  
15 柏欽所繼承之遺產僅有8,810元，如法院認被告方敗訴，被  
16 告王雅琴、王柏程、王柏欽僅應於繼承王德盛遺產之範圍  
17 內，連帶給付原告之責等語。

18 (四)均聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益之判決，願供擔  
19 保，請准宣告免為假執行。

20 三、本件經依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定整理並協議  
21 簡化爭點，兩造於本院113年8月1日言詞辯論期日，同意協  
22 議簡化本件爭點為（見本院卷第340頁）：(一)原告請求被告  
23 返還之1,800萬元違約金，其性質為損害賠償總額預定性違  
24 約金或懲罰性違約金？(二)原告請求酌減違約金，是否有理  
25 由？

26 四、本院之判斷：

27 (一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，為  
28 民法第250條第1項所明定。雙方約定之違約金債權，於有違  
29 約情事時其請求權即已發生，不因其後契約是否解除而受影  
30 響。又違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，前者以違約  
31 金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違

01 約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為  
02 目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之性質，債務人於  
03 違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關  
04 係負損害賠償責任。至當事人約定之違約金究屬何者，應依  
05 當事人之意思定之（最高法院107年度台上字第764號民事判  
06 決參照）。

07 (二)查兩造均不爭執原告請求被告返還之1,800萬元違約金，係  
08 本於系爭買賣契約第11條及系爭協議書第3條之約定。而系  
09 爭協議書第3條約定內容為：「甲（即原告）、乙（即被告  
10 王添財、王德民、王德雄、王長明、呂佳芳及王德盛）雙方  
11 合意，若甲方未於本協議書約定之日期民國105年6月27日補  
12 齊買賣價款差額並完成產權移轉手續者，則因遲延付款所產  
13 生之違約金皆依本買賣契約書第十一條之違約責任所載明之  
14 條款計算之。若甲方未依本契約條款規定履行，即為違約，  
15 雙方合意不經催告解除本買賣契約，甲方所支付之價款新台  
16 幣壹仟捌佰萬元整作為違約金之賠償價款。」；又上開約定  
17 提及之本買賣契約書（即系爭買賣契約）第11條「違約責  
18 任」約定內容為：「……二、甲方（即原告）若有遲延給付  
19 之情形，如遲延交付證件、給付買賣價款及繳納稅費等，應  
20 賠償乙方（即被告王添財、王德民、王德雄、王長明、呂佳  
21 芳及王德盛）自應給付之日起，按已給付買賣價款（如係簽  
22 約款遲延給付者，則按簽約款應付金額計算）每日千分之壹  
23 計算之違約金至甲方完全給付時為止。如甲方毀約不買或有  
24 其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之  
25 全部款項，惟已過戶於甲方名下之產權及移交甲方使用之不  
26 動產，甲方應即無條件歸還乙方。三、乙方若有遲延給付之  
27 情形，如遲延交付證件……。四、本條所規定之違約金，並  
28 不妨礙損害賠償請求權之行使。」，有系爭協議書及系爭買  
29 賣契約可憑（見本院卷第45、30頁）。可知上開契約條款既  
30 明定如原告毀約不買或其他違約情事時，被告於解除系爭  
31 買賣契約後得沒收原告已給付之全部款項，而不以被告實際

01 發生損害為必要，且被告另得請求損害賠償，核其性質自屬  
02 以強制債務人履行為目的之懲罰性違約金。至系爭協議書第  
03 3條後段約定「原告所支付之價款1,800萬元作為違約金之賠  
04 償價款」，僅係明確化系爭買賣契約第11條第2項之「因原  
05 告違約致被告解除系爭買賣契約後得沒收原告已給付之全部  
06 款項」約定甚明。原告主張該違約金之性質為損害賠償總額  
07 預定云云，即非可採。被告抗辯該違約金之性質為懲罰性違  
08 約金等語，則屬有據。

09 (三)再按縱約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為  
10 民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提  
11 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  
12 裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事  
13 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  
14 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  
15 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之  
16 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能  
17 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸  
18 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  
19 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌  
20 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，  
21 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，  
22 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約  
23 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異  
24 將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權  
25 人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高  
26 法院92年度台上字第2747號民事判決參照）。

27 (四)原告固以其已支付延遲補償費72萬元予被告，被告因其遲延  
28 給付買賣價款差額之損害應已獲得補償，且被告於系爭買賣  
29 契約解除前仍持續居住在系爭土地上之房屋內，並無不能使  
30 用系爭土地之損害，另此段期間社會經濟狀況並無重大變  
31 化，被告於系爭買賣契約解除後，省卻移轉登記予其所需負

01 擔之相關稅賦及手續費等履約成本，嗣後亦將系爭土地出售  
02 予他人，並未受有任何損失，主張被告沒收其已支付之1,80  
03 0萬元價款作為違約金，顯屬過高云云。惟前開違約金之約  
04 定，其性質係為督促債務履行之懲罰性違約金，而非以損害  
05 填補為目的之賠償性違約金，已如前述。且上開違約金之約  
06 定，既為雙方於簽訂系爭買賣契約及系爭協議書時，盱衡自  
07 己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度  
08 等主、客觀因素，本諸自由意識決定，本於契約自由原則，  
09 本院應予以尊重。況兩造於解除系爭買賣契約後簽訂之7月2  
10 日解約協議第1、3、4條約定，再度約明違約金為1,800萬  
11 元，且雙方同意不得再持其他理由反悔或為其他請求（見本  
12 院卷第441頁），原告自應受上開契約約定效力之拘束。加  
13 以，原告違約之情節，純係出於其個人資金調度困難因素，  
14 而與被告無涉，倘原告未違約而依約履行，被告本可於105  
15 年6月27日取得全部價金，惟因原告未履約，被告後續需另  
16 行安排處分系爭土地，而有時間、仲介費用等交易成本之耗  
17 費，復承受嗣後於107年4月22日以6,550萬元出售系爭土地  
18 予他人（見本院卷第221-228頁土地買賣契約書）之跌價不  
19 利益。綜據各情，本院認被告所收取之違約金尚屬合理。況  
20 原告並未具體舉證說明該違約金有何顯失公平之情形，本院  
21 不再予以酌減，以符雙方契約約定之本旨。故原告主張違約  
22 金應予酌減至0元，並無可取。

23 五、綜上所述，原告本件請求為無理由，應予駁回。又原告之訴  
24 既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
26 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日  
29 民事第三庭 法 官 陳筠諤

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

03 書記官 王曉雁