

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第875號

原告 百匯營造股份有限公司

法定代理人 林宇萱

訴訟代理人 陳韻鸚

訴訟代理人

兼

送達代收人 朱俊雄律師

被告 陳龍水

訴訟代理人 林淑惠律師

上列當事人間請求返還違約金事件，經本院於民國114年11月11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

壹、程序方面

- 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、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款著有明文。原告起訴時訴之聲明第1項為：「被告應給付原告新臺幣（下同）2,310萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」，嗣於歷次開庭均陳明請求自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止之利息（見本院卷第97、117、161、233、267頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，且其所請求之基礎事實仍屬同一，參諸前揭規定，應予准許。
- 二、次按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條有明文規定。復按第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，同法第175條第1項亦規定

01 甚詳。查，原告之法定代理人原為陳長華，嗣於訴訟繫屬中
02 變更為A05，有原告公司之變更登記表、桃園市政府准予
03 登記之函文在卷可參，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷
04 第185至196頁），核與前開規定相符，亦應允許。

05 貳、實體方面

06 一、原告起訴主張：訴外人陳長文、李昭良、林亞璇等三人（下
07 稱陳長文等3人）於民國110年4月23日與被告分別簽訂土地
08 買賣契約（下合稱系爭買賣契約），由陳長文以8,200萬元
09 買受被告所有臺北市○○區○○街○○段00000○00000○00
10 000地號土地；由李昭良以3,850萬元買受同地段153、153-3
11 地號土地；由林亞璇以3,950萬元買受同地段153-3、153-9
12 地號土地（下合稱系爭土地，權利範圍均為全部），價金總
13 計1億6,000萬元，陳長文等3人並已交付合作金庫商業銀行
14 本行支票3紙（票號分別為AZ0000000、AZ0000000、AZ00000
15 00號，票面金額依序為1,800萬元、200萬元、1,300萬元，
16 下分稱系爭1,800萬元支票、系爭200萬元支票、系爭1,300
17 萬元支票），共計3,300萬元予被告。嗣陳長文等人因資金
18 問題致未能繼續支付其餘價金予被告，被告遂解除與陳長文
19 等3人間之系爭買賣契約，並沒收陳長文等3人已支付之土地
20 買賣價金共3,300萬元。然陳長文等3人違約時，其等向被告
21 購買之系爭土地尚未過戶或點交，仍在被告名下且由被告占
22 有中，被告自未有任何損害，又近年信義區地價持續高漲，
23 倘被告解約後將該等土地另賣第三人，當得以更高價格售
24 出，益徵被告未因陳長文等3人違約而受有任何損害，甚可
25 獲取更多利益，陳長文等3人亦未曾與被告達成其得沒收全
26 數已付價金之協議，故被告沒收3,300萬元作為違約金實屬
27 過高。又陳長文等3人均將其等對被告之違約金酌減權委由
28 原告行使，並將對被告酌減後買賣價金不當得利之返還請求
29 權讓與原告，是本件違約金應以沒收已付價金之30%即990
30 萬元為適當，被告應返還剩餘價金2,310萬元予原告（計算
31 式：3,300萬元－990萬元＝2,310萬元）。為此，原告爰依

01 民法第252條規定予以酌減違約金，並依民法第179條規定、
02 債權讓與之法律關係請求被告將所餘2,310萬元返還予原告
03 等語。並聲明：(一)被告應給付原告2,310萬元，及自起訴狀
04 繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)
05 願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告答辯則以：陳長文等3人未曾交付系爭1,800萬元支票予
07 被告，其等除於簽訂系爭買賣契約時給付簽約款共1,500萬
08 元予被告外，僅於110年5月27日再依約分別代被告繳付372
09 萬1,229元、187萬8,964元、229萬8,150元，共計789萬8,34
10 3元之土地增值稅，即未再依約於110年6月22日前付清尾
11 款，嗣經買賣雙方協議延期至110年9月22日支付，然陳長文
12 等人屆期仍未付款，被告乃於110年11月29日發函催告3人限
13 期履約，逾期不履行即解除契約，並將已收之價金全數沒
14 收，充作違約金，但陳長文等3人猶未給付，迄113年5月間
15 始出面與被告協商，雙方乃議定合意解除系爭買賣契約，被
16 告同意僅沒收陳長文等3人已交付之簽約款1,500萬元，並出
17 具切結書同意臺北市稅捐稽徵處將前開土地增值稅退還由陳
18 長文等3人領收，是陳長文3人對被告已無違約金酌減請求權
19 存在，自無從將該權利讓與原告。又系爭1,800萬元支票之
20 發票日110年3月2日尚在系爭買賣契約簽訂日前，被告從未
21 收受該紙支票，其背書用印亦非被告之印章，該筆票款復係
22 由林亞璇所兌領，則原告主張陳長文等3人共交付3,300萬元
23 之土地買賣價金予被告，顯非屬實。況被告依系爭買賣契約
24 第11條所沒收之價款乃懲罰性違約金性質，參諸內政部「成
25 屋買賣契約書範本」第11條第2項規定賣方得解除契約並沒
26 收已收價款充作違約金，以不超過房地總價之15%為限，而
27 系爭買賣契約之土地買賣總價合計1億6,000萬元，被告沒收
28 之1,500萬元僅為該總價之9.38%（計算式：1,500萬元÷1億
29 6,000萬元=9.38%，小數點第2位以下四捨五入），亦未逾
30 前開內政部所定標準，當無過高之情，不應酌減等語。並聲
31 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，

01 被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

02 三、兩造不爭執之事實：

03 陳長文等3人於110年4月23日與被告簽訂系爭買賣契約，約
04 定買賣系爭土地之總價為1億6,000萬元，陳長文等3人並於
05 簽約時以系爭200萬元支票、系爭1,300萬元支票給付第一次
06 款即簽約款共1,500萬元予被告，又於110年5月27日依約代
07 被告繳付系爭土地之土地增值稅共789萬8,343元，嗣因陳長
08 文等3人未能依約給付其餘價金，其等乃與被告於113年5月
09 間合意解除系爭買賣契約，並協議向臺北市稅捐稽徵處撤回
10 土地移轉現值申報案，所退回之土地增值稅789萬8,343元已
11 由陳長文等3人領收等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣
12 契約、系爭200萬元支票、系爭1,300萬元支票影本、撤回土
13 地現值申報書、切結書在卷可稽（見本院卷第15至37頁、39
14 至40、67至73頁），堪信為真。

15 四、本院之判斷：

16 原告主張其就系爭土地所交付之價金共3,300萬元，均遭被
17 告沒收作為違約金，顯然過高，應予酌減等情，為被告所否
18 認，並以前詞置辯。是本件應審究者為：(一)被告所沒收之違
19 約金數額為何？是否包含系爭1,800萬元支票？(二)原告主張
20 違約金過高而應由法院依民法第252條予以酌減，有無理
21 由？又原告得否依民法第179條規定、債權讓與之法律關係
22 請求被告退還2,310萬元？茲分論如下：

23 (一)關於被告所沒收之違約金數額部分：

24 1.按當事人提出之私文書必須真正而無瑕疵者，始有訴訟法之
25 形式證據力，此形式之證據力具備後，法院就其中之記載調
26 查其是否與系爭事項有關，始有實質之證據力之可言。又民
27 事訴訟法第358條關於私文書經本人或其代理人簽名、畫
28 押、蓋章或按指印者，推定為真正之規定，須其簽名、畫
29 押、蓋章或按指印係本人或其代理人為之，在當事人間已無
30 爭執或經舉證人證明者，始得適用（最高法院96年度台上字
31 第151號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事

01 實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦有明
02 定。準此，原告主張系爭1,800萬元支票亦經陳長文等3人作
03 為系爭土地之買賣價金支付予被告云云，為被告所否認，並
04 爭執該支票上背書欄所蓋印文之真正，揆諸上開說明，應由
05 原告先舉證證明系爭1,800萬元上「A07」印文之真正。

06 2.經查，依系爭買賣契約第4條約定，買方即陳長文等3人應給
07 付第一次款（簽約款）各750萬元、350萬元、400萬元，總
08 計1,500萬元，且兩造不爭執陳長文等3人有交付系爭200萬
09 元支票及系爭1,300萬元支票予被告之事實，已詳前述，並
10 據證人即地政士陳建文到庭證述：我是地政士，本件系爭土
11 地買賣及過戶手續均由我辦理，簽約時我也在場，系爭買賣
12 契約第一期款1,500萬元包含一張由張碧生請我轉交給被告
13 之面額200萬元支票，及買方交付1張面額1,300萬元之支
14 票，被告在簽約當場有簽收，但我沒有看過系爭1,800萬元
15 支票，簽約過程中也未曾見到陳長文等3人或買方任何人士
16 曾交付該張支票予被告等語（見本院卷第169至171頁），堪
17 認陳長文等3人僅交付系爭200萬元支票及系爭1,300萬元支
18 票予被告作為系爭買賣契約之簽約款，尚無證據足認陳長文
19 等3人有交付系爭1,800萬元支票予被告之情。而觀諸系爭1,
20 800萬元支票之發票日期為110年3月2日（見本院卷第39頁上
21 方支票），此尚在陳長文等3人與被告簽訂系爭買賣契約之
22 前，再比對系爭1,800萬元支票背書欄位所蓋之「A07」
23 印文，亦與系爭200萬元支票及系爭1,300萬元支票上之被告
24 用印顯有不同，有合作金庫商業銀行城內分行114年5月19日
25 合金城內字第1140001454號函暨所附上開3紙支票之正反面
26 影本在卷可考（見本院卷第201至210頁），佐以系爭1,800
27 萬元支票係由林亞璇於110年3月8日提示兌現，票款並存入
28 其名下帳戶乙情，有合作金庫商業銀行城內分行114年6月5
29 日合金城內字第1140001582號函暨所附交易明細存卷足參
30 （見本院卷第215至217頁），亦在渠等締結系爭買賣契約之
31 前，且倘該1,800萬元票款確為系爭土地買賣價金之一部，

01 自無由買方林亞璇領取之理，與交易常情顯然不符，此外又
02 無其他事證足認被告有授權或同意他人用印於系爭1,800萬
03 元支票之情，是被告抗辯其從未收受系爭1,800萬元支票，
04 亦不曾在票據上用印或兌現票款，該支票與其無關等語，即
05 非全然無據。

06 3.原告雖舉訴外人林芯慧（即林亞璇之母親）所自製之投資明
07 細表（見本院卷第223頁），欲證上開1,800萬元確屬系爭土
08 地買賣價金之事實。惟查，觀諸上開明細表固記載「吳興街
09 建案」之「購地訂金及整合費」中包含1筆1,800萬元之金
10 額，然此投資明細表係林芯慧所單方製作，全無相關投資細
11 節或憑證相佐，且系爭1,800萬元支票係由林芯慧之女兒林
12 亞璇所兌領，業如前述，並據證人陳長文到庭證述林亞璇乃
13 林欣慧於系爭土地買賣之名義人等語明確（見本院卷第164
14 頁），故無從僅憑上開投資明細表之登載內容逕為原告有利
15 之認定。從而，原告並未舉證系爭1,800萬元支票上被告背
16 書之真正，亦未能就被告確有收受系爭1,800萬元支票及兌
17 領該票款等利己事實僅舉證之責，則其主張陳長文等3人就
18 系爭土地之買賣價金除前述兩造不爭執之1,500萬元外，尚
19 有以系爭1,800萬元支票支付1,800萬元，合計3,300萬元等
20 情，洵屬無憑，因認陳長文等3人就系爭土地之買賣僅給付
21 1,500萬元予被告，系爭1,800萬元支票縱使形式為真正，亦
22 難認屬本件買賣價金之範圍。

23 4.復按系爭買賣契約第11條第1項約定：「買方（即陳長文等3
24 人）不依約履行付款或契約所定其他各項義務者，即為買方
25 違約，賣方得限期催告履行，逾期仍不履行即予解除契約並
26 將已收之價款全數沒收，充作違約罰金」，又陳長文等3人
27 嗣未依約履行給付土地買賣價金之義務，與被告於113年5月
28 間合意解除系爭買賣契約，並由陳長文3人領收由臺北市稅
29 捐稽徵處退回之土地增值稅789萬8,343元，乃兩造所不爭之
30 事實，已如前述，是被告主張其得依系爭買賣契約第11條第
31 1項約定沒收所收取之全數價款即1,500萬元作為違約金，自

01 非無稽，是被告就系爭土地買賣所沒收之違約金為1,500萬
02 元，堪予認定。

03 (二)關於本件違約金之約定是否過高而應予酌減部分：

04 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，因為民
05 法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之
06 事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁
07 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人
08 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
09 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責
10 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之
11 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
12 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸
13 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
14 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌
15 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，
16 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，
17 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度
18 台上字第909號判決意旨參照）。基此，原告主張被告得請
19 求之違約金過高，依上開說明，當應提出相關事證資料，以
20 盡舉證責任。

21 2.經查，原告固主張系爭土地現仍在被告名下，尚未點交，而
22 信義區地價逐年升高，113年之公告土地現值平均調幅達1.0
23 2%，公告地價之平均調幅則高達4.98%，位居臺北市各行
24 政區之首，被告自得以更高價格轉賣他人，實未受有損害，
25 故其沒收之違約金過高，應酌減為已收價款之30%，陳長文
26 等3人亦未曾同意被告得沒收全數已付價金云云，並舉網路
27 新聞報導頁面、陳長文與被告間之錄音檔案暨譯文為證（見
28 本院卷第41至44、107至109頁）。惟查，陳長文等3人於110
29 年間與被告簽訂系爭買賣契約，依該契約第12條第1項約
30 定，系爭土地之買賣本應於110年6月22日辦妥移轉登記、付
31 清價款及完成點交等事宜，但因陳長文等3人嗣未依約給付

01 買賣價金，渠等迄113年5月始與被告合意解約等情，均詳前
02 述，是陳長文等3人違約至解約時已逾3年，被告於此期間尚
03 無法任意使用或轉售系爭土地，縱信義區近年平均地價或土
04 地現值上漲，然影響土地交易價格之因素繁多，被告自不因此
05 當然得以較高價格出售系爭土地予他人，且可能再度支出
06 仲介費、稅費、規費等費用，是原告主張被告毫無受損，尚
07 難認有據。又系爭土地係由林芯慧介紹陳長文等3人所屬之
08 福林集團買受，並推由陳長文等3人為締約名義人等情，經
09 證人陳長文結證在卷（見本院卷第163至165頁），可見系爭
10 土地之買方實係福林集團，兩造並無經濟狀況或締約能力顯
11 不相當之情，而關於違約金之約定業據訂明於系爭買賣契
12 約，顯為陳長文等3人或福林集團於締約時所明知，渠等經
13 衡量履約意願、經濟能力、違約責任等全部因素，始決意將
14 上開違約條款納入系爭買賣契約中並與被告訂約，被告沒收
15 陳長文等3人所付全部價款作為違約金，亦核符系爭買賣契
16 約第11條第1項之約定，再參酌內政部公告之成屋買賣定型
17 化契約應記載及不得記載事項，其中第12條第3項關於違約
18 處罰條款明定於買方違約不付款之情況下，賣方得解除契約
19 並沒收已付價款充作違約金，所沒收之價款以不超過房地總
20 價款15%為限（見本院卷第79頁），而本件之違約金數額為
21 1,500萬元，占系爭土地總價金1億6,000萬元之9.38%（計
22 算式：1,500萬元÷1億6,000萬元=9.38%，小數點第2位以
23 下四捨五入），復未逾系爭土地總價金之15%，故原告主張
24 違約金數額過高或顯失公平，應予酌減云云，要無可採。

25 3. 又原告固舉其與陳長文等3人間之協議書主張陳長文等3人已
26 委由其行使違約金過高之酌減權利，並將返還酌減後違約金
27 之不當得利請求權讓與原告等情（見本院卷第45、47頁），
28 然被告所沒收之1,500萬元違約金並無過高而應予酌減之
29 情，既經認定如前，原告自無從依民法第179條規定、債權
30 讓與之法律關係請求被告返還2,310萬元，其請求核無理
31 由，不應准許。

01 (三)至原告雖聲請傳喚林亞璇、林芯慧作證，欲證系爭1,800萬
02 元支票是否為被告親自背書轉讓予林亞璇及該1,800萬元與
03 系爭土地買賣之關聯等語（見本院卷第221至222、244
04 頁），然2人經本院傳喚均未到庭，有送達回證在卷可考
05 （見本院卷第239、249至263頁），且上開待證事實已有卷
06 附相關事證為憑，已臻明確，故本院認無再予調查上開證人
07 之必要，末此敘明。

08 五、綜上所述，原告依民法第252條規定請求酌減違約金，並依
09 同法第179條規定及債權讓與之法律關係請求被告給付原告
10 2,310萬元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
11 止，按年息百分之5計算之利息，均無理由，應予駁回。至
12 其假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
14 據，經本院斟酌後，均認不足以影響本判決之結果，爰不再
15 逐一論列，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日
18 民事第一庭 法 官 劉娟呈

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日
23 書記官 李登寶