

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第7032號

原告 許根瑞

訴訟代理人 侯慶辰律師

黃雋捷律師

被告 泰坤建設實業股份有限公司

法定代理人 楊岳修

訴訟代理人 王孝慈

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國114年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰叁拾伍萬元，及自民國一百一十四年四月一日起至清償日止，按日利率萬分之二計算之利息。

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬捌仟元，及自民國一百一十四年十一月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰叁拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣陸萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造簽訂之不動產買賣契約書

01 (下稱系爭契約)第12條約定(見本院卷第27頁),兩造合
02 意以本院為第一審管轄法院,是本院就本件有管轄權。

03 貳、實體部分：

04 一、原告主張：兩造於民國113年5月31日簽署系爭契約，約定原
05 告以新臺幣(下同)235萬元向被告購買其販售之新北市新
06 莊區至善元建案之車位(B4F-349，下稱系爭車位)，並於1
07 13年5月27日給付所有款項，然被告未依系爭契約第6條第1
08 項、第8條第1項履行其辦理所有權移轉登記及交付系爭車位
09 之義務，嗣兩造於113年11月12日簽署承諾書，約定被告應
10 於113年12月31日前過戶系爭車位予原告，被告至114年2月
11 底仍未履行其承諾之契約義務，原告發函催告被告應移轉系
12 爭車位之所有權予原告，該催告函於114年3月10日送達被
13 告，然被告仍未履行義務，原告再次發函通知被告因其未依
14 系爭契約第6條第1項、第8條第1項履行其義務，經原告定相
15 當期限催告其履行而仍未履行，依系爭契約第10條第1項前
16 段約定解除系爭契約，該函並於114年4月1日送達被告，是
17 原告依系爭契約第10條第1項後段約定請求被告返還系爭車
18 位價款235萬元及自114年4月1日起每日按0.02%計算之利
19 息，另依系爭第10條約定被告應支付與價款同額之違約金，
20 但有15%上限，則應給付違約金35萬2,500元(計算式：235
21 萬 \times 0.15=35萬2,500元)與遲延法定利息。為此，爰依系爭
22 契約第10條第1項約定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告
23 應給付原告235萬元，及自114年4月1日起至清償日止，按日
24 利率0.02%計算之利息。(二)被告應給付原告35萬2,500元，及
25 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
26 利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：原告於購買系爭車位時，確有將款項交付，然過
28 戶時遇上限貸令而遭受銀行連帶執行假扣押，同時有中美貿
29 易戰致原先購屋的退戶與退訂，致使被告之現金無法給銀行
30 並塗銷設定之抵押權，無法將系爭車位完整交給原告，原告
31 之請求為正確，但被告沒做到，被告願開具債權確認書給原

01 告，加開具確認本票，請原告申請支付命令，對原告主張系
02 爭契約已解約及訴之聲明第一項均無意見，僅請求違約金酌
03 減等語置辯。並聲明：(一)、原告之訴駁回。(二)、如受不利判
04 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、本院之判斷：

06 原告主張因被告逾期未履行移轉系爭車位之所有權予原告之
07 義務，經原告催告後於114年4月1日解除系爭契約，原告得
08 依系爭契約第10條第1項後段約定請求被告返還價金235萬元
09 及每日按萬分之2單利計算之利息，暨按支付總價款15%給付
10 35萬2,500元之違約金等情，被告對於原告得請求被告返還
11 價金235萬元及每日按萬分之2單利計算之利息，並得請求給
12 付違約金之事實均不爭執，惟抗辯原告請求15%違約金過高
13 請求酌減等語，經查：

14 (一)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第
15 252條定有明文。當事人約定之違約金是否過高，無論其性
16 質係損害賠償額預定或懲罰性約定，均須依一般客觀事實、
17 社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行
18 時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準（最高法院88年
19 度台上字第1968號、108年度台上字第1047號判決意旨參
20 照）。蓋以違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自
21 我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由
22 之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所
23 約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違
24 約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原
25 則，法院仍得參酌上情，依職權減至相當之金額（最高法院
26 102年度台上字第1606號判決意旨參照）。

27 (二)系爭第10條第1項約定被告違反所有權移轉、交屋等約定經
28 催告後逾期仍未履行，原告解除契約後，除得請求被告返還
29 已支付價款及按日利率萬分之2計算之利息外，並得請求與
30 已支付價款同額之違約金，惟該違約金不超過總價15%為
31 限，且原告不得另行請求損害賠償，顯見該違約金之性質為

01 民法第250條規定視為因不履行而生損害之賠償總額。惟上
02 述違約金約定係以價款總價15%為上限，並未審酌遲延情形
03 及原告因此所受損害，顯非妥適，本院審酌兩造係於113年5
04 月31日簽訂系爭契約，嗣兩造約定被告應於113年12月31日
05 前移轉系爭車位所有權予原告，後被告於114年4月1日解除
06 系爭契約，故自簽約起至解約止期間約10個月，自約定應移
07 轉系爭車位所有權時起至解約止期間約僅3個月，原告亦未
08 說明因被告逾期原告受有何重大損害，是以，本院認本件原
09 告得請求之違約金應酌減至以系爭契約總價8%即18萬8,000
10 元（即235萬元×8%）為適當。

11 四、綜上所述，原告依系爭契約第10條第1項約定，請求被告給
12 付235萬元，及自114年4月1日起至清償日止，按日利率萬分
13 之2計算之利息，暨請求被告給付18萬8,000元，及自起訴狀
14 繕本送達翌日即114年11月25日（見本院卷第55頁）起至清
15 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，
16 逾上開部分之請求，即屬無據，應予駁回。

17 五、兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行及免為假執行，就原
18 告勝訴部分，茲分別酌定相當擔保金額，予以准許。就原告
19 敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 115 年 1 月 19 日
22 民事第五庭 法官 鄭侑瑩

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 1 月 19 日
27 書記官 鄭汶晏