

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第553號

原告 張倉福

訴訟代理人 林君鴻律師

林育瑄律師

鄭又綾律師

被告 祐嘉建設有限公司

法定代理人 顏嘉峻

被告 林明和

共同

訴訟代理人 楊佳璋律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國112年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告祐嘉建設有限公司應給付原告新臺幣壹佰肆拾柒萬零玖佰伍拾元，及其中新臺幣壹佰肆拾陸萬元自民國一一〇年九月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告林明和應給付原告新臺幣伍拾肆萬肆仟零肆拾壹元，及其中新臺幣伍拾萬元自民國一一〇年九月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告祐嘉建設有限公司負擔百分之三十九、被告林明和負擔百分之十四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾玖萬壹仟元為被告祐嘉建設有限公司供擔保後，得假執行。但被告祐嘉建設有限公司如以新臺幣壹佰肆拾柒萬零玖佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣壹拾捌萬貳仟元為被告林明和供擔

01 保後，得假執行。但被告林明和如以新臺幣伍拾肆萬肆仟零肆拾
02 壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

03 原告其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
08 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴聲明第2項原請求
09 為：被告林明和應給付原告新臺幣（下同）100萬元，及其
10 中50萬元自民國110年9月22日起，其餘50萬元自起訴狀繕本
11 送達翌日起均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
12 息。嗣於112年3月7日具狀將該聲明改請求為：被告林明和
13 應給付原告1,168,000元，及其中50萬元自110年9月22日
14 起，其餘50萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘168,000元
15 自變更追加訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按
16 週年利率百分之5計算之利息，原告上開變更，核屬擴張應
17 受判決事項之聲明，與上開規定並無不合，應予准許。

18 貳、實體方面：

19 一、原告起訴主張：

20 (一)、原告於110年9月16日以70萬元（含土地價款292萬元、房屋
21 價款438萬元）向被告祐嘉建設有限公司（下稱祐嘉公司）購
22 買其所預售之「祐嘉朝陽」建案D6戶預售屋及其坐落雲林縣
23 ○○鄉○○段00000地號土地，及同段176、176-8、176-9、
24 176-10地號之應有部分（下合稱系爭房地），並簽定預售屋
25 買約書（下稱系爭房地買賣契約），原告已於110年9月22日
26 繳付定金、簽約款、開工款、結構體完成款予被告祐嘉公司
27 146萬元。又被告祐嘉公司已於111年1月15日取得使用執
28 照，然遲未交屋，經原告以律師函催告履行契約，被告祐嘉
29 公司仍不履行，經原告於111年9月26日以111年度恆法字第0
30 0000000號律師函向被告祐嘉公司解除系爭房地買賣契約之
31 意思表示，並於111年9月27日送達被告，系爭房地買賣契約

業於111年9月27日解除。是原告自得依系爭房地買賣契約第19條第1項約定及民法第259條第2項規定，請求被告祐嘉公司返還已受領之價金146萬元；依系爭房地買賣契約第8條第2項約定，請求15日之懲罰性違約金共10,950元；依系爭房地買賣契約第13條第1項第4款約定，請求75日之懲罰性違約金共54,750元；依系爭房地買賣契約第19條第3項約定，請求懲罰性違約金1,095,000元，並與民法第231條第1項規定，請求擇一為勝訴之判決，合計請求被告祐嘉公司給付1,160,700元之懲罰性賠償金。

(二)、原告於110年9月22日以100萬元向被告林明和購買其所有坐落雲林縣○○鄉○○段00000地號土地（下稱系爭175-1號土地），並簽定不動產買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約），依系爭土地買賣契約第3條約定簽約款為50萬元，應同時履行條件為「交付所有權狀」。原告已於110年9月22日繳付土地價款50萬元，惟被告林明和迄今交付系爭175-1號土地之所有權狀。原告以本起訴狀繕本送達催告被告林明和5日內交付所有權狀，逾期仍不履行即解除契約。因被告林明和迄今未交付所有權狀，原告以112年3月7日民事變更追加訴之聲明狀為解除系爭土地買賣契約之意思表示。是原告自得依系爭土地買賣契約第9條第2項約定及民法第259條第2款規定，請求被告林明和返還已受領之價金50萬元，及自受領時即110年9月22日起按年利率百分之5計算之利息，並請求懲罰性違約金50萬元；依系爭土地買賣契約第9條第3項約定，請求自110年9月22日起至112年3月9日解除契約之日止，共168日，按每日以買賣總價款千分之一之懲罰性賠償金168,000元（計算式：100萬元 $\times$ 1/1000 $\times$ 168日＝168,000元）。

(三)、並聲明：

- 1.被告祐嘉公司應給付原告2,620,700元，及其中146萬元自110年9月22日起，其餘1,160,700元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 2.被告林明和應給付原告1,168,000元，及其中50萬元自110年
02 9月22日起，其中50萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘16
03 8,000元自變更追加訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償
04 日止，按週年利率百分之5計算之利息。

05 3.願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)、被告祐嘉公司於108年間在雲林縣古坑鄉推出案名為「朝陽
08 1」之預售屋建案，在建案剛規劃時，第三人阮廖天金因之
09 前亦曾向被告祐嘉公司之股東親戚即第三人廖健男磋商購買
10 過被告祐嘉公司之其他建案，所以亦向廖健男磋商購買「朝
11 陽1」之建案，因阮廖天金為熟客，所以在潛銷期間被告祐
12 嘉公司即與阮廖天金約定以830萬元為總價金，出售系爭房地
13 地（價金730萬元）及系爭175-1號土地（登記名義人被告林
14 明和，價金100萬元）予阮廖天金，阮廖天金則依約於109年
15 9月6日將頭期款120萬元匯款至被告祐嘉公司合作金庫斗六
16 分行帳戶內。嗣後阮廖天金表示，因貸款問題須找一個人頭
17 出名擔任買受人，被告祐嘉公司予以尊重，故於109年9月22
18 日正式簽訂買賣契約時仍通知阮廖天金到代書事務所來簽
19 約，阮廖天金則是請原告到場，被告祐嘉公司在確認阮廖天
20 金同意由原告出名擔任買受人後，方讓原告在買賣契約上簽
21 名用印，被告祐嘉公司並於同日收到原告匯款146萬元。又
22 因原告出名買賣契約之買受人，為了避免阮廖天金之前匯入
23 120萬元款項遭稅務機關誤認為不明收入，因此被告祐嘉公
24 司於109年9月24日退還120萬元給阮廖天金，原告再於109年
25 9月27日匯款50萬元給被告林明和。

26 (二)、原告並非系爭房地買賣契約、系爭土地買賣契約之實質當事
27 人，自然無從解除系爭房地買賣契約、系爭土地買賣契約：

28 1.系爭房地及系爭175-1號土地之買賣價金係由阮廖天金向廖
29 健男磋商，以及阮廖天金在購買時有特別要求被告祐嘉公司
30 需求之廚具，此需求並非原告要求特別訂製，因此，系爭房
31 地及系爭175-1號土地真正購買之人實為阮廖天金而非原

告。

2.阮廖天金早於109年9月6日將頭期款120萬元匯款至被告祐嘉公司合作金庫斗六分行帳戶內，嗣於109年9月22日原告出名擔任買受人後並匯款146萬元，被告祐嘉公司基於稅務問題始於109年9月24日退還120萬元給阮廖天金，亦能證明系爭房地買賣契約、系爭土地買賣契約之實質當事人為阮廖天金而非原告。

3.以上，系爭房地買賣契約、系爭土地買賣契約之當事人為阮廖天金而非原告，原告以111年9月26日恆法字第00000000號律師函解除契約，被告祐嘉公司及被告林明和於111年9月27日收受，亦不生解除之效力。

(三)、又因原告於111年9月26日以111年度恆法字第00000000號律師函解除系爭房地買賣契約請求返還價金時，已經與阮廖天金有鈞院111年度重訴字第35號履行契約等事件（下稱「借名契約案」）之訴訟存在，被告始終採取尊重鈞院判決後，再將買賣價金返還之立場，因此，被告未將買賣價金返還，顯不可歸責於被告，原告主張違約金即無理由。

(四)、本件原告支付給被告等人的196萬元，均是由阮廖天金所提供，原告於鈞院「借名契約案」及臺灣雲林地方檢察署111年度偵字第3272號背信案件（下稱「背信案」）均自承在案：

1.原告固於110年9月22日時分匯款146萬元給被告祐嘉公司支付系爭房地之購屋頭期款，惟在同日的時分，是阮廖天金先匯款110萬元，並另交付現金36萬元予原告，原告始於同日匯款給被告祐嘉公司。

2.又原告固於110年9月27日時分匯款50萬元給被告林明和支付系爭175-1號土地之頭期款，然此亦係阮廖天金先於同日時分匯款120萬元予原告，原告始匯上訴款項給被告林明和。

3.另原告在「借名契約案」中自承伊是受領阮廖天金之230萬元後，才以前開款項支付被告等人196萬元，而原告於110年5月12日「背信案」偵訊時亦坦承上情。

01 (五)、原告請求被告等人返還價金及支付遲延交屋之違約金恐有權
02 利濫用之虞：

03 1.原告固與被告分別簽立系爭房地買賣契約、系爭土地買賣契
04 約在案，且契約中均有遲延的懲罰性違約金之相關約定。惟
05 本件實因系爭房地本來就是阮廖天金向被告祐嘉公司表示是
06 伊本人要購買，且在契約條款的磋商過程均是與阮廖天金接
07 洽，甚至客變規劃都是與阮廖天金商討由伊決定，施工過程
08 也都是由阮廖天金關心，甚至阮廖天金一開始即於110年9月
09 6日匯款120萬元支付簽約款給被告祐嘉公司，嗣方因有其他
10 考量，才由阮廖天金另覓原告出名簽署系爭房地買賣契約、
11 系爭土地買賣契約，上情於「借名契約案」均經充分調查。

12 2.另阮廖天金早於110年12月間即對原告提出背信告訴、於111
13 年4月6日對原告提起「借名契約案」，有鑑於原告與阮廖天
14 金間針對系爭房地買賣契約、系爭土地買賣契約之權利歸屬
15 仍有爭議且已涉訟定奪，被告等人自於原告與阮廖天金間訴
16 訟有結果前，暫無從將系爭房地及系爭175-1號土地點交暨
17 移轉登記予兩者任一方，以免事後產生更多糾紛，不料原告
18 竟聲稱被告等人給付遲延，並逕自向原告等人解除契約，並
19 要求被告等人給付懲罰性違約金云云，倘原告與阮廖天金間
20 真的存在借名契約關係，原告明知本件買賣已支付之價金實
21 際上是阮廖天金的，且被告等人暫不履約係為待原告與阮廖
22 天金釐清彼此間法律關係，仍執意請求被告等人賠付懲罰性
23 違約金的話，實際上就是為貪圖不屬於自己的利益，利用系
24 爭房地買賣契約、系爭土地買賣契約之約款，惡意損害被告
25 等人之權益，顯與民法第148條誠實信用原則有遠，而有權
26 利濫用之情形。

27 (六)、依系爭房地買賣契約第8條第1項、第2項之約定，系爭房地
28 應在109年5月25日前開工，110年12月31日前完成使用執照
29 所定之必要措施，並取得使用執照。但被告祐嘉公司方如逾
30 前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房
31 地價款依萬分之五單利計算遲延利息予原告。若逾期三個月

01 仍未開工或未取得使用執照，視同被告祐嘉公司違約，雙方
02 同意依違約之處罰規定處理可知，若被告祐嘉公司逾期是先
03 每日按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息，俟逾期3
04 個月後仍未取得使用執照，才視同被告祐嘉公司違約，才依
05 違約之處罰規定處理，亦即要逾期3個月以上方才符合系爭
06 房地買賣契約第19條第1項約定賣方違反「開工及取得使用
07 執照期限」之要件，買方才得以依此項規定解約。而被告祐
08 嘉公司於111年1月15日取得使用執照雖逾期數日，並未超過
09 3個月，原告自不得依系爭房地買賣契約第19條第1項約定解
10 約。是依原告系爭房地買賣契約之約定，請求被告祐嘉公司
11 賠償違約金1,095,000元，並無理由。

12 (七)、縱使原告有系爭房地買賣契約第19條第1款之解除權（假設
13 語非自認），原告係依民法第254條規定解除系爭房地買賣
14 契約，無從按系爭房地買賣契約第19條第3項約定請求違約
15 金：

16 1.系爭房地買賣契約第19條第1、3項約定，賣方違反「開工及
17 取得使用執照期限」之規定者，買方得解除本契約；買方依
18 第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價
19 款退還與買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房
20 地總價款百分之十五（不得低於百分之十五）之違約金，但
21 該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。因此賣
22 方應賠償房地總價百分之15之違約金之構成要件為買方依系
23 爭房地買賣契約第19條第1款約定解約後，始生此款違約金
24 之請求權基礎。

25 2.原告固於111年9月26日以111年度恆法字第00000000號律師
26 函向被告祐嘉公司解除系爭房地買賣契約之意思表示，而生
27 解除系爭房地買賣契約之法律效果，惟原告解約之依據為被
28 告祐嘉公司未按系爭房地買賣契約第13條約定，於領得使用
29 執照後逾六個月未辦理交屋，而陷於給付遲延，嗣原告依民
30 法第254條催告後解除系爭房地買賣契約。從而原告並非以
31 系爭房地買賣契約第19條第1項所約定之賣方違反「開工及

取得使用執照期限」之規定者為依據，解除系爭房地買賣契約，因此原告無由依系爭房地買賣契約第13條第3項之約定請求被告祐嘉公司賠償系爭房地總價款百分之15之違約金。

(八)、退步言之，本件縱未達權利濫用之門檻，仍懇請鈞院審酌上情，權依民法第252條規定酌減約金等語置辯。

(九)、並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、得心證之理由：

本件之爭點在於原告得否向被告祐嘉公司、被告林明和分別主張解除系爭房地買賣契約、系爭土地買賣契約，並請求其等返還買賣價金及賠償違約金？原告請求之違約金是否過高應予酌減？原告請求被告等人返還價金及賠償違約金，是否權利濫用？

(一)、按債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，凡以自己名義締結契約者，即成為契約之當事人，得享有契約所生之權利及應負擔契約所生之義務。債權人基於債之相對性僅得對於契約名義之債務人行使權利，而不得對於債務人以外之人請求（最高法院100年度臺上字第715號判決參照）。換言之，債權契約有所謂債之相對性，即在債之關係中，其法律關係原則上僅建構於參與債之關係之法律主體間，僅契約債權人得對契約債務人有所主張，至契約以外之第三人原則上不受他人間債權契約之拘束，亦無由主張該債權契約之效果。

1.依原告提出之系爭房地買賣契約、系爭土地買賣契約之記載，系爭房地及系爭175-1號土地之買受人為原告，且兩造對其形式真正不爭執，堪認原告為系爭房地買賣契約、系爭土地買賣契約之契約當事人。

2.又本件被告固辯稱系爭房地及系爭175-1號土地係阮廖天金出資購買，僅係藉原告之名義簽訂系爭房地買賣契約、系爭土地買賣契約云云。然縱令原告購買系爭房地及系爭175-1號土地之196萬元，確係阮廖天金所提供，其原因亦有多

01 端，或因阮廖天金與原告訂立委任契約，委由原告以自己名
02 義購買系爭房地，或因阮廖天金與原告訂立以投資為目的之
03 無名契約，推由原告出名購買系爭房地及系爭175-1號土
04 地，待日後系爭房地及系爭175-1號土地出賣以後，再分受
05 所得之利益，甚或基於其他無名契約，均有可能，非僅囿於
06 原告與阮廖天金就系爭房地訂立借名契約一端，亦難僅因原
07 告購買系爭房地及系爭175-1號土地之資金，係由阮廖天金
08 所提供之事實，即認本於推理之作用，足以證明阮廖天金與
09 原告間就系爭房地及系爭175-1號土地，確有借名契約存
10 在。況阮廖天金對本件原告主張有借名之事實提起履行契約
11 等訴訟，經本院「借名契約案」審理後，認定其等間就系爭
12 房地及系爭175-1號土地並無借名契約之法律關係存在乙
13 情，此有該判決附卷可稽。是被告上開所辯，尚難採信。

14 3.再者，縱認被告前開所辯屬實，惟系爭房地買賣契約、系爭
15 土地買賣契約既由被告與原告簽立，依債權相對性原理，系
16 爭房地買賣契約、系爭土地買賣契約自僅有在契約當事人間
17 即原告及被告祐嘉公司間與原告及被告林明和間發生拘束力
18 甚明。

19 (二)、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
20 任；又契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當
21 期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約民法
22 第229條第1項、第254條分別定有明文。

23 1.關於系爭房地買賣契約部分：

24 查，系爭房地買賣契約第13第1項約定：「賣方應於領得使
25 用執照六個月內，通知買方進行交屋…4、賣方如未於領得
26 使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房
27 地價款依萬分之五單利計算遲延利息與買方。」，有系爭房
28 地買賣契約在卷可稽，而被告祐嘉公司就系爭房地已於111
29 年1月15日領得使用執照，然被告祐嘉公司迄今仍未通知進
30 行交屋手續之事實，為兩造所不爭執，被告祐嘉公司既為系
31 爭房地買賣契約之出賣人，自負有在111年7月15日前通知原

告交屋之義務。又原告以被告祐嘉公司遲未交付系爭房地為由，於111年9月26日以111年度恆法字第00000000號律師函解除系爭房地買賣契約，而被告祐嘉公司於111年9月27日收受該存證信函等事實，亦為兩造所不爭執，則系爭房地買賣契約業於111年9月27日經原告合法解除，已生解除之效力甚明。

2.關於系爭土地買賣契約部分：

查，系爭土地買賣契約第9條第2項乃約定：「賣方如不履行契約所定各項義務時，即為賣方違約，買方得限期催告，逾期仍不履行即予解除契約…」，有系爭土地買賣契約附卷可稽，復觀諸系爭土地買賣契約第3條付款之約定，乃係約定簽訂系爭土地買賣契約時由買方支付簽約款50萬元，賣方同時支付所有權狀，而被告林明和既為系爭土地買賣契約之出賣人，且原告於110年9月22日簽約當日給付被告林明和50萬元，被告林明和迄今未交付所有權狀予原告等事實，既為兩造所不爭執，則原告以本件起訴狀繕本送達催告被告林明和於5日內交付所有權狀，逾期仍不履行即予解契約，應為可採。而本件起訴狀繕本係於111年10月20日送達被告林明和，有本院送達回證附卷可參(本院卷第159頁)，則催告期滿日為111年10月25日，被告林明和迄今仍未交付所有權狀予原告，堪認系爭土地買賣契約業已於111年10月25日經原告合法解除。原告雖於112年3月7日另以民事變更追加訴之聲明狀為解除契約之意思表示，顯有誤認，附此說明。

(三)、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之」，民法第259條第1款、第2款定有明文。

1.關於系爭房地買賣契約部分：

本件原告已合法解除系爭房地買賣契約，且被告祐嘉公司已於110年9月22日自原告受領定金、簽約款、開工程款、結構體

01 完成款共146萬元，認定如前，則依民法第259條第1款、第2
02 款之規定，被告祐嘉公司自應返還原告於110年9月22日繳付
03 定金、簽約款、開工款、結構體完成款146萬元，並附加自
04 受領時起之利息。

05 2.關於系爭土地買賣契約部分：

06 查，系爭土地買賣契約第9條第2項約定：「賣方如不履行契
07 約所定各項義務時，即為賣方違約，買方得限期催告，逾期
08 仍不履行即予解除契約，賣方除應將所收價款全部退還外，
09 並應同時賠償與已收價款同額金額做為懲罰性違約金。」即
10 是將前述解除契約之返還價金法律效果明文約定。本件原告
11 已合法解除系爭土地買賣契約，且被告林明和已自原告受領
12 系爭175-1號土地簽約款50萬元，認定如前，則依系爭土地
13 買賣契約第9條第2款之約定及民法第259條第2款之規定，被
14 告林明和自應返還原告於110年9月22日所繳付之簽約款50萬
15 元，並附加自受領時起之利息。

16 (四)、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
17 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
18 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
19 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
20 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
21 之賠償總額。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
22 額。民法第250條、第252條定有明文。

23 1.關於系爭房地買賣契約部分：

24 (1)原告依系爭房地買賣契約第8條第2項之約定、民法第231條
25 第1項之規定，請求15日之懲罰性違約金10,950元部分：

26 ①依系爭房地買賣契約第8條第1項本文及第2項乃分別約定：

27 「本預售屋之建築工程應在民國109年5月25日前開工，民國
28 110年12月31日前完成使用執照所定之必要設施，並取得使
29 用執照。」、「乙方如逾前款期限未開工或未取得使用執照
30 者，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息
31 予甲方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙

01 方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」，有系爭房地
02 買賣契約在卷可稽，而觀諸該第2項約定之目的，係為要求
03 被告祐嘉公司應按時開工及完成建築並取得使用執照，以避
04 免原告因被告祐嘉公司遲延完工而有所損害，並約定如被告
05 祐嘉公司逾期取得使用執照應負擔之責任金額，可見該約定
06 所稱被告祐嘉公司應給付之遲延利息，其性質應屬違約金，
07 且該違約金依上開第2項約定之文義既無懲罰性質之約定，
08 則依民法第250條第2項之規定，應具有損害賠償總額預定性
09 質，要無疑義。原告主張此約定為懲罰性違約金，尚非可
10 採。

11 ②查，被告祐嘉公司係於111年1月15日取得系爭房地之使用執
12 照，為兩造所不爭執，則原告此部分主張15日之性違約金，
13 即屬有據。又原告已於110年9月22日交付定金、簽約款、開
14 工款、結構體完成款共146萬元，為兩造所不爭執，依上開
15 約定，原告請求被告祐嘉公司給付10,950元（計算式：146
16 萬元 $\times$ 5/10000 $\times$ 15日=10,950元），洵屬有據。

17 ③被告祐嘉公司固抗辯本件之違約金額過高，請求予以酌減云
18 云。然按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，
19 固為民法第252條所規定，然此係賦與法院得依兩造所提出
20 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
21 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人
22 約定之違約金額是否有過高之事實。又違約金之約定，為當
23 事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時既已盱
24 衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之
25 程度等主、客觀因素，自主決定，除非債務人主張並舉證約
26 定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律規定，審酌
27 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，
28 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，
29 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約
30 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異
31 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

人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護。查，系爭房地買賣契約第8條第1項但書已就被告祐嘉公司可得順延期間之情形予以明文約定，就不可抗力、不可歸責於被告祐嘉公司致遲延取得使用執照之期間，得予扣除，並無刻意加重被告祐嘉公司責任而有失公平之情形。又兩造於系爭房地買賣契約第8條第2項所約定之違約責任，係明確約定被告祐嘉公司未於110年12月31日起3個月內即111年3月31日取得系爭房地之使用執照，為契約義務之違反，而約定違約金數額，可認係已考慮自己履約意願、經濟能力等主、客觀因素所自主決定之違約責任，倘被告祐嘉公司違約後仍得任意指摘違約金過高要求核減，無異將不履行契約之不利益歸由原告負擔，難謂為公平且有礙交易安全及私法秩序之維護，且被告祐嘉公司復未提出其他證據證明本件違約金之約定確有過高情事，依據前開說明，其請求酌減違約金，並無可取。

④至原告請求本院依系爭房地買賣契約第8條第2項約定、民法第231條規定，擇一就此部分為其勝訴判決，本院既依系爭房地買賣契約第8條第2項約定而為原告勝訴判決，就民法第231條規定自無庸再予審認，併此敘明。

(2)原告依系爭房地買賣契約第13條第1項第4款之約定、民法第231條第1項之規定，請求75日之懲罰性違約金54,750元部分：

①依系爭房地買賣契約第13第1項乃約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：…4、賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息與買方。」，有系爭房地買賣契約在卷可稽，依該約定，被告祐嘉公司固應於領得使用執照6個月內以書面通知原告辦理交屋手續，然其若未履行，僅於交屋時方具有該條項第4款所定賠償遲延遲延利息之義務。蓋該款遲延利息之約定，乃建立在兩造仍欲完成履約之前提上，方約定於最後交屋時雙方應結清各自未付款項及賠償義務。然

01 查，系爭房地買賣契約業因被告祐嘉公司違約，而經原告於
02 111年9月27日解除在案，已如前認定，則兩造已無須進行交
03 屋，被告祐嘉公司自不負依系爭房地買賣契約第13條第1項
04 後段第4款所定於交屋時給付遲延利息之義務。準此，原告
05 依上開約定，請求被告祐嘉公司給付未通知交屋之遲延利息
06 54,750元，洵無可採。

07 ②原告雖另援引民法第231條第1項為請求權基礎，請求擇一就
08 此部分為其勝訴判決，卻表示係依系爭房地買賣契約第13條
09 第1項約定請求懲罰違約金54,750元（見本院卷第13頁），
10 其主張與請求之依據未能合致，且並未主張或舉證受有何損
11 害達54,750元，則原告依民法第231條第1項規定請求被告祐
12 嘉公司賠償54,750元，亦乏所據，應予駁回。

13 ③原告依系爭房地買賣契約第19條第3項之約定、民法第231條
14 第1項之規定，請求懲罰性違約金1,095,000元部分：

15 ①依系爭房地買賣契約第19條違約金之處罰第1至3項乃約定：
16 「一、賣方違反「開工及取得使用執照期限」之規定者，買
17 方得解除本契約。二、賣方違反「賣方之擔保責任」之規定
18 者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。三、買方依第一
19 款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退
20 還與買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總
21 價款百分之十五（不得低於百分之十五）之違約金，但該賠
22 償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」，有系爭
23 房地買賣契約在卷可稽，可知需原告以系爭房地買賣契約第
24 19條第1、2項約定解除系爭房地買賣契約時，方得依同條第
25 3項之約定請求被告祐嘉公司賠償房地總價百分之15之違約
26 金。又原告係以被告祐嘉公司未依系爭房地買賣契約第13條
27 約定通知並辦理交屋，致其權益受損為由，係於111年9月26
28 日以111年度恆法字第00000000號律師函解除系爭房地買賣
29 契約，有該律師函在卷可參（見本院卷第137至141頁），且
30 原告之訴訟代理人於112年6月26日本院言詞辯論當庭亦明白
31 表示原告解約理由為寄發存證信函後被告祐嘉公司未通知交

01 屋等語，有該言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷第37頁）。
02 從而，原告依系爭房地買賣契約第19條第3項約定，請求被
03 告祐嘉公司賠償違約金1,095,000元，尚乏所據，不應准
04 許。

05 ②原告雖另援引民法第231條第1項為請求權基礎，請求擇一就
06 此部分為其勝訴判決，卻表示係依系爭房地買賣契約第19條
07 第3項約定請求懲罰違約金1,095,000元（見本院卷第13至14
08 頁），其主張與請求之依據未能合致，且並未主張或舉證受
09 有何損害達1,095,000元，則原告依民法第231條第1項規定
10 請求被告祐嘉公司賠償1,095,000元，亦乏所據，應予駁
11 回。

12 2.關於系爭土地買賣契約部分：

13 (1)依系爭土地買賣契約第9條第2項、第3項乃約定：「賣方如
14 不履行契約所定各項義務時，即為賣方違約，買方得限期催
15 告，逾期仍不履行即予解除契約，賣方除應將所收價款全部
16 退還外，並應同時賠償與已收價款同額金額做為懲罰性違約
17 金。」、「有第一款、第二款之情形，應按每日以買賣總價
18 款千分之一支付遲延違約金」，有系爭土地買賣契約附卷可
19 稽。觀諸上開第2項之約定係在解除契約後，要求賣方即被
20 告林明和除返還所收價款外，並以同等金額做為違約金，即
21 以預定債務不履行之損害賠償為目的，而與懲罰性違約金之
22 債權人除得請求違約金外，另得請求履行契約之性質有間，
23 則雖其以「懲罰性違約金」稱之，其本質仍為賠償總額預定
24 性質之違約金。又自上開條文前後約定整體觀察，上開第3
25 項約定之目的，應係在違約後至履約前，為要求被告林明和
26 履行系爭土地買賣契約所定之義務，以避免原告因被告林明
27 和未履行義務而有所損害，並約定如被告林明和遲未履行義
28 務時應負擔之違約金，亦即該約定建立在兩造完成履約之前
29 提上，且該違約金依上開第2項約定之文義既無懲罰性質之
30 約定，則依民法第250條第2項之規定，應具有損害賠償總額
31 預定性質，要無疑義。原告主張此約定為懲罰性違約金，尚

01 非可採。

02 (2)原告主張依系爭土地買賣契約第9條第2項約定請求被告林明
03 和應賠償與已收價款同額之懲罰性違約賠償金50萬元，及依
04 同條第3款約定請求自110年9月22日起至112年3月9日解除契
05 約之時止，合計168日之懲罰性違約金168,000元等語。查，
06 系爭土地買賣契約業經原告合法解除，而系爭土地買賣契約
07 第9條第3項約定既建立在兩造完成履約之前提上，如上認
08 定，則原告依系爭土地買賣契約第9條第3項約定請求違約金
09 168,000元，尚乏所據，不應准許。又系爭土地買賣契約之
10 買賣總價款為100萬元，有系爭土地買賣契約附卷可稽，且
11 被告林明和已於110年9月22日簽約當時收受原告給付之簽約
12 款50萬元，則原告依系爭土地買賣契約第9條第2項約定，原
13 告上開請求違約金50萬元，洵屬有據。

14 (3)又被告林明和抗辯本件之違約金額過高，請求予以酌減云
15 云。而按當事人約定之違約金是否過高，無論其性質係損害
16 賠償額預定或懲罰性約定，均須依一般客觀事實、社會經濟
17 狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權
18 人可得享受之一切利益為衡量標準（最高法院88年度臺上字
19 第1968號、108年度臺上字第1047號判決意旨）。蓋以違約
20 金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘
21 束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神
22 聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數
23 額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為
24 避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院仍得參
25 酌上情，依職權減至相當之金額（最高法院102年度臺上字
26 第1606號判決意旨）。本院審酌系爭土地買賣契約屬買賣當
27 事人間個別商議所定，是被告林明和顯然係於擬訂條文時，
28 即衡量該契約所定違約金條款所示違約風險及可能賠償金額
29 而訂定之，自應受該違約金約定之拘束。又系爭土地買賣契
30 約第9條第2項約定既已約定以預定債務不履行之損害賠償為
31 目的，即原告因被告林明和給付遲延之行為而受有損害時，

始得請求賠償上揭約定之違約金，且違約金之上限為與「已收價款同額」即50萬元。是原告在本件訴訟雖未表明其因被告林明和未交付系爭175-1號土地所有權狀所受損害之具體數額為何，惟依常情，被告既於110年9月22日交付簽約款50萬元予原告，原告自110年9月22日起至少受有無法動用該筆簽約款50萬元相當於法定遲延利息之損害，而原告所受損害計算至本件訴訟言詞辯論終結日即112年6月26日止，共643天，法定遲延利息依前揭民法第203條規定以年息百分之5計算，故原告所受損害數額酌減為44,041元，始為適當。是原告得請求被告林明和給付之違約金，應在44,041元之範圍內為有理由，逾此部分之金額，即屬無據，不應准許。

3.至原告請求就被告應給付之違約金，併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，惟按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，如為懲罰之性質，於債務人不履行債務時，債權人除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應認為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償額，不得更請求遲延利息（最高法院110年度臺上字第2147號判決意旨參照）。查系爭房地買賣契約第8條第2項約定及系爭土地買賣契約第9條第2項約定之違約金為損害賠償預定性質，為本院所認定，則原告自不得於違約金外，更請求遲延利息賠償其損害，是原告該部分遲延利息之請求即屬無據，應予駁回。

(五)、至被告辯稱原告請求被告返還價金及支付遲延交屋之違約金恐有權利濫用之虞云云，惟按民法第148條第1項規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，旨在限制權利人行使權利，專以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害他人為主要目的，即不受該法條規定之限制（最高法院107年度臺上字第2185號裁判意旨參照），原告係依系爭房地買賣契約、系爭土地買賣契約及民

01 法第259條之規定，向被告請求返還價金及請求遲延違約
02 金，乃權利之合法行使，且原告與阮廖天金間「借名契約
03 案」縱嗣後經判決認定其等間確實存在借名契約關係，乃其
04 等間之債權債務關係之釐清，亦無損害被告之權益，依上說
05 明，自無權利濫用之情事，是被告前開所辯，委不足採。

06 四、綜上所述，原告依民法第259條第2款規定、系爭房地買賣契
07 約第8條第2項之約定請求被告祐嘉公司返還已付價金146萬
08 元及違約金10,950元，及其中請求價金部分自110年9月22日
09 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，
10 應予准許；原告依民法第259條第2款規定、系爭土地買賣契
11 約第9條第2項之約定請求被告林明和返還已付價金50萬
12 元及違約金44,041元，及其中請求價金部分自110年9月22日
13 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，
14 應予准許。逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

15 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，就原告
16 勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。
17 至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所
18 附麗，應併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
20 據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，
21 併此敘明。

22 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
23 事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第390條第2項、第392
24 條第2項，判決如主文。

25 中 華 民 國 112 年 7 月 13 日
26 民事第二庭 法 官 吳福森

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 7 月 13 日
31 書記官 程尹鈴