

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度重訴字第9號

原告 陳淑仙

訴訟代理人 林再輝律師

被告 寬庭開發建築股份有限公司

法定代理人 李淑寬

訴訟代理人 柳柏帆律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國113年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣參佰捌拾貳萬捌仟參佰貳拾貳元，及其中新臺幣貳佰貳拾參萬捌仟參佰貳拾貳元自民國一一三年四月十八日起；其中新臺幣壹佰伍拾玖萬元自本件判決確定之翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用（減縮部分除外）由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰貳拾柒萬陸仟元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣參佰捌拾貳萬捌仟參佰貳拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意或因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第4款定有明文。本件原告起訴時請求被告應將坐落雲林縣○○鎮○○段000000地號、面積88.13平方公尺、權利範圍全部之土地（下稱系爭土

01 地)及其上同段794建號之3層樓房建物(門牌號碼為雲林縣
02 ○○鎮○○○○街000號,下稱系爭建物,上開土地及建物
03 合稱系爭房地)之所有權移轉登記予原告,並將系爭房地交
04 付原告,嗣因知悉被告已於民國113年1月8日將系爭房地出
05 賣予證人曾元慈,並已辦妥所有權移轉登記,乃於113年4月
06 17日行言詞辯論期日時,變更聲明為被告應給付原告新臺幣
07 (下同)3,828,322元,及自民事準備二狀繕本送達被告之
08 翌日即113年4月18日起至清償日止,按週年利率百分之五計
09 算之利息,被告當庭表示同意原告為上開訴之變更(見本院
10 卷第205-206頁),且原告所為訴之變更符合「因情事變更
11 而以他項聲明代最初之聲明」之要件,與前開規定相符,應
12 予准許。

13 貳、實體方面:

14 一、原告主張:

15 (一)原告於110年3月14日與被告及訴外人優的生活事業有限公司
16 (下稱優的公司)簽定房地預定買賣合約書(下稱系爭買賣
17 契約),以總價金1,060萬元向被告買受「寬庭大學8」建案
18 (下稱系爭建案)之預售房屋A18戶(即系爭建物)及向優
19 的公司買受系爭土地。系爭土地於110年4月7日以買賣為原
20 因,移轉所有權登記予被告,依系爭買賣契約第23條第4項
21 約定,「本合約書之一切相關規定對甲(指原告)乙(指被
22 告及優的公司)雙方權利義務之繼承人等具有同等約束
23 力」,被告就系爭土地為優的公司之繼受人,應承擔優的公
24 司出賣系爭土地之債務,即系爭買賣契約之出賣人即乙方地
25 位自此時起悉由被告承擔完全責任及享有權利。

26 (二)系爭建物於112年4月28日完成,並於同年7月17日辦理第一
27 次保存登記,原告依系爭買賣契約之約定,先後給付被告買
28 賣價金202萬元、客戶變更設計房屋款18,322元、施作車庫
29 牌樓費用10萬元(已施作完成,為系爭建物的一部分)及所
30 有權移轉代辦費用預收金額10萬元,共計2,238,322元。

31 (三)被告於112年5月19日通知原告系爭建案已取得使用執照,將

01 依序進行貸款資料送審、貸款額度及利率確認，進行對保、
02 產權移轉及貸款撥付、驗屋及交屋等事宜。嗣又通知已對保
03 完成進入產權移轉及貸款撥付程序，要求原告與銷售人員確
04 認驗收時間，並應於112年9月15日前完成驗收程序。然至11
05 2年9月5日系爭建物尚有如下之工程項目尚未完成：1.屋內
06 沒水、沒電。2.廚具與浴室內設備尚未安裝。3.一、二樓後
07 露台牆面外漆尚未完成。4.樓梯扶手已安裝但未上漆。5.電
08 器開關僅部分安裝完成。6.室內牆面油漆斑駁。7.車庫地面
09 及捲門工程尚未施作（下稱系爭未完成之工程）。故被告於
10 112年9月5日通知原告將辦理系爭房地所有權移轉登記，原
11 告以工程進度落後，疑無法於9月24日前完工，尚未驗屋為
12 由，通知證人即二崙鄉農會承辦人李淑敏勿撥款給被告。被
13 告於112年9月6日通知原告系爭建物已取得使用執照，被告
14 將於112年9月11日前申辦所有權移轉登記截止，請原告依合
15 約約定配合執行。詎被告竟於112年9月12日委請訴外人柳柏
16 帆律師發函（下稱第一次律師函）予原告，以原告阻擋撥款
17 之行為，顯有拒絕履行系爭買賣契約第12條約定義務之情，
18 被告將依約沒收系爭房地總價金百分之十五計算之金額，並
19 解除系爭買賣契約。

20 (四)原告於112年9月18日收到第一次律師函後，立即回覆被告其
21 已於同年9月9日與證人即被告銷售人員吳庭萱、證人即被告
22 總監張珍瑜協商，並達成被告會儘力趕工，且驗屋發現之缺
23 失會改善等結論，原告則會依約辦理所有權轉移及撥款，並
24 傳「近期已與建商確認房屋工程進度，依照合約內容執行，
25 請於撥款前通知我」之訊息予證人李淑敏。

26 (五)被告於112年11月29日再次委請柳柏帆律師發函（下稱第二
27 次律師函）予原告，主張原告阻擋二崙鄉農會撥付貸款予被
28 告，且不願一次現金補足，已屬違約，被告依系爭買賣契約
29 第22條第4項約定，沒收系爭房地總價金百分之十五即159萬
30 元，並解除系爭買賣契約，請原告至柳柏帆律師事務所領取
31 剩餘款項43萬元。

01 (六)原告於112年12月11日先委託訴外人先鋒法律事務所回覆表
02 示反對被告於第二次律師函之主張，仍要求被告應依契約內
03 容履行雙方應盡權利義務，復於翌日即112年12月12日以虎
04 尾郵局第603號存證信函通知被告，主張被告解除契約不合
05 法，並催請被告於文到7日內即刻辦理所有權移轉登記及受
06 領款項。但被告置若罔聞，竟於112年12月19日將前開被告
07 自稱之剩餘款項43萬元逕提存於鈞院。

08 (七)系爭買賣契約第22條第4款之約定，乃適用於買方違反第7條
09 第1款所指之附件(一)「房地付款分配明細表」(下稱系爭明
10 細表)之規定，而系爭明細表7約定之「所有權移轉完成銀
11 行貸款核撥」之期限尚未屆至，原告並無違反該款約定。其
12 次，系爭買賣契約第22條第4款但書約定之適用，乃原告違
13 反系爭買賣契約第22條第4款前段約定，且僅限沒收之金額
14 已超過已繳價款者，被告始得逕為解除契約。而原告既未違
15 反系爭買賣契約第22條第4款前段之情形，且已繳之金額遠
16 逾得沒收之金額，自無適用系爭買賣契約第22條第4款但書
17 之餘地。再者，原告早在112年9月18日即已同意辦理所有權
18 移轉及撥款，被告未經定期催告程序，原告復未違反約定，
19 顯見被告並無逕為解除契約之權利。

20 (八)原告固曾於112年9月5日以尚未驗收為由拒絕撥款，而有違
21 反系爭買賣契約第12條第1款之虞，然依同條第2款之約定，
22 其法律效果僅須負損害賠償責任，被告亦無逕為解除契約之
23 權利。況依系爭買賣契約約定，貸款撥付之履行期為系爭房
24 地所有權移轉登記及抵押權設定登記完成後，原告於112年9
25 月5日阻止撥款時系爭房地所有權尚未移轉登記予原告，抵
26 押權亦未設定，貸款撥付之履行期尚未屆至，原告尚無貸款
27 撥付之義務，可見原告並無完全拒絕付款之意思，而此意思
28 通知亦無從發生阻擋撥付之效果，殊難謂原告有違反「付款
29 條件及方式」之情事，被告依系爭買賣契約第22條第4款約
30 定逕行解除契約，實無理由。

31 (九)被告自承系爭房地已於113年2月5日移轉登記予證人曾元

01 慈，顯見被告有一屋數賣之情事，原告已於113年2月23日依
02 系爭買賣契約第21條第1款之約定，以民事準備書狀催請被
03 告於該書狀繕本送達之翌日起1個月內將系爭房地所有權移
04 轉予證人曾元慈之登記塗銷，逾期未解決，原告將解除系爭
05 買賣契約，惟被告除當面拒絕外，迄今仍未見被告將系爭房
06 地之所有權回復登記為被告所有，為此原告再以民事準備二
07 狀繕本通知被告解除系爭買賣契約。

08 (十)系爭買賣契約既經原告依約解除，依系爭買賣契約第21條、
09 第22條第3款之約定，原告自得請求被告返還已繳納之房屋
10 價款2,238,322元（包含已給付之買賣價金202萬元、客戶變
11 更設計房屋款18,322元、施作車庫牌樓費用10萬元、所有權
12 移轉代辦費用預收金額10萬元），及以系爭房地總價百分之
13 十五計算之違約金159萬元，合計原告得請求被告給付之金
14 額為3,828,322元。

15 (十一)並聲明：被告應給付原告3,828,322元，及自民事準備二狀
16 繕本送達被告之翌日即113年4月18日起至清償日止，按週年
17 利率百分之五計算之利息；前項聲明，原告願供擔保請准宣
18 告假執行。

19 二、被告則辯以：

20 (一)原告自承於112年9月5日發現系爭建物沒有水電、廚具與浴
21 室設備等尚未完成，卻稱其尚未驗屋，並非事實。

22 (二)系爭買賣契約第9條第3款約定：「除工程有結構上之重大瑕
23 疵或可預見不能於期限內完成者除外，甲方不得以瑕疵或工
24 作遲延為由，拒絕交屋款以外之各期期款之支付、貸款之辦
25 理或阻止撥款」、第17條約定：「本契約有前點貸款約定
26 者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有
27 違反第八條第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有
28 使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前
29 條貸款予賣方」，可知除工程有結構上之重大瑕疵或可預見
30 不能於期限內完成者、被告有違反第8條第2款、第3款或其
31 他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，原告不

01 得阻止貸款之撥款。而原告於112年9月5日初次驗屋時，雖
02 提出系爭建物有系爭尚未完成之工程，然原告所提之施工項
03 目顯非「結構上」之重大瑕疵或可預見不能於期限內完成
04 者，且非系爭買賣契約第8條第2款、第3款約定或其縱經修
05 繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵之情形，是依系爭買
06 賣契約第9條第3款、第17條約定，原告自不得阻止貸款之撥
07 款，是原告阻止貸款之撥款，顯已違約。

08 (三)系爭買賣契約第12條第1款後段約定：「買方同意於交屋驗
09 屋前，可先辦理過戶及付清除交屋款以外之所有款項(包含
10 貸款)…」、第22條第4款約定：「甲方違反有關『付款條
11 件及方式』之規定者，乙方得沒收依房屋總價款百分之十五
12 計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以繳償款
13 者為限，甲乙雙方並得解除契約」。是以，原告於交屋驗屋
14 前，即有付清除交屋款以外之所有款項(包含貸款)之義務。
15 而原告於112年9月5日初次驗屋後，即於當日向二崙鄉農會
16 通知勿撥付貸款予被告，顯係預先表示拒絕給付，且自112
17 年9月12日第一次律師函送達之日即112年9月18日起迄112年
18 11月29日止，原告仍未付清除交屋款以外之所有款項，是被
19 告自得依系爭買賣契約第22條第4款約定，沒收房屋總價款
20 百分之十五計算之金額，並得解除契約。

21 (四)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，被告願供擔保請准
22 宣告免為假執行。

23 三、兩造協議整理不爭執之事實：

24 (一)原告於110年3月14日向被告購買系爭建物，向優的公司購買
25 系爭土地，系爭房地總價金為1,060萬元。優的公司於110年
26 4月7日以買賣為原因將系爭土地移轉登記予被告。

27 (二)系爭建物於112年4月28日興建完成，並於同年7月17日辦理
28 建物第一次所有權登記，建物建號為雲林縣○○鎮○○段00
29 0號，門牌號碼為雲林縣○○鎮○○○○街000號。

30 (三)原告已給付被告買賣價金202萬元（即支付至領取使用執照
31 為止之款項）、客戶變更設計房屋款18,322元、施作車庫牌

01 樓費用10萬元及所有權移轉代辦費用預收金額10萬元，共計
02 2,238,322元。

03 (四)被告於112年5月19日通知原告系爭建案已取得使用執照，將
04 依序進行：1.貸款資料送審。2.貸款額度及利率確認，進行
05 對保。3.產權移轉及貸款撥付。4.驗屋。5.交屋。

06 (五)被告嗣又通知原告已對保完成進入產權移轉及貸款撥付程
07 序，通知原告於112年8月28日至112年8月31日與銷售人員確
08 認約定驗收時間，並於112年9月15日前完成驗收程序。

09 (六)原告於112年9月5日以尚未驗屋為由，通知貸款金融機構二
10 崙鄉農會承辦人員勿撥款給被告。

11 (七)被告於112年9月6日發函通知原告系爭建物已取得使用執
12 照，被告將於112年9月11日前申辦所有權移轉登記截止，請
13 原告配合執行。

14 (八)被告於112年9月12日委託柳柏帆律師發第一次律師函予原
15 告，主張解除系爭買賣契約，並將依約沒收總價金百分之十
16 五計算之金額。

17 (九)被告於112年12月19日將原告已給付之買賣價金202萬元扣除
18 被告沒收之159萬元後，將剩餘之43萬元提存於本院，案號
19 為112年度存字第374號。

20 (十)原告曾於112年9月9日至被告公司與被告之營業員即證人吳
21 庭萱及總監即證人張珍瑜達成協議，被告上開人員表示會儘
22 量趕工，而且會將驗屋所發現的缺失改善，原告則會依合約
23 辦理所有權移轉及撥款。

24 (十一)如果原告請求有理由，兩造同意有關違約金部分之法定遲延
25 利息自本件判決確定之翌日開始計算，其餘請求則自113年4
26 月18日起算。

27 (十二)系爭建物於112年4月28日取得使用執照。

28 (十三)系爭買賣契約第22條第3款所約定之違約金及第4款所約定之
29 「乙方得沒收依房屋總價款百分之十五計算之金額」，其性
30 質均係屬於賠償總額預定性之違約金。

31 (十四)被告已於113年1月8日將系爭房地以1,120萬元出賣予證人曾

01 元慈，並於113年2月5日辦理所有權移轉登記完畢。

02 四、兩造協議整理本件之爭點：

03 (一)被告以原告違反兩造有關「付款條件及方式」之約定，依系
04 爭買賣契約第22條第4款約定解除系爭買賣契約，並沒收價
05 金159萬元，是否有理由？

06 (二)原告以被告違反系爭買賣契約第21條第1款「一屋數賣」之
07 約定，依據系爭買賣契約第22條第2款約定主張解除系爭買
08 賣契約，並依同條第3款約定請求被告返還2,238,322元及給
09 付違約金159萬元，是否有理由？

10 五、本院之判斷：

11 (一)被告以原告違反系爭買賣契約第7條「付款條件及方式」之
12 約定，而依系爭買賣契約第22條第4款約定解除系爭買賣契
13 約，並沒收價金159萬元，為無理由：

14 1.證人吳庭萱於112年9月5日通知原告，當日要辦理系爭房
15 地之所有權移轉及抵押權設定登記，原告以系爭建物有系
16 爭尚未完成之工程為由，主張系爭建物尚未完成驗屋，而
17 拒絕辦理所有權移轉及抵押權設定登記，並通知二崙鄉農
18 會勿撥款給被告，被告乃於同年月6日通知代書向地政事
19 務所申請撤件等情，為兩造所不爭執，並經證人吳庭萱、
20 廖麗娜到庭證述明確（見本院卷第299、312頁），此部分
21 事實堪信為真實。

22 2.被告雖據前開事實而認原告已違反系爭買賣契約第22條第
23 4款之約定，惟依系爭買賣契約第22條第4款約定：「甲方
24 違反有關『付款條件及方式』之規定者，乙方得沒收房屋
25 總價款百分之十五計算之金額。…甲乙雙方並得解除契
26 約」，可知需原告有違反系爭買賣契約第7條所約定之付
27 款條件及方式者，被告始得解除系爭買賣契約。而系爭買
28 賣契約第7條約定：「一本條付款辦法甲方應依附件(一)房
29 地付款分配明細表之規定，於接獲乙方通知繳款兩週內，
30 自行向乙方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票
31 如數壹次繳清。（不受理刷卡）二依前項規定，如甲方逾

01 期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應
02 加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，
03 於補繳期款時一併繳付乙方，如甲方延遲經乙方限期催收
04 仍未繳納，乙方得以存證信函催繳七日內仍未繳者，雙方
05 同意依本合約第二十二條違約之處罰規定處理。」由此可
06 見，倘原告未依系爭明細表繳納分期款，其逾期達5日
07 者，應加計按每日萬分之二單利計算之遲延利息，如原告
08 延遲經被告限期催收仍未繳納，被告得以存證信函催告於
09 7日內繳納，如逾期仍未繳納者，被告始得依第22條違約
10 之處罰約定處理。查本件原告於112年9月5日拒絕辦理系
11 爭房地之所有權移轉及抵押權設定登記，並阻止貸款之撥
12 款，縱認違反系爭明細表所示之付款條件及方式，即原告
13 應於辦理所有權移轉完成、銀行貸款核撥時給付被告848
14 萬元之約定，然依系爭買賣契約第7條第2款約定，被告應
15 限期向原告催收原告仍未繳納時，被告須再以存證信函向
16 原告催繳，原告於收到存證信函後7日內仍未繳納者，被
17 告始得依系爭買賣契約第22條第4款約定解除系爭買賣契
18 約，並沒收系爭房地總價金百分之十五計算之金額。而被
19 告雖曾於112年9月6日發函通知原告系爭建物已經取得使
20 用執照，被告將於112年9月11日前申辦所有權移轉登記截
21 止，請原告配合執行（見本院第133頁），然此時原告並
22 未再阻止貸款之撥款，且依證人廖麗娜之證詞，辦理過戶
23 及抵押設定之文件均已交付被告保管，被告可以再辦理系
24 爭房地之所有權移轉及抵押權設定登記（見本院卷第31
25 2、313頁），但被告並未為之。且自原告於112年9月5日
26 阻止撥款後，被告並未限期向原告催收繳款，亦未以存證
27 信函催告原告應於7日內繳納，則被告於112年9月12日以
28 第一次律師函向原告為解除契約之意思表示，即屬不合
29 法。

30 3. 被告雖辯稱112年9月12日寄發之第一次律師函並無解除契
31 約之真意，被告曾委託柳柏帆律師與原告之夫聯繫，希望

01 原告以現金一次付清剩餘之買賣價金，原告之夫原已同
02 意，但事後又表示原告已未再擋撥，何以不能以貸款支
03 付，被告才於112年11月29日再以第二次律師函通知原告
04 解除契約，該次才是真的為解除契約之意思表示等語。惟
05 查，依系爭明細表所載（見本院卷第59頁），兩造約定買
06 賣價金848萬元係以銀行貸款支付，並非以現金一次給
07 付，兩造並未變更付款條件及方式，被告自不得片面變更
08 付款條件及方式，以原告未用現金一次支付買賣價金848
09 萬元為由，而主張其對原告有解除契約之權利。

10 4.被告雖再稱兩造於系爭買賣契約第12條第1款約定：「買
11 方同意於交屋驗屋前，可先辦理過戶及付清除交屋款以外
12 之所有款項（包含貸款）」，故被告有權要求原告應一次
13 以現金繳清剩餘價金等語。然查，系爭買賣契約第12條是
14 有關「房地所有權移轉登記期限」之約定，兩造於該條第
15 1款約定原告同意被告於交屋驗屋前，可先辦理系爭房地
16 之所有權移轉登記及付清除交屋款以外之所有款項（包含
17 貸款），所稱「付清除交屋款以外之所有款項」依系爭明
18 細表7所載，應係指銀行核撥之貸款，而非指以現金一次
19 繳清，是被告以系爭買賣契約第12條第1款之約定，抗辯
20 被告有權利要求原告應以現金一次付清所有款項，為不足
21 採。

22 5.是以，被告依據系爭買賣契約第22條第4款約定解除系爭
23 買賣契約，並沒收價金159萬元，為無理由。

24 (二)原告依據系爭買賣契約第22條第2款約定解除系爭買賣契
25 約，並依同條第3款約定請求被告返還2,238,322元及違約金
26 159萬元，為有理由：

27 1.系爭買賣契約第21條第1款約定：「本合約房地乙方保證
28 產權清楚，絕無一屋數賣…倘逾期乙方仍不解決時，甲方
29 得解除本合約，雙方並同意依合約第二十二條違約之處罰
30 規定處理。」第22條第2款約定：「乙方違反『賣方之瑕
31 疵擔保責任』之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除

01 合約。」第22條第3款約定：「甲方依第一款或第二款解
02 除合約時，乙方除應將甲方已繳之房屋價款退還予甲方，
03 如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分
04 之十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以
05 已繳價款為限。」經查，被告所為之解除契約行為並非合
06 法，已如前述，而被告已於113年1月8日將系爭房地出賣
07 予證人曾元慈，並於同年2月5日辦理所有權移轉登記完成
08 乙情，為兩造所不爭執，並有被告提出之系爭房地第二類
09 謄本及被告與證人曾元慈簽訂之成屋買賣契約書在卷可明
10 （見本院卷第171、173、231-273頁），可見被告確有一
11 屋數賣之情形，且此情形被告無從解決，故原告依據系爭
12 買賣契約第22條第2款約定解除系爭買賣契約，並依同條
13 第3款約定請求被告返還已繳納之價金及賠償違約金，於
14 法有據。

15 2.原告已給付被告買賣價金202萬元（即支付至領取使用執
16 照為止之款項）、客戶變更設計房屋款18,322元、施作車
17 庫牌樓費用10萬元及所有權移轉代辦費用預收金額10萬
18 元，共計2,238,322元等情，為被告所不爭執，並有原告
19 提出之匯款資料及被告所出具之統一發票在卷可稽（見本
20 院卷第101-123頁），是原告請求被告返還上開款項，應
21 屬有理。

22 3.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
23 違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
24 償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
25 額，民法第250條第1項、第2項前段、第252條定有明文。
26 次按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定
27 性質之違約金及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務
28 人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發
29 生，債務人即不舉證證明其所受損害係因債務不履行所致
30 及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此
31 種違約金於債權人無損害時，不能請求（最高法院83年度

01 台上字第2879號、112年度台上字第1881號判決參照)。
02 當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條以
03 職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應
04 由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院
05 須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過
06 高情事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依
07 辯論主義所應負之主張及舉證責任。又契約當事人約定之
08 違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、
09 當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債
10 權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之
11 平（最高法院111年度台上字第319號判決參照）。經查，
12 系爭買賣契約所約定之違約金性質，係屬賠償總額預定性
13 之違約金，為兩造所認可。被告抗辯上開違約金之約定過
14 高，應予酌減，依前開說明，本院即應就被告所提出之舉
15 證，依原告實際上所受損害及可享受之一切利益等為衡量
16 標準，以為判斷。而依被告所提出其與證人曾元慈重新簽
17 訂之買賣契約所示，被告將系爭房地出售予證人曾元慈之
18 總價金為1,120萬元，固經證人曾元慈到庭證實（見本院
19 卷第361頁）。然本院審酌系爭房地附近於112年、113年
20 成交之實價登錄資料所示（見本院卷第335-356頁），與
21 系爭房地同建案之雲林縣○○鎮○○○○街000○0號房屋
22 之交易日期為112年6月9日、總面積為57.6坪（系爭房地
23 之總面積為59.44坪）、成交總價為1,388萬元，於系爭房
24 地附近之雲林縣○○鎮○○○○街000○0號房屋之交易日
25 期為112年10月10日、總面積為54.55坪、成交總價為1,45
26 0萬元；雲林縣○○鎮○○○○街000○0號房屋之交易日
27 期為112年7月23日、總面積為63.7坪、成交總價為1,560
28 萬元；雲林縣○○鎮○○○○路000號房屋之交易日期為1
29 12年5月22日、總面積為58.67坪、成交總價為1,618萬
30 元；雲林縣○○鎮○○○○路000號房屋之交易日期為112
31 年5月28日、總面積為58.52坪、成交總價為1,630萬元；

01 雲林縣○○鎮○○○○路000號房屋之交易日期為112年5
02 月13日、總面積為57.8坪、成交總價為1,608萬元，均足
03 證被告於113年1月8日將系爭房地以1,120萬元出售予證人
04 曾元慈之價格，實屬偏低，故尚難據此而認原告因被告違
05 約受有之所失利益金額為60萬元（計算式：1,120萬元－
06 1,060萬元＝60萬元）。再參以系爭買賣契約履行進度、
07 被告之違約程度、原告因買賣交易受阻致已繳價金遲延取
08 回所損失資金運用之利益及相關規費、人力、時間之耗損
09 等受損情況及社會經濟況等一切情狀，認本件依總價款百
10 分之十五計算違約金即159萬元（計算式：1,060萬元×15%
11 ＝159萬元），尚屬妥適，並無過高之情形。

12 (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
13 定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領
14 時起之利息償還之；應付利息之債務，其利率未經約定，亦
15 無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第259條第2款、
16 第203條分別定有明文。次按約定之違約金過高者，法院得
17 減至相當之數額，民法第252條定有明文。準此可知，應待
18 法院依職權為酌減違約金之裁判，始生形成效力。故當事人
19 （債權人）在法院為酌減前，並無返還違約金之義務，必於
20 法院為酌減裁判之法律效果形成後，請求權一方（債務人）
21 之請求權方確定發生，而有因債權人給付遲延另須支付遲延
22 利息問題（最高法院98年度台上字第501號判決意旨參
23 照）。查本件有關法定遲延利息部分，兩造同意違約金部分
24 自本件判決確定之翌日開始計算，其餘請求則自113年4月18
25 日起算（見本院卷第365-366頁）。從而，原告請求被告給
26 付之法定遲延利息，其中2,238,322元部分自民事準備二狀
27 繕本送達被告之翌日即113年4月18日起算；違約金159萬元
28 部分則自本件判決確定之翌日起算，均至清償日止，按週年
29 利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許，超過上開
30 範圍之請求，為無理由，不應准許。

31 六、綜上所述，原告依據系爭買賣契約之約定，請求被告給付原

01 告3,828,322元，及其中2,238,322元自113年4月18日起；其
02 中159萬元自本件判決確定之翌日起，均至清償日止，按週
03 年利率百分之五計算之利息部分，為有理由，應予准許。原
04 告超過上開金額之請求，則無理由，應予駁回。

05 七、原告表示願意提供擔保，請准宣告假執行，就原告請求有理
06 由的部分，與法律規定相符，所以斟酌後定相當的擔保金額
07 宣告之。至於原告請求不被允許部分的假執行聲請沒有理
08 由，應予駁回。另外被告表示願意提供擔保，請准宣告免為
09 假執行，與法律規定相符，所以斟酌後定相當的擔保金額宣
10 告之。

11 八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及
12 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦
13 與本件爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此說明。

14 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日
16 民事第一庭 法官 蔡碧蓉

17 以上正本係照原本作成。

18 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（須
19 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 7 月 17 日
21 書記官 李達成