

臺灣雲林地方法院民事判決

115年度訴字第302號

原告 郭素碧

訴訟代理人 林再輝律師

被告 草嶺建設實業股份有限公司

法定代理人 賴春宇

訴訟代理人 鄭晃奇律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國115年7月17日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣12萬元，及自本判決確定之翌日起至
清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用(除減縮之部分外)由被告負擔31%，餘由原告負
擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣4萬元為被告供擔保後，得假
執行；但被告如以新臺幣12萬元為原告預供擔保，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、程序部分：

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者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：被告應給
付原告新臺幣(下同)68萬8,000元，及自起訴狀繕本送達之
翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣具狀變更
聲明為：被告應給付原告38萬8,000元，及自起訴狀繕本送
達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。核屬減

01 縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：

04 (一)原告於民國112年9月12日與被告簽立「沐森II」建案【即依
05 雲林縣政府111年7月18日（雲）營建字第00684號建照執照
06 興建之房屋及雲林縣○○市○○段000○000地號土地】之預
07 售屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由原告以總價600
08 萬元買受該建案第四樓第C戶房屋及所坐落之基地（下稱系爭
09 房地）。原告自簽約後至114年7月10日已依約給付價金共120
10 萬元（即有過戶款450萬元及交屋款30萬元，合計480萬元未
11 付）。詎115年3月下旬，因負責貸款業務的嘉義縣大林鎮農
12 會（下稱大林農會）通知貸款成數只有6成，未達當初預計之8
13 成，原告與被告聯繫，被告表示依系爭買賣契約約定，要求
14 原告補足貸款不足部分，於115年3月24日，原告向被告表示
15 身上沒有現金無法支付，是否能夠解除合約退款，被告則表
16 示依照合約辦理，於115年4月14日，被告使用通訊軟體LINE
17 （下稱LINE）與原告聯絡，催告原告須於115年4月30日前一次
18 付清過戶款450萬元，以辦理過戶事宜，或與被告公司協商
19 解約，若原告於115年4月17日前同意解約，解約金為70萬
20 元，如於115年4月24日前解約，解約金為80萬元，若原告無
21 法於115年4月30日前付清過戶款450萬元，被告將解除契
22 約，並依系爭買賣契約約定，沒收系爭房地總價款15%計算
23 之金額90萬元。原告數次前去與被告協商，就解約沒收之金
24 額遲未能達成共識，被告期間除以115年4月15日斗六西平路
25 郵局第186號存證信函（下稱甲存證信函）催告原告外，後又
26 於115年4月20日委託被告訴訟代理人以臺中大全街郵局第29
27 7號存證信函（下稱乙存證信函）通知，若原告未於115年4月3
28 0日前給付450萬元之過戶款，被告將於115年5月1日解除雙
29 方間之買賣契約，而原告因連假之故，於115年5月4日以西
30 螺郵局第62號存證信函（下稱丙存證信函）回覆主張違約金過
31 高，可以接受兩造於115年4月21日協商時，被告提出返還原

01 告已付價金68萬8,000元，雙方合意解除契約之條件，即僅
02 扣違約金51萬2,000元。惟被告不同意，並回覆依系爭買賣
03 契約辦理，僅返還原告30萬元(即扣除90萬元違約金)。

04 (二)按當事人為督促履約，約定債務人於一定違約情事發生時，
05 即應為一定金錢給付或債權人得沒收履約保證金或不予返
06 還，乃違約金之約定，此與履約保證金之性質為何，係屬二
07 事。而超過擔保範圍之履約保證金，其擔保目的消滅，債權
08 人固負有返還之義務；惟該超過擔保範圍之履約保證金，因
09 債權人依約沒收轉為違約金，則於法院為酌減後，其受領之
10 原因消滅，債務人始得依不當得利規定請求返還。原告就系
11 爭買賣契約於115年5月1日已發生解除之效力不爭執，惟本
12 件被告主張依系爭買賣契約第24條第(四)款約定，沒收原告依
13 房地總價15%計算之金額即90萬元，該沒收之約定乃屬違約
14 金之約定，原告認為本件買賣為預售房地買賣，房屋甫拿到
15 使用執照，尚未過戶給原告，原告因貸款成數不足，一時無
16 力支付而違約，並未造成被告鉅大的損失，且原告除貸款之
17 金額未付外，先前各期款項均已遵期給付，而未能貸到足額
18 之款項，係因政府政策因素所致，並非原告不尊重契約精
19 神，反觀被告明知原告經濟上暫無能力支付，竟以儘早答應
20 解約，可將解約金降為70萬元，晚一個星期就只降為80萬元
21 為由，企圖逼使原告解約，實為惡意行為，亦可見被告未
22 有何具體損失，原告亦於115年5月初即以丙存證信函表示同意
23 解約，僅針對沒收之金額主張違約金過高。是被告主張沒收
24 之金額應屬過高，爰依民法第252條之規定，請求酌減違約
25 金。

26 (三)次按系爭買賣契約第27條約定：「本契約經解除者，除本
27 契約另約定外，雙方互負回復原狀之義務，賣方應將所收價
28 款無息退還買方...(後略)」，本件原告已付價款為120萬
29 元，原告認為被告沒收90萬元，違約金過高，僅可接受沒收
30 51萬2,000元，被告應返還原告68萬8,000元，而被告前已匯
31 款返還原告30萬元(即120萬元之價金扣除90萬元違約金)，

01 剩餘38萬8,000元並未返還。為此，爰依民法第179條規定或
02 系爭買賣契約第27條約定，訴請被告返還原告38萬8,000
03 元，並請求擇一有理由為判決等語。

04 (四)並聲明：1.被告應給付原告38萬8,000元，及自起訴狀繕本
05 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原
06 告願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)本件原告自陳係因無法依照系爭買賣契約之約定辦理銀行貸
09 款以支付價金，而發生違約事實。又依兩造先前之通訊對話
10 內容，被告雖曾提議若原告於115年4月17日前同意解約，解
11 約金為70萬元；若原告於115年4月24日前同意解約，解約金
12 為80萬元，然原告遲至115年5月4日始以存證信函表示願意
13 合意解除契約，並要求違約金以51萬2,000元計算，此業經
14 被告明確拒絕，足證兩造並未就違約金額之扣減達成合意，
15 且兩造於協商過程中，被告從未提議願將可沒收之價金數額
16 降低至原告所主張之返還68萬8,000元價金。況原告對於被
17 告有行使系爭買賣契約第24條第(四)款約定，沒收房地總價款
18 15%(即90萬元)之權利並無爭執，僅爭執主張被告得沒收總
19 價款15%之違約金約定金額過高，並請求法院予以酌減至51
20 萬2,000元。然該契約條款之約定為何顯失公平？為何應減
21 至51萬2,000元？原告完全未有事實上及法理上之論述，更
22 遑論舉證，顯然不合於民法第252條規定之要件。

23 (二)依系爭買賣契約第14條第(一)、(二)款之約定，被告應於使用執
24 照核發後4個月內將系爭買賣契約之土地、房屋所有權移轉
25 登記與原告；又依第14條第(四)款4-3之約定，於被告移轉土
26 地、房屋所有權前，原告應依兩造約定之付款辦法，除交屋
27 保留款外，將所有應繳納之款項繳清。而被告係在115年1月
28 19日取得使用執照，故被告應於115年5月19日前完成將系爭
29 房地過戶給原告之義務，被告並已於115年3月23日通知原告
30 應繳納過戶款，以便後續辦理過戶程序。然原告表示貸款成
31 數不足，被告隨即表明請被告以現金補足貸款額度不足部

01 分，被告並於115年3月31日再次通知原告，被告將開始進行
02 過戶程序，請原告配合辦理，亦有催告原告繳納過戶款之意
03 （按：原告於辦理房地過戶前應先履行繳納過戶款之義
04 務）。再者，代書於115年4月8日通知被告，確認原告無法
05 獲得貸款，被告乃於同日再次通知原告應於7日內協商處理
06 付款問題，亦足證被告確實於115年4月8日之前即已通知原
07 告繳納過戶款，而原告無法履行。其後經兩造協商，被告同
08 意將原告給付過戶款之期限延至115年4月30日，否則即行使
09 解除契約及沒收價金之權利，被告並寄發甲、乙存證信函予
10 原告以為憑證，其中寄件人為被告之甲存證信函送達原告之
11 日期為115年4月20日；寄件人為被告訴訟代理人之乙存證信
12 函送達原告之日期為115年4月22日。故被告就系爭買賣契約
13 無法順利履行，並無可歸責之事由，且先前已提出優惠之合
14 意解除契約條件，並展延給付買賣價金之期限，讓原告做出
15 有利於己之選擇，實已善盡出賣人之義務。原告一再抗拒被
16 告先前之善意，枉顧系爭買賣契約之約定內容，於協商時只
17 要不如其意，就置之不理，致使本件紛爭處理時程一再延
18 誤，耗費被告時間及成本，現又提出本件訴訟橫加爭執，實
19 非被告所能接受。

20 (三)系爭買賣契約於112年9月12日即已簽立，並約定由原告以貸
21 款方式支付過戶款，又能否獲得金融機構貸款，屬原告個人
22 事務，與被告並無關聯。再者，被告於114年9月4日即通知
23 原告，經向大林農會詢問，原告能獲得之貸款數額，可能無
24 法達到價金之8成，足見原告早於114年9月4日即已知悉貸款
25 出現障礙因素，且有充分時間處理應變，然原告卻不及早因
26 應，而於確定貸款金額不如預期時，亦不考慮以現金補足差
27 額，放任無法履行過戶款之違約情事發生，實無事出急迫而
28 有值得同情之因素，當應自負違約責任，並無酌減違約金之
29 理由。

30 (四)再者，原告若未違約，依照系爭買賣契約之進程，被告應已
31 獲得全部買賣價金，然因契約解除，被告除有無法獲得買賣

01 價金得以運用之損失外，且迄今系爭房地未能再行售出，必
02 須等系爭房地再行售出，才能有再獲得買賣價金之利益，此
03 一期間亦當有利息損失。此外，被告另需背負系爭房地第二
04 次銷售之額外成本，並承擔資金缺口所產生之營運風險，此
05 亦為先前被告與原告協調時，向原告表示如盡早同意解約，
06 避免發生糾紛，於115年4月17日前同意解約，解約金降為70
07 萬元；於115年4月24日前同意解約，解約金降為80萬元之緣
08 由。然而原告卻一再拖延，果然導致系爭房地迄今無人接手
09 承買之窘境，造成被告巨大損失。是以，被告取得90萬元之
10 違約金實仍無法完全彌補損失，原告以被告損失輕微而請求
11 酌減違約金，實無理由。

12 (五)又系爭買賣契約第24條第(四)款之內容，係依據內政部所制訂
13 「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」而擬定，
14 符合政府要求之規範，原告指稱約定內容有失公平，顯屬無
15 據。原告申辦貸款未獲銀行核准而構成違約，完全為原告單
16 方個人因素所致，當應自行承擔不利後果。被告於知悉原告
17 無法申辦貸款後，亦釋出善意，提議若原告同意盡快解除契
18 約，就給予減少違約金額之優惠。然原告卻一直推託，忽而
19 要求給予時間補繳價金，忽而要求必須依其意願降低違約
20 金，致使被告必須委請被告訴訟代理人寄發存證信函，以求
21 慎重而保障自己之權益。原告因可歸責於己之事由而違約，
22 無端耗費被告之金錢及時間成本，且被告現在必須另行出賣
23 系爭房地增加銷售成本，豈能謂對被告並未造成損害。又原
24 告並非首次購屋，買受系爭房地並非自住，應係為投資目的
25 而購買第二戶房屋。原告錯估自己財務能力，當應接受投資
26 失敗而自行承擔不利後果。然原告卻無端就系爭買賣契約內
27 容對被告提出爭執，以求減少自己之損失，實視契約精神為
28 無物，若准予原告酌減違約金，無異鼓勵社會大眾得以任意
29 反悔而不遵守契約約定，將致使交易秩序蕩然無存，當非可
30 採。

31 (六)綜上，原告於簽立系爭買賣契約之時即知悉有辦理貸款之義

務，亦知悉未依約定給付價金有遭被告解除契約及沒收已付價金之風險；原告於契約履行過程中早已知悉貸款額度可能無法獲得預期之金額，卻放任不管；原告於發生違約情事時就被告提出之善意協商條件置之不理，不願配合代書辦理解除契約，致被告無法儘速將系爭房地轉售他人；原告已對被告造成巨大損失；原告對契約精神毫無尊重，有損正常交易秩序。以上種種情事，實可認定本件違約金之發生均係應歸責於原告，被告依照系爭買賣契約行使權利，並無任何有失公平之處，故原告提起本件訴訟為無理由，請求予以駁回等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項(本院卷第190頁至第192頁)：

- (一)兩造於112年9月12日簽立系爭買賣契約，約定系爭房地之買賣總價為600萬元。
- (二)原告已依系爭買賣契約給付被告公司訂金、簽約金及自112年10月10日起之第1期至第22期價金款項，共計120萬元。
- (三)系爭買賣契約第8條「付款條件」之(一)約定：「付款除簽約款及開工程款（如已開工）應於本契約簽署時繳清外，買方應依已完成之工程進度，依所定付款分配明細表之規定於該期工程完工後繳款，即依附件『付款分配明細表』之房地付款辦法規繳款，於賣方通知之繳納期限內自行向賣方指定之地點繳納或匯入賣方指定之銀行專戶，以現金或即期支票（票據未兌現前視為未支付）如數壹次繳清。」；第9條「逾期付款之處理方式」約定：「買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付...（中略）。如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。」；第18條貸款約定之(一)1-1約定：「不辦貸款：買方應於賣方第一次繳納過戶款通知送達後依賣方通知之繳納期限內以現金、匯款或即期票據一次付清」、(一)1-2約定：「如本買方預定新台幣肆佰捌拾

萬元正擬向金融機構貸款繳付時，由買方自洽貸款或經雙方約定由買方與賣方代洽定金融機構貸款，並由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。」、(一)1-3-3約定：「買方減少貸款金額或金融機構核貸金額少於過戶金額者，就減少貸款金額部分，視為買方不辦理貸款。」；第24條違約之處罰之(四)「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」。

(四)原告因大林農會僅同意貸款成數為6成，未達8成，致未能給付「付款分配明細表」所載之過戶款及交屋款480萬元。

(五)被告於115年3月23日通知原告依約繳納過戶款，貸款成數不足部分應以現金補足。

(六)被告於115年4月15日寄發甲存證信函，內容表示經兩造於115年4月10日協商，請原告至遲於115年4月30日一次付清過戶款，如原告最終未於115年4月30日前給付450萬元之過戶款，被告將解除系爭買賣契約，並沒收按總價15%計算之買賣價金即90萬元（按：僅退30萬元給原告），並解除系爭買賣契約。原告於115年4月20日已收受該存證信函。

(七)被告於115年4月20日寄發乙存證信函，內容表示經兩造於115年4月10日協商後，被告同意將450萬元過戶款之給付期限延展至115年4月30日，如原告未於115年4月30日給付450萬元之過戶款，因構成違反「付款條件及給付方式」之情形，被告表明於115年5月1日解除系爭買賣契約，並沒收按總價百分之15計算之買賣價金即90萬元（按：僅退原告30萬元），不再另為通知。原告於115年4月22日已收受該存證信函。

(八)原告則於115年5月4日寄發丙存證信函，表示於115年4月21日協商時，被告公司曾提出返還價金68.8萬元，僅扣價金51.2萬之條件。

(九)原告未於115年4月30日前給付450萬元之過戶款，兩造不爭執系爭買賣契約已於115年5月1日發生解除之效力。

01 (十)被告依系爭買賣契約第27條「契約解除回復原狀約定」，扣
02 除90萬元後，於115年7月9日將剩餘30萬元所收價款匯款返
03 還原告。

04 四、本院之判斷：

05 (一)經查，兩造於112年9月12日簽立系爭買賣契約，約定系爭房
06 地之買賣總價為600萬元。而依系爭買賣契約第8條「付款條
07 件」之(一)約定：「付款除簽約款及開工款（如已開工）應於
08 本契約簽署時繳清外，買方應依已完成之工程進度，依所定
09 付款分配明細表之規定於該期工程完工後繳款，即依附件
10 『付款分配明細表』之房地付款辦法規繳款，於賣方通知之
11 繳納期限內自行向賣方指定之地點繳納或匯入賣方指定之銀
12 行專戶，以現金或即期支票（票據未兌現前視為未支付）如
13 數壹次繳清。」；另第18條貸款約定之(一)1-1約定：「不辦
14 貸款：買方應於賣方第一次繳納【過戶款】通知送達後依賣
15 方通知之繳納期限內以現金、匯款或即期票據一次付清」、
16 (一)1-2約定：「如本買方預定新台幣【肆佰捌拾萬元】正擬
17 向金融機構貸款繳付時，由買方自洽貸款或經雙方約定由買
18 方與賣方代洽定金融機構貸款，並由買賣雙方依約定辦妥一
19 切貸款手續。」、(一)1-3-3約定：「買方減少貸款金額或金
20 融機構核貸金額少於過戶金額者，就減少貸款金額部分，視
21 為買方不辦理貸款。」；第24條違約之處罰之(四)「買方違反
22 有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價
23 款百分之十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款
24 者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」是原
25 告負有於被告第一次繳納過戶款通知送達後，依被告通知之
26 繳納期限繳納過戶款之義務，然原告因大林農會僅同意貸款
27 成數為6成，未達8成，致原告未能辦理貸款給付「付款分配
28 明細表」所載之過戶款，被告並已於115年3月23日通知原告
29 依約繳納過戶款，貸款成數不足部分應以現金補足，被告復
30 以甲、乙存證信函通知原告至遲於115年4月30日一次付清過
31 戶款，否則將於115年5月1日解除系爭買賣契約，並沒收按

01 房地總價15%計算之買賣價金即90萬元，然原告並未於115年
02 4月30日繳納期限前給付450萬元之過戶款，系爭買賣契約並
03 已於115年5月1日發生解除之效力等情，為兩造所不爭執(見
04 不爭執事項(四)、(五)、(六)、(七)、(九))，並有系爭買賣契約及付
05 款分配明細表(本院卷第17頁至第55頁)、被告115年4月15
06 日甲存證信函暨收件回執(本院卷第81頁至第83頁、第171
07 頁)、被告訴訟代理人115年4月20日乙存證信函暨收件回執
08 (本院卷第85頁至第91頁、第173頁)、兩造LINE對話截圖
09 (本院卷第95頁至第111頁、第143頁)在卷可佐，此部分之
10 事實，首堪認定。

11 (二)而查，本件被告依系爭買賣契約第24條第(四)款之約定，將原
12 告前已繳納之120萬元買賣價金，扣除90萬元之違約金後，
13 於115年7月9日將剩餘30萬元所收價款匯款返還原告，為兩
14 造所不爭執(見不爭執事項(十))，然原告認被告扣除之違約金
15 尚屬過高，主張依民法第252條之規定，酌減超過51萬2,000
16 元之違約金。是本件之爭點厥為：被告扣除房地總價款15%
17 即90萬元之違約金是否過高?原告請求依民法第252條之規定
18 酌減違約金，並依民法第179條之規定或系爭買賣契約第27
19 條之約定，請求返還扣減之金額，有無理由?經查：

- 20 1.按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履
21 行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約
22 定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約
23 金，以免對債務人造成不利，觀諸民法第250條之規定及其
24 修正理由自明(最高法院114年度台上字第991號判決意旨參
25 照)。查系爭買賣契約第24條第(四)款、第(五)款約定，原告未
26 依約繳納價款，被告得解除系爭買賣契約，並得以該房地總
27 價之15%或原告已繳價金取其低者，為沒收金額，被告亦不
28 得再另行請求其他損害賠償，此核與內政部所頒布之預售屋
29 買賣契約書範本及定型化契約應記載及不得記載事項相符
30 (本院卷第140頁)，屬有效之約定。又系爭買賣契約第24條
31 第(四)款之約定內容既未明示沒收買方已繳之價款係屬懲罰性

01 違約金，且同條第(五)款亦約定賣方除沒收買方已繳價款外，
02 「不得」另行向上訴人請求損害賠償（本院卷第49頁），應
03 認性質上屬損害賠償總額預定性之違約金。而原告就被告對
04 其為催告後，其未完成貸款及繳納剩餘買賣價金，被告並已
05 合法解除系爭買賣契約乙節，並不爭執（本院卷第157頁），
06 是被告主張依系爭買賣契約第24條第(四)款約定，除解除系爭
07 買賣契約外，併沒收原告已繳買賣價金中之90萬元（即房地
08 總價款15%），充作違約金，自屬有據。

09 2.次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法
10 第252條定有明文。再按當事人所約定之違約金，如屬損害
11 賠償預定性質者，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況、
12 債權人因債務已為一部履行所受之利益之外，並應審酌債權
13 人實際所受之積極損害及消極損害以酌定其所約定之違約金
14 是否過高（最高法院110年度台上字第443號判決意旨參照）。
15 本院審酌被告為處理系爭買賣契約之履行及解除事宜，已有
16 支出勞力、時間、費用，且原告違反付款義務，當致被告受
17 有無法如期取得此部分價款予以利用、週轉之損害，又因原
18 告拒絕繼續履約，則被告於系爭買賣契約解除前所付出之銷
19 售成本及維護管理所生費用，均屬其損害範圍。參以被告從
20 事房屋之興建銷售，其將房屋興建完成並加以出售，扣除成
21 本後應有相當之營業利潤，則被告因系爭買賣契約解除所受
22 之損害，在一般情形，亦應包含扣除全部營銷成本後之營業
23 利潤喪失，依稅務行業標準分類暨同業利潤標準查詢系統之
24 112年度至114年度「住宅營建」同業利潤標準，應有8%之淨
25 利率，且依被告所提出之建物登記第二類謄本（本院卷第199
26 頁），該預售屋迄今尚未賣出，被告仍需負擔出售期間系爭
27 房地之折舊及維護成本，其獲益顯然減損。復考量原告自陳
28 此為其購買之第二戶，係因此受有信用管制而無法取得8成
29 之貸款，有兩造於114年9月4日之LINE對話紀錄（本院卷第14
30 3頁）、雲林縣○○鎮○○段000○0地號土地之土地建物查詢
31 資料（本院卷第205頁至第206頁）及原告之稅務T-Road資訊連

01 結作業財產及所得資料在卷可考(見限閱卷)，則原告並非經
02 濟上之弱勢，且其既已有購屋經驗，本應於簽約前自行審慎
03 評估履約能力，承擔無法完成履約之風險，並尊重契約之約
04 定。惟稽諸中央銀行於112年間就自然人第2戶購屋貸款之信
05 用管制，並未如現今嚴謹，且原告於繳納訂金及簽約金後，
06 於112年10月10日至114年7月10日期間，均有如實繳納各期
07 應付款項予被告，有付款分配明細表在卷可按(本院卷第55
08 頁)，繳納之價金達120萬元，已為一部履行，應係有意取得
09 系爭房地，與一般享有寬限利益或惡意違約之情形有所不同，
10 又被告自陳係於115年3月23日始通知原告繳納過戶款
11 (本院卷第165頁)，相距系爭買賣契約遭被告合法解除之115
12 年5月1日，期間僅有1月多，已見被告為風險控管。爰斟酌
13 被告所受之損害、原告之違約情節、系爭房地之總價金、社
14 會經濟狀況、目前資金利率水準及其他一般客觀事實等一切
15 情狀，認以將違約金酌減至系爭房地總價款之13%即78萬元
16 為適當，兼顧及衡平兩造之利益。

17 (三)再按買賣契約約定如有可歸責於買受人之債務不履行，出賣
18 人得沒收買受人已繳價金充為違約金者，買受人所為之給
19 付，除為履行價金給付義務外，並有備供將來違約時，充為
20 違約金之目的。嗣買受人發生違約情事，經出賣人依違約金
21 約款沒收其已給付價金充為違約金時，該價金即變更性質為
22 違約金，且不因法院依法予以酌減，致出賣人應返還之餘額
23 部分回復為價金性質。此時，因出賣人取得或保有該部分給
24 付之法律上原因不復存在，應屬不當得利(最高法院110年
25 度台上大字第1353號民事大法庭裁定參照)。復按當事人約
26 定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而為判決確定
27 者，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預扣，因該部
28 分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自得依不當得
29 利法律關係請求債權人給付。此項給付請求權，應認於法院
30 判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時屆其清償期，方
31 符酌減違約金所生形成力之原意(最高法院103年度台上字

第286號判決同此意旨)。末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件被告自己領受價金所得沒收之違約金，既經本院自90萬元酌減至78萬元，則被告保有餘額12萬元即無法律上原因（計算式：90萬元-78萬元=12萬元），原告自得依民法第179條之規定請求被告返還該12萬元。又原告經本院酌減違約金數額所生之不當得利返還請求權，於本件判決確定時始告發生，並屆清償期，則被告自本件判決確定翌日起始負給付遲延責任。是原告就上開得請求之12萬元，僅得請求自本判決確定翌日起，按週年利率5%計算之利息，逾此部分之請求，則屬無據，不能准許。

五、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付12萬元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日
民事第一庭 法 官 李承桓

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提出上訴狀。

中 華 民 國 115 年 8 月 3 日
書記官 林惠鳳