臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第157號

原　　告　紘琚建設股份有限公司
法定代理人　曹坤茂
訴訟代理人　陳瓊苓律師
　　張人志律師
　　吳奕璇律師
被　　告　黃圓映
　　黃鎂銀
共　　同
訴訟代理人　陳建宏律師
複　代理人　何孟樵律師

上列當事人間確認違約金債權存在事件，本院於民國109年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認原告對被告黃圓映有新臺幣壹仟肆佰伍拾玖萬元之違約金債權存在。

確認原告對被告黃鎂銀有新臺幣壹仟貳佰捌拾玖萬元之違約金債權存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠被告黃圓映於民國97年4 月28日向原告購買「天母紘琚」建案A 棟21樓暨8 個停車位之房屋（土地部分係向陳麗媛購買），雙方訂有房屋預定買賣契約書（下稱房屋買賣契約），約定房屋總價款為新臺幣（下同）1億4,590萬元，原告已收受至第30期之款項共5,712 萬元。被告黃鎂銀亦於同日向原告分別購買「天母紘琚」建案A棟7樓暨16個停車位、建案B棟7樓暨8個停車位之房屋（土地部分均係向陳麗媛購買），雙方訂有房屋買賣契約，約定房屋總價款分別為6,624萬元、6,266萬元，原告均已收受至第30期之款項共2,568萬元、2,431萬元。

㈡詎針對第31至34期之價款，經原告寄發繳款通知，被告等均未繳納；嗣原告於100年5月31日，以台北信維郵局第3104號、第3103號存證信函催告被告，被告等仍未履約。原告復於100年6月16日，以台北信維郵局第3505號、第3506號存證信函催告被告2人，然被告等均未付款。而按房屋買賣契約第7條第2項約定：「依前項約定，如甲方逾期達七日，仍未繳清期款，或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分，每日萬分之五計算之遲延利息，並於補繳期款時一併繳付乙方，任一期款如未為完全給付，而逾期十五日以上（含），並經乙方以書面或存證信函催告，而於催繳期限內仍未給付者，則視為甲方違約，甲方同意依第二十條違約處罰之約定處理，絕無異議。」以及第20條第1項約定：「甲方如有違反本契約之約定或違反本約有關付款約定，如經乙方催告通知期滿仍未履行或補正，即為違約，乙方得解除本契約，並得沒收甲方已繳全部價金（最高以房屋總價之百分之十五為限）作為懲罰性違約金，本約買賣標的物無條件任由乙方處理，甲方不得異議。」。本件既被告等已逾繳期款超過15日，並經原告以前揭存證信函催告而未給付，原告當得依上開約定，解除房屋買賣契約並沒收房屋總價15％作為懲罰性違約金。故原告遂於100年7月15日以台北信維郵局第4196號、第4197號存證信函，分別向被告2人解除房屋買賣契約、沒收房屋總價15％之違約金。

㈢又因被告2人均涉犯違反銀行法，前由臺灣苗栗地方檢察署（下稱苗栗地檢署）以99年度他字第772號案件偵辦，檢察官原認被告等購買上開房地使用之資金為犯罪所得，以苗栗地檢署100年4月25日苗檢秀律（身）99他772字第08009號函，向原告扣押被告2人購買上開房地之已繳全部價金，並請原告將被告2人交付之所有價金匯入指定帳戶內。然而，上開扣押不應影響原告之權利，檢察官遂同意由原告保留總價10％作為違約金，超過10％之已收金額則匯至檢察官指定之扣押帳戶，並於苗栗地檢署100年8月9日苗檢秀律100偵3137

字第15840號函載明：「其他有疑義之總價款10%即6,870萬元，仍在扣押狀態，須另循民事訴訟予以確認。」。因此，原告對被告等之實際沒收違約金為買賣總價10%（其餘款項均已匯至檢察官指定之帳戶），檢察官並表示此違約金之金額尚應循民事訴訟確認。

㈣違約金並無酌減之必要：

1.房屋買賣契約第20條第1 項約定之違約金條款，係依據消費者保護法第17條第1 項授權之「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」第24點之規定所擬定，原告受此拘束，已無任意約定該違約金條款內容之自由，是以，依此形成之定型化契約內容，應無民法第252 條「約定」違約金酌減之適用。況「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」之內容，應已考量一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，兼顧企業經營者與消費者之利益，符合公平平等互惠原則，因此，縱違約金條款有民法第252 條之適用，其約定之內容難認有顯失公平情形而有酌減之必要。

2.此外，本件交易金額達上億，被告等絕無可能輕率簽訂，必是詳細了解契約之履約條件、個人之經濟狀況、履約能力、違約責任後，方決定簽訂房屋買賣契約。況被告等在拒絕履約前，必已充分衡量繼續履行契約與違約責任之利弊得失，本諸自由意識，決定承擔違約責任而拒絕給付後續價款，自不得再行主張違約金過高。

3.被告2 人並無舉證證明違約金有何過高，其主張減少違約金顯無理由。而原告因被告等上開房屋買賣事宜受有損害，包括委託訴外人璞全廣告股份有限公司代為銷售各該房屋，已支付40%代銷費用（包含：超價、代銷服務費）合計1,265萬1,840 元、512萬2,800元、480萬2,400元。另匯至苗栗地檢署指定之扣押帳戶（被告不法所得）之房屋款，內含營業稅379萬1,905元。此外尚有一般建設公司所應負擔之成本、因扣押買賣價金及增加契約轉讓、移轉登記、解除契約等作業成本及時間成本，甚至委任律師進行本件訴訟。本件違約

金顯無酌減之必要。

㈤為此，原告爰依房屋買賣契約第7 條第2 項、第20條第1 項約定，請求確認原告對被告黃圓映有房屋總價10％之違約金債權，即1,459 萬元（計算式：房屋總價1 億4,590 萬元x 10％＝1,459 萬元）；以及確認原告對被告黃鎂銀有房屋總價10％之違約金債權，即合計1,289 萬元（計算式：房屋總價6,624 萬元x 10％＋房屋總價6,266 萬元x 10％＝1,289 萬元）。並聲明：1.確認原告對被告黃圓映有1,459 萬元之違約金債權存在。2.確認原告對被告黃鎂銀有1,289 萬元之違約金債權存在。

二、被告黃圓映、黃鎂銀辯稱：

㈠被告等因涉犯銀行法案件，其名下財產全數遭苗栗地檢署扣押在案，該案目前仍未判決確定，然而苗栗地檢署所為扣押處分，卻使被告等陷於無資力狀態，被告等無任何財產得以繼續支付系爭買賣契約之分期價款，因而出現給付遲延之情況。被告等雖曾向臺灣苗栗地方法院聲請暫時解除部分扣押款，惟仍遭該院駁回其聲請。對此，被告等並無預見可能性，因為苗栗地檢署之假扣押處分所導致給付遲延，應不可歸責於被告2人，是原告應不得依房屋買賣契約第7條、第20條約定解除契約，亦不得沒收被告已繳納款項。

㈡縱認原告得解除契約，惟原告以房屋總價金10％作為懲罰性違約金，分別請求確認被告黃圓映、黃鎂銀之違約金數額，亦屬過高：

1.被告等向原告購買上開房屋，在財產遭到苗栗地檢署扣押以前，被告等已分別依約繳納30期之房屋分期價款，其履行狀況良好，並無任何違約情事。總計被告黃圓映已繳納5,712萬元，相當於總價金1億4590萬元之39.2％；被告黃鎂銀已繳納2,568萬元、2,431萬元，相當於總價金6,624萬元之38.8％、總價金6,266萬元之38.8％。嗣因被告等財產突遭苗栗地檢署扣押，以致陷於無資力而無法繼續支付房屋分期價款，然被告2 人涉犯銀行法案件，自苗栗地檢署偵辦時起算，

迄今已歷時近10年仍未告確定，迭經最高法院發回更審2 次，被告2 人在該案審理期間所承受之身心壓力，以及這10年來因為財產遭扣押所造成之不便，均是莫可名狀。

2.原告所請求確認之數額，雖已經是房屋買賣契約第20條所約定最高數額（即房屋總價金15%）之3 分之2 ，然考量前述被告2 人過去履行狀況、此期間遭受之不便、損害等客觀情狀，揆之最高法院79年度台上字第1915號判例意旨，仍應予以核減，始為相當。再者，依照上開房屋所在同一社區（即天母紘琚社區）目前之交易實價行情，每坪單價均逾100 萬元以上，遠高於被告等購買之價格，顯見上開房屋售價飆漲，則原告解除契約後轉售上開房屋，應可賺取高額利潤，實際上原告應沒有任何損害可言，是本件原告以房屋總價10%作為違約金之計算基礎，請求確認被告2 人違約金，顯無理由。

㈢綜上，原告所請無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文。又所謂即受確認判決法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上字第1031號判例意旨參照）。經查，本件原告主張與被告黃圓映、黃鎂銀簽訂房屋買賣契約，嗣被告黃圓映、黃鎂銀未依約繳納買賣價金，原告遂解除房屋買賣契約並沒收房屋總價15%作為違約金（本件確認房屋總價10%，詳如後述），被告等則否認違約金債權存在。是原告之違約金債權存否不明，且原告此種不安之狀態得以確認判決除去，自得提起本件確認之訴。

㈡被告黃圓映於97年4 月28日向原告購買「天母紘琚」建案A

棟21樓暨8個停車位之房屋、被告黃鎂銀亦於同日向原告分別購買「天母紘琚」建案A棟7樓暨16個停車位、建案B棟7樓暨8個停車位之房屋，雙方定有房屋買賣契約，約定房屋總價款分別為1億4,590萬元、6,624萬元、6,266萬元，原告分別已收受至第30期之款項共5,712萬元、2,568萬元、2,431萬元，然被告未繳納第31至34期之價款，逾期15日以上，經原告以存證信函催告，被告等於催繳期限內仍未給付，原告遂以存證信函依房屋買賣契約第7條第2項、第20條第1項解除房屋買賣契約並沒收房屋總價15%作為違約金，又因被告等均涉嫌違反銀行法，前揭房屋價款均遭苗栗地檢署扣押，其中總價款之10%部分雖扣押中，然由原告循本件民事訴訟確認違約金債權存在等情，有房屋買賣契約、紘琚建設股份有限公司繳款通知、存證信函及回執、苗栗地檢署100年4月25日苗檢秀律（身）99他772字第08009號函、100年8月9日苗檢秀律100偵3137字第15840號函在卷可按（見本院卷第22-256、298-302頁），並為被告等所不爭執（見本院卷第279-280、314-315頁，被告等僅爭執原告不得解除契約，又縱得解除契約，違約金亦過高，附此敘明），堪信為真實。

㈡被告等雖辯稱：伊等因涉犯銀行法案件，名下財產全數遭苗栗地檢署扣押在案，該案目前仍未判決確定，然而苗栗地檢署所為扣押處分，卻使被告等陷於無資力狀態，因而出現給付遲延之情況，對此被告等並無預見可能性，應不可歸責於被告2人，是原告應不得依房屋買賣契約第7條、第20條約定解除契約，亦不得沒收被告等已繳納款項等語。按「債務人就其故意或過失之行為，應負責任。」、「因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任。」，民法第220條第1項、第230條定有明文。所謂不可歸責於債務人之事由，應係指債務人無故意或過失之情形而言。經查，被告黃圓映、黃鎂銀對原告所負之義務為支付買賣價金，而被告黃圓映、黃鎂銀向原告所購買之房屋、車位，價值高達1億4,590萬元、6,624萬元、6,266萬元，其等於購買各該房

屋、車位前，本應詳細評估支付買賣價金之資金來源及合法性，以確保將來得依約履行，是被告等以於房屋買賣契約成立後，發生無資力之情事為由，抗辯不可歸責而不負給付遲延責任，難認有據。又查，被告黃圓映、黃鎂銀名下財產係因其等涉嫌違反銀行法案件經苗栗地檢署檢察官依刑事訴訟法予以扣押，有苗栗地檢署100年4月25日苗檢秀律（身）99他772字第08009號函、100年8月9日苗檢秀律100偵3137字第15840號函在卷可證（見本院卷第254-256頁），堪認被告黃圓映、黃鎂銀名下財產遭扣押之原因，係被告黃圓映、黃鎂銀涉嫌違反銀行法而經檢察官依法偵查扣押在案，難認被告黃圓映、黃鎂銀無故意或過失可言。被告等此部分之辯解，應非可採。

㈣又依房屋買賣契約第7條第2項約定：「依前項約定，如甲方逾期達七日，仍未繳清期款，或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分，每日萬分之五計算之遲延利息，並於補繳期款時一併繳付乙方，任一期款如未為完全給付，而逾期十五日以上（含），並經乙方以書面或存證信函催告，而於催繳期限內仍未給付者，則視為甲方違約，甲方同意依第二十條違約處罰之約定處理，絕無異議。」、第20條第1項約定：「甲方如有違反本契約之約定或違反本約有關付款約定，如經乙方催告通知期滿仍未履行或補正，即為違約，乙方得解除本契約，並得沒收甲方已繳全部價金（最高以房屋總價之百分之十五為限）作為懲罰性違約金，本約買賣標的物無條件任由乙方處理，甲方不得異議。」（見本院卷第25、35-36、61、71-72、97、107-108 頁）。經查，被告黃圓映、黃鎂銀因具有可歸責之事由致未能依約繳納第31至34期之價款，原告於100年7月15日分別向被告黃圓映、黃鎂銀依房屋買賣契約第20條第1 項解除契約、沒收房屋總價15％之違約金，即屬有據。

㈤被告等又辯稱：原告所請求確認之數額，雖已是房屋買賣契約第20條所約定最高數額（即房屋總價金15％）之3分之2，

然考量伊等在財產遭到苗栗地檢署扣押前就房屋分期價款歷來履行狀況良好，此期間遭受之不便、損害等客觀情狀，且上開房屋所在同一社區（即天母紘琚社區）目前之交易實價行情，遠高於被告等購買之價格，則原告解除契約後轉售上開房屋，應可賺取高額利潤，實際上原告應沒有任何損害可言，故違約金應予以核減等語。然查：

1.按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，民法第252 條定有明文。次按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252 條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額（最高法院49年台上字第807 號判例意旨參照）。又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252 條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人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約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸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之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌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，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異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（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

2.經查，房屋買賣契約第20條第1項約定：「甲方如有違反本契約之約定或違反本約有關付款約定，如經乙方催告通知期滿仍未履行或補正，即為違約，乙方得解除本契約，並得沒收甲方已繳全部價金（最高以房屋總價之百分之十五為限）作為懲罰性違約金，本約買賣標的物無條件任由乙方處理，甲方不得異議。」（見本院卷第35-36、71-72、107-108頁）。本院審酌兩造於簽立房屋買賣契約時，能充分考量本身經濟能力、該房屋價值、違約所可能產生之後果等各種因素，基於契約自由原則，始同意各項條款。況「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__（最高不得超過百分之十五）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」，內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24條第4款定有明文。上開定型化條款為主管機關所頒佈，應已考量一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，而房屋買賣契約所約定之違約金並未逾上開規範中之房地總價15%。再本件原告請求確認違約金債權存在之數額，並非房屋總價15%，而係房屋總價10%，僅上開定型化契約所規定最高額之三分之二，難認有過高情事。又原告主張其委託訴外人璞全廣告股份有限公司代為銷售各該房屋，已支付40%代銷費用（包含：超價、代銷服務費）即1,265萬1,840元、512萬2,800元、480萬2,400元，另匯至苗栗地檢署指定之扣押帳戶之房屋款，內含營業稅379萬1,905元，業據其提出費用明細、發票、原告公司函文等件為證（見本院卷第304-310頁），此外，原告並因被告等涉嫌刑事案件經苗栗地檢署扣押買賣價金，增加諸多作業成本及時間成本，甚至需委任律師進行本件訴訟而另行支出費用，堪認原告確有因被告等之給付遲延受有諸多損害，要難認本件違約金有酌減之必要。此外，被告2人並無舉證證明違約金有何過高之情形，其辯稱違約金應予酌減，為無理由。

3.至被告辯稱：上開房屋所在同一社區目前之交易實價行情，

遠高於被告等購買之價格，則原告解除契約後轉售上開房屋，應可賺取高額利潤，實際上原告應沒有任何損害可言，故違約金應予以核減等語。然查，原告確係因被告等違反房屋買賣契約而受有前揭損害，且上開損害並未包括各該房地價格漲跌之因素在內，是縱使各該房屋於被告等違約經原告解除契約後確有上漲情事，亦非因被告等違約而使原告受有利益，被告此部分之辯解，並無從據以為對其有利之認定。

四、綜上所述，原告依房屋買賣契約第7條第2項、第20條第1項，請求確認對被告黃圓映、黃鎂銀分別有1,459萬元、1,289萬元之違約金債權存在，為有理由，應予准許。

五、因本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，應依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　20　　日

民事第一庭　法　官　林宜靜

以上為正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　20　　日

書記官　劉翊婷