臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2408號

原　　告　賴千渝
　　賴瑞陽
共　　同
訴訟代理人　王維立律師
　　劉宇哲律師
被　　告　瓏山林企業股份有限公司
法定代理人　林鴻堯
被　　告　林張素娥
共　　同
訴訟代理人　劉宏邈律師
複 代理 人　黃子峻律師

上列當事人間請求酌減違約金事件，經本院於民國108 年8 月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告瓏山林企業股份有限公司應給付原告新臺幣貳拾陸萬零玖拾陸元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告林張素娥應給付原告新臺幣貳拾玖萬壹仟伍佰元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告瓏山林企業股份有限公司負擔百分之十五、被告林張素娥負擔百分之十七，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣捌萬柒仟元為被告瓏山林企業股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告瓏山林企業股份有限公司如以新臺幣貳拾陸萬零玖拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於原告以新臺幣玖萬捌仟元為被告林張素娥供擔保後，得假執行。但被告林張素娥如以新臺幣貳拾玖萬壹仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第1 款定有明文。經查，

本件原告起訴時僅以瓏山林企業股份有限公司（下稱被告瓏山林公司）為被告，訴之聲明原為：被告瓏山林公司應給付原告新臺幣（下同）1,705,496 元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並願供擔保，請准宣告假執行，有原告之民事起訴狀在卷可佐（見本院卷第9 頁），之後於民國108 年4 月2 日具狀追加被告林張素娥，訴之聲明變更為：被告瓏山林公司應給付原告764,727 元、被告林張素娥應給付原告940,769 元，及均自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並願供擔保，請准宣告假執行，有原告之民事追加被告暨變更聲明狀佐卷可考（見本院卷第205 頁），經核原告所為上揭訴之追加及變更，被告瓏山林公司對上開訴之追加、變更，無異議而為本案言詞辯論（見本院卷第231 頁），應視為同意上揭訴之變更、追加，經核與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：緣原告二人為訴外人賴賜（前於民國107 年7 月22日死亡）之全體繼承人。訴外人陳鳳君前於95年1 月16日與被告瓏山林公司、林張素娥（下逕稱被告）簽訂四季紐約社區E3棟6 樓房屋及其坐落土地（下稱系爭房地）之土地及房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），買賣總價款為965 萬元，包含房屋為386 萬元，土地含車位價款為579 萬元。嗣原告二人之父即訴外人賴賜經訴外人陳鳳君與房地出賣人之同意，於97年7 月10日變更買受人為訴外人賴賜，而訴外人賴賜已繳付193 萬元價金；於同年8 月17日，並繳付過戶登記規費及稅費共140,150 元及其他費用69,096元；於同年10月9 日繳付工程第5 期款29萬元，至此訴外人

賴賜共計繳付2,429,246 元，上開事實均經鈞院98年度訴字第128 號民事判決（下稱另案判決）所認定且確定之事實。嗣因訴外人賴賜申辦貸款不利，系爭買賣契約經被告於97年11月9 日發函解約，同時沒收訴外人賴賜繳付之所有款項2,429,246 元（包含繳付被告瓏山林公司之1,089,246 元及被告林張素娥之134 萬元），然依內政部於90年9 月3 日以內政部台（90）內中地字第9083628 號函公告修正之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中應記載事項第24條之規定，系爭買賣契約書應以房地總價款15% 作為買方違約之違約金約定上限，是以系爭買賣契約書第23條第2 項約定之違約金顯屬過高，應予酌減。況且，訴外人賴賜固有逾期未給付尾款之違約情事，然系爭不動產之約定總價金為965 萬元，訴外人賴賜已繳付予被告共計2,429,246 元。倘若允許被告全部沒收，則沒收之數額將高達系爭買賣契約總價金之25.17%。再者，訴外人賴賜自97年11月9 日，未繳納尾款而有給付遲延情事後，系爭買賣契約即遭被告於97年11月10日發函解約，訴外人賴賜遲延違約日數不過僅達1 日，衡情訴外人賴賜之遲延違約情事尚非過於重大，是系爭買賣契約書第23條第1 項有關以已付價款之全部作為懲罰性違約金之約定確屬過高，應予酌減，即被告瓏山林公司已收金額為1,089,246 元，原告主張應予酌減為324,519 元，此相當於房屋價款（386 萬元）之8.4%，對於訴外人賴賜僅違約1 日即遭解除契約之情形，該沒收之金額對賣方而言尚無不當，是被告瓏山林公司應返還原告764,727 元。而被告林張素娥已收金額為土地價款134 萬元，違約金應酌減為399,231 元，此相當於土地價款（579 萬元）之6.9%，對於訴外人賴賜僅違約1 日即遭解除契約之情形，該沒收之金額對賣方而言尚無不當，是被告林張素娥應返還原告940,769 元。從而，其餘款部分應即屬不當得利，被告即負有返還之義務。為此，爰依民法第252 條、第179 條提起本件訴訟，並聲明：被告瓏山林公司應給付原告764,727 元、被告林張素娥應給付

原告940,769 元，及均自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：訴外人賴賜前繼受訴外人陳鳳君與被告間之系爭買賣契約，嗣因訴外人賴賜未依約辦理貸款，給付系爭房地買賣價金，經被告合法催告、而解除契約並沒收買賣價金，其中，催告與解除系爭買賣契約之事實，另案判決業已定認為合法，且為判決確定。又民法第252 條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、93年度台上字第909 號判決意旨參照）。是原告於另案判決駁回訴外人賴賜之訴確定逾近9 年後，另訴主張酌減違約金，請求被告返還1,705,496 元，顯然違反契約自由、私法自治原則，無異將訴外人賴賜不履行契約之不利益歸由被告分攤，不僅對被告難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護。此外，訴外人賴賜於另案判決中，雖係起訴請求被告及訴外人林張素娥應依系爭買賣契約之約定，移轉系爭不動產所有權登記於訴外人賴賜。然訴外人賴賜於上開訴訟程序中，復不爭執有

於97年11月2 日，收受被告催告繳款，倘逾期不為履行即依合約規定，解除契約及沒入已繳款項之存證信函；97年11月11日，則收到被告已依合約規定解除契約及沒入已繳款項之存證信函。申言之，訴外人賴賜與被告就系爭買賣契約是否經被告及訴外人林張素娥合法解除，以及可否沒入已繳款項已經充分攻防，是以，依最高法院96年度台上字第2569號民事判決意旨，原告自不得違反爭點效，主張酌減違約金，再請求被告返還1,705,496 元等語置辯，並聲明：請求駁回原告之訴。如受不利益判決，願供擔保，請准宣告得免假執行。

三、法院之判斷：

原告主張系爭買賣契約之違約金過高，爰依民法第252 條、第179 條請求酌減違約金，及請求被告返還1,705,496 元，惟經被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點厥為：㈠本件有無既判力或爭點效之適用？㈡系爭買賣契約之違約金是否過高，而應予酌減？茲分述如下：

㈠本件並無既判力或爭點效之適用：

1.按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力；確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。民事訴訟法第400 條第1 項、第401 條第1 項分別定有明文。又訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前所提或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決意旨相反之主張，法院亦不得為反於確定判決意旨之裁判，此就民事訴訟法第400 條第1 項規定之旨趣觀之甚明（最高法院69年度台上字第1809號判決要旨參照）。復按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷，除有顯然違背法令

，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是爭點效之適用，除理由之判斷具備於同一當事人間、非顯然違背法令及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院99年度台上字第781 號、96年度台上字第307 號、95年度台上字第1574號判決要旨參照）。易言之，前訴訟判決理由中之判斷雖不生既判力，但如當事人在前訴以其為主要爭點而加以爭執，法院就該爭點亦加以審理而為判斷，則以該爭點為先決問題之不同後訴，即不許為與該判斷相反之主張、舉證或判斷，此即學理上所謂爭點效，即訴訟中基於當事人公平之禁反言及誠實信用原則之適用，以期一次解決紛爭及防止前後裁判之分歧。

2.經查，原告主張其為訴外人賴賜之全體繼承人之情，業據其提出訴外人賴賜之死亡證明書、戶籍謄本、財政部中區國稅局遺產稅證明書等件為證（見本院卷第23至27頁），且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真實。次查，訴外人賴賜前向本院請求被告就系爭房地所有權移轉登記事件，經本院另案以98年度重訴字第128 號民事判決駁回原告（即訴外人賴賜）之訴，嗣賴賜雖不服提起上訴，惟因其未據繳納上訴費用，經本院復以98年度重訴字第128 號民事裁定駁回上訴確定等情，為兩造所不爭執，並有本院98年度重訴字第128 號民事判決、民事裁定各1 件附卷可參（見本院卷第29至37頁），同堪信為真正。雖被告辯稱：訴外人賴賜與被告就系

爭買賣契約是否經被告合法解除，以及可否沒入已繳款項已經充分攻防之事實，業經上開判決駁回原告之訴確定（即訴外人賴賜敗訴確定），原告於本件仍以相同事實為主張，應受前案請求系爭不動產所有權移轉登記事件認定之事實拘束，而有爭點效之適用云云，然細譯前案判決，僅就「⑴被告（同本件被告）解除契約是否合法？⑵被告（同本件被告）抗辯行使同時履行抗辯抗辯權，以原告繳納772萬元及自97年11月1日起至清償日止，按日加計萬分之5之滯納金後，移轉系爭不動產於原告是否有理由」為審理，並為認定（見該判決事實及理由欄之四、部分），並未就違約金之沒收及違約金是否過高部分為審理，有前開判決書佐卷可參（見本院卷第29至36頁），自難認前案系爭不動產所有權移轉登記事件就此爭點於判決理由中已為判斷，而有既判力或爭點效之適用，故被告前開所辯，尚難採信。

㈡系爭買賣契約之違約金是否過高，而有酌減之必要？

1.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，由他方所受領之給付物，應返還之、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還，民法第259條第1款、第2款分別定有明文。如上所述，本件被告與原告之繼承人賴賜間系爭買賣契約解除後，被告本負有返還買受人即原告之繼承人賴賜已支付之買賣價金之義務。惟依系爭買賣契約書第23條第2項前段、第2項分別約定「買方違反第7條、第15條第3項及第18條之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之二十計算之金額。惟該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。……」、「買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償」，有系爭房屋買賣契約書、土地買賣契約書各1件可佐（見本院卷第57頁），是被告依系爭買賣契書第23條第2項約定，沒收原告已繳交之買賣價金即系爭房地總買賣價金20%部分，自屬有理。再者，兩造就訴外人賴賜已繳付之價金總額有爭執，即原告主張訴外人賴賜已繳付予被告瓏山林公司之房屋

價金為1,089,246元、被告林張素娥之土地價金為134萬元，合計2,429,246元，是賴賜遭被告以違約為由解除契約後，遭被告沒收已繳金額24,296,246元等語，被告則辯稱：訴外人賴賜實際繳付之買賣價金應為193萬元、登記規費及稅費140,150元及其他費用69,096元，合計已繳金額為2,139,246元，原告及前案判決將系爭買賣契約之第五期款29萬元重複列為第六期款，而重複計入，再者，就賴賜已付之登記規費及稅費部分，被告已種委由訴外人李林國際地政士事務所開立支票返還賴賜，是被告實際已收之金額為買賣價金193萬元及其他費用69,096元，合計1,999,096元（計算式：193萬元＋69,096元＝1,999,096元），被告所沒收之金額為1,999,096元等語。觀諸被告所提出之系爭買賣契約之附件一土地價款分期付款明細表、房屋價款分期付款明細表及退費明細等資料（見本院卷第193至177頁），可知依前開系爭買賣契約之附件一土地價款分期付款明細表、房屋價款分期付款明細表所載，系爭買賣契約將總價金區分為自備款及貸款兩部分，就自備款分為五期付款，貸款部分則為第六期款項，而該第一期至第五期自備款之金額部分，土地部分為第一期款6萬元、第二期款40萬元、第三期款29萬元、第四期款23萬元、第五期款18萬元、第六期（貸款）463萬元；房屋部分第一期款4萬元、第二期款27萬元、第三期款19萬元、第四期款16萬元、第五期款11萬元、第六期（貸款）309萬元等情（見本院卷第174、175頁），而原告就上開分期付款明細表亦不爭執，自堪認被告前開提出之分期付款明細表為真正，是被告辯稱：賴賜已付之買賣價金為第一期款至第五期款部分，第六期則係貸款之約定，並非如原告及前案判決書所載賴賜尚有支付第六期款29萬元等情，即堪採信，是賴賜當時已付之買賣價金為房屋部分之第一至五期款計77萬元、土地部分第一至五期款計116萬元，合計193萬元，再加計賴賜已付予被告瓏山林公司之其他費用69,096元，合計賴賜已付之金額為1,999,096元（其中被告瓏山林公

司收受部分為房屋價款及其他費用合計839,096 元、被告林張素娥收受部分為土地價款116 萬元）。至就賴賜前所繳付之登記規費及稅費140,150 元部分，業經被告於解除系爭買賣契約後，扣除必要之費用即撤銷代辦費2,000 元、印花稅2,390 元及代刻印章費50元後，將餘款135,710 元（計算式：140,150 元－2,000 元－2,390 元－50元＝135,710 元）退還賴賜等情，業據被告提出退費明細為證（見本院卷第177 頁），並有第一商業銀行重陽分行108 年7 月26日一重陽字第00043 號函暨附件支票在卷可佐（見本院卷第254 、255 頁），且為原告所不爭執，堪認被告業已將賴賜前所繳付之登記規費及稅費部分返還賴賜，是被告辯稱：其當時沒收賴賜已付之金額為1,999,096 元，即堪採信。從而，依系爭買賣契約書第23條第2 項約定，被告所得沒收原告已繳交之買賣價金為系爭房地總買賣價金20% 。據此計算，被告依據前開契約約定所得沒收之金額為193 萬元（計算式：965 萬元x 20% ＝193 萬元，元以下四捨五入），依系爭買賣契約之房屋土地價款比例分配，被告瓏山林公司得沒收之金額為772,000 元（計算式：193 萬元x 386 萬元/965萬元＝772,000 元）、被告林張素娥所得沒收之金額為1,158,000 元（計算式：193 萬元x 579 萬元/965萬元＝1,158,000 元），被告逾上開部分所為之沒收部分，已違反契約約定，而屬無據。

2.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。違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高法院79年台上字第1915號判例意旨參照）。查系爭土地含車位之買賣價款為579 萬元、房屋之價款為386萬元，合計965元，核屬於高價位之商品買賣，購買者應具有相當之資力或籌措資金之信用，而賴賜即原告之被繼承人因違約致被告解除契約，將使被告當時出售過程所為費用支出歸於徒勞而受有損害，惟賴賜已部分履約而繳納房屋價款及其他費用839,

096 元、土地價款116 萬元，合計1,999,096 元，亦如前述，則被告以賴賜所繳全數價金充違約金，尚屬過高。本院綜合上情，並參酌內政部對於預售屋之買賣情況，盱衡國內之經濟情況，平衡買賣雙方之利益，於其公告之預售屋買賣定型化契約範本中規範如買方違約，賣方得沒入之違約金最高不得超過買賣總價款之15%（該範本第24條第2 項），認系爭買賣契約之違約金應酌減至買賣總價之15% 為當。準此，本件經酌減後，得沒入之違約金為1,447,500 元（計算式：965 萬元x 15% ＝1,447,500 元，元以下四捨五入），依系爭買賣契約之房屋土地價款比例分配，被告瓏山林公司得沒收之金額為579,000 元（計算式：1,447,500 元x 386 萬元/965萬元＝579,000 元）、被告林張素娥所得沒收之金額為868,500 元（計算式：1,447,500 元x 579 萬元/965萬元＝868,500 元）。

3.違約金經法院核減後，就減少部分應依不當得利規定返還，與契約解除後之回復原狀義務，兩者之法律關係不同，其請求權個別存在，當事人行使解除權後，依民法第259 條及第260 條規定，除請求回復原狀外，並得請求損害賠償，亦即民法第259 條乃不當得利之特別規定，僅適用於解除契約後之回復原狀義務，其範圍與一般不當得利不同，是以約定之違約金過高，經法院酌減之數額，應依一般不當得利規定請求返還，亦即應按所酌減之數額依民法第182 條第2 項計付利息（最高法院94年度台上字第1874號判決意旨參照）。本件賴賜已給付土地價款116 萬元予被告林張素娥、已給付房屋價款及其他費用計839,096 元予瓏山林公司，已如前述，又被告依系爭房地契約所得沒入之違約金應酌減至系爭房地總價款之15% 為相當，被告瓏山林公司、林張素娥得分別沒入之違約金為579,000 元、868,500 ，均如上述，是本件經核減後被告瓏山林公司就超過部分即260,096 元（計算式：839,096 元－579,000 元＝260,096 元），被告林張素娥就超過部分即291,500 元（計算式：116 萬元－868,500 元＝

291,500 元），即已屬無法律上之原因，而受有利益，並致上訴人受有損害，原告得依民法第179 條不當得利之規定及繼承之法律關係，請求被嚨瓏山林公司、林張素娥分別返還。

4.又受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，民法第182 條第2 項固有明文。惟在違約金酌減之情形，違約金酌減為形成訴權，此觀諸民法第252 條之規定即明，並非當事人一主張即生效力，是在法院判決確定時，違約金酌減之形成力始發生，於斯時不當得利之請求權始確定發生，不當得利受領人始確定知悉其受領超過酌減後數額部分，受領法律上原因已不存在，按諸民法第182 條第2 項規定違約金之受領人應於判決確定時始有附加利息，一併返還之義務（最高法院97年台上字第1078號、98台上字第501 號判決意旨參照）。是本件原告請求被被告返還違約金酌減後之利息，自本件判決確定時起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據。

四、綜上所述，原告依據民法第179 條規定及繼承之法律關係，請求被告瓏山林公司給付260,096 元、被告林張素娥給付291,500 元，及均自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，洵屬正當，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，均核無不合，爰各酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　12　　日

民事第四庭　法　官　鄧雅心

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　　108　　年　　9　　月　　12　　日

書記官　許清秋