臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第3054號

原　　告　華鋐企業股份有限公司
法定代理人　高慶堯
訴訟代理人　朱俊雄律師
被　　告　曾梁雪娥
訴訟代理人　朱容辰律師

上列當事人間請求酌減違約金事件，本院於民國109 年11月4 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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，但因被告同意、請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255 條第1 項第1 款、第2 款、第7 款、第2 項分別定有明文。經查，本件原告起訴原聲明：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）390 萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈡前項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。後追加先位聲明㈠之備位聲明：被告應分別給付原告及均美公司各195 萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，其中被告給付予均美建設股份有限公司（下稱均美公司）部分，由原告代位均美公司受領、先位聲明㈠之再備位聲明：被告應給付原告及均美公司390 萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，全部由原告及由原告代位均美公司受領等語，核其追加聲明之基礎事實同一，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，被告對於追加備位聲明部分並無意見，且為本案言詞辯論，揆諸前開說明，於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告與訴外人均美公司於民國105年7月28日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定以買賣總價款3,900萬元，向被告購買如附表所示之房屋及設定地上權，原告於簽約時開立第一期款390萬元支票給被告簽收，嗣因財務問題，原告及均美公司均未能依約於107年6月30日前付清尾款3,510萬元，經被告寄發存證信函通知解除契約並沒收第一期款作為違約金。按民法第252條、第271條規定，依兩造契約約定，原告與均美公司故負有違約賠償責任，惟因約定之違約賠償金額過高，實有酌減之必要，又該遭被告沒收作為違約金之第一期款390萬元，係原告單獨給付予被告，如經判決確定應酌減違約金，而應退還全部或一部違約金時，依前揭民法規定，應由原告單獨受領。本件原告以自己名義依民法第252條、第179條請求酌減違約金並請求被告返還原告超出之違約金，當事人適格應無欠缺。

㈡倘先位聲明之訴無理由，備位聲明及再備位聲明，原告之當事人資格亦屬適格，蓋原告與均美公司就新北市○○區○○段○○○○○號等土地之開發達成權利讓與，由均美公司將其於上開各土地與各原地主所簽之合約權利讓與原告，原告給付讓渡權利金19,483,415元，約定付款方式由原告先前支付給均美公司同業往來款項中先行扣抵，不足之金額再由原告支付均美公司，惟原告自己或指示他人代原告給付予均美公司之數額已達180,079,380元，扣除原告應付之權利金19,483,415元後，均美公司尚欠原告160,595,965元。是以，原告為均美公司債權人，今均美公司就被告沒收之違約金過高乙節，怠於行使請求法院酌減之權利，原告代位均美公司行使此一酌減權，自屬有據。再者，該遭沒收之違約金390萬本應由原告與均美公司各分擔二分之一，均美公司本應分擔之195萬既由原告支付，故原告就此195萬元債權亦可代位，依民法第271條規定，酌減後被告應返還之違約金，不論係

原告及均美公司平均分受，或原告及均美公司共同受領，原告均可代位均美公司受領。

㈢依實務相關見解可知，倘當事人約定之違約金係損害賠償總額預定性質者，因其目的係於債務人有債務不履行之情事時，即須支付一定之金額，並以該金額作為債務人不履行時之預定賠償總額，自應衡酌債權人實際上所受之損害情形（包括積極損害及消極損害），以決定其所約定之違約金是否過高？庶符私法自治之精神，本件原告雖僅支付第一期款而違約，但被告就附表所示之房屋及設定地上權之使用、收益及處分並無何損害，且相關稅款或代辦費亦係原告負擔，被告並已另案起訴終止信託契約關係獲勝訴判決，故被告實際上並未受有任何損害，而被告因解除契約沒收作為違約金之390萬元第一期款，占系爭契約總價額10%，顯見約定之違約金實屬過高。

㈣為此，原告依民法第252條規定，提起本件訴訟，請求酌減違約金，實屬有據，先位聲明：㈠被告應給付原告390萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈡前項請求，原告願供擔保，請准宣告假執行。先位聲明㈠之備位聲明：被告應分別給付原告及均美公司各195萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，其中被告給付予均美公司部分，由原告代位均美公司受領。先位聲明㈠之再備位聲明：被告應給付原告及均美公司390萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，全部由原告及由原告代位均美公司受領等語。

二、被告答辯以：

㈠依原告民事起訴狀所載，系爭契約書係由原告與均美公司共同與被告簽訂，亦即系爭契約係屬「多數人之債」。依民法第258條、第263條規定，解除權與終止權均屬一種「形成權」，原告起訴主張「違約金酌減」，此等主張性質上同為「形成權」，本於法理應依類推民法第258條第2項規定，

應由全體共同為之方生效力，今僅有原告起訴主張，如何能發生法律上之效力？其形成權之主張是否有效？原告雖稱此等債務乃屬「可分之債」，惟依民法第263條規定，並未區分為「可分之債」或是「不可分之債」，此部分實無礙於原告公司須與訴外人共同主張始可，更無法依比例予以割裂主張。是原告先位聲明一部分不合法，應予以駁回。

㈡依最高法院自92年起之見解，強調若契約之當事人一方要主張違約金「約定過高」者，應由主張之一方負起舉證之責，本案買賣雙方約定的買賣總價金3,900萬元，被告沒收10%（即390萬元）之違約金，何來過高？被告因原告之違約行為，超過三年無法處分系爭財產，且原告及均美公司違約後，均採拒絕配合的態度，致被告須另行起訴，甚至在獲得法院勝訴判決後，還要強制執行才能取回屬於自己的權利，訴訟期間支出之費用、時間成本，均是損害，若再算上因無法處分產生之「價值減損」（即所失利益），則損害更大。本件違約金約定，係在買賣雙方自由意志下所為，且擬約一方為建設公司的原告與均美公司，不知原告有何理由主張違約金過高，應予酌減，又依行政院所消費者保護處頒佈之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，就「違約金」之約定，係以15%為上限，而本件沒收之違約金僅10%，將何來違約金約定過高，需予以酌減？依一般客觀事實、社會經濟狀況，民間在進行不動產買賣交易時，沒收之違約金比例在15%以內均屬合理，自無違約金過高情事，當無予以酌減之必要。此外，系爭契約第9條既已明載：「買方已付價款全部由賣沒收作為『懲罰性違約賠償』」，自不須再去探究「實際損害額」究為何？更不容許違約方以「無損害」為由，作為「酌減」事由。再原告提起本件訴訟，明顯違反契約之「特約約定」，應予以駁回，蓋因原告不是爭執「解除契約沒收價金」之「合法性」，而僅是單純的爭執「違約金過高」，在此情況下，其提起本件訴訟，顯違反契約約定、民法第148條規定，依法不應准許。

㈢綜上，原告起訴請求酌減違約金，顯無理由，應予駁回，聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免予假執行等語。

三、本院得心證之理由：

兩造對於因原告與訴外人均美公司於105 年7 月28日與被告簽訂系爭契約，購買附表所示之房屋及設定地上權，嗣原告及均美公司均未能依約於107 年6 月30日前付清尾款3,510萬元，經被告解除契約並沒收第一期款即390 萬元作為違約金等事實，均不爭執（見本院卷第72頁）。是原告主張兩造約定之違約金賠償金額過高，實有酌減之必要為由，請求酌減違約金，並將酌減之金額退還由原告單獨或代為受領等語，惟為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點為：㈠原告得否以自己名義起訴請求減違約金？㈡原告依民法第252條規定，請求酌減違約金，並依同法第179 條規定請求返還價金，有無理由？

㈠原告得否向法院請求減少違約金？

1.原告先位聲明㈠為被告應給付原告390 萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按5%計算之利息，是原告請求全部違約金之酌減並僅給付與原告，查系爭契約由原告與均美公司共同與被告簽定，契約當事人一方有數人者，其定約趣旨原即預發生多數當事人之契約關係，其關於契約上之權利自應由多數債權人共同行使，若使一人得以自己名義請求全部違約金酌減與當事人真意有所違背，是原告與均美公司就主張違約金酌減之權利具有不可分性，原告不得僅以自己名義請求減少全部違約金。

2.按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己名義行使其權利，為民法第242 條前段所明定。所謂怠於行使權利，係指債務人就其對於第三人之權利可得行使而不行使者而言。又此項代位權行使之範圍，就同法第243 條但書規定旨趣推之，不以保存行為為限，凡以權利之保存或實行為目的之一切審判上或審判外之行為，諸如假扣押、假處分

、聲請強制執行、實行擔保權、催告、提起訴訟等，債權人皆得代位行使。是違約金酌減請求權，並非專屬於債務人本身之權利，於債務人怠於行使時，其他債權人非不得代位行使。原告先位聲明㈠之備位聲明、再備位聲明㈠則係以除以自己名義外並代位均美公司向法院請求酌減違約金，是原告為均美公司之債務人之事實，有原告提出之讓與契約書、統計表、金額往來明細在卷可參（見本院卷第97頁至第153 頁），而均美公司並未向法院請求酌減違約金，堪見有怠於行使請求法院酌減違約金之情事。原告依民法第242 條規定，代位均美公司行使該權利，併同原告原有之權利請求法院酌減違約金，堪認適法。

㈡原告依民法第252 條規定，請求酌減違約金，並依同法第179 條規定請求返還價金，有無理由？

1.按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違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之賠償總額」，民法第250 條定有明文。次按「違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金」（最高法院86年度台上字第1620號裁判意旨參照）。準此觀之，系爭契約關於買方即原告與均美公司違約責任，規定於第8 條第1 項前段約定「本契約簽立後，倘買方有遲延或違約情事，經賣方書面催告5 日內限期履約，逾期未履約者，買方已付價款全部由賣方沒收作為違約賠償，並解除契約，買方不

得請求返還。」、第9條前段約定「買賣雙方約定於107年6月30日前，倘買方反悔不買或有遲延或違約情事，無須通知催告，買方已付價款全部由賣方沒收作為懲罰性違約金，並解除本契約，買方不得請求返還或提起任何訴訟」，查本件因原告與均美公司未能依系爭契約第2條約定於107年6月30日前給付尾款，是被告得沒收買方已經給付之價款，雖系爭契約第9條固記載為懲罰性違約金，然系爭契約並未約定除懲罰性違約金外，被告尚得向原告請求損害賠償，是應視為損害賠償總額預定性質之違約金。

2.又按「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，「至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額」、「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」、「違約金之約定，乃基於個人自主意

思之發展、自我決定及自我拘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額，原應受其約束」（最高法院79年台上字第1915號判例、92年度台上字第2747號、102年度台上字第1606號裁判意旨參照）；次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文，是如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，故就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之原告負舉證責任。

3.原告主張被告就附表所示之房屋及設定地上權之使用、收益及處分並無何損害，且相關稅款或代辦費亦係原告負擔，被告並已另案起訴終止信託契約關係獲勝訴判決，故被告實際上並未受有任何損害，而被告因解除契約沒收作為違約金之390 萬元第一期款，占系爭契約總價額10% ，顯見約定之違約金實屬過高等，然附表所示之房屋及設定地上權於簽立系爭契約時，同時信託於華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行），被告於107 年7 月10日以存證信函告知華泰銀行信託契約已屆期，惟華泰銀行以信託契約是由原告、被告、均美公司共同委託，並未合意終止買賣契約而無從依被告單方面指示辦理附表所示之房屋及設定地上權之返還，後經被告向華泰銀行提起終止信託之訴，經本院於108 年9 月17日以108 年度訴字第689 號判決華泰銀行應將附表所示之房屋及設定地上權移轉登記為被告所有，有上開判決在卷可參（見本院卷第27頁至第35頁），是被告在附表所示之房屋及設定地上權登記為其所有前，尚難再出售附表所示之房屋及設定地上權，原告自不得據認被告未受損害而請求酌減違約金。復酌之系爭契約價金高達3,900 萬元，原告為股份有限公司、訴外人均美公司則為建設股份有限公司，自應得衡量自身履約意願及能力，本諸自由意識及平等地位，自主決定同

意系爭違約金約款與否，雙方並無締約地位不平等乙情；又內政部依消費者保護法所公布之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中規定買方逾期未付清期款並經賣方解除契約時，賣方得沒收已付價款充作違約金，惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款15% 為限（見本院卷第245 頁），本件契約買賣總價金為3,900 萬元，被告沒收之已付價款為390 萬元，僅為總價款之10% ，並非顯不具合理性及公平性而有違背契約正義情形，更何況被告抗辯系爭契約之條款係由原告預擬，原告亦不爭執此一情節，可見原告於此約定之時已認知關於違約金比率且有意的訂定此違約金條款，原告於今主張違約金過高，更顯違反誠信原則，本院認尚無介入私法自治而酌減之必要。以故，被告依民法第252 條規定，請求酌減違約金，乃屬無據；原告另依民法第179 條規定，請求被告返還經本院酌減部分之買賣價金，自無理由。

4.從而，被告就系爭契約沒收原告已繳納之價金390 萬元尚無過高情事，原告請求被告返還不當得利，核屬無據。

四、綜上所述，原告以先位之訴、先位聲明㈠之備位聲明、再備位聲明主張依民法第252 條規定酌減本件違約金，均無理由，不應准許。原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　9　　日

民事第六庭　審判長法　官　許瑞東

法　官　陳佳君

法　官　宋家瑋

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　109　年　12　月　9　日

書記官　黃伊嫩

附表：

權利部分：

編號	土地坐落					地目	面積	權利種類	權利範圍
	縣　市◯鄉鎮市區◯段			◯◯段	地號		平方公尺		
1.	新北市	三重區	福德北		607	建	1574.81	地上權	全部
2.	新北市	三重區	福德北		607-1	建	15.81	地上權	全部
3.	新北市	三重區	福德北		608	建	35.77	地上權	全部

建物部分：

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	備考
		建物門牌		樓層面積合計	附屬建物用途		
1.	新北市三重區福德北段723建號	新北市◯◯區◯◯◯段607、607-1地號土地 新北市◯◯區◯◯◯路21巷20號	磚造，2層	總面積：158		全部	