臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1249號

原　　告　簡青斌
訴訟代理人　陳盈壽律師
複　代理人　廖珮羽律師
被　　告　富旺國際開發股份有限公司
法定代理人　林正雄
訴訟代理人　林錦隆律師
複　代理人　周美瑩律師

上列當事人間請求違約金酌減等事件，本院於民國108年11月8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、原告主張：伊與被告於民國103年10月20日簽訂房屋土地預定買賣合約書（下稱系爭合約書），購買坐落於臺中市○○區○○○段○○○○號土地及其上建物之世界之翼社區編號第G棟12樓房地及地下2樓編號第98號停車位（下稱系爭G房地），價金為新臺幣（下同）1,119萬元；編號第A棟5樓房地及地下2樓編號第113、114號停車位（下稱系爭A房地），價金為1,761萬元，伊就系爭G、A房地分別已繳交款項171萬元、266萬元，然伊於106年7月起，因無力繳交剩餘款項，被告依系爭合約書第19條第2款違約金之約定，沒收伊所繳交前開房地價款總額15%共432萬元之違約金。被告沒收之數額顯屬過高，應將違約金酌減至總價款10%即288萬元，被告逾此範圍沒收之144萬元，屬無法律上之原因而受有利益，致伊受有損害，爰依民法第179條不當得利規定，請求被告返還此部分之價金等語。並聲明：（一）被告應給付原告144萬元，及自判決確定之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：伊依系爭合約書第19條第2項之約定，沒收原告

已繳納總價款15%為違約金，系爭合約書用語淺顯易懂，原告應能充分理解雙方權利義務及效果，原告本於自由意志簽訂系爭合約書，自不得任指該合約內容顯失公平；又以標的總價款15%作為違約金，並未超過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「最高不得超過總價款百分之十五」之限制，足見系爭合約書並無顯失公平，伊以此為違約金沒收之標準，難認有過高之情形，原告亦未舉證證明過高之事實；況該違約金尚包含伊重新出售前開房地所需費用、稅捐抵償、損害賠償及懲罰性違約金，並非僅有利潤損失，伊因原告違約已受有8,709,144元之損失，扣除該違約金尚損失4,389,144元，從而不應酌減違約金之數額等語，資為抗辯。並聲明：如主文第1項所示。

參、得心證之理由：

一、兩造於103年10月20日簽訂系爭合約書，原告分別向被告購買系爭G房地，價金為1,119萬元；系爭A房地，價金為1,761萬元，原告就系爭G、A房地已各繳交171萬元、266萬元之款項，然原告於106年7月起，因無力繳交剩餘款項，被告依系爭合約書第19條第2款違約金之約定，沒收原告所繳交前開房地價款總額15%共432萬元之違約金，此有系爭合約書影本、原告繳納系爭G、A房地之匯款申請書影本各1份在卷可考（見本院卷第17頁至第117頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。

二、原告主張其陸續繳納款項，已就買賣價金一部履行，被告不分情節一概沒收已繳納之432萬元為違約金，已達總價款之15%，顯屬過高，參酌103、107年度營利事業各業所得額同業利潤標準，就不動產投資開發、興建及租賃業同列利潤（下稱不動產同業利潤標準）之淨利率，應以10%作為本件違約金沒收之標準，將違約金酌減至總價款10%即288萬元，被告逾此範圍沒收之144萬元，應依不當得利規定，請求被告返還等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審酌者厥為（一）兩造所約定之違約金性質為何？（二）系爭違

約金約定是否過高而顯示公平？原告請求酌減違約金並請求被告返還價款有無理由？

（一）兩造所約定為懲罰性違約金

按違約金，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條第2項定有明文。依此規定，違約金可分為「損害賠償額預定性」及「懲罰性」之二種，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。而除當事人另有訂定外，違約金應不具違約罰之性質，而是債務不履行所生損害賠償額之預定。觀之系爭合約書第19條之約定，使用之文字為「違約之處罰」，足見兩造所約定之違約金，應具有處罰之性質而非單純作為債務不履行所生損害之賠償總額。準此，本件違約金之性質，應具有強制債務履行為目的，確保債權效力所定之懲罰性違約金。

（二）系爭違約金約定並未過高而顯失公平，不應酌減

1.按違約金之作用，乃為節省債權人於債務人不履行債務或不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務。基於契約自由原則，當事人對於其所約定之違約金數額，應受其拘束，以貫徹私法自治之精神。至債務人之債務倘已為一部履行或當事人所約定之違約金過高者，為避免造成違背契約正義等值之原則，法院固得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害等情形，減少違約金（民法第251條、第252條參照）。又關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，

除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（最高法院105年度台上字第2289號判決意旨參照）。次按違約金酌減之規定，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之數額，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號判決要旨參照）。而違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號民事判決要旨參照）。亦即契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。是當事人所受之一切消極損害（即可享受之預期利益）及積極損害，均應加以審酌（最高法院84年度台上字第978號民事判決要旨參照）。

2.經查，被告以原告未如期給付其餘價款為由，依系爭合約書之約定對原告主張違約金之沒收，當屬有據。原告雖主張違約金過高，主要係以系爭合約書約定違約金數額之多寡，端視原告違約前已交付價金數額而定，未顧及被告因原告違約所受具體損害之程度，而被告仍可將系爭房地售出，並未生鉅額之損害等語，為其論據。然查，系爭G、A房地總價高達2,880萬元，原告未繳納之價金高達2,448萬元，被告因此即受有無法就上開原本屬於公司自由現金流量之款項加以利用之損害。另被告抗辯自102年1月17日至108年4月30日止，因銷售該建案已支出高達181,407,593元，該社區共174戶，平均每戶管理銷售費用亦高達1,042,572元，且因售出系爭G、A房地另支出仲介費用288,000元，則因原告違約致其共受有2,373,144元之損害，此經被告提出世界之翼建案管理銷售費用總表、仲介費用請款書各1份在卷可憑（見本院卷第157頁至第193頁），兼衡前開之不動產同業利潤標準毛利率為38%、費用率為28%、淨利率為10%（見本院卷第119頁至第121頁），則費用率高達28%，堪認被告確實有支出相當管銷費用，而因原告違約，被告勢必再銷售系爭G、A房地，當另有額外支出，足認被告確實因原告違約而受有損害，原告雖主張以淨利率10%作為計算違約金之標準，且上開管銷費用為成本，不應重複計算，而被告另可重新銷售系爭房地獲利云云（見本院卷第220頁至第222頁），惟按損害賠償應填補債權人所受損害與所失利益，是被告所受之一切消極損害（即可享受之預期利益）及積極損害，均應斟酌，倘若僅以淨利率總額為上限，顯然未將被告所支出管理銷售成本之積極損害一併考量，另不動產漲、跌伴隨景氣、房市整體大環境優劣影響，非謂被告另為出售必可獲利，而不動產價值甚高，銷售期間甚長，被告自需再支出相當之管銷成本以為因應，或降價求售以利迅速變現，仍可能承受跌價損失，況兩造所約定違約金之性質為懲罰性違約金，

業如前述，自得在消極損害與積極損害外，另行約定懲罰性質之金額，確保債務之履行，復參之系爭合約書第19條第2款約定，倘若原告違約時，被告得沒收系爭G、A房地總價款之15%為違約金，倘若原告已繳納之款項未達前開總價款之15%，則以所繳納之價金數額為限，顯然被告所得沒收之總額上限，為系爭G、A房地總價之15%，尚未逾越內政部公告之預售屋買賣定型化契約第24條第4款所示違約金總額之限制，且倘若原告繳納較少價金即違約，則以繳納之數額為據，應係兼顧履行之初違約，被告當可隨即再為銷售因應，所造成之損害較少之故，而履行中期違約，因已屬銷售末期，延長銷售期間當需支出較高成本因應之故，非謂履行期間越長，反遭沒收較高違約金之不公情事，是本件既已兼顧損害與履行期間之平衡，復有違約金總額之限制，本院審酌上情，認本件違約金之約定並無過高而顯失公平，原告決定以分期方式購買2戶高價住宅，無論係基於自住考量或預期於市場交易價格高於其成本時，轉售牟利，自應衡量所承擔較高之風險，其未能做好風險控管，導致違約交易之發生，本係其自我資金調度控管問題，無從因此認違約金之約定過高。是本件兩造所約定之違約金並未有過高而顯示公平，不應酌減，則原告請求酌減違約金後，就逾越違約金數額之部分，基於不當得利之法律關係，請求被告給付如聲明所示之金額，要屬無據，不應准許。

三、綜上所述，原告主張本件違約金有過高之情形，其請求酌減違約金，並請求如聲明所示之金額，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　13　　日

民事第二庭　審判長法　官　黃裕仁

法　官　王怡菁

法　官　劉承翰

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　12　月　13　日

書記官　劉桉珍