

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第1715號

原告 黃美端
訴訟代理人 張昱裕律師
被告 慶合建設股份有限公司
法定代理人 張朝帆
被告 張麗玲
共同

訴訟代理人 謝文田律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國109年4月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾萬元，及自民國108年6月14日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之五十四，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項原告勝訴部分，於原告以新臺幣參拾陸萬柒仟元為被告供擔保後，得為假執行；如被告以新臺幣壹佰壹拾萬元為原告預供擔保後，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、原告主張：

- 一、原告於民國107年12月29日向被告表示有意以總價新臺幣（下同）4,650萬元之價格，購買登記被告張麗玲名下坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地（持分十萬分之5926）暨其上登記被告慶合建設股份有限公司（下稱被告慶合公司）所有建號290號之房屋（門牌號碼：臺中市○○區○○段○○路000號，下稱系爭房地），原告於同日並開立面額為3,720萬元、票號：TH00000000之本票1張交付被告慶和公司收執。雙方雖暫行書立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），但原告也向被告代銷人員表達是否承買尚未決定。系爭契約第3條付款條件部分固有預載簽約款465萬元、用印款0元、完稅

01 款465萬元等，然原告就該付款條件未表同意時，被告承辦
02 人員又表示希望能加速作業將簽約、用印、完稅款三期合併
03 處理，逕行於契約刪改並寫明簽約款為930萬元，原告對此
04 實無同意，惟為表示誠意，除簽約時以之前給付之斡旋金3
05 萬元抵充外，108年1月12日交付由原告配偶陳時英為發票人
06 ，發票日分別為108年1月30日、票號LN00000000、面額200萬
07 元，及發票日108年1月31日、票號LN00000000、面額262萬元
08 之支票給被告保管，原告在交付該2紙支票時，仍再次言明
09 因後續籌款問題，尚在考慮是否購買系爭房地，被告之人員
10 聞言亦允諾不會在票期屆至即予提示兌領支票，願待原告充
11 分考量。被告於108年1月30日票據屆期時，卻違反約定，逕
12 將票號LN00000000之支票提示，原告恐退票會嚴重影響陳時
13 英之票據信用，只好勉強讓票號LN00000000之支票兌現，票
14 號LN00000000之支票則使其退票。原告本意僅在與被告成立
15 買賣之預約，即就標的物及價金總額等項目先為擬定，系爭
16 契約並未成立。此從原告與被告售屋人員宋美音（代號：ma
17 yin song）、被告人員張雅惠（代號：Jc）、地政士江昭蓉
18 等4人之Line群組，自107年12月29日至108年2月19日間通訊
19 紀錄等，即可知兩造簽約後，曾互為討論是否購買事宜，原
20 告曾表示無法購買房屋、不同意被告軋票，惟被告仍失信於
21 原告，雙方因而發生爭執。嗣原告向鈞院提出調解聲請，然
22 被告於調解期間忽然寄發108年4月16日台中文心路郵局第34
23 9號存證信函，催告原告給付買賣價金262萬元，且稱逾期未
24 付即逕予解約云云，原告於108年4月17日收函後按期在108
25 年4月29日到庭續行調解，惟是日被告卻不到庭致調解不成
26 立。被告明知上開情形，仍在原告明示不願購買並調解後仍
27 拒不返還該203萬元，顯構成不當得利。倘認系爭契約成立
28 ，然被告解約仍屬不合法，其以存證信函表示沒收原告已付
29 203萬元充為違約金，為無法律上之原因，屬不當得利。又
30 縱被告有權解除契約沒收已繳價金，然沒收金額203萬元，
31 衡情顯然過高且有權利濫用之情形，依民法第252條、第148

01 條第2項規定，原告請求酌減。

02 二、若認系爭契約已經成立生效，然簽立時之買賣價金載明為4,
03 650萬元，客觀上屬高價住宅，依中央銀行對金融機構辦理
04 購置高價住宅貸款業務規定修正規定第3點（二）明定，貸
05 款額度最高不得超過住宅（含基地）鑑價或買賣金額較低者
06 之6成，因此本件貸款金額最高為6成（2,736萬元），被告
07 身為建設公司，在推售建案時對看屋者或有意締約之人負有
08 告知上開法令貸款成數限制之義務，使有意購屋之人能於簽
09 約前自行衡量其財力。惟被告明知上開法令限制，卻於簽約
10 時未主動告知原告貸款成數，又辦理簽約之專業代書竟然附
11 和被告之售屋行為，於契約上直接載明買受人預定以本買賣
12 標的向其他金融機關辦理貸款3,720萬元（參系爭契約第3條
13 、第4條）之超出法令限制之貸款成數（8成），使不知情之
14 原告受其等誤導，以為得以向銀行貸款8成之數額，可認原
15 告當時之意思表示內容顯然陷於錯誤甚明。若被告當時主動
16 表明貸款最多只能為6成之2,736萬元，則原告之自備款將暴
17 增為1,860萬元，原告勢必因自備款財力不足，不會於當日
18 簽立系爭契約表示以契約所載各條件買受系爭房地，本件實
19 有所謂「表意人若知其事情即不為意思表示」之錯誤情事。
20 系爭契約第5條第2項係約定「俟金融機構核准貸款後，買受
21 人應於交付完稅款之同時，開立與未付價款同額且註明禁止
22 背書轉讓之本票交與江昭蓉保管。然系爭契約第8頁收款明
23 細欄末欄，已明載原告早在107年12月29日甫立約而貸款尚
24 未經金融機關核准數額之前，就遭被告故意違反契約上開約
25 定誘使原告事先簽立與8成之貸款數額相同之本票交付被告
26 作為擔保票，被告則藉此事先違約取得之本票對原告形成非
27 買不可之心理壓力，此情亦足認被告確實違約在先，原告之
28 意思表示出於錯誤。爰以民事準備三狀之送達，通知被告表
29 示撤銷其錯誤意思表示，並據不當得利規定請求被告返還
30 203萬元價金。

31 三、依據不動產買賣契約書第12條違約罰則內容可知，被告解除

01 系爭契約及沒收原告已繳價金必須買受人即原告具備有可歸
02 責於己事由方得為之，然根據上開Line對話，被告顯然知悉
03 原告實際評估後已深知無力承買，被告無視客戶實際情況而
04 提示支票，堪信原告尚無可歸責事由。而原告已繳金額僅為
05 203萬元，被告竟主張連同前述支票262萬元亦在沒收之列，
06 抗辯被告已經沒收之金額達465萬元，顯有誤會。倘認定原
07 告有可歸責事由，被告得沒收已繳價金203萬元，然斟酌被
08 告解除系爭契約後，被告可再行出售系爭房地，且售價可能
09 更高，並無實際損害發生，被告充其量只有耗費若干人力處
10 理簽約事宜，酌減違約金至系爭房地總價1%即46.5萬元或20
11 萬元即為已足，逾此即過高，其餘款項應返還原告。

12 五、並聲明：

13 （一）被告應給付原告203萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，
14 至清償日止按年息百分之五計算利息。

15 （二）願供擔保，請准宣告假執行。

16 貳、被告抗辯：

17 一、原告已給付幹旋金3萬元、簽約款，有履行契約之行為，系
18 爭契約已生效。被告於108年4月間收到鈞院調解通知書，始
19 知原告竟以系爭契約不成立為由聲請調解，顯已無繼續履約
20 之誠意。故被告依系爭契約第12條以台中文心路郵局第349
21 號存證信函催告原告，應支付剩餘簽約款262萬元，並限期7
22 日內給付，惟原告置之不理，被告遂沒收前述2紙支票即簽
23 約款總計465萬元。惟被告否認有告知銀行可以貸款8成之事
24 ，原告提出與售屋小姐之LINE，充其量僅屬其等私下對話，
25 不能證明被告有作此承諾。原告交付前開2紙支票後，被告
26 於108年1月31日提示前述262萬元支票，惟遭退票未獲付款
27 ，原告本應負給付遲延責任。被告繼以前開存證信函催告原
28 告應於函到後7日內給付，逾期未付，將逕依契約約定沒收
29 已收受之全部簽約款，不另通知。而依上開存證信函回執，
30 原告係於108年4月17日收到，計算7日催告期限至108年4月
31 24日屆滿仍未予給付，依法自應負遲延責任。

01 二、本件簽約款具有定金及價金性質，參照契約簽約款之項下，
02 括號特別載明「本款項包含定金」。原告交付之簽約金支票
03 退票262萬元，嗣經存證信函催告不予給付，依民法第249條
04 第1項第2款規定，係可歸責於原告之事由，應負遲延給付責
05 任。依系爭契約第12條第1項違約罰則約定，原告前開期限
06 屆至仍未予給付，甚而聲請法院調解，足見原告已明示拒絕
07 履行契約。被告依系爭契約之約定，前已以108年7月1日訴
08 狀之送達為解除契約之意思表示，並沒收全部之簽約款465
09 萬元。復依系爭契約第5條貸款方式約定系爭契約簽訂時，
10 原告就貸款問題，已作充分考慮，選擇對其最有利之方式。
11 詎其於貸款金額不足時，既不願意以現金補足付清尾款，亦
12 不願提供擔保，顯然違反雙方契約之約定，應負違約責任。

13 三、依內政部不動產交易管理範本規則，為使成屋買賣契約書之
14 內容，符合誠實信用及平等互惠原則，促平交易確保消費者
15 權益內政部依消費者保護法第17條規定，參90年7月11日公
16 告「成屋買賣契約書範本」之內容，研訂「成屋買賣定型化
17 契約應記載及不得記載事項」，作為企業經營者與消費者訂
18 定定型化契約之準據。自102年5月1日，不動產開發業者提
19 供之「成屋買賣定型化契約」之內容，應依所公告之「應記
20 載事項」。…6.買賣雙方逾期交屋或付款之違約賠償責任，
21 其解除者，違約金不得超過房地總15%。」，被告沒收之違
22 約10%，亦尚低於主管部會所訂之規範，被告沒收原告已繳
23 付之價金465萬元尚屬合理。

24 四、並聲明：

25 （一）原告之訴及假執行之聲請駁回。

26 （二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

27 參、兩造協商簡化爭點，就下列事項不為爭執，本院自得採為判
28 決之基礎：

29 一、原告與被告於107年12月29日簽訂不動產買賣契約書，原告
30 以總價4,650萬元整購買被告所有之坐落臺中市○○區○○
31 段○○○○號土地（所有權應有部分100000分之5926，被告張

麗玲所有)及其上290號建物(門牌:臺中市○○區○○段○○路000號,所有權應有部分全部,被告慶合公司所有)。

二、簽約時,原告除以之前給付之幹旋金3萬元抵充外,另於108年1月12日交付發票人陳時英,付款銀行:彰化商業銀行西屯分行之支票二紙:(1)票號LN00000000,到期日為108年1月30日,票面金額200萬元整;(2)票號LN00000000,到期日為108年1月31日,票面金額262萬元整,作為簽約款。

三、其中票號LN00000000,到期日為108年1月30日,票面金額200萬元整之支票1紙業已兌現;惟票號LN00000000,票面金額262萬元之支票,屆期提示,因存款不足退票。

四、原告於107年12月29日開立面額為3,720萬元、票號:TH00000000之本票1紙張交付被告慶和公司收執。

五、被告以台中文心路郵局第349號存證信函催告原告,應依系爭契約給付遭到退票之剩餘簽約款262萬元,並限期7日內給付,如原告逾期未付即依買賣契約第12條第1項約定沒收簽約金465萬元。

肆、本院之判斷

原告主張:兩造間之前述買賣契約因意思未合致而未有效成立;又縱已成立買賣契約,被告亦得撤銷承買之意思表示,且該買賣契約亦經原告撤銷而失效;再退步而言,如系爭買賣契約已有效成立,且無得撤銷之事由,被告得沒收原告所繳付之價金作為違約金,該違約金之數額亦過高,請求酌減,經酌減後,被告就逾違約金數額溢收之數額即無法律上之原因而應返還予原告等語;惟原告之主張為被告所否認,並以前詞置辯,是本件所應審究者為:①原告與被告間之系爭不動產買賣契約,是否已合法成立並生效?②原告主張撤銷系爭買賣契約之意思表示,有無理由?③被告得否向原告主張沒收已付價金?被告依約可沒收之價金數額為何?原告主張被告依約可沒收之價金(即違約金)數額過高,是否有理由?④原告依據不當得利法律關係請求被告給付203萬元,

有無理由？茲分論如下：

一、原告與被告間之系爭不動產買賣契約，已合法成立並生效：

（一）按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」、「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」民法第153條第1項、第345條分別定有明文。兩造於107年12月29日簽訂不動產買賣契約書，原告以總價4,650萬元購買被告所有之坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地（所有權應有部分100000分之5926，被告張麗玲所有）及其上290號建物（門牌：臺中市○○區○○段○○路000號，所有權應有部分全部，被告慶合公司所有）。且簽約時，原告除以前給付之斡旋金3萬元抵充外，及原告於107年12月29日開立面額為3,720萬元、票號：TH00000000之本票1紙交付被告慶和建設公司收執外，另於108年1月12日交付發票人陳時英，付款銀行：彰化商業銀行西屯分行之支票2紙（票號LN00000000，到期日為108年1月30日，票面金額200萬元整；票號LN00000000，到期日為108年1月31日，票面金額262萬元整），作為簽約款。而其中票號LN00000000，到期日為108年1月30日，票面金額200萬元整之支票1紙業已兌現；惟票號LN00000000，票面金額262萬元之支票，屆期提示，因存款不足退票等情，為兩造所不爭執，並有原告提出之系爭房地不動產買賣契約書1份（見本院卷第11-19頁）、原告配偶陳時英簽發之支票影本2紙（見本院卷第20-21頁），與被告提出之發票日108年1月31日、票號LN00000000、面額262萬元支票及退票理由書各1份（見本院卷第48-49頁），在卷可參，堪信為真實。審諸系爭卷附之不動產買賣契約書，客觀上，兩造約定買賣價金為4,650萬元，買賣標的為臺中市○○區○○段○○○○號土地（持份十萬分之5926）及其上290號建物（門牌：臺中市○○區○○段○○路000號）。兩造既已於系爭買賣契約中就買賣

01 標的、買賣價金及價金給付方式，均有合意而約明，且原
02 告亦交付支票作為簽約金之給付，顯見兩造就成立買賣契
03 約已有意思合致，原告自應受其拘束。原告主張兩造間就
04 契約未成意思合致，應無可採。

05 (二) 雖原告主張：雙方僅是暫行書立系爭契約，原告向被告代
06 銷人員表達是否承買尚未決定，所交付之支票僅交予被告
07 保管，被告依約不能提示，被告違約提示云云，惟查：兩
08 造就買賣之標的、買賣價金及價金給付方式，均有合意而
09 約明，且原告亦交付支票作為簽約金之給付，顯見兩造就
10 成立買賣契約已有意思合致，原告自應受其拘束，已如前
11 述。而原告就其主張雙方僅是暫行書立系爭契約，原告向
12 被告代銷人員表達是否承買尚未決定，所交付之支票僅交
13 予被告保管，被告依約不能提示等情，業為被告所否認，
14 且原告所提出其與被告銷售人員宋美音、代書江昭蓉自10
15 7年12月29日line通訊對話紀錄（見本院卷第64-79頁），
16 並無兩造僅是暫行書立系爭契約，原告向被告代銷人員表
17 達是否承買尚未決定等情之對話內容，並為被告所知悉之
18 情事，原告前開主張自無法遽採。甚且，原告於108年1月
19 29日對話中，表示要解除契約並請與其對話之人轉告被告
20 ，並表示對被告造成之損失，其願酌量賠償等語（見本院
21 卷第73頁），足見原告亦承認兩造間之買賣契約業已成立
22 ，僅因其於契約成立後，主觀上認為購買系爭房地後，貸
23 款繳納之壓力可能過大而後悔決定不買，是系爭買賣契約
24 應已合法成立無誤。原告主張兩造系爭買賣契約並無成約
25 之合意，應係卸責之詞，委無足採。是原告主張系爭買賣
26 契約未成立，其得依不當得返還請求權請求被告返還價金
27 ，為無理由。

28 二、原告主張其得向被告撤銷系爭買賣契約之意思表示，為無理
29 由：

30 (一) 「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意
31 思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或

不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。」民法第88條雖有明文，惟所謂錯誤係指意思表示之內容或表示行為有錯誤而言，與意思表示之動機錯誤之情形有別。（最高法院51年台上字第3311號判決意旨參照）。

（二）原告主張系爭不產交易價格為4,650萬元，依現有法令不得貸款高於買賣價金之六成，被告明知此一限制，且有告知原告之義務而故意未告知，致原告陷於錯誤，認系爭買賣之不動產可貸得八成（3,720萬元），如原告得知無法貸款八成，原告即不會購買系爭不動產，原告之意思表示顯因就其所得貸款金額問題，產生對標的物性質之誤認，即令屬動機之錯誤，衡情已達民法第88條第2項所指「交易上認為重要」之程度，爰以民事準備三狀之送達，通知被告表示撤銷其錯誤意思表示云云，惟原告此部分之主張亦為被告所否認，且查：

1、不動產之承買者負有給付價金之義務，就價金之給付欲以多少現金及貸款清償，承買人本應自行評估，他人無從置喙，是貸款金額之多寡，本屬承買者自行財力評估之一環，尚無從將其自我評估之義務，轉嫁他人代為承擔。是本件交易，原告要給付多少現金及貸款多少，本應由原告自行承擔，自不得事後以其無法貸得足夠成數之貸款，認其對承買之意思表示有所錯誤，而任由其撤銷承買之意思表示。原告主張被告有向其承諾系爭不動產一定得貸得八成款項云云，業為被告所否認，且依原告提出之Line通訊內容，亦無被告有為此一承諾之情事存在，原告之主張自難遽採。再者，觀諸兩造雖約定買賣價金之尾款為3,720萬元，且約定原告得以貸款方式取得資金而給付，然買賣契約第5條第5款亦約明「核貸之金額如不足抵付尾款項目之金額（下稱貸款額）。．．買受人應將不足部分於給付『完稅款』同時以現金一次補足．．」等語，足明契約所載之

01 貸款清償尾款數額，僅為原告預估期待數額，於貸款額不
02 足清償尾款時，買受人亦應依約以現金補足其差額，非謂
03 尾款一定以貸款完全滿足清償，原告以其無法貸得尾款數
04 額之款項，即主張其承買之意思表示錯誤，進而主張撤銷
05 承買之意思表示，並請求被告返還已付價金，尚屬無據。

06 2、又依中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定
07 修正規定第3點（二）固規定，金融機構承作借款人之購
08 置高價住宅貸款（於臺中市係指超過4,000萬元之住宅）
09 ，其貸款條件限制：貸款額度最高不得超過住宅（含基地
10 ）鑑價或買賣金額較低者之6成。此政令除政府廣為宣導
11 外，亦經報章雜誌、電視、廣播等媒體廣為轉載傳播，本
12 屬眾所周知之事，原告自難諉為不知。況上開規定係中央
13 銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務之指導規定，
14 金融機構實際如何貸款，貸款成數之最高額為何？有其一
15 定之經營考量及作業流程，金融機構僅是應依規定將其承
16 作辦理購置高價住宅貸款業務之情形，依法向主管機關呈
17 報即可，並非金融機構辦理購置高價住宅貸款業務必無貸
18 款逾六成之情事，實務上，經特別簽呈考核物件之價值及
19 貸款人之信用狀況，實際核貸金額達8成者，亦多有人在
20 ，原告主張高價住宅貸款必不高於6成，為其主觀臆測，
21 尚難遽採。

22 （三）基上，原告無法舉證證明，被告有向其承諾擔保必能貸得
23 8成貸款之情事，且原告本有自我評估給付能力之義務，
24 就貸款之取得亦應自行尋求借貸，非由被告擔保尋得，而
25 就其未能貸足之價金，原告依約亦應以現金補足，為原告
26 所明知，今原告以其無法貸得主觀預期之貸款成數，而主
27 張得向被告撤銷其承買意思表示，於法無據。是原告主張
28 其得向被告撤銷系爭買賣契約之意思表示，且已撤銷，並
29 依不當得返還請求權請求被告返還價金，為無理由。

30 三、被告得向原告主張給付違約金，惟約定被告可沒收之違約金
31 數額過高，原告主張被告依約可沒收之違約金數額過高，為

01 有理由：

02 (一) 依系爭契約第12條第1項違約罰則約定「買受人因可歸責
03 於自己之事由，致違反本契約之約定，經出賣人定期催告
04 仍不履行者，出賣人除得解除契約外，亦得沒收買受人已
05 繳之所有價金，作為懲罰性違約金．．」。原告於108年1
06 月12日交付發票人陳時英，付款銀行：彰化商業銀行西屯
07 分行之支票2紙（票號LN00000000，到期日為108年1月30日
08 ，票面金額200萬元整；票號LN00000000，到期日為108年1
09 月31日，票面金額262萬元整），作為簽約款。而其中票
10 號LN00000000，到期日為108年1月30日，票面金額200萬元
11 整之支票1紙業已兌現；惟票號LN00000000，票面金額262
12 萬元之支票，屆期提示，因存款不足退票等情，為兩造所
13 不爭執，已如前述，是被告抗辯原告有未依約履行給付簽
14 約款之義務，應屬可採。又被告抗辯：因原告未依約付款
15 ，被告乃以台中文心路郵局第349號存證信函催告原告，
16 應支付剩餘簽約款262萬元，並限期7日內給付，逾期未付
17 將沒收已付價款，惟原告收受後仍未付款等情，亦有台
18 中文心路郵局第349號存證信函及回執各1份（見本院卷第50
19 -54頁），在卷可參，是被告抗辯其得依約對原告主張違
20 約金，應非無據。原告主張被告向其主張違約金之權利有
21 違誠信，實無可採。

22 (二) 又依前述第12條第1項違約罰則約定，被告得對原告已交
23 付之價款主張沒收為違約金，今原告已付之價金為203萬
24 元，因簽約款262萬元未付而遭被告主張違約，已如前述
25 ，是被告得對原告主張沒收作為違約金之範圍，自以前述
26 已付之203萬元為限，被告抗辯其得沒收為違約金範圍為
27 465萬元，尚無可採。

28 (三) 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
29 第252條定有明文，而約定之違約金是否過高，應就債務
30 人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡
31 量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當

，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準（最高法院106年度台上字第1823號判決要旨參照）。次按違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。被告抗辯其因履約已支出管銷費用（910,843元）、年終獎金（110,889元）、利息（1,201,444元）、售屋獎金（1,860,000元）、修繕維修費用（1,322,564元），含稅合計5,676,027元云云，惟為原告所否認，被告復未提出證據證明其有該等費用之支出，且縱使被告有該等費用支出，其中管銷費用、年終獎金、售屋獎金為其營業本應支付之費用、利息為其自己借貸所生之負擔、修繕維修亦屬其對所有物之維護費用，均屬為自己利益所為之支出，上開費用均非為原告利益或履約所生之費用，被告抗辯因原告違約而有該5,676,027元之支出損失，自屬無據。又原告主張被告沒收之違約金數額過高，本院審酌本件買賣契約總價為4,650萬元，原告除給付203萬元外，其他款項拒絕給付，而被告除與原告訂約外，尚無任何辦理移轉登記及交屋之相關履約行為之客觀事實，並衡量現今社會經濟狀況，及原告倘如期履行，被告所得享受之利益，暨原告違約未履行債務，被告所受損害等一切情狀，認被告主張沒收203萬元違約金，尚屬過高，宜以總價百分之二即93萬元為適當，即應予酌減至93萬元為合理。

四、原告依據不當得利法律關係得請求被告給付之金額為110萬元：

- （一）「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」
、「受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，

01 應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之
02 利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償。」民
03 法第179條、第182條第2項分別定有明文。

04 (二) 原告已給付被告203萬元，而因買賣契約為被告解除，而
05 被告得向原告主張之違約金數額為93萬元，是被告就收受
06 原告之價金203萬元，其中110萬元（203萬元－93萬元）
07 ，已無法律上之原因，並致原告受有損害，應可認定。是
08 原告主張被告對其有不當得利110萬元，應予返還，於法
09 有據。

10 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
11 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
12 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
13 類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付
14 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
15 但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其
16 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民
17 法民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明
18 文。本件被告應返還原告之不當得利數額為110萬元，原告
19 主張被告應自起訴狀繕本送達之翌日（即108年6月14日）起
20 ，至清償日止，按年息百分之五計付法定遲延利息，核屬有
21 據，應予准許。

22 六、綜上所述，原告依不當得利返還請求權請求被告給付110萬
23 元，及自108年6月14日起，至清償日止，按年息百分之五計
24 算之利息，為有理由，應予准許；原告逾此範圍所為之請求
25 ，則無理由，應予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，經核與
27 判決結果無影響，爰不一一論述。

28 八、兩造各陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告
29 勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併宣
30 告之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已隨訴之駁回而
31 失其依據，應予駁回。

01 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 109 年 5 月 4 日

03 民事第四庭 法 官 王 金 洲

04 正本係照原本作成。

05 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

06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 109 年 5 月 4 日

08 書記官 林 素 珍