臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2602號

原　　告　張乃云
被　　告　太子建設開發股份有限公司
法定代理人　羅智先
訴訟代理人　甘龍強律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國109年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆拾陸萬玖仟玖佰捌拾貳元，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。

訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分原告起訴後，變更其聲明如後述（見本院卷第207頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

乙、實體部分

壹、原告主張：

兩造於民國104年7月18日簽訂房屋土地預定買賣合約書（下稱系爭契約），由原告向被告購買其興建銷售之「W時代」編號H棟第22樓房屋及其基地應有部分，與地下2層編號第205號停車位1個（以下合稱系爭標的），約定買賣總價為新臺幣（下同）1,200萬元。原告已依約支付訂金、簽約金及第一期款，共180萬元。然原告嗣因資金不足，決定不買系爭標的。被告因原告違約不買而解除系爭契約，並沒收原告已繳價款180萬元作為違約金（下稱系爭違約金）。惟該違約金乃損害賠償額預定性之違約金，被告應舉證證明其受有損害。被告雖辯稱：其受有廣告銷售服務費支出、銷售淨利損失之損害等語。然而，廣告銷售服務費乃被告之銷售成本

，不論買賣成交與否，本即由被告負擔，故非屬損害。又解約後被告仍保有系爭標的，其後續出售他人之賣價亦可能更高，故被告未必受有淨利損失。此外，被告解約後另又支出廣告銷售服務費，亦非屬民法第260條所定損害賠償範圍。基上，被告並未受有損害，不應沒收價款充作違約金。縱有損害，其系爭違約金亦屬過高，應依民法第252條規定予以酌減。經酌減後，被告就酌減之違約金，即構成不當得利。爰依民法第179條規定，請求被告返還酌減之違約金等語。並聲明：被告應給付原告180萬元，及自判決確定日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

貳、被告則以：

被告給付180萬元價款後，即未依約給付後續款項。經被告多次催告，仍置之不理。被告遂於107年12月22日寄發台中文心路郵局第1303號存證信函，催告原告履約，並表明如逾期未付，即依系爭契約第7條第5項約定，解除系爭契約，不另通知，且於解約後，被告即依系爭契約第28條第3項約定，沒收原告已繳價款180萬元作違約金。若非原告違約不買，被告即可自價款中回收系爭標的之廣告銷售服務費63萬0,180元，並取得8%之銷售淨利96萬元。故原告違約不買，確實造成被告受有廣告銷售服務費及銷售淨利損失之損害，共159萬0,180元。被告自得沒收已繳價款充作違約金。再者，系爭違約金乃懲罰性違約金，且其金額僅系爭標的總價15%，並未過高。另應考量本件原告之違約情狀，系爭違約金應無過高，不須酌減。惟若認應予酌減，被告則主張以上開159萬0,180元之損害賠償債權為抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

參、得心證之理由：

原告主張其向被告購買系爭標的，兩造因而簽訂系爭契約，原告已給付價款180萬元，嗣因資金不足而違約不買，經被告解除系爭契約，並沒收該180萬元充作違約金等節，為被告所不爭執。此部分事實，堪信屬實。原告另主張：系爭違

約金屬損害賠償額預定性違約金，然被告並未受損害，不應沒收價款充作違約金；縱認有損害，系爭違約金亦屬過高，應予酌減等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點在於：（一）系爭違約金為賠償額預定性或懲罰性違約金？（二）系爭違約金約定是否過高而應予酌減？（三）如應酌減，被告得否為抵銷抗辯及其金額？茲分述如下：

一、系爭違約金乃懲罰性違約金

（一）按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，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，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負之一切賠償責任，均不受影響。而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，應綜合契約之內容及一切事實定之，倘於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，即應認該違約金之性質為懲罰性違約金（最高法院106年度台上字第1853號判決意旨參照）。

（二）查系爭契約第28條標題載明為違約之「處罰」規定，且該條第3項約定：若原告違約，被告得逕行解除系爭契約，並沒收依房地總價款15%計算之金額（以已繳價款為限）等語；同條第4項另約定：被告依上開約定解約時，相關稅費由原告負擔，「被告如有損害，得請求損害賠償」等節（見本院卷第97頁）。而系爭契約第7條第5項亦約明：原告應按照付款日期如期以現金或支票繳付，如逾期15日未繳付，經被告定7日限期催告旅履行，如仍逾期不履行，被告得解除系爭契約並沒收已繳價款，且由原告負擔相

關稅費，「被告如有損失，並得請求損害賠償」等內容（見本院卷第73至75頁）。由上可見，上開約定顯係將「沒收已付價款（即充作違約金）」與「損害賠償」併列，且均係針對原告違約情形而設。換言之，被告依上開約定，除可沒收已付價款外，另得向原告請求損害賠償。足認系爭違約金顯非損害賠償額預定性違約金，而屬懲罰性違約金甚明。

二、系爭違約金過高，應酌減110萬元

（一）按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又違約金之約定，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。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。且不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院104年度台上字第895號判決意旨參照）。又違約金有屬於損害賠償約定之性質者，有屬於懲罰性質者，效力各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者則係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，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。準此，約定違約金額是否過高，前者係以債權人所受之損害為主要依據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尤應參酌債務人違約之情狀斷之（最高法院104年度台上字第984號判決意旨參照）。

（二）系爭契約第28條第3項係約定：被告得解約並沒收依房地總價款15%計算之金額，但該沒收之金額超過原告已繳價款者，以已繳價款為限等語（見本院卷第95頁）。本件原

告已繳價款180萬元，即等同於房地總價1,200萬元之15％，故依上開約定，被告最多可沒收原告已繳價款全部。惟查，依被告與鑫群公司簽訂之廣告企劃合約書內容，可知該廣告銷售服務費實乃代銷佣金性質（見本院卷第151至175頁）。蓋若非原告簽約購買系爭標的，被告無須給付廣告銷售服務費與鑫群公司。且若原告依約履行，該廣告銷售服務費即屬其銷售成本，本可自買賣價金中回收。然因原告嗣後違約不買，致被告需解除系爭契約，而無法自價金中回收該成本。基此，堪認被告因出售系爭標的與原告而給付之廣告銷售服務費63萬0,018元，乃屬被告因原告債務不履行所生之損害。至被告於解約後再次委由鑫群公司銷售系爭標的，並於出售第三人時另行給付鑫群公司廣告銷售服務費631,120元（見本院卷第271頁），則為被告於解約後自行決定之行為，與原告無涉，非屬原告債務不履行所致之損害。被告雖又辯稱：其受有淨利損失等語。然查，被告於108年7月5日寄發存證信函解除系爭契約後，嗣於108年12月10日另以1,220萬元出售系爭標的與第三人，業經鑫群廣告企劃有限公司（下稱鑫群公司）函覆在卷（見本院卷第201、271頁）。可見被告嗣後售與第三人之售價，相較於原本售與原告之1,200萬元，乃高出20萬元。足認被告並未受有銷售淨利損失。

（三）再觀諸原告陳稱：其係因後來資金不足，才決定不買，在107年10、11月間曾和被告到區公所調解2次等語（見本院卷第120頁），可見本件乃原告未妥適衡量其資金即率爾購屋，嗣違約不買而拒不給付其餘價款，造成被告尚需耗費額外心力處理，實不足取。是以，本院審酌被告受有廣告銷售服務費之損害63萬0,018元、系爭標的嗣售與第三人之價金高出20萬元，以及原告係因資金不足而違約不買等情，認系爭違約金180萬元確屬過高，應以70萬元為適當，亦即違約金應酌減110萬元。

三、被告得以損害賠償債權63萬0,018元為抵銷系爭違約金既經

本院酌減如前，就酌減部分，被告即無違約金債權存在。原告本得依民法第179條規定，請求被告返還110萬元。然被告另辯稱：其得以廣告銷售服務費及銷售淨利損失之損害共159萬0,180元，為抵銷抗辯等語。經查，系爭違約金乃懲罰性違約金，已如前述。是若被告因原告違約不買而受有損害時，除得依約沒收已繳價款充作違約金之外，另得依債務不履行之規定請求賠償損害。本件原告遲不依約配合辦理貸款，亦拒不給付剩餘價款，乃構成給付遲延，終致被告解除系爭契約，且被告因此受有廣告銷售服務費之損害63萬0,018元，惟因其另以較高價格行出售系爭標的與第三人，而未受有銷售淨利損失等節，俱認定如前。準此，被告依民法第231條第1項規定，得請求原告賠償廣告銷售服務費損害63萬0,018元。從而，被告以此債權為抵銷抗辯，當屬有憑。經抵銷後，原告得請求返還之價金為46萬9, 982元（計算式：0000000-000000=469982）。

四、按受領人於受領時，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項定有明文。又當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人給付。此項給付請求權，應認於法院判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意（最高法院102年度台上字第1330號判決意旨參照）。準此，被告就其超額受領之違約金46萬9,982元，自酌減違約金判決確定時起始成立不當得利。故原告得一併請求被告給付該不當得利自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。逾此範圍之利息請求，則屬無憑。

五、綜上所述，系爭違約金確屬過高而應酌減110萬元，被告就該酌減部分乃構成不當得利，惟經抵銷後，原告依民法第17

9條規定，得請求被告返還之不當得利金額為46萬9,982元。從而，原告請求被告給付46萬9,982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，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。本判決原告勝訴部分，係所命給付金額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　23　　日

民事第二庭　　法　官　黃凡瑄

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　4　　月　　23　　日

書記官　楊思賢