

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2960號

原告 簡昱鍵 陳明送達：臺中市○○區○○路○○號

被告 坤悅開發股份有限公司

法定代理人 陳丕岳

訴訟代理人 羅宗賢律師

上列當事人間請求酌減違約金等事件，本院於民國108年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾捌萬元，及自本件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五分之四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾貳萬元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣陸拾捌萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：訴外人余緯帛與被告於民國106年7月19日，就坐落臺中市○○區○○段○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○號等地及座落於前開基地內「仰透天」編號B11房屋乙戶部分（下稱系爭不動產）簽訂房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），買賣價金為新臺幣（下同）1060萬元，買受系爭不動產，並已交付訂金、期款、水電，共計158萬元。嗣余緯帛斯時因工作不順，無法貸款。經被告同意後，於107年11月12日簽訂第三人利益契約書，更新系爭買賣契約，改由余緯帛、原告為共同承買人，並由原告與被告指定之星展銀行辦理貸款事宜。然星展銀行向財團法人金融聯合徵信中心（下稱聯徵中心）調取原告之紀錄後，於107年11月14日通知原告其信用有瑕疵，遭板信商業銀行（下稱板信銀行）掛呆帳。原告立即與板信銀行總行客服債管部門聯絡，始知悉其尚有7000元債務因未收到板信銀行之催繳通知，而未清償。原告

01 隨即於107年11月15日向板信銀行清償7000元債務，並取得
02 板信銀行債務清償證明，惟星展銀行仍拒絕放款。原告便請
03 求板信銀行能否註銷聯徵中心，雖遭板信銀行拒絕，但板信
04 銀行同意放款給原告，使其能順利貸款買到系爭不動產。板
05 信銀行同時也將該訊息通知被告與星展銀行。108年1月底
06 ，板信銀行與被告聯繫，表示同意放貸與原告之公文已送簽
07 ，順利進行。108年2月21日板信銀行臺中分行通知原告貸
08 款資料、保人資料送至臺中分行。被告於108年2月25日向
09 板信銀行總行詢問撥款進度，明知原告與板信銀行間辦理貸
10 款之程序已順利進行中，並無拒絕履約情況下，卻又在108
11 年3月4日向板信銀行表示已與原告解約，拒絕板信銀行進
12 入系爭不動產內拍照，進行鑑價，致板信銀行無法核撥貸款
13 ，原告因此無法取得貸款資金以履行契約業務。被告又在破
14 壞貸款程序後，復以108年5月臺中大隆路第311號存證信函
15 函、108年7月16日臺中大隆路郵局第530號存證信函向原告
16 表示因未給付價金，主張解除契約。本件本即係不可歸責
17 於原告之事由被板信銀行掛呆帳，且該呆帳註記於108年11
18 月間即會塗銷。兩造與板信銀行於108年7月2日進行協商
19 ，板信銀行已經同意撥款，被告卻堅持要原告於撥款前先給
20 付170萬元予被告，原告甚至同意簽發170萬元之本票，並
21 加計利息予被告，被告卻以諸多理由妨礙原告承買系爭不動
22 產。嗣原告再次與被告及板信銀行交涉，但不知何故，板信
23 銀行予被告於108年7月間同一日，先後通知原告「不予核
24 貸」、「不再等待原告付款，將發函與原告解除契約」。被
25 告並於108年1月24日以臺中逢甲郵局第37號存證信函向余
26 緯帛主張解除契約，逕將原告等人已繳之158萬元價金全數
27 沒收作為違約金。然原告係因余緯帛自身資金週轉不靈而參
28 予系爭買賣契約，並積極辦理貸款事宜，顯有履約誠意。被
29 告明知此情，卻仍以108年1月24日臺中逢甲郵局第37號存
30 證信函向余緯帛主張解除契約，並在板信銀行撥款前，拒絕
31 板信銀行進入系爭不動產拍照，以致無法完成鑑價而無法核

撥貸款。原告本將能順利取得貸款資金以完成履約業務，卻因被告之行為而落空，因此違約責任並不完全係由原告所致，被告亦應為此負責。且被告於108年7月16日以臺中大隆路郵局第530號存證信函，向原告表示因原告於108年5月10日收受臺中大隆路郵局第311號存證信函後，迄今仍未撥付價金，而主張解除條件已成就，解除系爭買賣契約。可見被告是因108年5月10日仍未收受價金，而解除系爭買賣契約，其108年1月24日所發出之存證信函應無解除契約之真意。且被告為系爭不動產之起造人，揆諸財政部公布之107年度同業利潤標準，住宅營建之淨利率為8%，是以系爭買賣契約而言，被告應得合理利潤應為848,000元（計算式：1060萬元×8%=848,000元），而被告所受收充作違約金之已繳價金為158萬元，明顯高於上開合理利潤之金額，顯有酌減之必要。則本件即便被告得沒收已繳價金充作違約金，至多亦應以848,000元為當。超出部分即為不當得利，應予返還原告。爰依民法第252條、第179條之規定提起本訴，並聲明：（一）原告向被告購買系爭不動產之違約金應減為848,000元。（二）被告應給付原告732,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：余緯帛與被告簽訂系爭買賣契約後，因無力支付價金，已經被告於107年3月14日寄發臺中大隆路郵局存證號碼第161號存證信函催告余緯帛按期繳納價金18萬元，但余緯帛遲未為之，被告再於107年10月17日以同一郵局存證號碼第746號存證信函催告余緯帛辦理過戶對保手續並繳納買賣價款，然因余緯帛無力繳納買賣價款，而由原告、余緯帛與被告簽訂第三人利益契約書，約定由被告得以系爭買賣契約所生一切抗辯對抗原告。因原告與余緯帛均未依通知辦理銀行貸款，故被告於108年1月24日分別以臺中逢甲郵局存證號碼第37、38號存證信函通知余緯帛、原告依系爭買賣契約第25條約定，主張解除契約，並依約沒收已繳納之價金

充當違約金。即便原告事後於108年2月21日受板信銀行通知提供貸款資料，及板信銀行於108年3月4日欲前往系爭不動產拍照鑑價，亦無礙系爭買賣契約已因原告、余緯帛違約而遭被告解除。而被告因原告前開違約情事，受有已支出銷售系爭不動產之代銷公司費用672,000元，因原告遲未給付貸款額度900萬元，而致被告無法利用該900萬元償還建築系爭不動產所貸款之金額，自107年11月7日起至108年12月23日止，以年息3%計算，損失249,180元利息，且系爭不動產事後轉售他人，僅售出888萬元，較系爭買賣契約約定之1060萬元，足足短少175萬元之損失，共計2,641,180元，超過原告繳納之158萬元，原告依約沒入158萬元充作違約金，難謂過高等語置辯，並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

- （一）余緯帛與被告於106年7月19日，就系爭不動產簽訂系爭買賣契約，約定買賣價金為1060萬元，迄今已交付158萬元。嗣因余緯帛資力不足，原告為余緯帛之妻，即於107年11月12日更新系爭買賣契約，改由余緯帛、原告為共同承買人，並由原告與被告指定之星展銀行辦理貸款事宜。經星展銀行向聯徵中心查詢後，於107年11月14日通知原告因於板信銀行尚有欠款，而致信用瑕疵。原告於107年11月15日向板信銀行清償7000元債務，並取得板信銀行債務清償證明。被告於108年1月24日以臺中逢甲郵局第37號存證信函向余緯帛主張解除契約，逕將余緯帛、原告已繳之158萬元價金全數沒收作為違約金等事實，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、第三人利益契約書、清償證明、臺中大隆路郵局第530號、第161號、第746號存證信函在卷可稽，堪信為真。
- （二）系爭買賣契約第18條第1項已約明：「第六條契約總價內之部分價款900萬元，由買方與賣方洽定資金融機構之貸

款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更帶款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。」，是買方（即原告）於賣方（即被告）通知辦理貸款日起20日內即應辦妥貸款對保手續，並經該金融機構同意撥款。而被告主張余緯帛（原名：余東儒）依系爭買賣契約第8條第2項約定，逾期2個月未繳納期款，已經被告於107年3月14日以臺中大隆路郵局存證號碼第161號存證信函（即被證一）通知於7日內繳款，並於107年10月17日以臺中大隆路郵局存證號碼第746號存證信函（即被證二）通知余緯帛於7日內辦理銀行對保手續。原告於107年11月12日以簽署第三人利益契約書（即原證二）之方式，更新系爭買賣契約，由余緯帛與原告為共同承買人，並約定被告得對余緯帛抗辯之事由，亦得向原告為之，而原告就余緯帛有收受該兩封存證信函乙節，並不爭執（本院卷第187頁）。且原告就其無法核貸之信用瑕疵，係因在板信銀行尚有7000元債務未清償所致乙節，自承在卷（本院卷第181頁至第182頁）。故而原告、余緯帛於收受上開存證信函後7日內，並未依約繳納期款，亦未完成銀行對保手續。從而，被告續以臺中逢甲存證號碼第37號存證信函（即被證三）向原告、余緯帛為解除系爭買賣契約之意思表示，經原告、余緯帛於108年1月24日收受後，系爭買賣契約自己解除。則系爭買賣契約既經被告所解除，自無後續再行履行之可能。

（三）原告雖主張被告於寄發被證三之存證信函通知解除系爭買賣契約後，仍一再與其聯繫詢問目前銀行貸款進度，可見系爭買賣契約仍然存在等語，並提出LINE對話紀錄（本院卷第93頁）為證，然此情為被告所否認，並辯稱：只是因為原告一直表示想要買系爭不動產，在系爭買賣契約已解

除之狀況下，若原告真有心購買，亦有資力，被告亦可能的將系爭不動產以原買賣條件賣回給原告，但需要再簽新的買賣契約，所以被告詢問原告是否已經辦妥貸款，並非表示系爭買賣契約仍然存在之意，原告有所誤會等語。而查，系爭買賣契約已因原告未遵期履約經被告解除等情，業據本院認定如前。原告雖主張系爭買賣契約仍然存在，卻未能提出證明兩造有約定延展繳款期限，或兩造有合意變更系爭買賣契約履約之條件，或被告同意系爭買賣契約效力仍然存在等情之證據，即便原告因與被告仍有聯繫，或已約定設定抵押而誤認契約效力仍然存在，亦不因而影響系爭買賣契約已經解除之效力。原告此部分主張，自無足採。

(四) 原告另主張被告收受之違約金過高，應依同業利潤8%計算乙節，為被告所否認，並辯稱：被告因銷售系爭不動產已支出代銷公司費用672,000元，並因原告遲未給付貸款額度900萬元，而致被告無法利用該900萬元償還建築系爭不動產所貸款之金額，而自107年11月7日起至108年12月23日止，以年息3%計算，損失249,180元利息，且系爭不動產事後轉售他人，僅售出888萬元，較系爭買賣契約約定之1060萬元，足足短少175萬元，被告因原告違約已受有上開損害共計2,641,180元，超過原告繳納之158萬元，原告依約沒入158萬元充作違約金，難謂過高等語。經查：

- 1、按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金及懲罰性違約金。前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無

，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年度台上字第2879號判決意旨參照）。次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。當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準（最高法院107年度台上字第2438號判決意旨參照）。

- 2、本件原告既有前開違約事由，被告依約請求違約金，自屬有據。而系爭買賣契約第25條第4項約定：買方違反有關「付款條件及方式」…者，賣方得沒收依房地總價款15%（最高不得超過15%）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。同條第5項約定：買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償（本院卷第42頁至第43頁）。則以前開條款約定觀之，系爭買賣契約當事人於收取違約金後不得再請求其他損害賠償，可見該違約金應屬損害賠償預定性質。本件即應參考當事人實際上所受損害情形，以為酌定違約金標準。
- 3、而被告因銷售系爭不動產已支出代銷公司費用672,000元，並因原告遲未給付貸款額度900萬元，致被告無法利用該900萬元償還建築系爭不動產所貸款之金額，自107年11月7日起至108年12月23日止，以年息3%計算，損失249,180元利息，及系爭不動產事後轉售他人，僅售出888萬元，較系爭買賣契約約定之1060萬元，足足短少175萬元，被告因原告違約已受有上開損害共計2,641,180元等情，業據被告提出代銷傭金收據、發票、付款方式表、買賣契約書（本院卷第159頁至第176頁）為證。本院另審酌原告係因其配偶余緯帛信用瑕疵無法核貸而加入系爭買賣契約，成為共同承買人，並負擔系爭買賣契約之付款義務，可見原告自始確有購買系爭不動產之真意。而本件

被告所提出付款催告之存證信函，均係在原告成為共同承
買人前，所通知余緯帛之信件。原告雖承受該存證信函之
法律效力，然以原告所提出之107年11月15日板信銀行信
用貸款清償證明（本院卷第89頁）、兩造間108年6月27
日之LINE對話紀錄（本院卷第93頁），其已積極處理信用
評價，以達成被告指定之貸款申請。且被告於108年1月
24日解除系爭買賣契約後，仍於108年5月10日以臺中大
隆路存證號碼第311號存證信函通知原告撥付價金等情，
亦經被告自承於108年7月16日之臺中大隆路郵局存證號
碼第530號存證信函（即原證七）。足認原告於被告解除
系爭買賣契約後，仍繼續辦理貸款，被告亦持續向原告為
付款通知。是原告既係因原承買人余緯帛信用不足而加入
系爭買賣契約，其加入後並有積極促成貸款之情，嗣雖因
銀行核貸作業而延宕被告取款時間，其違約情節亦難謂重
大等情，認被告將已給付之價款158萬元全數沒收充作違
約金，實屬過高，應酌減為90萬元，始屬相當。

（五）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法
第179條定有明文。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）。本件違約金既應酌減至90萬元為適當，則被
告沒收金額超過90萬元部分即68萬元（計算式：158萬元
－90萬元＝68萬元），自屬無法律上原因而受有之利益。
原告依不當得利法律關係請求被告返還，於法有據。然因
原告之上開返還請求權，於本判決確定時始發生，清償期
始屆至，則被告自應於本判決確定翌日起始負給付遲延之

責任，故原告得請求被告給付自本案判決確定翌日至清償日止之遲延利息，逾此部分之利息，則不得請求。

(六) 末按民法第二百五十二條規定之違約金核減權，係屬法院職權，該條規定並未賦與當事人以形成權，債務人自不得提起形成之訴，僅得提起確認或給付之訴，於該訴訟中請求法院核減（最高法院85年度台上字第2995號判決意旨參照）。是原告所提訴之聲明第一項，核其真意顯係請求本院以判決變更兩造間就系爭買賣契約之違約金數額，自係提起形成之訴無疑。然本件情節，即非屬原告可以提起形成之訴之範疇，何況本件原告已經提起前述給付之訴，則其上開形成之訴之主張，即無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付原告68萬元，及自本案判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，應予准許。逾此部分之請求，則不應准許。

五、又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部份，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，均對本判決之結果，不生影響，爰不一一論述，附予敘明。

七、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 108 年 11 月 20 日

民事第六庭 法官 楊珮瑛

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 11 月 20 日

書記官 紀俊源