

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第162號

原告 廖若涵

魏妤珊

簡美玉

共同

訴訟代理人 李嘉耿律師

范其瑄律師

被告 特區開發建設股份有限公司

法定代理人 陳基銘

被告 林鴻明

郭晉書

共同

訴訟代理人 廖健智律師

複代理人 張可麗律師

上列當事人間酌減違約金事件，本院於民國109年4月14日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告特區開發建設股份有限公司應給付原告廖若涵新臺幣（
下同）484,568元，及自判決確定之日起至清償日止按年息
百分之5計算之利息。

二、被告特區開發建設股份有限公司應給付原告魏妤珊485,432
元，及自判決確定之日起至清償日止按年息百分之5計算之
利息。

三、被告特區開發建設股份有限公司應給付原告簡美玉489,432
元，及自判決確定之日起至清償日止按年息百分之5計算之
利息。

四、被告林鴻明、郭晉書應給付原告廖若涵726,432元，及自判
決確定之日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

五、被告林鴻明、郭晉書應給付原告魏妤珊728,568元，及自判
決確定之日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

六、被告林鴻明、郭晉書應給付原告簡美玉734,568元，及自判

- 01 決確定之日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。
- 02 七、原告其餘之訴駁回。
- 03 八、本判決第一、四項之訴訟費用18,721元由被告特區開發建設
- 04 股份有限公司負擔4/15；被告林鴻明、郭晉書負擔2/5；原
- 05 告廖若涵負擔1/3。
- 06 九、本判決第二、五項之訴訟費用18,820元由被告特區開發建設
- 07 股份有限公司負擔4/15；被告林鴻明、郭晉書負擔2/5；原
- 08 告魏妤珊負擔1/3。
- 09 十、本判決第三、六項之訴訟費用18,919元由被告特區開發建設
- 10 股份有限公司負擔4/15；被告林鴻明、郭晉書負擔2/5；原
- 11 告簡美玉負擔1/3。

12 事實及理由

13 一、原告起訴主張：

14 (一)查訴外人嘉萃生技股份有限公司（下稱嘉萃公司）於民國10

15 6年8月26日就「雙橡園1812」編號A2棟23樓、24樓、25樓

16 部分，與被告等簽訂房屋土地預定買賣契約書3紙（下稱系

17 爭買賣契約，本院卷第39頁至122頁）。嗣訴外人嘉萃公司

18 於107年7月1日，分別以367萬元、369萬元、372萬元

19 之價額，與原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉等簽訂轉讓協議書

20 、權利轉讓金流協議書（本院卷第123頁至145頁），將前

21 開與被告等簽訂之房屋土地預定買賣契約權利讓與原告等人

22 。原告等人於受讓前開房屋土地預定買賣之權利後，於108

23 年1月間分別繳納第2期、第3期之款項42萬元，此有相關

24 收據附卷可稽（本院卷第147頁至151頁）。

25 (二)「若買方違約不買或不按照契約約定之日期付款，或未配合

26 賣方辦理產權移轉登記手續，或違反本契約任何條款之情事

27 ，經賣方催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及有連帶關

28 係之契約，解約後依下列方式辦理：(一)賣方得沒收總價款百

29 分之15計算之金額，但該沒收之金額超過買方已繳價款者，

30 則以已繳價款為限；本契約產權並由賣方收回自行處分，買

31 方無異議，增加之稅費損失由買方負擔。」系爭買賣契約第

24條第2項定有明文。原告等人未依照系爭契約繼續履行繳清欠款，被告等遂於108年6月19日主張解除契約。惟查，原告等未能依約繳款，係因原告等之親屬涉犯刑事案件，系爭契約之債權經法院認定為犯罪所得查扣，原告等人雖為系爭契約房地之登記名義人，對於履約金錢來源不甚知悉；再者，前開房地經法院認定為犯罪不法所得而予扣押後，原告等人不知是否該繼續履行系爭契約之約定，且繼續履行契約實有違一般社會經濟理性；末者，原告等之親屬涉犯刑事案件後，亟須籌措款項替訴外人廖尉列、魏宏穎、黃健智繳回犯罪所得，作為未來償還被害人之用，倘鈞院認違約金過高而予酌減者，原告等人願繳納犯罪所得予臺灣臺中地方檢察署。

(三) 揆諸「107年度營利事業各類所得額暨同業利潤標準」所載，住宅營建之「淨利率」為8%，所謂「淨利率」係指建商在扣除購地成本、建築用料、廣告、代銷及人事管銷費用後，可獲得利潤。是被告等向原告等所收取之價金，扣除被告出售系爭房地應得合理利潤後，即屬於不當得利而應返還予原告等，分列如下：

(1) 原告廖若涵（「雙橡園1812」編號：A2棟23樓房屋壹戶及地下第壹層編號第136、137號汽車停車位共貳個）部分：

① 被告等出售系爭房地應得合理利潤：2,303,200元。（計算式：28,790,000元 $\times$ 8%=2,303,200元）

② 被告特區公司出售系爭房屋之總價為11,520,000元，依比率計算，得沒收之違約金額為921,600元，惟其對原告收取之價金為1,636,568，經扣除可沒收之違約金額後，被告特區公司所收取之價金714,968元部分即為不當得利。

③ 被告林鴻明、郭晉書出售系爭土地之總價為17,270,000元，依比率計算，得沒收之違約金額為1,381,600元，惟其等對原告收取之價金為2,453,432元，經扣除可沒收之違約金額後，被告林鴻明、郭晉書所收取之價金1,071,832元部分即為不當得利。

(2) 原告魏妤珊（「雙橡園1812」編號：A2棟24樓房屋壹戶及地下第壹層編號第146、147號汽車停車位共貳個）部分：

① 被告等出售系爭房地應得合理利潤：2,316,800元（計算式： $28,960,000\text{元} \times 8\% = 2,316,800\text{元}$ ）。

② 被告特區公司出售系爭房屋之總價為11,580,000元，依比率計算，得沒收之違約金額為926,400元，惟其等對原告收取之價金為1,643,432元，經扣除被告可沒收之違約金額後，被告特區公司收取之價金717,032元部分即為不當得利。

③ 被告林鴻明、郭晉書出售系爭土地之總價為17,380,000元，依比率計算，得沒收之違約金額為1,390,400元，惟其等對原告收取之價金為2,466,568元，經扣除可沒收之違約金額後，被告林鴻明、郭晉書收取之價金1,076,168元部分即為不當得利。

(3) 原告簡美玉（「雙橡園1812」編號：A2棟25樓房屋壹戶及地下第壹層編號第148、149號汽車停車位共貳個）部分：

① 被告等出售系爭房地應得合理利潤：2,332,800元。（計算式： $29,160,000\text{元} \times 8\% = 2,332,800\text{元}$ ）

② 被告特區公司出售系爭房屋之總價為11,660,000元，依比率計算，得沒收之違約金額為932,800元，惟其等對原告收取之價金為1,655,432元，經扣除可沒收之違約金額後，被告特區公司收取之價金722,632元部分即為不當得利。

③ 被告林鴻明、郭晉書出售系爭土地之總價為17,500,000元，依比率計算，得沒收之違約金額為1,400,000元，惟其等對原告收取之價金為2,484,568元，經扣除可沒收之違約金額後，被告林鴻明、郭晉書收取之價金1,084,568元部分即為不當得利。

(三) 並聲明：(1) 被告特區公司應給付原告廖若涵714,968元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(2) 被告特區公司應給付原告魏妤珊717,032元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(3) 被告特區公司應給付原告簡美玉722,632元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(4)被告林鴻明、郭晉書應給付原告廖若涵1,071,832元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(5)被告林鴻明、郭晉書應給付原告魏妤珊1,076,168元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(6)被告林鴻明、郭晉書應給付原告簡美玉1,084,568元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(四)對被告抗辯之陳述：

- (1)被告抗辯即使酌減違約金，系爭違約金仍屬扣押標的非原告得收取云云，惟違約金是否過高應考量依一般客觀事實，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，債務人是否能取得違約金之酌減額，並非考量之要素，違約金是否過高係客觀上之條件，若是符合酌減之事由即應得酌減，不論嗣後違約金將由何人取得，是以原告之主張並無理由。況本件原告請求之違約金酌減，係為原告等之親屬涉犯刑事案件繳回犯罪所得，作為未來償還被害人之用，望能彌補被害人之損失，對原告親屬量刑上亦有正面影響。
- (2)被告主張本件違約金有懲罰性賠償之性質云云，核系爭買賣契約第24條第2項之內容，並未明文約定其為懲罰性違約金，按民法第250條第2項規定可知，民法上之違約金除當事人對於違約金之性質訂明係懲罰性者外，應屬損害賠償總額之預定，固本件既無明文約定，則系爭違約金即為損害賠償預定性質。縱認本件為懲罰性違約金，按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，此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，此有最高法院104年臺上字895號判決意旨可資參照。
- (3)系爭買賣契約第24條之內容，將致原告履行越多給付義務，

則遭沒收之金額越高，顯不合理；且被告所售預售屋，於房屋尚在施工中便已收取總價款15%，今房屋才剛新建完成，被告既未移轉房屋所有權又收取總價款15%之違約金，實遠超過被告所受之損害。被告雖辯稱管銷費用亦在損害範圍，惟所謂管銷費用通常指企業為管理、銷售而產生之各項管理與推銷費用，該費用為系爭建案在銷售過程中必要之支出，不論建案有無賣出被告亦應支出該筆費用，故而該費用並非「損失」，而是被告賣房產本就需支出的成本，原告是否按契約給付價金，均不影響被告支出該筆管銷費用，洵無所謂成本之額外支出可言，故而該筆費用與原告是否履行契約並無因果關係，非屬被告之損害。

- (4) 被告雖稱同業利潤8%並未包含土地出售合理利潤，故依淨利潤10%計算云云，惟既兩造已解除契約，土地已回歸被告所有，土地增值利益仍依附土地之上，則被告並未失其利益，利潤仍應依8%計算為宜。被告所稱行銷獎金係屬所受損害云云，惟參照最高法院88年度臺上字第1968號判決意旨，行銷獎金（買賣總價金之1.3%）應屬契約解除後將來可能發生之損害，並非原告不履行契約致被告所受之損害，況被告並未證明行銷獎金究係如何與行銷公司約定，實難認為被告此部分受有損害。被告另稱每位原告之管銷費用高達4,377,709元（即總金額之20%），顯已超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報推估之數值，再核以被告並未提出廣告費、銷售費用明細表，則被告實際支出多少管銷費用，並無證據可證其說，是以被告管銷費用自應以系爭建案總成本或總銷售金額之3%至7%推估為宜。又該建案戶數共120戶，總價額越高則其管銷費用分攤之下必然越低，常理而言30億之建案其管銷費用不應超過3%，否則成本過高，不符一般商業上之利潤條件，故應以總金額3%計算之，則被告為原告等支出之管銷費用應為每位原告656,656元。

二、被告則以：

- (一) 原告等以系爭買賣契約債權遭認定為不法所得而扣押，為其

01 等未繼續履行契約之理由，請求酌減違約金云云，惟查內政
02 部於90年9月3日發布預售屋買賣定型化契約應記載及不得
03 記載事項，其中訂定房地總價款15%之沒收違約金上限，顯
04 然為當代一般社會經濟狀況所認可接受之標準，至今迄未經
05 刪除或大幅修正，系爭買賣契約之原權利人皆為嘉萃公司，
06 原告等係因他人違法行為以無償或以顯不相當之對價取得，
07 此為鈞院108年度聲扣字第15號刑事裁定所認定之事實。是
08 原告等既以無償或顯不相當對價取得系爭買賣契約之權利，
09 盱衡自身履約之意願、經濟能力、暨此顯不相當對價背後可
10 能涉及之原因及風險等客觀因素，本諸自由意識及平等地位
11 自主決定，自不得於承受契約後，於受承受契約之風險實現
12 時，執為違約金額過高要求酌減之理由，否則無異於將不履
13 行契約之不利益由被告等分擔，顯屬不公。且本件違約金之
14 約定，除損害賠償之填補外，並有懲罰寓意以達強制履約之
15 目的，避免投機取巧之情形，如法院任為酌減，則違約金懲
16 罰性功能盡失意義。法務部95年9月21日法律字第95003551
17 2號函亦曾解釋，內政部所公告定型化契約應記載及不得記
18 載事項係屬實質意義之法規命令，不應再行酌減而違反法之
19 安定性。系爭買賣契約均屬預售屋買賣定型化契約，則被告
20 因原告等經催告後仍未繳期款，而沒收各已繳價款409萬元
21 、411萬元、414萬元，皆未超過「預售屋買賣定型化契約
22 應記載及不得記載事項」所定房地總價款15%之沒收違約金
23 上限，為一般社會經濟狀況所認可接受之標準，即不應再予
24 以酌減，否則定型化契約應記載及不得記載事項所定違約金
25 可容許上限之規定將形同具文。原告等另以需籌措款項替其
26 等之親屬繳回犯罪所得為由，請求酌減違約金，亦無理由。
27 查原告等之親屬因涉犯刑事案件，縱經法院認定應繳回犯罪
28 所得，惟此情與被告等全然無關，被告等並無相關忍受義務
29 。且原告等並無為其等親屬繳納犯罪所得之義務，若謂原告
30 等得以此為酌減違約金之理由，無異於犧牲無辜被告等之權
31 益以成全原告等之私心，難謂符合人情。

01 (二)原告雖稱系爭買賣契約並未明文約定違約金之性質，故系爭
02 違約金即屬損害賠償預定性質云云，惟查民法第250第2項
03 所謂「除當事人另有訂定外」，依最高法院102年度臺上字
04 第807號判決、108年臺上字第568號民事判決意旨，並非
05 指契約需有明確之文字為必要，而係指當事人間約定之違約
06 金性質究屬何者，應依當事人之意思定之，僅於無從依當事
07 人之意思認定違約金之種類時，方可視為賠償額預定性違約
08 金。是以如依當事人之真意可認違約金係有懲罰性質，即應
09 對當事人真意予以尊重。本件系爭買賣契約第24條第2項之
10 約定內容，僅需原告等違約，被告等即得於總價款15%內沒
11 收原告等已繳價款，並未規定所沒收之金額另需斟酌賣方之
12 損害，可知此違約金之約定係屬於懲罰性違約金之性質，於
13 原告等未履行契約時，被告無論損害有無，皆得於總價款
14 15%內沒收原告等已繳價款。雖系爭買賣契約第24條第3項
15 另約定「買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請
16 求其他損害賠償。」，惟此僅係為保護經濟弱勢之買受人所
17 為之特別優惠約定，使系爭違約金約定除有懲罰性主要功能
18 外，並有填補賣方損害之次要功能，以免除買受人於違約金
19 以外之損害賠償義務而已，然此約定無法反推賣方就超出損
20 害之沒收金額負有返還義務之結論，自不可因此逕認違約金
21 係屬損害賠償預定之性質。

22 (三)原告稱系爭條約第24條約定致原告履行越多給付義務，遭沒
23 收之金額越高；被告未移轉房屋所有權又收取總價款15%之
24 違約金，遠超過被告所受損害云云，則系爭買賣契約第24條
25 違約金約定，既係仿照預售屋買賣定型化契約應記載及不得
26 記載事項第24條所為之約定，該約定並於契約簽立時經契約
27 當事人雙方所審閱，則契約當事人雙方即應予以遵守，不容
28 原告等任意於事後爭執或否定。

29 (四)原告再稱被告之管銷費用為系爭建案在銷售過程中必要之支
30 出，非屬被告之損害云云，惟查民法第216條第1項規定，
31 損害賠償應填補債權人所受損害及所失利益，學說稱之為「

完全賠償原則」，因此負有賠償責任之義務人，其填補被害人所受之「損害」，包含財產的積極減少（積極損害）與財產的消極不增加（所失利益），其中應賠償者，信賴利益亦包括於其內。信賴利益係當事人因信賴法律行為能有效成立而受之所害，常見於締約上過失之情形。因此當事人於信賴法律行為能有效成立，但最後卻未能有效成立時，當事人可能受到之損害亦包含所受損害及損失利益。前者如契約當事人磋商締約時所支出締約成本之損害；後者則如當事人因磋商該契約，而喪失與他人締約所能獲取更多利益的機會成本。則被告等於本件所受之損害，茲分列如下：

(1) 原告廖若涵部分共 7,667,057 元：

① 被告等所支出成本 4,751,979 元：被告等因系爭建案已投入相當之成本，其中原告廖若涵之部分，包含行銷獎金 374,270 元（計費方式：買賣總價金之 1.3%）、管銷費用 4,377,709 元（計費方式：全部建案買賣總金額 30 億元之 20% 除以全部建案總售坪數 8908.77 坪 x 當戶坪數 65 坪）。總計受有損害共 4,751,979 元。

② 被告等所失淨利潤共 2,879,000 元：雖原告等主張依財政部頒布之「107 年度營利事業各類所得額暨同業利潤標準」，其中 F 類營建工程案之「建築工程案」4100—13 住宅營建同業淨利率 8%，係指部頒建築工程之淨利率標準，並不包括土地出售之合理利潤，是以原告以淨利率作為主張違約金過高之計算基準顯然不合理。被告等暫依淨利潤 10% 計算，是被告等因原告廖若涵履行買賣契約之利益為 2,879,000 元（計算式：房地總價金 28,790,000 元 x 10% = 2,879,000 元）。

③ 被告等因原告廖若涵未繳納各期款可請求之 36,078 元：原告廖若涵自第四期起即未繳期款，至被告等依系爭買賣契約第 7 條第 3 點及第 24 條之規定解除契約之日止，可請求原告廖若涵應加付按逾期期款每日以萬分之二單利計算之遲延利息。本件實際解除契約日係 108 年 6 月 20 日，計算利息至第八期，爰依附表所示計算明細請求利息共計 36,078 元。

01 (2) 原告魏妤珊部分共 7,686,267 元：

02 ① 被告等所支出成本 4,754,189 元：被告等因系爭建案已投入
03 相當之成本，其中原告魏妤珊之部分，包含行銷獎金 376,
04 480 元、管銷費用 4,377,709 元（計費方式：全部建案買賣
05 總金額 30 億元之 20% 除以全部建案總售坪數 8908.77 坪 x 當
06 戶坪數 65 坪）。總計受有損害共 4,754,189 元。

07 ② 被告等所失利益共 2,896,000 元：依同業利潤淨利率 10% 計
08 算，被告等因原告魏妤珊履行買賣契約之利益為 2,896,000
09 元（計算式：房地總價金 28,960,000 元 x 10% = 2,896,000 元
10 ）。

11 ③ 被告等因原告魏妤珊未繳納各期款項可請求之利息 36,078 元
12 ：原告魏妤珊自第四期起即未繳期款，至被告等依系爭買賣
13 契約第 7 條第 3 點及第 24 條之規定解除契約之日止，被告等
14 可請求原告魏妤珊應加付按逾期期款每日以萬分之二單利計
15 算之遲延利息。本件實際解除契約日係 108 年 6 月 20 日，計
16 算利息至第八期，爰依附表所示計算明細請求利息共計
17 36,078 元。

18 (3) 原告簡美玉部分共 7,708,867 元：

19 ① 被告等所支出成本 4,756,789 元：被告等因系爭建案已投入
20 相當之成本，其中原告魏妤珊之部分，包含行銷獎金 379,08
21 0 元、管銷費用 4,377,709 元（計費方式：全部建案買賣總金
22 額 30 億元之 20% 除以全部建案總售坪數 8908.77 坪 x 當戶坪數
23 65 坪）。總計受有損害共 4,756,789 元。

24 ② 被告等所失利益共 2,916,000 元：依同業利潤淨利率 10% 計
25 算，被告等因原告簡美玉履行買賣契約之利益為 2,916,000
26 元（計算式：房地總價金 29,160,000 元 x 10% = 2,916,000 元
27 ）。

28 ③ 被告等因原告簡美玉未繳納各期款所請求之利息 36,078 元：
29 原告簡美玉自第四期起即未繳期款，至被告等依系爭買賣契
30 約第 7 條第 3 點及第 24 條之規定解除契約之日止，被告等可
31 請求原告簡美玉應加付按逾期期款每日以萬分之二單利計算

之遲延利息。本件實際解除契約日係108年6月20日，計算利息至第八期，爰依附表所示計算明細請求利息共計36,078元。

(五)綜上所述，被告等因原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉等三人違反契約所受之損失，各別為7,667,057元、7,686,267元、7,708,867元，顯然高於其等各已繳價款409萬元、411萬元、414萬元，是將其等已繳價款全數沒收，亦難謂對原告等有過苛之情。

(六)並聲明：原告之訴駁回。

三、本件爭點整理結果（見本院卷第237至238頁、第243至244頁、第266至267頁）

(一)不爭執事項

(1)訴外人嘉萃公司與被告等於106年08月26日簽訂系爭買賣契約（共3份），契約價金分別為28,790,000元、2,896,000元、29,160,000元。嘉萃公司於107年07月01日與原告等簽訂轉讓協議書、權利轉讓金流協議書，約定將系爭買賣契約3份個別以367萬元、369萬元、372萬元之價額，分別轉讓予原告廖若涵、原告魏妤珊、原告簡美玉。

(2)原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉於受讓系爭3契約後，於108年01月間皆曾繳納42萬元（即第2期與第3期之期款）予被告等，是原告廖若涵已繳納契約價金409萬元；原告魏妤珊已繳納契約價金411萬元；原告簡美玉已繳納契約價金414萬元。

(3)原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉等自第四期（107年08月31日）起即均未按期繳款，經被告等於108年05月17日寄發臺中黎明郵局248號存證信函催告原告等於函到7日內繳款，惟原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉等仍未繳付，經被告等於108年06月20日主張依照系爭3契約第7條第3點約定及第24條之規定解除契約，並沒收已繳價款。

(二)爭執事項：

系爭買賣契約所約定之違約金是否過高而有酌減之必要？若

有，酌減之金額為何？原告主張於酌減後請求返還，有無理由？

四、法院之判斷：

(一)本件原告廖若涵已繳納契約價金409萬元；原告魏妤珊已繳納契約價金411萬元；原告簡美玉已繳納契約價金414萬元，此為兩造所不爭執。而依卷附之3份系爭房屋、土地預定買賣契約書所載，建物部分之出賣人為被告特區公司，土地部分之出賣人則為被告林鴻明、郭晉書，其中原告廖若涵買受之A2棟23樓部分房地總價2,879萬元，土地部分1,727萬元，建物部分1,152萬元（見本院卷第66頁）；原告魏妤珊買受之A2棟24樓部分房地總價2,896萬元，土地部分1,738萬元，建物部分1,158萬元（見本院卷第94頁）；原告簡美玉買受之A2棟25部分房地總價2,916萬元，土地部分1,750萬元，建物部分1,166萬元（見本院卷第122頁）。是依此可認：①就原告廖若涵已繳付之409萬元，被告特區公司收取之建物部分價金為1,636,568（計算式： $4,090,000 \times < 11,520,000 / 28,790,000 > = 1,636,568$ ，元以下四捨五入）；被告林鴻明、郭晉書收取之土地部分價金為2,453,432元（計算式： $4,090,000 \times 17,270,000 / 28,790,000 = 2,453,432$ ，元以下四捨五入）。②就原告魏妤珊已繳付之411萬元，被告特區公司收取之建物部分價金為1,643,432元（計算式： $4,110,000 \times < 11,580,000 / 28,960,000 > = 1,643,432$ ，元以下四捨五入）；被告林鴻明、郭晉書收取之土地部分價金為2,466,568元（計算式： $4,110,000 \times < 17,380,000 / 28,960,000 > = 2,466,568$ ，元以下四捨五入）。③就原告簡美玉已繳付之414萬元，被告特區公司收取之建物部分價金為1,655,432元（計算式： $4,140,000 \times < 11,660,000 / 29,160,000 > = 1,655,432$ ，元以下四捨五入）；被告林鴻明、郭晉書收取之土地部分價金為2,484,568元（計算式： $4,140,000 \times < 17,500,000 / 29,160,000 > = 2,484,568$ ，元以下四捨五入）。應可認定。

01 (二)按違約金者，乃契約當事人以確保債務之履行為目的，約定
02 於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之金錢
03 或其他給付，以節省債權人依據債務不履行之損害賠償請求
04 權對債務人請求損害賠償之舉證成本及期縮短訴訟之時程，
05 並督促債務人依約履行債務。基於個人自主意思之發展、自
06 我決定、自我拘束及自我負責之精神，並本諸契約自由原則
07 ，契約當事人對於其所約定之違約金數額，應受其約束，以
08 貫徹私法自治之本質。次按「債務已為一部履行者，法院得
09 比照債權人因一部履行所受之利益減少違約金，為民法第
10 251條所明定，又約定之違約金額過高者，法院得減至相當
11 之數額，同法第252條亦有明文，不問其作用為懲罰性抑為
12 損害賠償之預定，均有其適用。」此有最高法院70年臺上字
13 第3796號判決可按。由此可知，當事人間就契約之履行有約
14 定違約金者，不論係懲罰性之違約金或損害賠償額之預定，
15 倘其約定過高者，法院均得減至相當之數額。是倘債務人之
16 債務已為一部履行或當事人所約定之違約金過高者，為避免
17 違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得比照債權
18 人因一部履行所受之利益或參酌當事人所受損害情形，減少
19 違約金。

20 (三)又本件兩造對於系爭買賣契約約定違約金之性質有所爭執，
21 原告主張係損害賠償額預定之違約金，被告則認係懲罰性違
22 約金，按違約金本應推定為損害賠償之預約，與無償贈與契
23 約不同。關於損害賠償之額數，在當事人間雖不妨於事前預
24 為約定，而其所約定之額數，如果與實際損害顯相懸殊者，
25 法院自得以當事人實際上所受損失為標準，酌予核減。此有
26 最高法院19年上字第1554號民事判決意旨可資稽考。本件兩
27 造雖於契約第24條第2項約定原告違反付款條件及方式時，
28 應支付房。地總價款15%作為違約金，惟究屬懲罰性之違約
29 金或損害賠償額之預定則未明示，參照上開說明，自應推定
30 為損害賠償額之預定。

31 (四)查，系爭土地房屋預定買賣契約書第24條第2款約定：「若

買方違約不買或不按照契約約定之日期付款，或未配合賣方辦理產權移轉登記手續，或違反本契約任何條款之情事，經賣方催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及有連帶關係之契約，解約後依下列方式辦理：(一)賣方得沒收總價款百分之15計算之金額，但該沒收之金額超過買方已繳價款者，則以已繳價款為限；本契約產權並由賣方收回自行處分，買方無異議，增加之稅費損失由買方負擔。」（見本院卷第60頁、第88頁、第116頁）。而本件原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉未繼續依照契約履行繳納價金，被告主張原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉各已繳納之價金全數作為違約金，固非無因。惟本院審酌：

- (1) 本件原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉主張被告所受之損害，依「107年度營利事業各類所得額暨同業利潤標準」所載，住宅營建之「淨利率」為8%，所謂「淨利率」係指建商在扣除購地成本、建築用料、廣告、代銷及人事管銷費用後，可獲得利潤。是被告等向原告等所收取之價金，扣除被告出售系爭房地應得合理利潤後，即屬於不當得利而應返還予原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉等語，然本件係因原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉未能繼續履行系爭買賣契約而生之爭議，被告可能受損之範圍，與被告因銷售系爭房地可得獲利之範圍未必一致，且原告所舉之「107年度營利事業各類所得額暨同業利潤標準」，僅係稅捐單位稽徵時，做為書審課稅時參考之標準，亦未能直接推為被告於本件中之獲利損害情形，是原告主張以「107年度營利事業各類所得額暨同業利潤標準」所載之住宅營建之「淨利率」為8%，被告等向原告等所收取之價金，扣除被告出售系爭房地應得合理利潤後，即屬於不當得利而應返還予原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉等語，並無可採。
- (2) 次查，被告主張其所受之損害包含行銷獎金、管銷費用、所失淨利潤、及原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉等未繳納各期款可如附表所示請求之利息等等語。然觀諸系爭土地房屋預售

01 契約第14條第1項之約定，系爭房屋之建築工程係約定於
02 106年12月1日前開工，預定於開工後1,300個工作天內完
03 工（見本院卷第52頁），而原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉等
04 自訴外人嘉萃公司受讓與被告間購買預售房地之系爭買賣契
05 約，於107年7月1日受讓嘉萃公司原已繳納之367萬元、
06 369萬元、372萬元之價款權利，其後僅108年1月間各繳
07 納第2期、第3期之期款42萬元，第4期107年8月31日起
08 之期款，原告均未繳納，被告亦於108年5月17日以台中黎
09 明郵局存證信函（見本院卷第153至157頁）催請原告繳納
10 ，然在被告寄發存證信函之前，原告廖若涵、魏妤珊、簡美
11 玉所繳納予被告之價款，業經本院刑事庭以108年度聲扣字
12 第15號裁定（見本院卷第159至167頁），禁止原告廖若涵
13 、魏妤珊、簡美玉在扣押範圍內向被告收取債權，並禁止被
14 告向原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉清償，且依被告所述，原
15 告廖若涵、魏妤珊、簡美玉3人均於第四期即107年8月31
16 日起之期款，即有延遲未繳納之情形，綜合此情，被告顯然
17 知悉原告因所繳付之價金業經刑事扣押或其他原因，原告廖
18 若涵、魏妤珊、簡美玉實無繼續再繳付價金之意願及可能，
19 方於本院刑事庭107年5月8日裁定將原告等已繳付被告之
20 系爭價金扣押後，即於108年5月17日以存證信函催告原告
21 繳款，並於108年6月20日依照系爭3契約第7條第3點及
22 第24條之規定主張解除契約，並沒收已繳價款，且被告未於
23 原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉第四期107年8月31日未繳款
24 後，即依系爭買賣契約之約定催告原告繳款，是被告對於原
25 告廖若涵、魏妤珊、簡美玉未履行系爭買賣契約繳納期款，
26 難解為未知。再者，被告雖主張其所受之損害包含行銷獎金
27 、管銷費用、所失淨利潤、及原告等未繳納各期款如附表所
28 示可請求之利息等等語。然系爭買賣契約標的為預售屋，系
29 爭買賣契約係約定於106年12月1日前開工，預定於開工後
30 1,300個工作天內完工，是被告解除契約時系爭房屋工程應
31 尚未完成，可見房屋興建完成以前被告早已解除契約，則被

告後來就該解除契約後所收回原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉原買受之系爭房地，被告得再行出售而不再出售，尚與其自身對於該建案整體銷售之規劃有關，未能認屬原告違約所受損害，且被告解除契約後取回系爭房屋之所有權，原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉則均未獲系爭房屋所有權或取得使用收益，被告之損害並未擴大。

(3) 另，被告固於109年4月14日言詞辯論意旨狀中陳報支出成本等損害明細（本院卷第276至280頁），主張就系爭房地之預售支行銷獎金、管銷費用、所失淨利潤、未繳納各期款可請求之利息等，惟均無提出實際支付憑據供參。準此，本院審酌原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉違約之時點、被告因原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉一部履行所受之利益，及簽約後兩造間各自所受損害與付出情形，認被告若沒收原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉已付房屋價金全部誠屬過高，應以各原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉個別買受房屋總價款（即土地款加計房屋款）之10%計算違約金，如以土地款、房屋款分別列計（均為土地、房屋契約金額之10%），原告廖若涵部分，土地部分之違約金為1,727,000元，房屋部分之違約金為1,152,000元；原告魏妤珊部分，土地部分之違約金為1,738,000元，房屋部分之違約金為1,158,000元；原告簡美玉部分，土地部分之違約金為1,750,000元，房屋部分為1,166,000元，較為妥適及公允。至行政院內政部公告「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項規定賣方得沒收金額最高不得超過房屋總價款百分之15乙節，僅係約束賣方沒收買方已付房地價款上限，尚難謂系爭買賣合約書約定被告得沒收原告已付房地價款未逾房地總價款百分之15即無過高，併此說明。

(五) 基上：

(1) 原告廖若涵已給付被告特區公司建物部分價金為1,636,568元、給付被告林鴻明、郭晉書土地部分價金為2,453,432元，扣除前揭被告特區公司得沒收之房屋部分違約金1,152,000

0 元、被告林鴻明、郭晉書得沒收之土地部分違約金1,727,000元後，被告特區公司及被告林鴻明、郭晉書尚應分別返還原告廖若涵484,568元、726,432元。

(2)原告魏妤珊已給付被告特區公司建物部分價金為1,643,432元、給付被告林鴻明、郭晉書土地部分價金為2,466,568元，扣除前揭被告特區公司得沒收之房屋部分違約金1,158,000元、被告林鴻明、郭晉書得沒收之土地部分違約金1,738,000元後，被告特區公司及被告林鴻明、郭晉書尚應分別返還原告魏妤珊485,432元、728,568元。

(3)原告簡美玉已給付被告特區公司建物部分價金為1,655,432元、給付被告林鴻明、郭晉書土地部分價金為2,484,568元，扣除前揭被告特區公司得沒收之房屋部分違約金1,166,000元、被告林鴻明、郭晉書得沒收之土地部分違約金1,750,000元後，被告特區公司及被告林鴻明、郭晉書尚應分別返還原告簡美玉489,432元、734,568元。

五、再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。再接受領人於受領時，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；如有損害，並應賠償，民法第182條第2項定有明文。又按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第203條亦有明定。另按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號民事裁判意旨參照）。申言之，當事人（債權人）在法院為酌減違約金前，並無返還違約金之義務，必於法院為酌減違約金裁判之

法律效果形成後，請求權一方（債務人）之請求權方確定發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意，此後始有因債權人給付遲延而另須支付法定遲延利息之情事。是原告廖若涵、魏妤珊、簡美玉得請求被告特區公司、林鴻明、郭晉書返還違約金酌減後之利息，應自本件判決確定之日起至清償日止之範圍內，始屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

六、從而，(1)原告廖若涵請求被告特區公司及被告林鴻明、郭晉書分別返還溢付之違約金484,568元、726,432元，及均自本判決確定之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息；(2)原告魏妤珊請求被告特區公司及被告林鴻明、郭晉書分別返還溢付之違約金485,432元、728,568元，及均自本判決確定之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息；(3)原告簡美玉請求被告特區公司及被告林鴻明、郭晉書分別返還溢付之違約金489,432元、734,568元，及均自本判決確定之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息；均為有理由，應予准許；其逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與本判決結果不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 5 月 26 日
民事第四庭 法官 張清洲

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 5 月 26 日
書記官 游語涵

附表：

期別	應繳日期	應繳金額	沒收執行日	換算天數	延遲利息
第四期	107年8月31日	210,000	108年6月20日	293天	12,306
第五期	107年10月31日	210,000	108年6月20日	232天	9,744
第六期	107年12月31日	210,000	108年6月20日	171天	7,182
第七期	108年2月28日	210,000	108年6月20日	112天	4,704
第八期	108年4月30日	210,000	108年6月20日	51天	2,142
合計延遲利息					36,078