臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第416號

原　　告　朱佳菱
訴訟代理人　邱鼎恩律師
　　陳建瑜律師
　　李劭瑩律師
被　　告　宏盛建設股份有限公司
法定代理人　林新欽
訴訟代理人　莊志成律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國108年4月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾柒萬肆仟元，及自本判決確定之日起至清償日止，按年利率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二分之一，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣伍拾參萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰伍拾柒萬肆仟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、原告起訴：

(一)伊為與父母共享天倫之樂，於民國102年間分別以總價新臺幣（下同）1,487萬元、1,661萬元向被告購買「宏盛新世界2第B棟第7號第15樓」、「宏盛新世界2第F棟第3號第19樓」之預售屋（下分別稱15樓預售屋、19樓預售屋，合稱系爭房地），兩造並簽訂預售屋買賣契約書（下合稱系爭契約），伊自締約時起即配合工期按時給付各期房地款，共繳納價金295萬元及330萬元。然伊父親於106年10月間驟然中風癱瘓，伊為此奔波處理、支付龐大醫療費用，且伊購買系爭房地與父母同住之初衷已無從實現，伊雖多次向被告表示希望解除契約並酌降違約金，詎被告拒不理會，且於107年10月22

日以存證信函解除系爭契約及沒收違約金，並片面主張違約金分別為2,230,500（計算式：1,487萬元x 15%＝2,230,500元）、2,491,500（計算式：1,661萬元x 15%＝2,491,500元），合計共4,722,000元，僅返還伊扣除前揭沒收金額以外之其他買賣價金。

(二)被告依約固得沒收房地總價15%計算之違約金，惟上開違約金計算顯屬過高，且依系爭契約第27條約定「如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致乙方（即被告）不能履行者，視為雙方同意解除本契約，乙方應將甲方（即原告）已付之價款加計利息返還甲方。」，上開條款僅就被告適逢不可抗力之因素不能履約時，定有解除契約及返還價款之約定，惟對買受人即原告遇有不可抗力因素時，得解除契約及返還價款疏未約定，本件伊係因父親突然中風，實屬不可歸責伊之事由，況伊已按時給付價款至第11期款，使被告得無息使用該筆價款而受有省卻資金融資周轉之利益，系爭房地尚未辦理過戶及交屋，系爭契約解除亦可減省後續處理費用等，被告於解約後仍可享有轉售之利潤，審酌兩造經濟實力懸殊、伊對於契約條款磋商能力較低，本件應依民法第251條、第252條規定予以酌減違約金至系爭房地總價之5%即1,574,000元為適當，被告沒收之價款3,148,000元即為無法律上原因，應依不當得利規定返還。爰依民法第251條、第252條及第179條規定提起本件訴訟。並聲明：1.被告應給付原告3,148,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；2.願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：依系爭契約第28條第4項約定，於原告違反約定之付款方式及時間者，以系爭房地買賣價款15%為違約金，上開違約金約定並無過高，且系爭房地所在區域於簽約後即有跌價情形，而因原告違約行為，伊受有前揭跌價損失、代銷服務費損失、人事管銷成本損失、客變損失等，所受損失遠超過系爭房地總價15%，依約沒收系爭房地總價款15%之

違約金，並無過高之情事，該違約金約定符合消費者保護機關及預售屋買賣主管機關所制定之標準，合於一般社會經濟狀況所認可之客觀合理範圍，並無過高或達顯失公平之程度等語置辯。並聲明：（一）原告之訴駁回；（二）如受不利判決，請准供擔保，免為假執行之宣告。

三、經查，兩造於102年6月30日、8月8日分別簽訂15樓預售屋、19樓預售屋之買賣契約，上開房地之總價金分別為1,487萬元、1,661萬元，原告僅繳納至第十一期款，其後款項並未繼續給付，其繳納價金各為295萬元及330萬元，被告於107年10月22日以存證信函合法解除系爭契約等事實，有系爭契約、原告之存款往來明細查詢結果及被告寄發之107年10月22日存證信函等在卷可參（見本院卷第247至347、349至447、51、79、71至77頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張系爭契約約定以買賣價金總額15%計算之違約金過高，應予酌減至5%，並依民法第179條規定請求返還價金，惟為被告所否認，並以前詞置辯，則本件爭點即為：原告主張系爭契約之違約金過高應予酌減，有無理由？以多少為適當？

(一)依系爭契約第28條第4項約定：「甲方（即原告）違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，乙方（即被告）得沒收依房地總價款百方之十五計算之金額。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。」，查被告以原告未依約繳款，而以存證信函向原告為解除系爭契約之意思表示，與上開約定相符，且為兩造所不爭執，是被告以此為由，請求原告賠償違約金，為屬有據。

(二)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。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條定有明文。又違約金有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償總額預定之性質者。如為懲罰性質之違約金約定者，債務人於債務不履行時，債權人除得請求違約金外，如另有其他損害，尚得依其他法律關係請求賠償其他之損害；如為損害賠償總額預定性質者，則應視為就債權人所受之損害，業已依契約預定其賠償，自不得更行請求其他之賠償損害（最高法院99年度台上字第1257號判決意旨參照），是除當事人另有訂定外，民法第250條所規定之違約金，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。而系爭房屋第28條第5項亦約定：「甲乙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。」，可見就上開違約金之約定性質應屬損害賠償總額預定性質。

(三)次按違約金者，乃契約當事人以確保債務之履行為目的，約定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，並督促債務人依約履行債務。基於個人自主意思之發展、自我決定、自我拘束及自我負責之精神，並本諸契約自由原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，應受其約束，以貫徹私法自治之本質（最高法院105年度台上字第679號判決意旨參照）。而按債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金；當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第251條、第252條規定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況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。約定有違約金者，有債務不履行情事發生時，債權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，均得按約定之違約金，請求債務人支付。如約定之違約金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求

法院減至相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任；民法第252條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83年度台上字第2879號、86年度台上字第1084號、92年度台上字第697號、92年度台上字第2747號、104年度台上字第530號判決意旨參照）。經查：

1.原告主張因父親生病，而需奔波處理、支付龐大醫療費用，且原購買系爭房地與父母同住之初衷已無從實現，而認係有不可抗力之事由致無從繼續履約云云，惟所謂不可抗力因素，應係指天災（如颱風）、地變（如地震）或戰爭等私人完全不可抗拒之天災戰亂情形，此與不可歸責分屬不同概念，不可歸責於雙方當事人之因素，未必即屬於不可抗力因素。是按期繳納價金為原告之契約義務，其未能依約繼續履行，即屬可歸責於原告之事由，原告以父親身體不再康健為由，據以主張違約金過高應予酌減，難認可採。原告另主張被告解除系爭契約並未受有實際損害云云，惟違約金之約定，本

係為在債務不履行情事發生時，債權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，均得按約定之違約金，請求債務人支付，是原告此部分主張，容有誤會，自不足採。

2.衡以系爭房地買賣價金分別為1,487萬元、1,661萬元，核屬於高價位之商品買賣，購買者應具有相當之資力或籌措資金之信用，而併審酌原告前一部履行而繳納價金各為295萬元及330萬元，使被告受有前揭資金運用之利益，暨參酌系爭契約係原告未能按契約所定期限繳款而有違約情事，再斟酌國內之社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益（參考同業利潤標準淨利率10%）、系爭契約履約情形、平衡買賣雙方之利益等一切情事，認上開違約金條款應酌減至房地總價款之10%計算違約金為適當，是倘以原告為購買系爭房地所繳付之4,722,000元價款充作違約金，尚屬過高；經酌減後，被告分別得沒入1,487,000元（計算式；1,487萬元x 10%＝1,487,000元）、1,661,000元（計算式1,661萬元x 10%＝1,661,000元），共3,148,000元（計算式：1,487,000元＋1,661,000元＝3,148,000元）。

3.此外，違約金酌減之數額是否相當，係以依一般客觀事實，社會經濟狀況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，依民法第260條規定意旨推之，債權人因契約解除所生之損害，並不在斟酌之列（最高法院86年度台上字第1084號判決意旨參照），被告抗辯所受房屋轉售跌價損失、重行出售之佣金、代書費或增值稅等各種費用、客變回復原狀等損失，依前揭說明，自不在斟酌之列，至於被告於出售預售屋時所投入之管銷費用，本為其營業成本，於原告買受時應已列入該費用在內，被告所辯事項，均非就債務不履行所生損害而得為違約金酌減時衡量之事由，併此敘明。

(四)復按違約金經法院核減後，就減少部分應依不當得利規定返

還，與契約解除後之回復原狀義務，兩者之法律關係不同，其請求權個別存在，當事人行使解除權後，依民法第259條及第260條規定，除請求回復原狀外，並得請求損害賠償，亦即民法第259條乃不當得利之特別規定，僅適用於解除契約後之回復原狀義務，其範圍與一般不當得利不同，是以約定之違約金過高，經法院酌減之數額，應依一般不當得利規定請求返還（最高法院94年度台上字第1874號判決意旨參照）。承前所述，被告前沒收之違約金數額共4,722,000元，於解約後，被告所得沒入之違約金應酌減至總價款之10％為相當，即被告得沒收3,148,000元。是本件經核減後被告就溢收部分即1,574,000元（計算式：4,722,000－3,148, 000元＝1,574,000元），即已屬無法律上之原因，而受有利益，並致原告受有損害，原告得依民法第179條不當得利之規定訴請被告返還。

(五)法定遲延利息：

末按受領人於受領時，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項固有明文。惟在違約金酌減之情形，違約金酌減為形成訴權，此觀諸民法第252條之規定即明，並非當事人一主張即生效力，是在法院判決確定時，違約金酌減之形成力始發生，於斯時不當得利之請求權始確定發生，不當得利受領人始確定知悉其受領超過酌減後數額部分，受領法律上原因已不存在，按諸民法第182條第2項規定違約金之受領人應於判決確定時，始有附加利息一併返還之義務；申言之，當事人（債權人）在法院為酌減前，並無返還違約金之義務，必於法院為酌減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，而有因債權人給付遲延另須支付遲延利息問題（最高法院102年度台上字第1330號、98年度台上字第501號、97年台上字第1078號判決意旨參照）。是本件原告請求被告返還違約金酌減後之利息，應自本件判決確定時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。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付1,574,000元，及自本判決確定之日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此所為之請求，則無理由，不應准許。

六、假執行之宣告：原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許；復依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據、聲請調查證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　30　　日

民事第三庭　法　官　唐　玥

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　　4　　月　　30　　日

書記官　趙盈秀