

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度訴字第484號

原告 乾潮事業開發有限公司

法定代理人 吳華英

訴訟代理人 郭小如律師

陳宥廷律師

張清雄律師

複代理人 曾本懿律師

被告 達麗建設事業股份有限公司

法定代理人 謝志長

訴訟代理人 吳玉豐律師

上列當事人間請求返還違約金事件，本院於中華民國110年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國102年11月8日向被告之業務代表即訴外人黃煌筆購買高雄「達麗河美」預售屋建案（下稱系爭建案），並於同日就該建案A1棟15樓（含B1之47、48號兩個平面車位，以下合稱系爭不動產），簽立房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定總價共新臺幣（下同）2,477萬元。原告於簽約時未備妥公司大小章，乃約定由被告為原告代刻印章，並於系爭契約用印完後再交付系爭契約予原告，原告於102年11月26日收受被告交付之系爭契約後，發現簽約時所選定車位遭變更為B1之46號、B2之19號車位，原告旋於102年11月28日致電黃煌筆要求解約，惟遭其拒絕，其稱被告已撥款一筆預算將於103年5月進場廣告，屆時會以每坪30萬元幫原告轉手出去，原告無須堅持解約云云，原告聽信黃煌筆之詞而如期繳款，惟時隔一年許仍未賣出，經原告催促，黃煌筆不斷稱會幫忙賣出並協助將原告已繳之款項全數轉至

01 被告位於橋頭之建案，原告截至104年1月15日止，已給付
02 定金、簽約金、第一期至第四期之工程期款共計349萬元。
03 其後因黃煌筆離職，被告將原告之專案交接予訴外人黃慧琳
04 處理，黃慧琳明確告知原告因系爭契約有諸多爭議，應暫停
05 繼續繳款，詎被告竟先後寄發催繳工程款通知書、存證信函
06 通知原告繳款，原告遂於104年5月19日以存證信函通知被
07 告上開事實並要求解約，惟被告無視上情，除否認原告行使
08 契約解除權外，更催告原告繳納價金，甚於104年11月16日
09 以存證信函表示依系爭契約第25條第2項約定解除系爭契約
10 ，並沒收依房地總價款15%計算之價金即348萬元之違約金
11 ，惟被告實際上沒收原告已繳價金349萬元。

12 (二)系爭契約之履約爭議源於停車場車位異動，原告要求解約，
13 卻未獲黃煌筆妥適處理，原告未再依約給付期款，雖構成違
14 約，惟難認原告係惡意不履約，且兩造已約定被告會代為轉
15 賣本件預售屋之交易，是被告因原告未依約履行，僅受有未
16 能如期取得價金、實現銷售利潤之損害，且系爭契約既已解
17 除，被告可省卻將系爭房地移轉登記之相關稅賦、手續費等
18 成本，是其沒收之違約金應酌減為系爭房地總價之6%即15
19 0萬元應即足以彌補損害，其餘部分屬不當得利，原告自得
20 請求被告返還199萬元。為此，爰依民法第252條、第179
21 條等規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告199
22 萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利
23 率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：原告前對被告訴請解除系爭契約並返還買賣價金
25 ，經本院以104年度訴字第2178號（下稱前案）審理後駁回
26 原告之訴，原告不服提起上訴後，又於上訴審言詞辯論終結
27 後、宣判前之106年2月10日撤回上訴而告確定。原告就系
28 爭契約締約之過程、履約之情形及其基於投資目的自行將資
29 金轉往其他投資標的而違反系爭契約等情，已於前案確定判
30 決理由中詳為敘明，是原告本件主張顯已違反爭點效。又原
31 告於前案以被告違約為由主張解除契約，並請求返還系爭契

約之價金349萬元，被告則以原告違約為由，主張依系爭契約第25條規定沒收已繳價金作為違約金，且被告所沒收之已繳價金349萬元僅占系爭契約總價之14%，原告於前案審理期間原告本得以違約金過高為酌減之主張與抗辯，惟其不為主張，自應受前案確定判決既判力之遮斷效所拘束，故原告本件再以前案訴訟言詞辯論終結前已得提出或得提出而未提出之主張為本案訴訟之請求，已違反確定判決之既判力，為不合法。再者，系爭契約第25條約定之內容乃主管機關頒訂之契約應記載事項，被告以契約總價15%計算違約金未違反規定，且被告實際沒收之違約金僅系爭契約總價之14%，而原告為專業不動產投資公司，未提出任何事證，即片面主張以系爭房地總價之6%計算違約金，主張顯然違反相同事務下同類型契約之適用原則，自不足採。又原告先前違約未支出之2,000萬元價金，係作為其他投資標的之資金藉以獲取投資利益，此利益顯然高於被告扣罰之違約金，且依原告當時違約之總體情狀，被告沒收之違約金尚不足彌補被告實際受損金額，而原告在距前案判決確定後之6年，提起本件訴訟請求酌減違約金，如肯認可以酌減，無異有雙重獲利之實。況被告為銷售系爭不動產因而支出代銷售佣金、再出售之跌價損失、再出售之佣金、價金收入及利息損失、人力與管銷損失等費用共計約7,183,300元，非如原告所指未受有損害，倘認原告得以酌減，酌減後之數額不僅無法彌補被告所受損害，亦無異係懲罰無歸責事由之被告，顯然有悖於論理法則等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告於102年11月8日向被告購買系爭不動產，並於同日簽立系爭契約，約定總價共計2,477萬元，原告截至104年1月15日止，已給付定金、簽約金、第一期至第四期之工程期款共計349萬元。

(二)原告其後未依約繳款，被告先後於104年4月28日寄發催繳

工程款通知書、104 年 5 月 15 日寄發存證信函通知原告繳款，被告於 104 年 6 月 17 日通知原告解除契約，原告已於 104 年 6 月 18 日收受通知，被告復於 104 年 11 月 16 日再以存證信函向原告表示依系爭契約第 25 條第 2 項約定解除系爭契約，並沒收原告已繳之價金 349 萬元作為違約金。

(二)系爭契約第 25 條第 2 項約定之違約金係屬損害賠償預定性違約金。

四、得心證之理由

原告請求酌減系爭契約第 25 條所定違約金為 150 萬元，惟被告以前詞置辯，是本件爭點應為：(一)原告請求酌減系爭契約違約金之主張，是否受前案判決既判力之遮斷效所及？(二)本件訴訟與前案訴訟有無爭點效之適用？(三)原告請求酌減違約金，有無理由？茲將本院判斷說明如下：

(一)原告請求酌減系爭契約違約金之主張，是否受前案判決既判力之遮斷效所及？

1.按民事訴訟法第四百條第一項所稱既判力之客觀範圍，不僅關於其言詞辯論終結前所提出之攻擊防禦方法有之，即其當時得提出而未提出之攻擊防禦方法亦有之。是為訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法為與該確定判決意旨相反之主張，法院亦不得為反於確定判決意旨之認定，亦即當事人於既判力基準時點前得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，因該既判力之遮斷效（失權效或排除效）而不得再為與確定判決意旨相反之主張，此乃法院應以「既判事項為基礎處理新訴」及「禁止矛盾」之既判力積極的作用，以杜當事人就法院據以為判斷訴訟標的權利或法律關係存否之基礎資料，再次要求法院另行確定或重新評價，俾免該既判力因而失其意義（最高法院 96 年度台上字第 1629 號民事判決要旨參照）。次按民事訴訟法第 400 條第 1 項規定確

定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。故所謂既判力不僅關於其言詞辯論終結前所提出之攻擊防禦方法有之，即其當時得提出而未提出之攻擊防禦方法亦有之，係指與訴訟標的有關之攻擊防禦方法而言（最高法院97年度台上字第1160號民事判決要旨可參）。

2. 經查，原告於前案訴訟係主張系爭契約約定之5日審閱期間，違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1規定，不構成契約內容，其已依個別磋商條款第1條約定在審閱期限內之102年11月28日為解除契約之意思表示，並於同日就解除系爭契約之意思表示，與被告達成附有黃煌筆保證轉售及移轉資金之停止條件合意，但因黃煌筆未履行致解除契約意思表示之停止條件成就，故其解除契約為合法，而依民法第259條規定請求被告返還已付價金349萬元等情，經前案審理後認其主張解除契約為無理由，而駁回原告之訴確定，有前案判決附卷可參（見本院卷一第75-82頁）。是以，前案訴訟之訴訟標的及其原因事實乃原告行使契約解除權後之民法第259條回復原狀請求權。參諸前揭說明，原告於本件訴訟就與前案之訴訟標的即有關行使解除權之攻擊防禦方法，固受前案判決既判力遮斷效所及，不得再為相異之主張。但本件訴訟之訴訟標的及其原因關係乃違約金酌減之請求及酌減後之不當得利返還，顯非前案訴訟訴訟標的有關之攻擊防禦方法，自不受前案判決既判力遮斷效所及，被告此部分抗辯容有誤會，要無可取。

(二) 本件訴訟與前案訴訟有無爭點效之適用？

1. 按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭

點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第1717號民事判決要旨可參）。

2. 經查，原告於本件訴訟主張被告於102年11月26日始交付系爭契約予原告，原告收受系爭契約後發現車位遭變更為B1之46號、B2之19號車位，原告即於102年11月28日致電黃煌筆要求解約，惟黃煌筆承諾替原告轉售及移轉資金至其他建案，故其繼續給付款項，嗣因黃煌筆未能履行始未繼續付款，故非屬惡意違約等主張，於前案審理時即已提出，經兩造就此爭點予以攻防後，經前案判決認定原告此部分主張不足採信，有前案判決為憑。本件訴訟與前案之當事人同一，且就同一爭點已於前案進行完整攻防，經本院在前案判決中予以認定，原告既未說明前案判決之判斷有何顯然違背法令之處，復未提出新訴訟資料推翻前案判決之判斷，參諸前揭說明，就上開同一爭點應有爭點效理論之適用，兩造及本院均應受前案判斷之拘束，故原告上開主張自無可採。

(二) 原告請求酌減違約金為150萬元，有無理由？

1. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事實證據資料，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。原告依民法第252條規定請求核減違約金，自應就該違約金之約定過高之事實負舉證責任。又當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益，故法院對於損害賠償額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害及

消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高。另按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。民法第216條定有明文。

2.經查：

- (1)系爭契約第25條第2項約定「除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方（按：原告）違反「付款條件及方法之規定者，乙方（按：被告）得解除本契約；解約時乙方得沒收依房地價款百分之十五計算之違約金」等語（見本院卷一第136頁），此違約金之約定係屬損害賠償預定性之違約金，為兩造所不爭。而原告繳納買賣價金349萬元後未再依約繳款，被告以原告逾期未繳款為由，於104年6月17日通知原告解除契約，經原告於104年6月18日收受通知，依上開約定，被告所為解除契約之意思表示應為合法，故系爭契約已於104年6月18日解除，被告並得依上開約定將原告未逾總價15%之已繳納價款沒收作為違約金，而被告沒收原告已付價金349萬元，約占系爭不動產總價14%，未逾上開範圍，應屬有據。
- (2)被告因委託訴外人東風興廣告有限公司（下稱東風公司）銷售系爭建案，而與東風公司簽立行銷企劃合約書，並於合約書第7條約定銷售服務費以6%計算，單戶定金、簽約金之合計收取已兌現金額，超過該戶成交價10%時，且完成簽訂合約書，繳交客戶身份證影本、訂購單等相關文件後，東興公司得請領100%服務費，有被告提出之行銷企劃合約書可稽（見本院卷一第93頁）。而原告以2,477萬元向被告購買系爭不動產，且已給付價金共349萬元，被告依上開約定，即應給付東興公司銷售服務費1,486,200元。而系爭契約既係因原告違約而解除，則被告須支付予東風公司之銷售服務費1,486,200元，已成為無益之支出，應屬被告因原告債務不履行所受之積極損害。

- 01 (3)另依系爭契約第20條第1項約定，被告應於使用執照核發日
02 起六個月內通知原告進行交屋，交屋時原告應繳清各項款項
03 及費用等語（見本院卷一第132-133頁），而系爭不動產係
04 於104年9月3日建築完成，有建物所有權狀可參（見本院
05 卷二第95頁），是依上開約定，若系爭契約未解除，被告至
06 遲於105年3月3日應可受領系爭不動產剩餘買賣價金2,12
07 8萬元並加以運用。但因原告未遵期給付價金，致被告解除
08 系爭契約，嗣於107年8月1日始以總價2,000萬元再將系
09 爭不動產出售予第三人，並於同年月22日完成所有權移轉登
10 記，有被告提出之房屋土地買賣契約書及建物土地所有權狀
11 為憑（見本院卷二第91-96頁）。是被告因原告違約，受有
12 於上開期間無法如期取得剩餘價金予以利用之法定遲延利息
13 損失約2,629,391元。基此，被告因解除系爭契約所生積極
14 損害及消極損失數額至少已達4,115,591元（計算式：1,48
15 6,200元+2,629,391元），顯高於被告沒收之違約金349萬
16 元。
- 17 (4)原告雖稱解除系爭契約後，被告可省卻將系爭房地移轉登記
18 之相關稅賦、手續費等成本，然此相關稅賦及手續費成本至
19 多數十萬元，縱予扣除，被告所受損害仍高於沒收之違約金
20 ，自難認被告沒收之違約金有何過高之情。又內政部公布之
21 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第1條第24項
22 第4款規定：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者
23 ，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之
24 十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以
25 已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」，足見系爭契
26 約所約定賠償房地總價15%之違約金，並無高於一般行情，
27 而無過高之虞。此外，原告並未舉證證明被告沒收之違約金
28 有過高之情事，故原告主張被告收取之違約金349萬元過高
29 ，請求酌減至150萬元，要無可採。
- 30 3.原告另主張其係聽信接手黃煌筆業務之黃慧琳告知應暫停繼
31 續繳款，而未繼續依約繳款，非屬惡意違約等語。惟關於損

害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高。債務人是否故意違約？違約情節是否重大等節，均非得據以考量酌減違約金之事由，附此敘明。

4.從而，原告主張被告收取之違約金349萬元過高，請求酌減至150萬元既無可採，被告於系爭契約解除後沒收349萬元仍係有法律上原因受有利益，故原告依民法第179條規定，請求被告返還199萬元，要屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付原告199萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再予逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 110 年 9 月 24 日
民事第四庭 法官 徐彩芳

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 110 年 9 月 27 日
書記官 盧瑞芳