

臺灣南投地方法院民事判決

114年度訴字第372號

原告 林千詩  
訴訟代理人 許哲涵律師  
被告 莊惠芳  
訴訟代理人 曾彥程律師  
林士煉律師

上列當事人間請求返還款項事件，本院於民國115年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣170萬元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10分之9，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣60萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣170萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)原告於民國114年3月間向被告購買被告所有之南投縣○○鎮○○○段000地號土地及其上建物（門牌號碼：南投縣○○鎮○○路○○巷000號，下合稱系爭房地），買賣價金共新臺幣（下同）2,300萬元，兩造並於114年3月29日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定最遲應於同年5月15日完成付款並辦理系爭房地點交。

(二)簽約後原告積極籌措近1,000萬元之自備款，依被告指示於同年4月7日匯入第一期款230萬元至兩造約定之第一商業銀行受託信託財產專戶（下稱系爭履約專戶），並同意被告先行出款動用其中120萬元，原告則預定向金融機構申辦貸款1,150萬元（買賣價款之50%）。然同年5月底，因原告向金

01 融機構申請貸款之金額不足，無法依約給付價款，雖已即  
02 時、多次透過仲介、代書向被告溝通，然被告拒絕溝通。本  
03 件金融機構核准貸款不如預期，實因近年政府推行信用管  
04 制、調整銀行存款準備率、加強銀行不動產貸款調控，致原  
05 告無法順利貸取足額款項，非可歸責於原告，且系爭房地未  
06 曾點交而為被告持續使用占有，被告可能受有之損害應僅限  
07 於預計點交日至解約日間所喪失之潛在交易機會。衡諸不動  
08 產市場趨勢，認230萬元之違約金實屬過高，應予酌減至50  
09 萬元，爰依民法第179條規定請求被告返還不當得利。並聲  
10 明：被告應給付原告180萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
11 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准  
12 宣告假執行。

## 13 二、被告答辯略以：

14 (一)兩造於114年3月29日簽訂系爭契約，原告於給付第一期款23  
15 0萬元後，即未再給付第二、三、四期款，經被告於同年6月  
16 17日寄發存證信函予原告，催告原告應於函到後7日內給付  
17 剩餘買賣價金，然原告仍未為任何給付，自屬違反系爭契約  
18 之履行義務，且經催告仍未履行，是被告依系爭契約第10條  
19 第1項前段約定解除系爭契約，並於同年7月16日寄發存證信  
20 函予原告作為解除系爭契約之意思表示，該函於翌（17）日  
21 送達原告。

22 (二)本件係原告有違約之情事而經被告合法解除系爭契約，就違  
23 約金部分，依系爭契約第10條第2項前段約定，原告已給付  
24 之230萬元自應全數沒收作為懲罰性違約金。並聲明：原告  
25 之訴駁回。

## 26 三、本院之判斷：

27 (一)原告主張其與被告於上開時點簽立系爭契約，已給付第一期  
28 款230萬元，並同意被告先行動用系爭履約專戶中之120萬元  
29 等情，業據提出系爭契約、不動產買賣價金履約保證申請  
30 書、成屋不動產標的現況說明書、匯款單據為憑（見本院卷  
31 第15至29頁），並有僑馥建築經理股份有限公司僑馥(114)

01 字第1238號函暨檢附先行動支價款同意書可佐（見本院卷第  
02 149、151頁），復為被告所不爭，自堪信為真實。

03 (二)被告抗辯原告給付第一期款230萬元後，即未再給付第二、  
04 三、四期款，系爭契約已於114年7月17日合法解除等節，亦  
05 有臺中公益路存證號碼466號存證信函暨收件回執、臺中中  
06 正路郵局存證號碼231號存證信函暨收件回執可憑（見本院  
07 卷第31至37、67至79、93頁），且為原告所不爭執（見本院  
08 卷第56、142頁），則系爭契約已於114年7月17日經被告合  
09 法解除，已然甚明。

10 (三)被告依系爭契約第10條第2項前段約定沒收之違約金過高，  
11 應予酌減：

12 1.約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第25  
13 2條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實、社會  
14 經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。若所約  
15 定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減。又  
16 違約金有損害賠償性質及懲罰性質，當事人約定之違約金究  
17 屬何者，應依當事人之意思定之。前者以違約金作為債務不  
18 履行所生損害賠償總額之預定；後者則以強制債務履行為目  
19 的，確保債權效力之強制罰，債務人於違約時除應支付違約  
20 金外，債權人並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。準  
21 此，約定違約金額是否過高，前者係以債權人所受之損害為  
22 主要依據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尤  
23 應參酌債務人違約之情狀斷之（最高法院104年度台上字第9  
24 84號判決參照）。

25 2.系爭契約第10條第2項前段約定：「本約簽訂後，甲方若有  
26 違約情事經乙方合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責  
27 任，且甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約  
28 金；……」（見本院卷第20頁），顯屬懲罰性質之違約金，  
29 且為兩造所不爭（見本院卷第183頁），則其金額是否過  
30 高，除審酌被告所受損害之外，尤應參酌原告違約之情狀斷  
31 之。茲審酌如下：

01 (1)被告所受損害部分：

02 ①被告辯稱原告如依約於114年5月15日給付全部價金，便可將  
03 所取得價金用以支付其所積欠訴外人合迪股份有限公司之2  
04 紙本票票款（分別為1,200萬元、487萬9,700元，到期日皆  
05 為114年6月5日，利息均為週年利率16%）乙節，固據其提  
06 出臺灣臺中地方法院114年度司票字第6499號、第6500號裁  
07 定為憑（見本院卷第81至87頁），然經本院依職權計算，被  
08 告因遲延取得價金所受之利息損害，扣除其先行動用120萬  
09 元資金所享有之利益（以週年利率5%計算）後，其實際受  
10 有之淨損害約為40萬元（計算式詳如附表）。此外，系爭房  
11 地自始未點交，足認被告並未受有使用收益之損失。

12 ②被告雖抗辯因原告違約致系爭房地遭第三人查封，受有重大  
13 損害等語。惟損害賠償以具有相當因果關係者為限。系爭房  
14 地遭查封之根本原因，乃被告自身對外舉債且無力清償之財  
15 務問題，原告之違約僅造成價金給付遲延，並非直接導致系  
16 爭房地遭查封之原因。況被告之鉅額債務壓力與系爭房地隨  
17 時可能遭查封之風險，均屬被告個人之特殊情事，非原告於  
18 訂約時依通常情形可得預見。是該部分損害與原告之違約行  
19 為間欠缺相當因果關係，被告此部分抗辯尚無足採。

20 (2)原告違約情狀部分：

21 ①原告履約誠意甚高，非惡意違約：

22 原告主張於簽約前後即積極籌措將近1,000萬元之自備款，  
23 業經提出帳戶明細為憑（見本院卷第113頁），堪信為真。  
24 原告並於簽約後即依約繳納第一期款230萬元，足見其確有  
25 購屋之強烈意願。甚者，原告於簽約後未久即同意被告先行  
26 動撥系爭履約專戶內之120萬元資金供被告利用，展現高度  
27 誠意。原告最終雖因銀行核貸成數不如預期且未能補足自備  
28 款而違約，然與惡意拖延之情形顯然迥異。

29 ②原告雖有誠意，但就違約仍有可歸責之重大過失：

30 原告雖主張受政府限貸政策影響，應不可歸責等語。惟查，  
31 政府相關信用管制措施於簽約時早已施行多時，並非突發變

01 故。且依卷附原告113年度所得紀錄（見限閱卷），其平均  
02 月薪約4萬5,000元，扣除生活費後，每月可支配餘額估計僅  
03 約2至3萬元。然系爭房地總價高達2,300萬元，依原告預期  
04 欲貸款之金額1,150萬元，縱然經核貸並依目前最長貸款年  
05 限40年，其每月本息攤還金額仍遠高於原告每月可支配所  
06 得。原告本應據此推算可能獲貸額度，並預作準備，竟過於  
07 樂觀貿然簽約，致生違約結果，其財力評估失當之過失甚  
08 明。至原告主張可由同住胞妹負責生活費用，由其負責償還  
09 貸款，應無問題等情，乃其與家人間內部協議，顯不能作為  
10 免除原告所應付違約責任之理由。

11 (3)被告所受損害與沒收金額顯不相當：

12 被告主張沒收之金額高達230萬元，逾被告所受損害額將近5  
13 倍，顯然過高。本院衡酌原告之履約誠意、因重大過失而違  
14 約但尚非惡意、被告所受損害情形等因素情狀，認將違約金  
15 酌減至60萬元，已足資警惕並兼顧雙方權益之平衡。

16 (四)原告得依民法第179條規定請求被告返還170萬元：

17 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
18 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；受領人  
19 於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所  
20 得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利  
21 息，一併償還；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法  
22 律可據者，週年利率為百分之五，民法第179條、第182條第  
23 2項前段及第203條分別定有明文。而當事人約定之違約金過  
24 高，經法院酌減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之  
25 數額以外部分，如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人  
26 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  
27 債權人給付。此項給付請求權，應認於法院判決確定時，其  
28 請求權始告發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所  
29 生形成力之原意（最高法院45年度台上字第1426號判決意旨  
30 參照）。

31 2.被告依系爭契約第10條第2項自己受領價金沒收之違約金，

01 本院認應予酌減如前述，經酌減後，原告得依民法第179條  
02 規定請求被告返還金額為170萬元（計算式：230萬-60萬=1  
03 70萬）。又原告此項返還請求權，應俟本判決確定時發生，  
04 並於斯時屆清償期，被告自本判決確定翌日起始負給付遲延  
05 之責任。

06 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付170萬  
07 元，及自本判決確定之翌日起，按週年利率5%計算之利息，  
08 為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁  
09 回。

10 五、原告勝訴部分，經陳明願供擔保請准宣告假執行，經核並無  
11 不合，爰依原告聲請及依職權為被告酌定相當之擔保金額，  
12 准供擔保後得為假執行及得免為假執行。至原告敗訴部分，  
13 其訴既經駁回，假執行之聲請，已失所依據，應併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
15 本院審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘  
16 明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

19 民事第二庭 法官 施俊榮

20 以上正本係照原本作成。

21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

24 書記官 黃豔秋

25 附表：

26

編號	項目	計算基礎與說明	金額（新臺幣）
1	被告遲延受償之利息損害（預計用以支付本票票款部分）	(A)應受償本金總額：1,687萬9,700元(含本票金額1,200萬元+487萬9,700元) (B)計算期間： ①自114年5月16日起至114年6月5日止（共21日），按法定	35萬9,330元

		週年利率5% ②自114年6月6日起至114年7月17日止(共42日)按週年利率16% (C)計算式： $1,687萬9,700元 \times 5\% \times 21/365 + 1,687萬9,700元 \times 16\% \times 42/365$	
2	被告遲延受償之利息損害(總價金扣除編號1、3部分所示本金之剩餘款項)	(A)應受償本金總額：2,300萬-1,687萬9,700=492萬300元 (B)計算期間：自114年5月16日起至114年7月17日止(共63日) (C)計算利率：法定週年利率5% (D)計算式： $492萬300元 \times 5\% \times 63/365$	4萬2,463元
3	被告先行動用資金之利益(應予扣除)	(A)動用本金：120萬元 (B)計算期間：自114年4月8日起至114年5月15日止(共38日) (C)計算利率：法定週年利率5% (D)計算式： $120萬 \times 5\% \times 38/365$	6,247元
4	被告實際受有之淨損害額	計算式：編號1+編號2-編號3	39萬5,546元