

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第3396號

原告 鍾馨慧

被告 黃國政

訴訟代理人 陳家輝律師

複代理人 蕭惟文律師

上列當事人間請求酌減違約金事件，經本院於民國114年11月25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)兩造於民國113年8月22日就門牌號碼新北市○○區○○路00號15樓房屋及其坐落土地（下合稱系爭不動產）成立買賣契約，約定由原告以總價新臺幣（下同）1560萬元向被告購買系爭不動產（下稱原證1契約）。原告於原證1契約簽署後即依約給付簽約款156萬元至兩造與僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）提供履約保證專戶（中國信託商業銀行營業部、戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：00000-00000000-0號；下稱系爭履保專戶。扣除已給付非凡不動產有限公司〈下稱非凡公司〉62萬4000元仲介費後系爭履保專戶尚餘93萬6000元）。嗣因中央銀行1138月底起，陸續發佈房貸金融信用管制，使各銀行陸續緊縮其原訂信用政策，經原告詢問數家銀行，最多僅能貸款1030萬元，扣除已付156萬元後，原告尚有250萬元資金缺口無法補上。因原告僅為月薪6萬元上班族，且尚有2名未成年子女待扶養，實無力再為上開支出。原告發見自己恐無力負擔買賣價金後，雖兩造約定繳納完稅款日期為114年5月13

01 日，但原告旋於114年4月21日轉知仲介，請其通知賣方，並
02 尋求與被告協商途徑。是被告實有充分時間再另尋買方。其
03 後，原證1契約於114年6月5日經被告以原告未依約給付尾款
04 為由，由被告合法解除，並依原證1契約第10條第2項約定沒
05 收156萬元。但原告認為被告全數沒收原告已付156萬元實屬
06 過高，爰依民法第252條規定請求酌減至36萬元。即依據內
07 政部實價登錄資料被告係於109年11月27日以992萬元購買系
08 爭不動產，後於113年8月22日以1560萬元高價轉售原告，雖
09 原告因前述貸款事由無法購買系爭不動產，但由系爭不動產
10 自109年以來，以最近（114年）同社區2筆價登錄資料以觀
11 單坪來到71萬元至72萬元，以此估算漲幅亦超過500萬元（ 2
12 3.5 坪 \times 〈71萬元－48.65萬元〉＝525萬2250元），是縱被告
13 因原告未履約而暫時無法售出，由其取得成本992萬元以
14 觀，並未受有跌價損失。又關於本筆買賣之實價登錄金額為
15 1380萬元，已有不實，原告就此完全不知，推測其動機，應
16 被告為了節省房地合一稅而為，若果如此，被告因本件交易
17 實有違法逃漏稅捐之不誠信行為。另就原告違約情形，乃肇
18 於政府政策變更導致銀行授信政策改變所致，原告並未惡意
19 違約。再者，系爭不動產本原告安排與前夫離婚後之住所，
20 因離婚後原告尚需扶養2名未成年子女，亦需一小宅供其等
21 遮風避雨（系爭不動產室內面積含附屬建物約11坪），故原
22 告雖經濟不寬裕，仍勉力投入工作多年積蓄購買系爭不動
23 產，希冀給自己及子女一個溫馨的家，並因此已先借屋用心
24 裝潢，並支出33萬4256元裝潢費。不料碰到臺灣史上最嚴苛
25 限貸令，雖原告多方奔走，仍無法如願貸款購屋，由原告確
26 定無法如期給付價金後，立即知告被告使其有相當期間轉
27 售，佐以系爭不動產於114年6月19日已經被告以1565萬元轉
28 售他人，較原證1契約尚多獲利5萬元等情，認本件違約金應
29 有酌減必要。

30 (二)承前，本件違約金既應依民法第252條規定酌減至36萬元，
31 則逾36萬元部分（即120萬元），被告已無法律上原因得收

01 取，依兩造簽署之僑馥公司「不動產買賣金履約保證申請
02 書」第3條第4項既約定：僑馥公司履行保證責任前，若有關
03 買賣之爭議已進入司法程序，應以確定判決或調處和解之結
04 果，作為履行保證責任之依據。是僑馥公司最終係依法院判
05 決結果為出款，此亦有僑馥公司催告原告起訴存證信函（下
06 稱原證7函）可佐，是上開原告給付156萬元雖尚有93萬6000
07 元在系爭履保專戶內，原告仍得逕本於民法第179條規定請
08 求被告應返還120萬元及法定遲延利息（先位聲明）。退步
09 言之，倘認原告就系爭履保專戶內93萬6000元不能直接向被
10 告為返還之請求，則本於民法第179條規定請求被告應同意
11 原告向僑馥公司領取系爭履保專戶內93萬6000元，及被告應
12 返還原告26萬4000元及法定遲延利息（備位聲明）。

13 (三)併為聲明：

14 (1)先位部分：被告應給付原告120萬元，及自起訴狀繕本送
15 達翌日（即114年8月22日）起至清償日止，按年息5%計算
16 之利息。原告願供擔保請准宣告假執行。

17 (2)備位部分：

18 ①被告應同意原告向僑馥公司領取系爭履保專戶內93萬60
19 00元。

20 ②被告應給付原告26萬4000元，及自114年8月22日起至清
21 償日止，按年息5%計算之利息。

22 ③原告願供擔保請准宣告假執行。

23 二、被告抗辯：

24 (一)原告存入系爭履保專戶156萬元，其中62萬4000元已由原告
25 存入系爭履保專戶156萬元中扣款付清，故系爭履保專戶內
26 現剩餘款項93萬6000元。依「不動產買賣金履約保證申請
27 書」第5條第5項既約定：除本條約定應由專戶撥付之款項
28 及經兩造書面同意外，兩造不得要求自專戶內支配任何款
29 項」。本件原告存入系爭履保專戶156萬元，既未撥付給被
30 告，被告自未受有利益，故原告依民法第179條規定請求被
31 告返還並無理由。

01 (二)況本件並無應酌減違約金之事由，即原證1契約第10條第2項
02 約定解除買賣契約並得沒收156萬元作為懲罰性違約金之目
03 的，乃在於強制債務之履行。原告已知悉本件買賣價金為15
04 60萬元，第一期簽約款即需支付156萬元，原告當可預見其
05 自支付第一期款起如有違約之情形，即可能支付156萬元懲
06 罰性違約金。參以兩造同為自然人，於締約基礎上係基於平
07 等之地位，且原告並非無社會經驗或智識能力之人，堪認原
08 告已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受
09 損害之程度等主、客觀因素，認前述約定合理，始同意與被
10 告簽署原證1契約，自應受其拘束。況中央銀行早於113年6
11 月13日即已修正「中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款
12 業務規定」（俗稱第六波信用管制），針對已有一戶房貸者
13 購買第二戶住宅最高貸款額度由七成至六成，以達抑制房市
14 投資市場之作用，斯時亦有諸多報導呼籲買家應多準備自備
15 款，原證1契約既於113年8月22日簽署，原告於締約時應可
16 合理預見貸款成數變動之風險，其經被告催告後，未依約付
17 款，顯然是惡意毀約。再者，被告已因原證1契約成立給付
18 非凡公司62萬4000元仲介費，非未受有損害。況被告因原告
19 遲未履約不斷與仲介、原告溝通，造成額外費用支出及耗費
20 大量時間，更因原告提起本件訴訟，非但受訟爭困擾還要支
21 出律師費。倘原告能如期履約，被告本可在114年5月間如數
22 取得價金另作投資或其他規劃使用，現因可不歸責被告之事
23 由，致被告未能即時取得價金，自屬受有損害。且依內政部
24 所公布成屋定型化買賣契約，其中第12點違約之處罰，乃規
25 定所沒收已付價款以不超過房地總價15%為限。本件被告僅
26 沒收156萬元，亦未逾上述上限。又系爭不動產固於114年6
27 月19日已經被告再出售他人，然被告僅以高於原證1契約5萬
28 元之賣價售出，可見原告借屋裝修結果，並未使被告受有利益，
29 且被告因此又再支出仲介費78萬2500元，更難認本件以
30 156萬元計算懲罰性違約金有顯失公平應予酌減之情。關於
31 原告主張實價登錄不實部分，原告知悉被告需從前手取得移

01 轉登記後再移轉予原告（參原證1契約第14條特約約定），
02 且與原告本件違約情形無關。

03 (三)併為答辯聲明：如主文所示。

04 三、兩造不爭執之事項：

05 (一)兩造於113年8月22日成立原證1契約，約定由原告以總價156
06 0萬元向被告購買系爭不動產。

07 (二)原證1契約簽署後，原告計給付156萬元價金至約定系爭履保
08 專戶。

09 (三)原證1契約於114年6月5日經被告以原告未依約給付尾款為由
10 ，由被告合法解除。

11 (四)依原證1契約第10條第2項約定原告已付價金156萬元應交付
12 被告沒收作為懲罰性約金。

13 (五)被告因將系爭不動產出售原告，支付成交價4%仲介報酬（即
14 62萬4000元）給非凡公司。前述62萬4000元已由原告存入系
15 爭履保專戶156萬元中扣款付清，故系爭履保專戶內現剩餘
16 款項93萬6000元。

17 (六)系爭不動產於114年6月19日由被告以1565萬元出售予他人
18 （詳原證8）。

19 四、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
20 第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事
21 證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、
22 判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定
23 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
24 過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況
25 違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，
26 雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方
27 違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識
28 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
29 額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金
30 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
31 會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應

01 予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第
02 909號裁判意旨參照）。承前，兩造對於：其等於113年8月2
03 2日成立原證1契約，約定由原告以總價1560萬元向被告購買
04 系爭不動產。原證1契約乃於114年6月5日經被告以原告未依
05 約給付尾款為由，由被告合法解除。依原證1契約第10條第2
06 項約定原告已付價金156萬元應交付被告沒收作為懲罰性約
07 金。被告因將系不動產出售原告計支付成交價4%仲介報酬
08 （即62萬4000元）給非凡公司。系爭不動產已於114年6月19
09 日由被告以總價1565萬元出售予他人等情，未有爭執，可信
10 屬實。被告抗辯：其雖於114年6月19日以較原證1契約溢價5
11 萬元之金額將系爭不動產出售他人，然另再支付78萬2500元
12 仲介費予非凡公司等情，業據提出與其所述相符統一發票為
13 佐，亦可信屬。經本院審酌本件係因原告未依約給付價金
14 （屬可歸責原告事由），致原證1契約無法履行而解除；原
15 告雖主張：其曾借屋裝修，共支出33萬4256元裝潢費等語
16 （詳原證9、10），然由被告於114年6月19日僅以較原證1契
17 約溢價5萬元之價格將系爭不動產出售他人等情以觀，足認
18 前述裝潢費用之支出對系爭不動產整體增益價值有限。佐以
19 被告於解約後再重新出售結果，較原先再增加15萬8500元
20 （78萬2500元-62萬4000元=15萬8500元）仲介費之支出
21 （即被告重新出售結果，至少受有10萬8500元損害〈15萬85
22 00元-5萬元=10萬8500元；未計稅捐及其他相關費用〉。至
23 被告於109年間購入系爭不動產之價格，則與本件違約金是
24 否應核減無涉，併此敘明。）；及本件被告沒收156萬元違
25 約金性質屬懲罰性違約金，非賠償總額預定之違約金，且僅
26 占買賣總價10%，未逾內政部公告定型化契約房地總價15%上
27 限規定，併原證1契約第10條第3款就因被告違約致原證1契
28 約解除時，亦約定被告應按原告已付價金數額給付懲罰性違
29 約金予原告；及本件被告因原告債務不履行結果，除延遲收
30 到價金外，尚需耗費時間、心力與仲介公司及原告溝通，並
31 造成額外費用支出（例如：寄送存證人函等，詳原證3），

01 更因原告提起本件訴訟，委請律師應訴，再額外支出律師費
02 （有委任狀附卷可憑）等情，認本件違約金之約定，尚屬公
03 允，並未過高，原告依民法第252條規定請求本院核減，難
04 認有據，不應准許。

05 五、綜上，原告依民法第252條規定請求本院核減被告沒收156萬
06 元懲罰性約金既不應准許，則原告依民法第179條規定請求
07 被告返還已收價金120萬元及法定遲延利息、被告應同意向
08 僑馥公司領取系爭履保專戶內93萬6000元，自均無理由，應
09 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失依據，應
10 併駁回。

11 六、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
12 逐一論列說明。

13 結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 1 月 8 日

15 民事第六庭 法 官 黃信滿

16 以上正本係照原本作成

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 1 月 8 日

20 書記官 吳佳玲