臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上易字第30號

上　訴　人　吳陳耀

000000000000000000

訴訟代理人　湯文章律師

被上訴人　　黃京淇

000000000000000000

訴訟代理人　吳明益律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國111年4月15日臺灣花蓮地方法院110年度訴字第281號第一審判決提起上訴，本院於111年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人新臺幣伍拾伍萬元，及自民國一百一十一年十月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之四，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

上訴人原起訴聲明為被上訴人應給付新臺幣（下同）100萬元，及自民國110年9月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；嗣於本院審理中關於利息起算日當庭減縮聲明為自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語（原審卷第11頁，本院卷第82頁）。基此，上訴人原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有共通性及關聯性，得期待於後請求之審理予以利用，請求之基礎事實同一，且減縮請求利息起算日亦屬減縮應受判決事項之聲明，上訴人所為訴之變更，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：坐落花蓮縣○○鄉○○段00000地號土地，及其上同段000建號房屋（即門牌為花蓮縣○○鄉○○街00號；下分稱系爭土地、房屋，或合稱系爭房地）為被上訴人所有。緣上訴人於110年間因施作系爭房屋之鐵窗工程，而知悉被上訴人欲出售系爭房地，上訴人為購買作民宿使用，遂向被上訴人洽談購買事宜，於110年8月11日兩造簽訂系爭房地買賣契約（下稱系爭買賣契約），雙方約定契約總價為2,950萬元（其中簽約金為100萬元），嗣上訴人旋即簽立100萬元之支票予被上訴人以為簽約金。然因上訴人因家人反對，於110年8月15日要求解約，兩造遂於同年月17日至代書處協議暫緩履約，再於110年8月23日以存證信函向被上訴人表示解約，並請求退還已付簽約金100萬元，均未獲被上訴人置理，被上訴人以上訴人違約而解除系爭買賣契約並沒收簽約金100萬元，然本件自系爭買賣契約簽約時至上訴人寄發存證信函之日止，僅相隔12日，社會經濟狀況變動不大，是被上訴人以該100萬元簽約金充作違約金，其金額顯有過高情事，應得請求酌減。據此，爰依民法第179條規定提起本件訴訟等語。原審就此為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：兩造於110年8月11日訂立系爭買賣契約，同日交付100萬元之支票以為簽約金。因上訴人未依約於110年8月18日給付400萬元作為備證款，直至110年8月24日被上訴人以花蓮國安郵局340號存證信函要求上訴人於7日內繳款，逾期仍未給付，系爭買賣契約之後已解除，依系爭買賣契約第9條違約罰責第1項（下稱系爭違約金條款）約定，被上訴人已沒收100萬元簽約金，並無違約金過高之問題。至上訴人主張酌減違約金乙節，倘容任債務人於違約時，仍得任意指摘「原約定之違約金過高」而請求核減，無異將使上訴人

不履行契約之不利益歸由被上訴人分攤，對被上訴人實難謂公平，並嚴重有礙一般誠信原則、交易安全、契約正義及私法秩序之維護。為兼顧私法自治與契約等價均衡之精神，更應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況等情而為判斷，本件兩造於110年8月11日訂立系爭買賣契約，嗣上訴人以「家人反對」為由解約，已視契約為兒戲，恣意違背誠信，莫此為甚，其解約理由誠難苟同，更嚴重傷害被上訴人之信用與名譽，更難原諒；上訴人主張被上訴人沒收100萬元違約金，相當於每日近10萬元云云，實則被上訴人有另覓買主之成本，並因事發多時，且本件糾紛自110年8月迄今持續延宕至少已經210日，上訴人自須合理對被上訴人之損失加以補償，始符契約正義與人情義理等語置辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、不爭執事項：

(一)被上訴人係系爭房地之所有權人，上訴人於110年間因施作系爭房屋之鐵窗工程，而得悉被上訴人欲出售系爭房地，上訴人為購買作為民宿使用，遂向被上訴人洽談購買事宜，雙方遂於110年8月11日簽立系爭契約，約定被上訴人以總價2,950萬元出售系爭房地予上訴人，上訴人並已簽發面額為100萬元之支票予被上訴人(被上訴人業已兌現)，用以給付簽約金。後續應於110年8月18日給付400萬元作為備證款、同年月31日給付350萬元作為完稅款、同年9月18日給付2,100萬元尾款（原審卷第17至25、109、219至222、225至227頁）。

(二)系爭違約金條款載明：「買方不依約履行付款或本契約所定其他各項義務者，即為違約。賣方得限期催告履行，逾期仍不履行，賣方得逕自解除契約，並將已收之價金全數沒收，充作違約賠償，但以不超過房地總價百分之15為限。」等語（原審卷第22頁）。

(三)上訴人於110年8月15日、19日，分別傳送內容為：「黃先生，很抱歉太太有查帳號付訂金的事，明日可能會打電話過去，得知消保法五日內解約可返還。會要求。很不好意思訂

做的窗戶就當我賠償你的損失好嗎？抱歉。」、「黃先生，很抱歉造成你的麻煩。正值你治喪期間也夠心煩，能否再給我幾天時間跟家裡的人再溝通，從始至今都喜歡這房子，造成你的不便請包涵。」等語之簡訊予被上訴人之父黃次郎（原審卷第27、29頁）。

(四)兩造於110年8月11日所簽訂系爭買賣契約，業已解除（本院卷第117頁）。

四、本院之判斷：

(一)本件上訴人後續逾期未依約於110年8月18日給付4百萬元，被上訴人於110年8月24日發花蓮國安郵局340號存證信函要求上訴人於7日內繳款，逾期仍未給付，顯有違約之情事，且系爭買賣契約已經解除等情，又為兩造所不爭執。

(二)查系爭違約金條款，係載明：「買方不依約履行付款或本契約所定其他各項義務者，即為違約。賣方得限期催告履行，逾期仍不履行，賣方得逕自解除契約，並將已收之價金全數沒收，充作違約賠償，但以不超過房地總價百分之15為限。」，已如前揭三、不爭執事項(二)所述。依其文義，可知此違約金係損害賠償預定性違約金無疑，不具懲罰色彩。

(三)本件上訴人未依約付款，顯有違約之情事，前開上訴人所交付之簽約金，經被上訴人依系爭違約金條款之約定主張全數沒收，充作違約賠償，然上訴人主張此係損害賠償總額違約金，金額過高，請求法院酌減。經查：

1.約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。又當事人所約定之違約

金，如屬損害賠償總額預定性質者，係作為債務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定之總額，目的在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。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利益為限（民法第216條規定參照）。故法院對於損害賠償總額預定性之違約金，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，為主要之考量因素，以判斷約定之違約金是否過高（最高法院110年度台上字第2381號判決意旨參照）。揆諸上揭說明，法院除衡酌一般客觀事實、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，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為違約金酌減之主要審定標準。尚難僅依內政部所公告的「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所定違約金百分比作為是否酌減違約金之衡量標準。

2.本院審酌：

(1)上訴人係因施作系爭房屋之鐵窗工程，而得悉被上訴人欲出售系爭房地，始向被上訴人接洽購買預計作為民宿使用，因此被上訴人並無房屋仲介居間報酬支出之損害。

(2)至於被上訴人雖提系爭房地供作民宿出租他人經營或者自行營業每月將近有6萬元之收入；縱使未經營民宿，將之出租他人，預期每月大約有5萬元之租金收入，並以1年時間計算所受之損害等情。然被上訴人自110年8月11日出售系爭房地予上訴人，上訴人自同年月15日起陸續表達解約之意，直至110年8月24日被上訴人以花蓮國安郵局340號存證信函要求上訴人於7日內繳款，逾期仍未給付，系爭買賣契約之後始解除，此一期間兩造契約關係未定，被上訴人無法享有使用、收益系爭房地之利益，充其量僅1個月期間，其餘時間難認是解除契約所受之損害，尚無從依被上訴人所辯以1年期間計。且被上訴人所提經營民宿或

出租之收入，無論是每月6萬元或5萬元，上訴人僅爭執系爭房地無法使用收益受有相當於供作民宿營業收入或租金之損害部分，均非屬本件解除契約之損害，卻未爭執被上訴人所提各該金額有何不實之處，此6萬元或5萬元自屬被上訴人因無法享有使用、收益系爭房地之利益所受損害。

(3)再者，出售房地費用部分，若係透過仲介公司委託銷售，一般買賣房地案件，仲介費用之收取，賣方為買賣價金4%，買方為2%；然房地銷售並非必須透過仲介才能買賣，依現今網路發達之時代，房屋交易網、FB社群上均可免費張貼出售之標的，被上訴人又未提出證據藉以說明，其必然透過仲介公司委託銷售，因此仲介報酬難認屬必要費用，被上訴人所辯受有該等損害，亦非可採。

(4)再被上訴人辯稱其支出律師費用近10萬元，且被上訴人所提本欲向銀行融資或出售房地，但因「權狀」、「印鑑」皆扣在代書處，無法實際出售等情，然各該訴訟本非律師強制代理，上訴人也未拒絕被上訴人將「權狀」、「印鑑」取回，本院無從認定各該費用支出之必要性及其與本件之相關性，故被上訴人所辯受有該等損害，難認可採。

(5)考量上訴人曾提議以被上訴人訂作之窗戶作為被上訴人的損失(原證2簡訊內容)；上訴人於花蓮府前路郵局197號存證信函提及鋁門窗施作工程款合計20萬元(原審卷第77頁)。

(6)及本件上訴人有充足的時間、機會審視系爭房屋之屋況、位置等一切情狀，並衡酌其自身之經濟能力，以決定是否購買及商議買賣價金暨付款條件，參酌前揭三、不爭執事項(三)所示之簡訊，可認上訴人一方係因配偶反對，始要求解約之違約情形，兼考量被上訴人另尋買主所需花費之成本、現今社會經濟榮枯程度等情狀，本院認被上訴人依系爭違約金條款約定原應給付之違約金數額1,000,000元尚屬過高，應酌減為450,000元始為妥適。

(四)綜前，上訴人得依民法第179條之規定，向被上訴人請求返還550,000元（計算式：1,000,000－450,000＝550,000）。

(五)遲延利息：

1. 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，就該酌減之數額部分，如債務人已先為非出於自由意思之任意給付，自得依不當得利法律關係請求債權人返還，此項返還請求權原具有賠償債務人所受損害之性質，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97年度台上字第1078號判決意旨參照)。

2. 依上開說明，上訴人就其請求被上訴人返還經法院酌減之違約金550,000元，僅得請求被上訴人給付自本判決確定(本件係屬不得上訴第三審法院之事件)翌日即111年10月1日起至清償之日止，按週年利率5%計算之遲延利息，逾此部分之遲延利息請求，即屬無據。

五、從而，上訴人本於民法第179條之法律關係，請求被上訴人應返還上訴人550,000元，及自111年10月1日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，容有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由由，爰由本院將原判決此部分廢棄，改判如主文第2項所示。至上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　30　　日

民事庭審判長法　官　林慧英

法　官　謝昀璉

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　徐文彬