

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第23號

原告 曾嘉健

訴訟代理人 陳由銓律師

被告 晨譽投資股份有限公司

法定代理人 劉瑞麟

訴訟代理人 楊涵妤

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國112年6月26日辯論終結，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

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）482萬元，並自本件判決確定翌日起，算至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第9頁）。嗣於民國112年5月25日具狀變更上開請求金額為462萬元（見本院卷第337頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法條規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

01 (一) 原告於110年10月16日向被告承買坐落新竹市○區○○段0
02 00○000○000○000○0○地號土地上所興建豐邑一綻E棟2
03 1樓房屋及其基地一戶（含地下第二層平面式編號第108號
04 停車位一位）與座落上開土地上所興建F棟21樓房屋及其
05 基地一戶（含地下第二層平面式編號109號停車位一
06 位）。各房地總價及原告繳付款項之情形如次：

07 1.E棟21樓房地總價款合計2,358萬元（內含停車位價款210
08 萬元），原告於110年10月18日先給付訂金及簽約款共48
09 萬元，另於110年10月21日再給付被告房地部分價金189萬
10 元，合計237萬元。

11 2.F棟21樓房地總價2,249萬元（內含停車位價款210萬
12 元），原告於110年10月18日先給付訂金及簽約款共45萬
13 元，另於110年10月21日再給付被告房地部分價金180萬
14 元，合計225萬元。

15 (二) 原告給付系爭房地訂購單訂金等款項後，兩造於110年12
16 月12日訂立房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契
17 約）。兩造訂立系爭買賣契約後，原告由於工作繁忙，較
18 少回到竹東鎮員山路48號原告之戶籍地，而原告母親收到
19 被告寄給原告繳付房屋開工期款之通知單，及被告於111
20 年3月25日催告原告繳付開工期款之郵局存證函，及於111
21 年4月21日再次定期催告原告繳付是項開工期款之郵局存
22 證信函後，均存放於家中抽屜內，而未告知原告有上述之
23 函件。原告又以為方繳納上開訂購房地款項，應不致又通
24 知原告繳付房地開工期款，且鑒於以往被告數度修改房屋
25 土地預定買賣契約書時，皆會撥打原告手機請原告持契約
26 書前往被告辦事處修改，因而心想如屆至原告應繳納房地
27 開工期款時，被告定會先打電話直接通知原告前往繳納。
28 此外，原告又鑒於依系爭買賣契約第10條第1項、第3項所
29 載，被告係於111年6月30日前方開工，應無可能於甫繳付
30 上開房地價金後不久，即又通知繳付開工期款，以致疏於
31 注意，而未能察覺被告於111年2月20日前，即已通知原告

繳納開工期款，原告遂未能在被告催告原告繳款期限之內，繳付系爭房地開工期款，而遭被告於111年5月3日以郵局存證信函通知原告解除買賣契約，並沒收原告所繳付之E棟、F棟二戶房地價金共計462萬元充作損害賠償之違約金。

(三) 原告就承買系爭房地，極具誠意。此觀諸原告於得悉系爭買賣契約遭被告解除後，立即向被告公司竹北辦事處查詢，並立刻電匯系爭房地之開工期款各70萬元及68萬元至被告台灣銀行台中分行帳戶即明。原告因母親年老，記憶衰退，忘記告知原告，致令原告遲誤繳納開工期款之時間，原告固有過失，惟：

1. 兩造訂立系爭買賣契約後，被告曾多次以電話通知原告攜帶契約書前往其公司新竹市慈雲路辦事處修改，原告皆無異議配合被告辦理，被告既有原告手機電話，就原告未依其通知及二次催告繳付開工期款乙事，理應致電原告並通知原告繳付，然被告並不為之，被告之所以不撥打電話提醒原告繳納，實因原告買得系爭房地後，適逢新竹市關埔地區房地產暴漲，被告遂亟圖藉原告未依約繳付開工期款之機會，迅對原告解除契約，俾便再行高價轉售予第三人圖利，顯見被告對本件債權債務之行使，違背民法第148條所揭櫫之誠實信用原則。此其一。
2. 被告就系爭房地與原告訂立預定買賣契約書之前，工地全原封未動，但卻向原告收取所謂訂購單訂金及部分價金，E棟共收取237萬元，F棟共收取225萬元，合計462萬元，且於收取後，經過4個多月，始行開工，期間被告對資金之融通與利用，不無利得。此其二。
3. 另被告與原告解除系爭買賣契約後，不但未受任何損害，反而將系爭房地以較原有賣價更高之價格出賣第三人，而獲有相當之利得，是以被告誠無沒收原告已繳之房地價金以作為其損害賠償金或充作違約金之必要。此其三。
4. 又按系爭房地縱令原告依約按期繳付價金，而被告亦依約

01 交付房地，經計被告就系爭房地可賺得之利潤，充其量亦
02 不過一百多萬元而已。然被告今祇經手與原告訂約及解除
03 契約之紙上手續，即沒入原告所繳付之房地價金462萬
04 元，充作違約金，顯失公允。且不符比例原則。此其四。

05 5.綜上所述，被告沒收原告所繳之全部價金，洵不合理。

06 (四) 被告以原告未依約繳付開工期款，即依系爭買賣契約第7
07 條第2項對原告解除契約，並將原告已繳納之訂金等款項
08 合計462萬元全部沒收充作違約金，顯然所設定之違約金
09 過高。且原告被沒收之價金，對原告日後生活之依憑及事
10 業之發展，攸關至鉅。為此，請依民法第252條之規定予
11 以核減，待核減後，原告依民法第179條、第259條第2款
12 規定，請求被告就法院所核減違約金部分，即被告無沒收
13 權利之金額，返還原告，及自本件判決確定翌日起，至清
14 償日止，按週年利率5%計算之利息給付原告。

15 (五) 並聲明：

16 1.被告應給付原告462萬元，並自本件判決確定翌日起，算
17 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

18 2.訴訟費用由被告負擔。

19 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告答辯：

21 (一) 系爭房地已由被告以111年5月6日台中公益路郵局176、17
22 7號之存證信函解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第2
23 3條第3項規定合法沒收原告已付價金462萬元作為違約
24 金：

25 1.按系爭買賣契約第7條第2項後段規定：「…如逾期二個月
26 不繳或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經
27 賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達本約約定的通信
28 聯絡地址後7日內仍未繳清者，雙方同意依本約第二十三
29 條第三項違約之處罰規定處理。」；第10條第2項規定：
30 「前項所稱『開工』，依內政部規定，以向主管機關申報
31 開工為準。」；第23條第3項規定：「…買方違反本約第

01 七條第二項，賣方得解除本約。解約時賣方得沒收依房地
02 總價百分之十五（最高不得超過百分之十五）計算之金
03 額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為
04 限。」；第24條第1項規定：「買賣雙方相互間所為有關
05 本約之事宜及通知辦理事項，均以書面按本約所載聯絡地
06 址郵寄為準，如因拒收或無法送達退回，均以郵局第一次
07 投遞日視為送達日期。上述買方之地址如有變更時，應於
08 變更後五日內書面通知賣方，否則視為未變更，其因此所
09 產生之損失，概由買方負擔。」

10 2.原告與被告簽立系爭買賣契約，原應依約給付價金，又被
11 告於111年1月14日向新竹市政府申報開工，並經新竹市政
12 府以111年1月18日府都建字第1110019108號函准予備查在
13 案，被告遂於111年1月28日郵寄開工照片及繳款通知單21
14 E戶-70萬元（因被告已於110年10月21日先行給付開工款1
15 萬元，故原先約定原告應給付之71萬扣除1萬元，本次本
16 戶開工款原告應付價金為70萬元）、21F戶-68萬元繳款通
17 知單暨開工照片予原告，均已掛號郵遞至系爭買賣契約第
18 24條第1項所列之聯絡地址，惟原告未於截止日期111年2
19 月20日前給付上揭期款，被告屢次用簡訊催繳原告皆未獲
20 回應，再於111年3月7日掛號寄發催繳通知單亦未獲回
21 應，為求慎重再於111年3月25日寄發台中公益路郵局存證
22 號碼104、105號存證信函催繳，原告皆置之不理，被告原
23 擬善意和諧處理而未果，僅能依系爭買賣契約第7條第2項
24 約定，以台中公益路郵局存證號碼153、154號存證信函限
25 期原告於7日內補繳開工期款及逾期之遲延利息（原告於1
26 11年4月22日、25日收受），詎料原告仍未繳納，被告只
27 能依系爭買賣契約第23條第3項約定，以台中公益路郵局
28 存證號碼176、177號存證信函向原告解除系爭房地之買賣
29 契約，並沒收原告已付價金共計462萬元充作違約金，上
30 揭存證信函，業經送至原告之指定聯絡地址，並經原告之
31 母於111年5月9日收受，故系爭房地買賣契約應已於111年

01 5月9日合法解除。

02 3.至原告所指稱被告尚未開工就收取開工款項云云，惟上述
03 繳款通知單所附之照片可看出系爭房地之建案確實已經開
04 工，被告亦依法向主管機關即新竹市政府申報開工，原告
05 所指顯與事實不符。又原告稱被告未以電話提醒被告繳交
06 開工期款，是想要故意藉此解約再以高價售予他人乙節，
07 惟依系爭買賣契約第24條第1項規定，顯已明定就本買賣
08 關係之聯絡係以郵寄原告之指定聯絡地址即「新竹縣○○
09 鎮○○路00號」為準，要求被告打電話提醒本就非屬賣方
10 之義務，且被告屢次用簡訊催繳，均遭原告以拒收廣告為
11 由拒接拒讀，被告業經多次以書面及存證信函催繳後始解
12 除買賣契約，顯已善盡賣方之通知義務，且自被告於111
13 年1月28日第一次郵寄催繳通知單起至111年5月9日解除買
14 賣契約為止，這中間原告有3個多月的時間可以繳付未付
15 之款項，況原告職業為新竹在地經營多年之房屋仲介，本
16 人亦為不動產仲介經紀有限公司之負責人，就買賣房屋收
17 付款項所應注意事項應知之甚稔，實難諉以疏未收到繳款
18 通知而不付開工期款，原告所稱實無足採。

19 (二) 被告所沒收原告已付價金462萬元，僅佔系爭房地總價之1
20 0%，符合預售屋定型化契約之規定，並無不當得利之情
21 形：

22 1.按系爭買賣契約第23條第3項就違約金之記載，核與內政
23 部公告修正之預售屋定型化契約應記載及不得記載事項、
24 預售屋買賣契約書範本第24條但書不得超過房地總價款百
25 分之15意旨相符，該範本記載應得視為合理公平之標準，
26 因此系爭買賣契約第23條第3項之約款，即無該當顯失公
27 平之情形，依私法自治原則，原告自應遵守系爭買賣契約
28 之規定。

29 2.又此違約金之性質，乃為預定損害賠償之總額，被告自解
30 除系爭房地之買賣契約後，至今仍未賣出系爭房地，並無
31 原告所稱被告解除契約之外隨時將系爭房地再高價出售予

01 他人之情形，且就系爭房地被告尚須支付佣金報酬予代銷
02 公司，及已付出人事、廣告、行政事項等應支出費用，所
03 受損害非輕；又被告沒收原告之已付價金為E-21戶237萬
04 元、佔該戶總價款2,358萬元的10%，F-21戶225萬元，佔
05 該戶總價款2,249萬元的10%，又依據財政部公布之110年
06 度營利事業各業所得同業利潤標準，不動產投資開發業淨
07 利率為10%，不動產買賣業淨利率為17%，被告所沒收之已
08 付價金也僅勉強填補所受損害而已，並無原告所稱有違約
09 金過高之情形。

10 (三) 綜上所述，系爭買賣契約因原告未依約付款，已經被告合
11 法解除，被告所沒收之462萬已付價金為違約金，應為合
12 理而無不當得利之情形，本件原告之請求應為無理由。

13 (四) 爰聲明：

14 1.原告之訴駁回。

15 2.訴訟費用由原告負擔。

16 3.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

17 三、本院之判斷：

18 (一) 兩造間之系爭買賣契約業於111年5月9日經被告合法解
19 除：

20 1.按系爭買賣契約第7條約定：「一、除簽約款及開工款
21 外，買方（即原告，以下同）應依附件（一）『土地、房
22 屋付款明細表』所之繳款日期向賣方（即被告，以下同）
23 指定之繳納地點或銀行專戶繳款，繳款方式應以現金或即
24 期支票如數壹次繳清，其每次付款間隔日數應在二十日以
25 上。賣方郵寄的繳款通知單只在提醒買方如期繳款，買方
26 不得以未收到繳款通知單為由免除繳款義務。二、承前款
27 規定，買方逾期達五日仍未繳清期款，或已繳納支票具無
28 法兌現時，自逾期第六日（含）時起，買方應加付按逾期
29 期款部份每日萬分之二單利計算遲延利息，於補繳期款
30 時、一併繳付賣方。如逾期二個月不繳或逾使用執照核發
31 後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其它

書面催繳，經送達本約約定的通信聯絡地址後七日內仍未繳清者，雙方同意依本約第二十三條第三項違約之處罰規定處理……。」等語（見本院卷第47至48頁、第137至138頁），足認原告有依前揭約定之期間及金額繳納系爭房地價款之義務。

2.惟查，被告於111年1月14日向主管機關即新竹市政府申報開工，並經新竹市政府以111年1月18日府都建字第1110019108號函准予備查後，被告於111年1月28日將繳款通知單及開工照片以掛號郵寄至原告於系爭房地預定買賣契約書中所記載之聯絡地址即新竹縣○○鎮○○路00號，請原告於111年2月20日前繳納系爭房地之開工期款各68萬元及70萬元，惟原告並未於前開期限繳納系爭開工期款，嗣經被告於111年3月25日以台中公益路郵局存證號碼第104、105號存證信函催告原告應於文到3日內繳納未付款項及遲延利息，再於111年4月21日以台中公益路郵局存證號碼第153、154號存證信函催告原告應於文到7日內繳納未付款項及遲延利息，若逾期仍未繳清，被告將依系爭買賣契約第7條第2項及第23條第3項規定解除契約，並沒收原告已付價金充作違約金等語，原告於收受前開催告後仍未給付之事實，業據被告提出付款明細表、應收期款資料明細表、新竹市政府函文、繳款通知單、大宗掛號證明影本、存證信函暨回執影本在卷（見本院卷第279至324頁），且為兩造所不爭執，應堪認定。

3.再依系爭買賣契約第23條第3項約定：「除本約另有特別約定賣方得解除契約之情形，賣方得依各該約定辦理以外，買方違反本約第七條第二項，賣方得解除本約。」查，因原告並未依被告於111年1月28日寄送之繳款通知單所載繳款期限繳納系爭開工期款，且經被告催告後仍未給付，被告已依系爭買賣契約第23條第3項約定，於111年5月6日以台中公益路郵局存證號碼第176、177號存證信函通知向原告為解除系爭買賣契約之意思表示，該函並經原

告母親方秋娟於111年5月9日收受，有被告提出之前揭存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執為證（見本院卷第325至331頁），且原告亦不爭執其母親業已代其收受前揭存證信函，則被告解除契約之意思表示於111年5月9日已到達原告，堪予認定。

4.至原告主張被告應以電話通知原告繳納系爭開工期款云云；惟按系爭買賣契約第24條業已載明：「一、買賣雙方相互間所為有關本約之事宜及通知辦理事項，均以書面按本約所載聯絡地址郵寄為準，如因拒收或無法送達退回，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。上述買方之地址如有變更時，應於變更後五日內書面通知賣方，否則視為未變更，其因此所產生之損失，概由買方負擔。其他本約留存之聯絡電話、電子信箱、通訊軟體或其他聯絡方式，都只是做為促進雙方書面通知之輔助使用，不能取代書面通知，亦不能做為雙方合意或主張權利的依據。」堪認有關系爭買賣契約之事宜及通知辦理事項，兩造業已約定應以書面為之，並應郵寄至兩造於系爭房地預定買賣契約書中所記載之聯絡地址，其他兩造所留存之聯絡電話、電子信箱、通訊軟體或其他聯絡方式，僅能作為雙方書面通知之輔助使用，不能取代書面通知。又本件被告寄送予原告之繳款通知單及催告原告繳付系爭開工期款之存證信函，均係寄送至原告親自填寫於系爭房地預定買賣契約書之聯絡地址即新竹縣○○鎮○○路00號，且經原告母親代為簽收，業如前述，原告仍執前詞爭執，殊難憑採。

5.從而，原告既未依系爭買賣契約第7條第2項之約定繳付系爭開工期款，且經被告催告後仍未給付，則被告依系爭買賣契約第23條第3項之約定解除契約，即屬有據。

（二）本件違約金尚未過高，不予酌減：

1.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；次按，當事人約定之違約金額過高者，法院得依民法第252條規定，以職權酌減至相當之數額。又賠償性違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害、債務人倘依約履行，債權人可得享受之一切利益等情形，以為衡量標準（最高法院79年台上字第1612號、第1915號、100年度台上字第533號、105年度台上字第129號判決意旨參照）。質言之，違約金之約定，係基於個人自主意思所形成之當事人間之規範，本諸契約自由原則，當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其拘束。倘法院審酌上開要素，認當事人就違約金所約定之數額並無違背契約正義而有過高情事，即無酌減必要（最高法院103年度台上字第1899號判決意旨參照）。

2. 查系爭買賣契約第23條第3項約定：「除本約另有特別約定賣方得解除契約之情形，賣方得依各該約定辦理以外，買方違反本約第七條第二項，賣方得解除本約。解約時賣方得沒收依房地總價百分之十五（最高不得超過百分之十五）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。」等語（見本院卷第69頁、第159頁），本件原告既未依系爭買賣契約第7條第2項約定按期給付價金，致系爭買賣契約解除，被告即得依上開約定，向原告收取違約金，暨兩造未約定該違約金為懲罰性質等節，堪認該違約金約款屬賠償性違約金之約定，且依上開說明，本院應依職權審酌系爭違約金是否過高，惟就事證之提出，仍應由當事人依辯論主義就利己事實為主張並負舉證責任。本件係屬因可歸責原告之事由致契約解除，被告並因此受有未能獲取出售系爭房地可得之利益，且於過程中為促使系爭房地仍可依兩造間之契約條件出售予原告，多次以存證信函催告原告繳款，惟原告仍未給付，又經被告

01 陳稱系爭房地迄今仍未出售，亦即被告除已耗費簽訂系爭
02 買賣契約及後續催告繳款之成本，將來仍需負擔再度出售
03 系爭房地之成本，其獲益顯然減損。況自原告逾期繳付系
04 爭開工期款時起，至系爭買賣契約解除時止，被告已受有
05 相當之利息損失，復因原告違約終致解約，亦喪失於該段
06 期間與他人締約機會，且勢須再支出勞務、管銷費用及另
07 覓買主，被告等人所受損害及所失利益非微。而衡諸不動
08 產交易價格，每隨國家社會經濟狀況、景氣、政府政策等
09 因素影響，本件預售屋買賣締約至系爭建案竣工，當有一
10 定違約金機制確保雙方當事人履約；又前開約定之違約金
11 占系爭買賣契約總價金15%，並非顯不具合理性及公平性
12 而有違背契約正義情形，亦與內政部預售屋買賣定型化契
13 約應記載及不得記載事項第24條第違約之處罰第4款：
14 「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒
15 收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計
16 算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價
17 款為限，買賣雙方並得解除本契約」之規定相符，故本院
18 認尚無介入私法自治而酌減之必要，被告依系爭買賣契約
19 第23條第3項約定沒收原告已付價金462萬元充作違約金，
20 於法有據。從而，原告主張被告收取之違約金過高應予酌
21 減，並就酌減部分依不當得利之規定請求被告返還云云，
22 亦屬無據。

23 四、綜上所述，原告主張依民法第259條第2項規定及不當得利之
24 法律關係請求被告返還其已繳付之價金462萬元，為無理
25 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲明亦失所
26 附麗，爰併予駁回之。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
28 院逐一審酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論
29 駁之必要，併此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 112 年 7 月 28 日

01
02
03
04
05
06

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。

中 華 民 國 112 年 7 月 28 日

書記官 陳佩瑩