

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3385號

原告 廖哲旻 住○○市○○路000號0樓之0

訴訟代理人 王士豪律師

複代理人 黃品陽律師

周思汝

被告 鉅陞國際開發股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 褚學忠

0000000000000000

訴訟代理人 邱南媽律師

複代理人 陳國雄律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年1月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾貳萬伍仟元，及自民國114
年11月8日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之五十，餘由原告負擔。

四、本判決第一項原告勝訴部分，於原告以新臺幣伍拾壹萬元為
被告供擔保後，得為假執行；如被告以新臺幣壹佰伍拾貳萬
伍仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告於民國112年9月26日以新臺幣（下同）3,015萬元購買
被告推出之V市政建案，第A5棟第9樓房屋1戶、其坐落土地
及地下三層第22號之法定停車格1位（下合稱系爭預售房
地），並簽訂房地預定買賣合約書（下稱系爭契約）。原告
至今已繳定金25萬元、簽約金66萬元、工程款三筆共363萬
元，合計454萬元。惟原告遭他人詐騙巨額資金無法取回，

01 致原告本應於114年9月15日前繳納系爭預售房地第6期「使
02 用執照申請」款302萬元，無力續繳，遂於114年9月起，數
03 次與被告協商解除契約，卻未能達成共識，爰以本起訴狀繕
04 本送達被告之日（即114年11月7日），為解除契約之意思表
05 示。

06 二、依系爭契約第21條第4、5項之規定，原告如違反有關給付義
07 務之約定者，被告得沒收依房地總價款百分之十五計算之金
08 額，且不得另行請求其他損害賠償，惟此類違約金應以填補
09 債權人所受損害為目的。而原告買受系爭預售房地時每坪單
10 價692,000元，113年6月間與系爭預售房地相同戶型之房
11 地，更有以每坪單價757,000元之成交紀錄，被告尚無需負
12 擔系爭預售房地之價差損失，並取得漲幅百分之九點四銷售
13 利潤（計算式： $757,000/692,000=1.094$ ）。又V市政建案
14 預計於117年10月31日前完成使照所定之必要設施，並取得
15 使用執照，目前仍為在售階段，被告亦無需再行支出額外銷
16 售成本，所受損害程度甚低。且被告未就額外支出花費提出
17 說明及證明，若仍令原告負擔系爭契約中最高比例之違約金
18 百分之十五，有失公平，實務上至多以同業利潤標準百分之
19 八為認定。本案依原告可歸責程度低，爰請求違約金比例扣
20 減至總價金百分之五，即1,507,500元（計算式： $30,150,00$
21 $0 \times 0.05 = 1,507,500$ ）。原告至今已經繳納454萬元，於1,50
22 7,500元之範圍外，被告受領款項之法律上原因已不存在，
23 原告自得依民法第179條規定，請求被告返還3,032,500元。

24 三、並聲明：被告應給付原告3,032,500元，及自民事起訴狀繕
25 本送達之翌日（即114年11月8日）起，至清償日止，按週年
26 利率百分之五計算之利息。且陳明：願供擔保，請准宣告假
27 執行。

28 貳、被告抗辯：

29 一、因原告未遵期支付系爭預售房地第6期「使用執照申請」
30 款，經被告於114年9月5日寄發書面催繳，再於114年10月31
31 日以台中大隆路郵局第001000號存證信函、及114年11月13

01 日以台中大隆路郵局第001042號存證信函，通知原告限期履
02 行未果，最終於114年11月18日以台中大隆路郵局第001068
03 號存證信函正式向原告解除系爭契約。

04 二、系爭契約就「解除契約」所約定之效果，參契約第21條第
05 3、4、5項規定可知，任一方行使沒收權利內容時，舉凡沒
06 收金額之計算基準（以「房地總價款」、比例（至多百分之
07 十五）與額度上限（以「已繳價款」為上限），乃至禁行
08 「另行請求其他損害賠償」等，對雙方之規制內容俱同未有
09 任何差別，無獨厚任一方，兩造皆本諸自由意識而簽立契
10 約，倘容任債務人違約時，即請求酌減違約金，無異將債務
11 人不履行契約之不利益歸由債權人分攤。契約解除後，系爭
12 預房地價格雖有昇降，但不得作為酌減違約金之標準，又代
13 銷費用本屬被告建屋出售之成本，則因原告違約，致被告於
14 合法解除系爭契約後，需再行銷售系爭預售屋，並重複支出
15 該銷售費用成本，原告指稱被告無需再行支出額外銷售成
16 本，所受損約程度低，或徒憑距今已逾1年6個月前之成交紀
17 錄、甚至逾2年前實價登錄資料所載之每坪交易金額，逕認
18 被告可再取得漲幅百分之九點四銷售利潤，顯無足採信。

19 三、並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。且陳明：如受不
20 利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

21 參、本院之判斷：

22 一、原告主張其於112年9月26日與被告簽訂系爭契約，以3,015
23 萬元向被告購買系爭預售房地，原告至今已繳定金25萬元、
24 簽約金66萬元、工程款三筆共363萬元，合計454萬元等情，
25 為兩造所不爭執，並有原告所提出之系爭契約（見本院卷第
26 21-44頁），堪信為真實。

27 二、原告主張系爭契約業經其解除，被告請求以總價百分之十五
28 為違約金過高應予酌減等語，而被告抗辯系爭契約因原告未
29 依期給付價款，經其催告給付，原告仍遲延給付，被告業已
30 向原告解除契約，違約金並未過高等語。經查：

31 (一)系爭契約業經被告合法解除：

01 1.原告主張其依契約第21條第4款約定，得任意向被告解除契
02 約云云，惟為被告所否認，查：兩造契約第21條第4款約
03 定：「買方（即原告）違反有關『付款條件及方式』之規定
04 者，賣方（即被告）得沒收依房地總價款百分之十五（最
05 高不得超過百分之十五）計算之金額。但沒收之金額已超
06 過已繳款者，則以已繳款為限，買賣雙方並得解除本契約
07 。」（見本院卷第32頁）。按參諸系爭契約第21條第1款、
08 第2款、3款約定，係約定賣方（即被告）違反契約時，買方
09 得行使解除契約之權利，並得向被告請求給付違約金。而，
10 第21條第4款約定則是因可歸責於原告（即買方）違約時，
11 被告得行使請求給付違約金之權利約定，依文義解釋，係指
12 被告對原告得主張違約責任，原告同意給付房地總價款百分
13 之十五為違約金時，原告得行使解除權解除契約，且被告亦
14 得以原告違約為由解除契約之意。今原告並不同意給付房地
15 總價款百分之十五之違約金予被告，自無從主張該條款主張
16 解除契約。

17 2.系爭契約第7條第1、3項約定：「．．買方應依附件一[繳
18 款期別明細表]中之規定於工程完工後繳款．．於接獲賣方可
19 以視為送達之通訊軟體．．或書面繳款通知單七日內，以
20 現金或即期支票，逕向賣方指定之繳納地點或指定金融機構
21 繳納．．」、「．．如買方逾期達五日仍未繳清或已繳之
22 票據無法兌現．．買方若逾期2個月或逾使用執照核發後1個
23 月（含）不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書
24 面催繳，經送達7日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規
25 定處理，解除契約之效果依本契約第21條第4款買方違約之
26 規定辦理，但本款情形於賣方同意緩期支付者，不在此
27 限」。（見本院卷第24-25頁）。原告未依約遵期支付系爭
28 預售房地第6期「使用執照申請」款，經被告於114年9月5日
29 寄發書面催繳，再於114年10月31日以台中大隆路郵局第001
30 000號存證信函、及於114年11月13日以台中大隆路郵局第00
31 1042號存證信函，通知原告限期履行未果，最終於114年11

01 月18日以台中大隆路郵局第001068號存證信函正式向原告解
02 除系爭預售屋契約，原告於114年11月19日收受存證信函等
03 情，為兩造所未爭執，並有被告所提出之114年10月31日台
04 中大隆路郵局第001000號存證信函暨收件回執（見本院卷第
05 103-108頁）、114年11月13日台中大隆路郵局第001042號存
06 證信函暨收件回執（見本院卷第109-116頁）、114年11月18
07 日台中大隆路郵局第001068號存證信函暨收件回執（見本院
08 卷第117-120頁）在卷可憑，足見係因原告未依約給付價
09 金，有遲延給付之情事，經被告依約定期催告後，原告仍未
10 履行，被告方依法解除契約，是被告抗辯系爭契約係其依約
11 於114年11月18日以存證信函解除，自合法有據。至於原告
12 主張其遭受詐騙因而資力受限無法依期給付價金云云，按原
13 告之主張縱使為真，惟原告依約本有依期給付價金之義務，
14 其因投資理財受騙致影響其繳納價金資力，無解其應依期繳
15 納價金之義務，原告未依期給付價金，仍屬可歸責於原告未
16 依約履行契約義務，附此敘明。

17 (二)系爭違約金之約定過高，應予酌減：

18 1.按當事人所約定之違約金，如屬損害總額預定性者，該違約
19 金即係作為債務人於債務不履行時之預定損害賠償總額，其
20 目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具
21 有懲罰之色彩，法院於衡量當事人所約定之違約金是否過高
22 時，自應以債務人所應賠償債權人之金額作為主要之準據，
23 初與債權人主觀之歸責情形無關（最高法院105年度台上字
24 第679號判決意旨參照）。又約定之違約金額過高者，法院
25 得減至相當之數額，民法第252條定有明文。約定之違約金
26 是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享
27 受之一切權益為衡量之標準，非僅以約定之違約金額若干為
28 衡量之標準；又違約金之約定，雖不因契約解除而隨同消
29 滅，惟依民法第260條規定意旨推之，其因契約解除後所生
30 之損害，非履行利益損害賠償範圍，不在賠償之列，自非違
31 約金核減之斟酌事項（最高法院110年度台上字第881號判決

01 意旨參照)。查：

02 (1)依前述契約第21條第4款約定，即原告違反有關『付款條件
03 及方式』之規定者，被告得沒收依房地總價款百分之十五
04 (最高不得超過百分之十五)計算之金額。但沒收之金額
05 已超過已繳款者，則以已繳款為限。是於原告違約而遭被告
06 解除契約時，原告應另給付被告依房地總價款百分之十五為
07 上限之違約金。且該賠償之違約金之金額以不超過買方已繳
08 價款數額為限。依第21條第5款約定，被告除此之請求外，
09 不得另請求其他損害賠償。是於原告債務不履行時，被告僅
10 得依此約定向原告為請求，不得再為其他請求，足認系爭契
11 約第21條第4款項約定，屬損害賠償總額預定之違約金。

12 (2)本院斟酌被告從事房屋興建銷售，一般而言，其將房屋興建
13 完成加以出售，扣除成本等，必有相當之營業利潤，代銷費
14 用則屬被告出售系爭房屋應支出成本之一。被告因系爭契約
15 解除所受之損害，在一般情形，應非僅該單一之代銷成本而
16 已，應以已扣除全部營銷成本後之營業利潤之喪失，據以認
17 定，始為合理。參諸財政部每年均就營利事業各種同業，核
18 定利潤標準，作為課徵所得稅之依據，其核定之同業利潤標
19 準，係依各業抽樣調查並徵詢各業同業公會之意見而為核
20 定，可謂統計及經驗所定之標準，自得作為被告興建房屋銷
21 售之可得享受利益之計算依據。而財政部核定住宅營建業同
22 業利潤標準，淨利率為百分之八等情，為兩造所未爭執（見
23 本院卷第67頁）；系爭房屋預計117年10月31日完成使用執
24 照所定之必要設施，顯見系爭房屋尚未完成，被告於系爭契
25 約解除後，並無以較低價格出售系爭房地之情事，依上開說
26 明，系爭房地自簽約後至被告解除契約時，並無價跌之情
27 事，再參諸原告雖因可歸責於己之事由，而未依期繳納第6
28 期款，惟其於履約過程中，已依約給付5期款項，審諸被告
29 就其所受全部損害，並未陳報以供參考，併考量現今社會經
30 濟狀況等一切情狀，認被告得沒收之違約金，以系爭房屋總
31 價金百分之十五計算確屬過高，應酌減為百分之十為適當。

01 據此計算，被告所能沒收原告已繳之價金，應酌減為301萬5
02 000元（計算式：30,150,000元×10%=3,015,000元）。

03 三、原告依據不當得利法律關係得請求被告給付之金額為152萬5
04 000元：

05 (一)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，受領之給付為
06 金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第259條第2
07 款定有明文。又「無法律上之原因而受利益，致他人受損害
08 者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
09 者，亦同。」、「受領人於受領時，知無法律上之原因或其
10 後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時
11 所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠
12 償。」民法第179條、第182條第2項亦分別定有明文。

13 (二)原告已給付被告454萬元，而因系爭契約為被告解除，而被
14 告得向原告主張之違約金數額為301萬5000元，是被告就收
15 受原告之價金454萬元，其中152萬5000元（計算式：4,540,
16 000元 - 3,015,000 = 1,525,000元），已無法律上之原因，
17 並致原告受有損害，應可認定。是原告主張被告對其有不當
18 得利152萬5000元，得請求被告返還，於法有據。

19 四、末按出賣人以買受人有債務不履行情事，依買賣契約約定，
20 沒收其已付買賣價金充為違約金，並解除契約；買受人主張
21 該約定之違約金額過高，聲請法院酌減。就法院減少之部
22 分，出賣人所受利益即失其法律上原因，買受人得依不當得
23 利法則請求返還，並依民法第182條第2項規定，自出賣人知
24 無法律上原因時起，加付利息，一併償還。該違約金應減少
25 之數額固待法院判決確定，始能確知；惟出賣人於買受人為
26 此項主張之訴狀送達時，已知其情事，為免訴訟延滯影響當
27 事人權益，應類推適用民法第959條第2項規定（最高法院10
28 3年度台上字第2211號判決意旨參照）。是原告主張被告沒
29 入違約金過高應予酌減，其起訴繕狀於114年11月7日送達被
30 告（見本院卷第77頁），依上說明，原告請求加自起訴狀繕
31 本送達翌日即114年11月8日起之法定遲延利息，亦屬有理。

01 五、綜上所述，原告依不當得利返還請求權，請求被告給付152
02 萬5000元，及自114年11月8日起至清償日止，按週年利率百
03 分之五計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請
04 求，則無理由，不應准許。

05 六、兩造各陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行宣告，就
06 原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額
07 併宣告之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已隨訴之駁
08 回而失其依據，應予駁回。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，經核與
10 判決結果無影響，爰不一一論述。

11 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 115 年 2 月 5 日
13 民事第三庭 法官 王金洲

14 正本係照原本作成。

15 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
16 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日
18 書記官 黃昱程