臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上字第230號

上　訴　人　鉅陞國際開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　褚學忠

訴訟代理人　邱南嫣律師

被上訴人　　廖哲旻

訴訟代理人　王世宗律師

上列當事人間返還不當得利事件，上訴人對於中華民國115年2月5日臺灣臺中地方法院114年度訴字第3385號第一審判決提起上訴，並減縮上訴聲明，本院於115年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決（除確定部分外）關於命上訴人給付逾新臺幣144萬元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審（除確定部分外）訴訟費用，由上訴人負擔百分之95，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第441條第1項第3款，雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此觀民事訴訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明。經查，上訴人原上訴聲明為：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回（見本院卷第5頁），嗣變更上訴聲明為：㈠：原判決關於命上訴人給付超過新臺幣（下同）1萬7500元本息部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上

訴人在第一審之訴及假執行之聲請駁回（見本院卷第84頁），核屬減縮上訴聲明，且減縮部分已生撤回上訴效力，該部分非本院審理範圍。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：兩造於民國112年9月26日簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定伊向上訴人購買上訴人推出之「○○○」建案之第A5棟第9樓房屋及所坐落基地，暨地下三層第0號之法定停車格1位（下合稱系爭預售房地），總價3015萬元。伊已繳納定金25萬元、簽約金66萬元、3筆工程款共363萬元，合計454萬元。嗣伊遭他人詐騙，無力繳納第6期「使用執照申請」款302萬元，經與上訴人協商未果，上訴人嗣並解除系爭契約。而依系爭契約第21條第4、5項約定，伊如違反給付義務，上訴人得沒收按房地總價款15%計算之金額，且不得另行請求其他損害賠償，足見該約定屬損害賠償總額預定性違約金，應以填補上訴人實際所受損害為限。然伊購買系爭預售房地時，每坪單價為69萬2000元，而相同戶型房地於113年6月間已有每坪75萬7000元之成交紀錄，且「○○○」建案仍在銷售階段，上訴人並無價差損失或額外銷售成本，反可按上漲幅度取得約9.4%之銷售利益，其所受損害甚低，倘仍令伊負擔按總價款15%計算之最高比例違約金，顯失公平。衡以伊之可歸責程度較低，並參酌財政部核定之營利事業各業所得額暨同業利潤標準，住宅營建業之淨利率約為8%，本案違約金應酌減至總價款5%，即150萬7500元，扣除前開酌減後之違約金，上訴人受領其餘303萬2500元無法律上原因，爰依民法第252條、第179條規定提起本件訴訟等語，求為命上訴人給付303萬2500元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年11月8日起至清償日止，按年息百分之5加計利息之判決，並願供擔保聲請宣告假執行【原判決判命上訴人應返還152萬5000元本息，上訴人不服，提起上訴（上訴人前述減縮上訴聲明部分，及被上訴人就其敗訴而未上訴部分，均已確定，不在本院審理範圍）】。並答辯

聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人未依約繳納系爭預售房地第6期「使用執照申請」款，經伊於000年0月0日以書面催繳，復於同年000月00日、00月00日分別以台中○○路郵局第0000號、第0000號存證信函（下稱第0000號、第0000號存證信函）催告被上訴人限期履行，被上訴人仍未給付，伊乃於同年11月18日以台中○○路郵局第0000號存證信函（下稱第0000號存證信函）解除系爭契約。伊依系爭契約第21條第4項沒收房地總價款百分之15，即452萬2500元，即屬有據。又參之系爭契約第21條已就因可歸責於買方或賣方而解除契約時之違約責任，所定計算基準、比例、上限及不得另行請求損害賠償等內容均屬相同，並無偏厚任一方之情形，被上訴人既出於自由意志簽訂系爭契約，即應受其拘束，不得於違約後逕將不履約之不利益轉由伊承擔。又系爭預售房地於契約解除後之價格漲跌，並非酌減違約金之依據，且被上訴人所提出之成交紀錄及實價登錄資料距今已有相當期間，亦不足證明伊重新出售時必可取得9.4%之價差利益。況伊尚須重新委由代銷業者銷售系爭預售房地，並再次支出銷售費用，且伊受有利息及淨利之損失，被上訴人主張伊並無損害、違約金過高，均無可採等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決判命上訴人給付超過1萬7500元本息部分廢棄。㈡上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本件整理兩造不爭執事項及爭點如下：（見本院卷第85頁）

㈠、不爭執事項：

１、兩造於112年9月26日簽訂系爭契約，約定被上訴人向上訴人購買上訴人推出之系爭預售房地，總價3015萬元。

２、被上訴人已繳納定金25萬元、簽約金66萬元、3筆工程款共363萬元，合計454萬元。

３、被上訴人因遭他人詐騙，無力繼續支付系爭預售房地買賣價金，嗣經上訴人先後於000年0月0日、000年00月00日以第0000號、第0000號存證信函定期催告被上訴人支付「使用執

照申請期款」302萬元，因被上訴人仍未給付，上訴人再於000年00月00日寄發第0000號存證信函予被上訴人依系爭契約第21條第4項約定解除系爭契約，並沒收房地總價款百分之15；被上訴人於同年月19日收受。

４、被上訴人不爭執上訴人已合法解除系爭契約。

㈡、爭點：

１、系爭契約第21條第4項約定之違約金是否過高？

２、違約金約定如過高，酌減數額以何為適當？

３、被上訴人依據不當得利之法律關係，得請求返還扣除違約金之已繳買賣價金應為何？

四、得心證之理由：

㈠、依據系爭契約第21條第4款約定：買方（即被上訴人，下同）違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方（即上訴人，下同）得沒收依房地總價款百分之十五（最高不得超過15%）計算之金額 。但沒收之金額已超過已繳款者，則以已繳款為限，買賣雙方並得解除本契約（見原審卷第32頁）。查，兩造關於被上訴人以總價3015萬元購買系爭預售房地，並已支付買賣價金454萬元予上訴人，嗣被上訴人因遭人詐騙，無力支付「使用執照申請期款」，經上訴人定期催告仍未給付，上訴人依系爭契約第21條第4項約定，合法解除系爭契約等情，均不爭執（見不爭執事項１至４），堪認為事實。則上訴人主張其得依系爭契約第21條第4項約定，沒收依房地總價百分之15（最高不得超過15%），即非無據。

㈡、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條之明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之（最高法院86年度台上字第1620號判決意旨參照）。又違約金之約定，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；又當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無關。又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之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高；又約定之違約金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院102年度台上字第1606號、110年度台上字第1268號、92年度台上字第697號民事判決意旨參照）。經查：

1、系爭契約第21條第4項約定，買方違反有關付款條件之方式之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之15（最高不得超過15%）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；同條第5款約定：買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償（見原審卷第32頁）。則上開違約金之性質應為賠償額預定性違約金，此亦為兩造陳明在卷（見本院卷第84頁），堪予認定。

2、系爭預售房地總價3015萬元，上訴人主張依系爭契約第21條第4項約定，其得沒收之金額為452萬2500元【計算式：3015萬元×15%=452萬2500元】，被上訴人已繳納454萬元，因

此，依其只須返還被上訴人超過15%部分，即1萬7500元【計算式：454萬元-452萬2500元=1萬7500元】等語；被上訴人則主張違約金過高，應酌減為10%即301萬5000元【計算式：3015萬元×10%=301萬5000元】，超過部分，上訴人應返還被上訴人152萬5000元【454萬元-301萬5000元=152萬5000元】等語。查，系爭契約經上訴人於114年11月19日合法解除後，迄今尚未售出等情，業據上訴人陳明在卷（見本院卷第130頁），被上訴人對此亦未爭執。而本件因被上訴人違約，衡情將致上訴人受有預期可獲銷售利潤之損失，並受有可取得買賣價金之利息損失；且上訴人須再次出售系爭預售房地，而將支出額外之人事、廣告銷售等相關費用，此外審酌系爭預售房地預計於117年10月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照（見原審卷第28頁），迄尚未出售，則其溢或跌價情形尚未確定等情，併考量現今社會經濟等一切情狀，認本件違約金應酌減為310萬元為適當。

㈢、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又出賣人依買賣契約將買受人給付之價金沒收充為違約金，經法院依民法第252條規定酌減至相當數額後，就出賣人應返還之金額，屬不當得利性質（最高法院114年度台上大字第1353號裁定意旨參照）。本件上訴人主張違約金過高，本院認應酌減至310萬元，已如前述，則被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人應返還144萬元【計算式：454萬元-310萬元=144萬元】，應屬有據，被上訴人逾此部分之請求，則不准許。

㈣、末按出賣人以買受人有債務不履行情事，依買賣契約約定，沒收其已付買賣價金充為違約金，並解除契約；買受人主張該約定之違約金額過高，聲請法院酌減。就法院減少之部分，出賣人所受利益即失其法律上原因，買受人得依不當得利法則請求返還，並依民法第182條第2項規定，自出賣人知

無法律上原因時起，加付利息，一併償還。該違約金應減少之數額固須待法院判決確定，始能確知；惟出賣人於買受人為此項主張之訴狀送達時，已知其情事，為免訴訟延滯影響當事人權益，應類推適用民法第959條第2項規定，即自訴狀送達之日起，視為惡意受領人而應加付利息。被上訴人請求上訴人返還酌減違約金後之不當得利，其起訴繕狀本於114年11月7日送達上訴人（見原審卷第77頁），則依上開說明，被上訴人請求自起訴狀繕本送達翌日即114年11月8日起之法定遲延利息，亦屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依據不當得利之法律關係，請求上訴人給付144萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年11月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。從而，原審【除確定部分（即駁回被上訴人請求之150萬7500元部分，及上訴人減縮上訴聲明之1萬7500元部分）外】就超過上開應予准許部分，未及審酌上訴人於本院抗辯受有利息損失等節，而為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，其上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示；至於上開應准許部分，原審為上訴人之判決，並無不合，上訴指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴一部為有理由、一部為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

民事第九庭　　審判長法　官　吳崇道

法　官　李宜娟

法　官　李慧瑜

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　周巧屏

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日