臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1824號

原　　告　林亞蒨

訴訟代理人　張敏雄律師

被　　告　宏泰人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　魯奐毅

訴訟代理人　陳彥文

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國110年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬肆仟元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告以新臺幣貳拾參萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告向被告購買「海洋都心3-中央花園」預售屋建案，並於民國103年9月23日與被告簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），分別以總價新臺幣（下同）513萬元、513萬元向被告購買戶別B18棟第8樓及停車位、B20棟第8樓及停車位（下合稱系爭房地），嗣原告已依約支付被告系爭房地買賣價金每戶各63萬元，合計126萬元，餘款則依系爭契約第8條第1項及付款明細表之約定，待被告申請使用執照通知原告後，始須分期支付第8期之後各期價款。又原告於107年3月15日遷至新北市○○路000巷0號2樓設籍居住前，即已將新址以信函郵寄通知被告，且原告於103年3月14日向被告購買「海洋都心二期」戶別A9棟第10樓之預售屋房地及停車位，被告均以上開安祥路地址寄發通知予原告繳

款，而系爭契約所載原告行動電話號碼亦未變更，故被告已知悉上開安祥路地址並得隨時聯繫原告。另系爭契約第32條約定顯然加重原告之責任，對原告形成重大不利益，依民法第247條之1第2款、第4款規定，該部分約定應屬無效，故被告仍應以原告實際居住之安祥路住址為通知送達地址。此外，原告未接獲被告通知付款，於109年7月23日主動電詢工程進度及付款事宜，然被告竟稱因送達地址查無此人而遭郵局退回為由已解除系爭契約，惟被告未以安祥路地址通知繳款、催告繳款，以及解除系爭契約之意思表示未經合法送達原告，故不生效力，其後經原告申請消費爭議調解，請求被告繼續履行系爭契約，均遭被告拒絕致調解不成立，因此被告於原告催告後預示拒絕履行系爭契約，原告類推適用民法第254條、第259條第1款、第2款規定，以民事起訴狀繕本送達被告為解除系爭契約之意思表示，並請求被告返還所受領126萬元。再者，系爭契約既已解除，則被告受領126萬元即無法律上原因，原告因此受有損害，原告依民法第179條規定請求被告返還126萬元。又縱認被告得依系爭契約第26條第2項約定沒收違約金，惟被告疏未將繳款通知送達原告新址或依原留電話通知原告，致原告未能及時繳款，且原告於久候未接獲被告通知繳款時，亦主動電詢被告工程進度及付款事宜，故原告違約情節實屬輕微。況系爭房地週遭鄰近建物於109年11、12月間成交價格每坪約為24萬6,284元至26萬2,664元，相較原告購買系爭房地時每坪24萬0,169元，並無明顯大幅下跌之懸殊價差，被告如再行出賣系爭房地亦未受有損害，故原告依民法第252條規定請求酌減違約金，並依民法第179條規定請求被告返還126萬元。並聲明：㈠被告應給付原告126萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告已依系爭契約之約定給付系爭房地每戶價款各63萬元，

每戶尚有價款450萬元未給付予被告。嗣被告於108年7月29日寄發存證信函至原告在契約記載之通訊地址及戶籍地址，請原告於文到7日內盡速繳清房地價款，該信件因拒收、招領逾期等事由遭郵局退回，因被告未曾收到原告依系爭契約第32條約定通知被告變更通訊地址，故被告所為之繳款通知應已於郵局第一次投遞時送達，其後被告再於108年8月23日發函催告，請原告於文到7日內繳款，如逾期未繳，將依系爭契約第8條第3項約定逕行解除契約，然該次催告及附條件解約之通知仍遭郵局退回，依系爭契約第32條約定，上開催告應於郵局第一次投遞時送達，後被告於108年9月11日寄發存證信函通知原告解除系爭契約，該存證信函於翌日送達原告，故被告於108年9月12日已合法解除系爭契約，被告於解約後已無任何契約上義務，自無受領遲延或給付遲延之情形，故原告類推適用民法第254條規定解除系爭契約，顯不足採。又原告僅曾於107年1月22日以電話通知被告欲變更其購買之海洋都心二期A9棟10樓房屋之通訊地址，被告未曾收受原告依系爭契約第32條約定申請變更系爭契約通訊地址之通知，故被告自無可能逕自變更，則被告以系爭契約所載之通訊地址為送達地址應屬合法，原告之主張顯屬無據。另系爭契約第32條約定係為使兩造得依通訊地址順利與他方聯繫，故課予兩造於通訊地址有變更之必要時，遵循約定程序通知他方變更之義務，以確保契約目的之達成，且該約定乃就意思表示達到之證明方式為約定，並未違反民法就非對話而為意思採到達主義之精神，該約定亦為內政部公告之各類定型化契約範本中所常見，故原告主張系爭契約第32條約定顯失公平而無效云云，顯不可採。另縱認系爭契約第32條約定顯失公平而無效，然被告已分別於109年5月18日、109年8月17日發函向原告催告給付第11期申請使用執照款，惟原告並未依約於催告期限內付款，嗣被告於109年9月15日再次發函催告並通知如不履行即逕予解除系爭契約，上開存證信函已送達原告，原告均置之不理，系爭契約至遲於109年9月24

日解除，自無原告所稱被告預示拒絕給付之情形，則原告主張解除契約並返還價金，顯無理由。

㈡又若認系爭契約於109年7月23日原告來電聯繫時仍有效存在，惟系爭契約第8條第1項僅約定原告有給付房屋價款之義務，並不能解釋為被告並負有受領價金之義務，被告縱有受領遲延之情形，原告不得依民法第254條規定解除系爭契約，況被告已於109年8月17日發函向原告表示願意受領之意思，被告受領遲延狀態即告滌除。另依系爭契約第8條第1項、第21條第1項約定原告繳清房屋價款前，被告並無交付房屋之義務，且被告已主張同時履行抗辯，分別於109年8月17日、109年9月15日要求原告依約應繳清應付款項，故在原告繳清款項前，被告自得拒絕交屋，不負給付遲延責任。再者，被告於109年3月25日、109年5月18日發函催告原告繳納第11期申請使用執照款，復為進行交屋而於109年8月17日發函通知原告應將剩餘未付之各期款項共450萬元繳清，此僅係請求原告依系爭契約履行付款義務，並非原告所稱被告復提出新條件或拒絕履行契約。此外，於被告解約後，原告於消費爭議調解時要求僅須於前6個月按月支付13萬0,200元、其餘八成價金由原告於6個月後再覓銀行辦理貸款，此與系爭契約付款明細表第11期申請使用執照款每戶應付39萬元不符，故原告辯稱當時要繳付第11期款項而遭被告拒絕云云，顯非事實。

㈢系爭契約第26條第2項約定之違約金與內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項第24條第4項規定內容相符，並無顯失公平或過高之情事，且系爭房地鄰近建物109年11、12月平均成交價格每坪約為22萬元，被告因原告債務不履行而受有系爭房地每坪售價2萬元之損害，以及使被告為締結系爭契約所付出之時間金錢勞力等成本付諸流水，並造成被告無從取得銷售所得利潤予以利用，且被告尚需承受出售期間房屋折舊及維護成本，故本件違約金之約定並無過高，原告主張違約金應予酌減，顯無理由。

㈣並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第383頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

㈠原告於103年9月23日與被告簽立系爭契約，各以總價513 萬元之代價購買系爭房地，原告並已依約支付上開各戶之價金各63萬元。

㈡原告戶籍地址於107年3月15日遷至新北市○○區○○路000巷0號2樓。

㈢被告曾於109年8月17日發函表示因送達地址查無此人而遭郵件退回等理由，主張前已解除系爭契約。

四、得心證之理由：

㈠被告是否已合法解除系爭契約部分：

1.按「甲乙雙方（即甲方為原告，乙方為被告，以下同）所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。」，為系爭契約第32條所明文，有系爭契約足憑（見本院卷第41頁）。

2.經查，被告抗辯原告僅繳付部分購買系爭房地價款各63萬元（即依據付款明細表繳付至開工款階段），遂未付後續各期價款，經被告以系爭契約記載之通訊地址（即新北市○○區○○路000巷00號7樓之2，見本院卷第43、75頁）為送達地址，先於108年7月29日寄發存證信函通知原告繳付尚未支付之款項，再於108年8月23日寄發存證信函催告原告於文到後7日內支付上開款項，否則將解除契約之意，復於108年9月11日寄發存證信函告知被告系爭契約已經解除等情，業據被告提出與其上開所述相符，且原告不爭執形式真正之存證信函暨回執（見本院卷第211至230、383頁）為證，堪信為真實。又參諸系爭房地係於108年5月20日竣工、108年8月21日核准使用執照、108年8月22日領取使用執照等節，有新北市

政府工務局使用執照可稽（見本院卷第409頁），而原告亦自承迄今僅支付訂金、簽約金及開工款共126萬元（見本院卷第8頁），是依據系爭契約付款明細表約定之付款時間所示（見本院卷第46、78、79頁），被告確有上開存證信函記載清償期屆至未付款項之情形，且其經被告依系爭契約約定方式催告後仍未付款，則被告據此解除系爭契約，即屬合法有據。

3.至原告雖主張系爭契約第32條約定顯然加重原告之責任，對原告形成重大不利益，依民法第247條之1第2款、第4款規定，該部分約定應屬無效。然系爭契約雖係由被告預先擬定，與不特定購買建案之買受人訂立契約之用，性質上屬定型化契約，惟仍需就個案為具體審查，確認有無上開規定之情事。本件參酌系爭契約第32條乃為確保兩造能順利達成書面聯繫之目的，故約定兩造應以該契約所載之通訊地址為通知地，且於履約過程若有變更通訊地址者，因該變更係變更方始能知悉之事，為保障雙方之權益，而對於通訊地址變更之通知程序及違反所生之效力為特別約定，其屬對於兩造各自應負擔之義務均有規範，並非僅限制或約束原告，且以書面掛號方式通知對方變更通訊地址一事，應屬現今社會之便利作法，並可輕易完成，亦可據以留存相關通知資料避免日後爭議，自難認該約定有加重原告責任或對於原告有重大不利益或有顯失公平之情形可言，基於私法自治原則，契約當事人自應受其約束。則原告前開主張，自不足採。又原告另主張其曾通知被告變更通訊地址，並提出繳款通知書、房屋租賃契約等件（見本院卷第111、297頁）為證。惟該繳款通知書記載之標的乃原告向被告所購買系爭房地以外之不動產，與系爭房地無涉，至多僅能證明原告曾向被告表示該不動產之通訊地址應予變更之事實，尚無從據此認定原告有依據系爭契約第32條約定，以書面掛號通知被告關於系爭契約通訊地址變更之事，另上開房屋租賃契約為原告與訴外人簽署之租賃契約，被告並未參與該契約之簽立，自難憑此認定

被告業經原告告知通訊地址變更。此外，原告並未能舉證證明其確有依照系爭契約約定方式通知被告變更通訊地址，是難認其上開主張為真，故原告主張被告前開催告與解除契約之送達均不合法云云，自屬無據，要難採信。

4.綜上，原告以被告有預示拒絕履行契約之事由，主張以本件起訴狀繕本之送達對被告為解除該契約之意思表示，然系爭契約業經被告合法解除，已如前述，原告無從就已解除之契約復行使解除權。準此，系爭契約既由被告合法解除在先，原告其後主張解除契約自屬不合法，其併請求被告返還126萬元（關於126萬元價款是否由被告沒收部分，詳後述），亦屬無據。

㈡原告主張系爭契約約定之違約金過高，被告就過高部分屬無法律上原因受有利益，原告得請求被告返還部分：

1.按系爭契約第26條第2項約定：「除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方違反『付款條件及方式』之規定者，買賣雙方並得解除本契約；解約時乙方得沒收依房地總價款百分之十五計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。」等內容（見本院卷第38、39、70、71頁）。次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，民法第250 條定有明文。經查，系爭契約前開條項並未就違約金之性質為約定，惟就原告違反付款條件及方式之規定，約定被告得沒收系爭房地15%總價款或已兌現價款之違約金（以兩者比較後低者為準），依據前揭說明，堪認該違約金約定屬損害賠償總額預定性違約金，此亦為兩造所不爭執（見本院卷第382頁）。

2.再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條定有明文。至是否相當，應依一般客觀事實、社會經

濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量之標準，倘所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院101 年度台上字第74號判決意旨參照）。承前所述，系爭契約總價款共計1,026萬元（計算式：513萬元＋513萬元＝1,026萬元），原告已支付被告共計126萬元（即訂金、簽約金及開工款），其餘部分則違約未繳，業經被告解除契約，已由本院認定如前，原告自應支付違約金。而本院審酌系爭契約核屬於高價位之商品，買受人應具有相當之資力或籌措資金之信用，原告係因可歸責於己之事由，未能按契約所定期限繳款，而有違約情事致被告解除系爭契約，並使被告訂約當時、履約過程所為費用支出歸於徒勞等事由，再斟酌本件原告係因通訊地址變更後未依據系爭契約第32條約定方式通知被告，致無法收受被告催繳款項等通知而使該契約遭被告解除，足見原告違約情節非屬重大。另不動產產價值之高低及漲跌，除與坐落位置、發展潛力、建材、環境等因素相關外，買賣雙方個人主觀因素、社會經濟發展、市場需求之多寡、景氣榮枯等對不動產之價值亦影響甚大，且不動產尚未重行賣出前，尚難逕認確有損失。況被告日後轉售他人之價額貶值，屬契約解除後所發生之損害，依前說明，違約金是否過高，應以解約時所生損害為酌定標準，不應將契約解除後所發生之損害作為酌減違約金之標準，則解約後重新銷售之售價差額等因素自不應列入考量。從而，本院綜合原告已履行契約一部分、違約情節、被告所受損害，並參照原告為一般購屋消費者，本件屬預售屋買賣性質，及社會經濟情況等情，認被告得沒收之違約金以系爭契約總價款10％為適當。則被告所能沒收原告已繳價金，應酌減為102萬6,000元（計算式：1,026萬元×10％＝102萬6,000元）。

3.另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；受領

人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第179條、第182條第2項前段及第203條分別定有明文。而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，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人給付。此項給付請求權，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。本件被告得依約自已受領價款扣減之違約金，本院基於上開理由認應予酌減為系爭契約總價款之10%即102萬6,000元，是經核減後被告就溢收部分即23萬4,000元（126萬元－102萬6,000元＝23萬4,000元）屬無法律上之原因，而受有利益，並致原告受有損害，原告得依民法第179 條不當得利之規定訴請被告返還。又原告此項返還請求權，應俟本判決確定時發生，並於斯時屆清償期，被告自本判決確定起始負給付遲延之責任。

五、綜上所述，原告依據民法第179 條規定，請求被告應給23萬4,000元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。又本判決所命之給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392 條第2 項依職權為被告如預供擔保，得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，經本院詳予斟酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不另一一論述，併予敘明。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　13　　日

民事第七庭　　法　官　溫祖明

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　李佳儒