

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第209號

114年12月23日辯論終結

原告 邱晉毅

訴訟代理人 林明忠律師

歐苡均律師

被告 宏永建設股份有限公司

法定代理人 謝旺錦

訴訟代理人 莊志成律師

被告 中隆科技股份有限公司

法定代理人 廖乾宏

訴訟代理人 董文琪

上列當事人間請求返還價金事件，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告前分別於民國100年10月7日、同年月31日、同年11月28日，分別與被告宏永建設股份有限公司（下稱宏永公司）就附表一所示A屋至F屋（下合稱系爭房屋）簽立A1至F1之房屋預定買賣契約書（下合稱系爭房屋契約）、與被告中隆科技股份有限公司（下稱中隆公司）就附表一所示A地至F地（下合稱系爭土地）簽立A2至F2之土地預定買賣契約書（下合稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭契約），約定原告以附表一所示價金，購買如附表一所示坐落於新北市○○區○○○段○地○○段00○0○00○0地號土地上之「宏泰帝品苑」買賣標的物（A屋與A地合稱為A房地，B

01 屋與B地合稱為B房地、C屋與C地合稱為C房地、D屋與D地合
02 稱為D房地、E屋與E地合稱為E房地、F屋與F地合稱為F房
03 地，合稱系爭房地），原告已給付附表一所示訂金及簽約金
04 合計共新臺幣（下同）1,752萬元。詎被告將系爭房地出售
05 並移轉登記予第三人，致給付不能，經原告於113年6月19日
06 委託律師以台北安和第857號存證信函（下稱D存證信函）檢
07 附律師函，依民法第256條規定對被告解除系爭契約，該存
08 證信函並於翌（20）日送達被告，爰依民法第259條第2款規
09 定，就原告至遲於100年11月2日繳納之附表二所示價款，一
10 部請求被告返還原告附表二所示金額，合計共200萬元，及
11 自100年11月2日起算之法定遲延利息。縱認系爭契約業經被
12 告於101年5月10日以台北仁航郵局第1779號存證信函（下稱
13 C存證信函）合法解除，並沒收原告已繳納之1,752萬元價金
14 作為違約金，惟系爭房屋契約第26條第5項、系爭土地契約
15 第14條第4項約定之違約金屬「損害賠償預定之違約金」，
16 被告轉售系爭房地予第三人獲利高達1,009萬元，且未證明
17 因原告違約行為受有損害，足見該違約金實屬過高，爰依民
18 法第252條規定，請求酌減違約金至0元，並依民法第179條
19 規定，一部請求被告返還200萬元。復因兩造簽立之系爭房
20 屋契約、系爭土地契約具契約聯立關係，被告彼此成立不真
21 正連帶債務，於其中一人為給付，另一人即免給付義務等
22 語。並聲明：(一)、宏永公司應給付原告200萬元，及自100年
23 11月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)、中隆公
24 司應給付原告200萬元，及自100年11月2日起至清償日止，
25 按年息5%計算之利息；(三)、如任一被告已為給付，他項被
26 告於該給付範圍內同免責任；(四)、願供擔保請准宣告假執
27 行。

28 二、被告則以：原告購買系爭房地後，僅繳納部分款項即未再按
29 時繳款，經被告分別於101年3月15日、同年月28日，以台北
30 台塑郵局第226號、第298號存證信函（下分別稱A、B存證信
31 函）通知原告於文到後5日內繳清款項及滯付金，原告逾期

01 仍未繳納，經被告於101年5月10日以C存證信函通知原告解
02 除系爭契約及沒收原告已繳納之價金作為違約金，被告自無
03 交付系爭房地予原告之義務。原告以被告給付不能為由，主
04 張解除系爭契約，並一部請求被告返還已繳納之價金，洵無
05 理由。又原告繳納之價金合計共1,752萬元，占總價金1億
06 6,518萬元之10.6%，未達契約所定總價金15%，故違約金
07 亦無過高，原告請求酌減違約金，並返還已繳納之價金，亦
08 屬無據等語資為抗辯，並聲明：(一)、原告之訴及假執行之聲
09 請均駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
10 行。

11 三、兩造不爭執事實（見本院卷(二)第14至16頁，並依判決格式調
12 整、修正文句）：

13 (一)、原告分別與附表一所示被告於附表一所示時間，簽立系爭契
14 約，約定原告以附表一所示價金，向附表一所示被告購買系
15 爭房地。

16 (二)、原告於100年10月間至同年11月2日，就系爭房地已給付被告
17 附表一所示訂金及簽約金，合計共1,752萬元（見本院卷(一)
18 第185至188頁）。

19 (三)、原告自101年起，未依系爭房屋契約第7條所載之付款明細表
20 繼續付款。

21 (四)、宏永公司、中隆公司分別於101年3月15日、同年月28日，各
22 以A、B存證信函通知原告，就系爭房屋、系爭土地部分應分
23 別繳納至第3期款、第2期款，原告系爭房屋部分僅繳納第2
24 期款，尚積欠881萬元，請原告於文到後5日內繳清款項及滯
25 付金，逾期未繳即沒收原告所繳全部價款，並解除系爭契
26 約，該等存證信函並於同年3月16日、同年月29日依原告戶
27 籍地為送達，經原告戶籍地之大樓管理員收受（見本院卷(一)
28 第241至251頁）。

29 (五)、被告委任律師於101年5月10日，以C存證信函通知原告，依
30 系爭房屋契約第26條約定解除系爭房屋契約，並沒收已付價
31 金，另依系爭土地契約第16條約定，系爭土地契約亦隨同解

01 除，並沒收已付價金，該存證信函並於同日依原告擔任負責
02 人之毅華企業股份有限公司（下稱毅華公司）公司址為送
03 達，並經該公司人員收受（見本院卷(一)第253至261頁）。

04 (六)、宏永公司已將系爭房屋出售並移轉登記予第三人。

05 (七)、中隆公司已將系爭土地出售並移轉登記予第三人。

06 (八)、原告委託律師於113年6月19日，以D存證信函檢附之律師函
07 通知被告，因附表一所示被告將原告所購買之系爭房地出售
08 予第三人，而有給付不能之情事，依民法第256條規定解除
09 系爭契約，請被告於函到後10日內返還原告已給付之1,752
10 萬元，該存證信函並於113年6月20日送達被告（原證4）。

11 四、本件爭點：

12 (一)、被告得否催告原告付款及解除系爭契約？

13 (二)、被告以A、B存證信函催告原告，是否對原告發生效力？

14 (三)、被告是否以C存證信函合法解除系爭契約？

15 (四)、兩造約定之違約金是否過高？原告得否請求酌減違約金？

16 五、本院之判斷：

17 (一)、原告未按期付款，被告得催告原告付款及解除系爭契約：

18 1. 按系爭房屋契約第7條（付款條件）第1項約明：「付款，除
19 簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表（附
20 件六）之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在20日
21 以上」，而觀之系爭房屋契約「附件六、房地付款專項」，
22 記載各期付款時程及各期房屋、車位應繳納之房屋款及土地
23 款。又系爭土地契約第2條（買賣價款）約定：「如甲方
24 （即原告）與宏永公司簽定之房屋預定買賣契約中約定之施工期
25 內宏永公司提前完工，甲方絕無異議，仍應依付款專項（附件
26 三）約定按期繳納，不得藉此拒繳」，而「附件三、房地付款
27 專項」之內容與前述系爭房屋契約「附件六、房地付款專
28 項」完全相同，足見A屋至F屋與各坐落之A地至F地，均應按
29 房地付款專項所載期程分別繳納房屋款及土地款甚明。

30 2. 復按，系爭房屋契約第8條（逾期付款之處理方式）第2項約
31 定：「如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳期款或遲延利

01 息或票據無法兌現時，經乙方（即宏永公司）以存證信函或其他
02 書面催繳，經送達7日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定
03 處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限」，系爭房
04 屋契約「捌、違約罰則」第26條（違約之處罰）第4項載
05 明：「甲方（即原告）違反有關『付款條件及方式』之規定者，
06 乙方得沒收依房屋總價款15%計算之金額。但該沒收之金額超過
07 已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」。
08 系爭土地契約第4條（逾期付款之處理方式）第2項、系爭土
09 地契約「捌、違約罰則」第14條（違約之處罰）第3項亦有
10 與上開約定相同之約定。

- 11 3. 查，原告於100年間給付被告訂金及簽約金後，自101年起即
12 未依系爭房屋契約第7條所載之付款明細表繼續付款，為兩
13 造所不爭執（見三、不爭執事實(二)、(三)），而系爭房屋契約
14 所附「附件六、房地付款專項」與系爭土地契約所附「附件
15 三、房地付款專項」內容相同，業如前述，對照該等房地付
16 款專項，可知原告僅繳納第一期訂金、第二期簽約金，之後
17 第三期開工款及各期工程進度款即未予繳納。又「宏泰帝品
18 苑」建案於99年10月1日開工，有新北市政府工務局使用執
19 照存根為憑（見本院卷(一)第337頁），依前開房地付款專
20 項，原告於100年10月至同年11月間簽立系爭契約時，即應
21 給付第三期開工款（包含房屋、車位之房屋款）（見原證12
22 第69頁），原告遲未給付，被告自得依系爭房屋契約第8條
23 第2項、系爭土地契約第4條第2項約定，以存證信函或其他
24 書面催告原告繳納，如原告於該書面送達7日內仍未繳納，
25 被告並得依系爭房屋契約第26條第4項、系爭土地契約第14
26 條第3項沒收一定價金及解除系爭契約。

27 (二)、被告以A、B存證信函催告原告，已對原告發生效力：

- 28 1. 按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人
29 時，發生效力，民法第95條第1項前段規定甚明。又「所謂
30 達到，係僅使相對人已居可了解之地位即為已足，並非須使相對
31 人取得占有，故通知已送達於相對人之居所或營業所者，即為

達到，不必交付相對人本人或其代理人，亦不問相對人之閱讀與否，該通知即可發生為意思表示之效力」、「所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀之狀態而言」，此有最高法院54年度台上字第952號判決、58年度台上字第715號判決可資參照。再按，「民法第95條第1項前段…乃採達到主義。所謂達到，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨時可以了解其內容之客觀狀態。而意思表示之生效，指表意人開始受其意思表示拘束而言。…書面所為之意思表示，如已進入相對人之實力支配範圍，且處於依一般社會觀念，可期待相對人了解之狀態時，應認該意思表示已對相對人發生效力」，亦有最高法院109年度台上大字第908號民事大法庭裁定可參。是依上開說明，非對話而為意思表示之生效要件為「達到」，而此須符合「意思表示屬於相對人支配範圍」、「相對人客觀上可得知悉通知內容」之要件。凡送達相對人得以支配之住所、居所、營業所或事務所，並由有權代為受領通知之人收受，即符合「意思表示屬於相對人支配範圍」之要件；又相對人如指定特定地點為通訊地址，表示同意以該址受領意思表示，該址亦因而屬於相對人實際支配力範圍，而可隨時知悉通知內容。

2. 被告分別於101年3月15日、同年月28日，依原告位於新北市○○區○○街00號2樓之2之戶籍地（下稱系爭戶籍地）對原告送達A、B存證信函，催告原告繳納價金，經原告系爭戶籍地之大樓管理員收受等情，為兩造所不爭（見三、不爭執事實(四)），而系爭房屋契約、系爭土地契約均清楚記載原告系爭戶籍地（見原證12第47頁、原證13第31頁、原證14第95頁、原證15第19頁、原證16第47頁、原證17第19頁、原證18第47頁、原證19第19頁、原證20第47頁、原證21第19頁、原證22第47頁、原證23第19頁），其中A、B、D、E、F房地契約並記載系爭戶籍地為通訊處，足見系爭戶籍地確為原告之住居所，為原告實力支配範圍。又A、B存證信函送達於原告系爭戶籍地，並經系爭戶籍地大樓管理員收受，因大樓管理

員具有代為受領系爭大樓住戶信件之權限，依上開說明，該書面意思表示即置於原告實力支配範圍，處於原告隨時得瞭解其內容之狀態，被告所為催告之意思表示即對原告發生效力。

3. 原告一再以最高法院110年度台上字第3195號判決為據，主張A、B存證信函非由原告本人簽收，不生合法送達效力云云。惟細繹上開最高法院判決理由，闡明：「本件原審依據相關事證，綜合研判，本於採證、認事之職權行使，認定被上訴人於第一審訴訟進行期間之住所為桃園市○○區○○路00號4樓，第一審判決應於105年10月6日被上訴人簽收判決正本時，始發生合法送達效力，被上訴人於同年月7日提起上訴，未逾上訴期間，於法並無違背，…」，對照原審臺灣高等法院108年度上更一字第158號判決事實及理由四(一)：「…上訴人自103年間起即居住在桃園文興路址，雖其購入林口文化三路址房屋後將戶籍遷至此處，但上訴人僅作為出租用，並未以該處為住所之意。…則原判決於105年9月13日送達林口文化三路址，由文化路社區管理員王良賢收受…，揆諸前揭說明，不生民事訴訟法第137條第1項規定之補充送達效力，自應以上訴人於105年10月6日簽收原判決正本…，始發生合法送達效力，其於105年10月7日提起上訴…，並未逾上訴期間，…」，可見最高法院判決係認定原審就當事人住所地之事實認定，並依該認定之住所地決定送達是否合法、上訴有無逾期，無違背法令情事，並非認定當事人本人應親自收受訴訟文書。況前開判決涉及法院送達訴訟文書所生上訴救濟期間問題，係依民事訴訟法第四章訴訟程序第二節送達之規定判斷，與本件契約當事人私人間以書面所為意思表示，係以民法第95條第1項前段規定決定是否生效，截然不同。原告未細究前開個案事實及最高法院判決與原審判決文字，亦未釐清法院訴訟文書之送達與私人間非對話而為意思表示生效之差異，即遽認A、B存證信函應由本人收受始生效力，殊難憑採。

(三)、被告以C存證信函合法解除系爭契約：

- 01 1. 兩造不爭執被告於101年5月10日，依原告擔任負責人之毅華
02 公司設於新北市○○區○○路000巷0弄0號2樓之公司址（下
03 稱系爭公司址），對原告送達C存證信函，並經該公司人員
04 收受（見三、不爭執事實(五)），而觀諸C1、C2、D1、D2契約
05 已載明原告通訊地址為系爭公司址（見原證12第47頁、原證
06 13第19頁、原證14第47頁、原證15第19頁），原告所簽立之
07 D屋工程承攬契約書，亦記載原告地址為系爭公司址（見原
08 證13第47頁），原告既係毅華公司負責人，其指定毅華公司
09 之系爭公司址為通訊地址，顯係同意以毅華公司營業所受領
10 意思表示，C存證信函復經有權代為受領文件之毅華公司員
11 工收受，依首開說明，被告依系爭公司址送達C存證信函，
12 自處於原告支配範圍，原告客觀上得隨時知悉C存證信函之
13 內容，符合「達到」之要件，依民法第95條第1項前段規
14 定，C存證信函對原告自生效力，被告已合法對原告解除系
15 爭契約，殆無疑義。
- 16 2. 原告雖主張簽收人係以毅華公司受僱人身分簽收，而非以原
17 告同居人或受僱人身分簽收，不生合法送達之效力云云。惟
18 原告為毅華公司代表人，有經濟部商工登記公示資料查詢服
19 務可參（見本院卷(二)第287頁），原告既指定以毅華公司系
20 爭公司址受領文件，而有同意以毅華公司營業所受領意思表
21 示之意，則毅華公司員工自有代為受領原告文件之權限，原
22 告主張毅華公司受僱人簽收C存證信函，不生合法送達之效
23 力云云，殊難憑採。另原告主張被告未依A、B、E、F房地契
24 約所載原告戶籍址對原告送達C存證信函，不生解約之效力
25 云云。惟原告係分別於100年10月7日、同年月31日、同年11
26 月28日，與被告簽立A房地及B房地契約、C房地及D房地契
27 約、E房地及F房地契約，雖其中僅C房地及D房地契約有記載
28 系爭公司址為原告通訊址，為兩造所不爭執，惟此無礙原告
29 於100年10月間，已同意被告以毅華公司營業所受領意思表
30 示，故被告依系爭公司址對原告送達C存證信函，解除A房地
31 契約、B房地契約、E房地契約、F房地契約，均屬合法。

01 3. 況細觀C、D房地契約，契約末頁甲方欄之原告簽名字跡與戶
02 籍地、通訊地址之筆跡，無論深淺、力道、勾勒均連貫一致
03 （見原證12第47頁、原證13第19頁、原證14第47頁、原證15
04 第19頁）；至於A、B、E、F房地契約末頁甲方欄原告簽名，
05 與同頁戶籍地、通訊地址筆跡比對，以肉眼觀察即明顯可見
06 字跡深淺差異，字體、結構、運筆、勾勒有極大不同（見原
07 證16第47頁、原證17第19頁、原證18第47頁、原證19第19
08 頁、原證20第47頁、原證21第19頁、原證22第47頁、原證23
09 第19頁），自難認A、B、E、F房地契約所載地址為原告本人
10 書寫，故亦無從以該等契約所載地址，遽認為原告指定之送
11 達址。

12 4. 基上，被告已於101年5月10日，以C存證信函對原告合法解
13 除系爭契約，原告即無從再於113年6月19日以D存證信函對
14 被告解除系爭契約，故原告依民法第259條第2款規定，一部
15 請求被告返還附表二所示已繳價款，洵無理由。

16 (四)、兩造約定之違約金並未過高，原告不得請求酌減違約金：

17 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
18 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
19 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
20 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
21 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
22 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
23 額，民法第250條第1、2項、第252條分別定有明文。次按，
24 行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條
25 第2項亦有明文。參諸民法第250條立法理由載明：「謹按違
26 約金之數額，雖許當事人自由約定，然使此約定之違約金額，竟
27 至超過其損害額，有顯失公平之情形時，債務人尚受此約定之拘
28 束否，各國法例不一。本法則規定對於違約金額過高者，得由法
29 院減至相當額數，以救濟之。蓋以保護債務人之利益，而期得公
30 平之結果也」，足見違約金酌減之規定為民法第148條第2項

01 誠實信用原則之具體化，目的係在衡平調整當事人間之權利
02 義務關係。

03 2. 再按，「約定之違約金是否過高，除應依一般客觀之事實、社會
04 經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務
05 時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，尚非不能依誠信原則
06 予以檢驗，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均
07 有其適用」、「而違約金，有屬懲罰性質者，有屬損害賠償約定
08 性質者；…約定之違約金額是否過高，前者非以債權人所受損害
09 為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之；而後
10 者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰
11 色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務
12 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
13 及消極損害（所失利益）為主要審定標準」，此有最高法院106
14 年度台上字第1389號判決、111年度台上字第2692號判決可
15 參。

16 3. 稽之系爭房屋契約第26條第4項、系爭土地契約第14條第3項
17 約定：「甲方（即原告）違反有關『付款條件及方式』之規定
18 者，乙方（即被告）得沒收依房屋/土地總價款15%計算之金
19 額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣
20 雙方並得解除本契約」，關於上開「沒收系爭房地總價款
21 15%計算之金額」或「沒收已繳價款」之違約金性質，依系
22 爭房屋契約第26條第5項、系爭土地契約第14條第4項約定：
23 「買賣雙方當事人除依前2項之請求外，不得另行請求其他損害
24 賠償」，可見該違約金之約定不具有懲罰性質，而屬以預定
25 債務不履行之損害賠償為目的之「損害賠償總額預定性之違
26 約金」，依前開說明，法院判斷約定之違約金數額是否過
27 高，除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已
28 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
29 害及消極損害（所失利益）為主要審定標準。

30 4. 參以系爭房屋契約第7條第1項付款條件、第8條第2項逾期付
31 款之處理方式約定，與「預售屋買賣定型化契約應記載及不

得記載事項」之「壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項」第8點第1項、第9點第2項規定完全相同；系爭房屋契約第26條第4項、系爭土地契約第14條第3項約定，亦參考主管機關內政部公告之前開應記載事項第24點第4款：「買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（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，買賣雙方並得解除本契約」訂定定型化契約，且約定之違約金金額為「系爭房屋/系爭土地總價款15%」或「已繳價款」，符合主管機關依一般客觀事實及社會經濟狀況所訂定之標準。

5. 又被告主張其就系爭房地所屬之「宏泰帝品苑」，前委託訴外人摩根廣告股份有限公司（下稱摩根公司）代理銷售、現場管理、人力配置等行銷事項，以及由摩根公司承攬媒體製作發包、接待中心及樣品屋設計發包等廣告企劃執行事項，被告依契約所載比例計算，合計共支出1,747萬元之廣告企劃服務費、銷售服務費等情，業據被告提出統一發票8張、委託銷售契約書、廣告企劃合約書各1份可證（見本院卷(二)第107至137、320至321、324至325頁）；被告於本院言詞辯論期日並陳稱尚受有人事管銷成本、利息損失之損害（見本院卷(二)第338頁），該損害經核屬一般企業經營者之合理經營管理費用，足見被告確因原告違約而實際受有積極損害。
6. 另依100年度不動產開發業之同業利潤標準，不動產投資興建及租售之淨利率為10%（見本院卷(二)第103頁），而被告沒收如附表二所示之原告已繳價款，占總價款約10.01%至10.03%（計算式：269萬÷2,684萬=10.03%、270萬÷2,692萬=10.03%、349萬÷3,485萬=10.02%、332萬÷3,315萬=10.02%、263萬÷2,623萬=10.03%、269萬÷2,689萬=10.01%），該沒收之價款與被告可得預期之淨利率相當，則本院綜合上開各節，認系爭契約有關違約金之約定未違反誠信原則，原告自不得依民法第252條規定，請求酌減違約金至0元，故被告依系爭房屋契約第26條第4項、系爭土地契

約第14條第3項約定，沒收原告已繳納如附表二所示之價款，洵屬有據。

7. 原告雖主張被告轉售A至F房地分別獲利176萬元、18萬元、108萬元、34萬元、167萬元、376萬元，合計879萬元，就上開房地車位分別獲利25萬元、15萬元、20萬元、20萬元、25萬元、25萬元，合計130萬元，共獲利1,009萬元，可認被告未因原告未履約而受有損害云云。惟判斷被告因解除系爭契約所受損害及所失利益，應以解除系爭契約當時之社會經濟、市場行情等一切情狀判斷，而非以被告之後實際出售系爭房地或事實審言詞辯論終結時之價格判斷，否則違約金之酌減將繫諸於未來被告銷售能力、契約當事人提起訴訟、事實審法院辯論終結時點等不確定因素。況被告尚支出廣告企劃服務費、銷售服務費、人事管銷成本、利息損失之經營管理費用，業如前述，原告未考量被告上開損失，逕以被告之後銷售數額，遽認被告未受有損害，兩造約定之違約金數額實屬過高云云，難認有據。

8. 末按，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。查，兩造約定之違約金數額並未過高，原告不得請求酌減違約金，業經本院認定如前，則被告沒收如附表二所示之原告已繳價款，係依系爭房屋契約第26條第4項、系爭土地契約第14條第3項約定，並非無法律上原因，原告自不得依民法第179條規定，請求被告返還所受利益。

六、結論：

原告未按期付款，被告以A、B存證信函送達原告系爭戶籍地，並經系爭戶籍地大樓管理員收受，該等存證信函即置於原告實力支配範圍，處於原告隨時得瞭解其內容之狀態，則被告所為之催告，自對原告發生效力。又原告為毅華公司負責人，其於C、D房地契約指定毅華公司之系爭公司址為通訊地址，係同意以毅華公司營業所受領意思表示，C存證信函

既經毅華公司員工收受，即處於原告支配範圍，原告客觀上亦得隨時知悉C存證信函之內容，故C存證信函對原告亦生效力，被告已合法解除系爭契約，原告不得再以D存證信函主張解除系爭契約，並請求被告返還原告如附表二所示之一部請求金額。另系爭契約違約金之約定未違反誠信原則，無過高之情形，原告不得請求酌減違約金至0元，並一部請求被告返還已繳納如附表二所示之一部請求金額。從而，原告依民法第259條第2款規定，或依民法第252條、第179條規定，一部請求宏永公司、中隆公司給付原告200萬元，及自100年11月2日起算之法定遲延利息，且於任一被告已為給付，其他被告於給付範圍內同免責任，即無理由。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 1 月 19 日
民事第二庭 法 官 吳佳樺

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 115 年 1 月 19 日
書記官 藍于涵

判決內容簡稱或代號：

全名	簡稱、代號	
被告宏永建設股份有限公司	宏永公司	
被告中隆科技股份有限公司	中隆公司	
毅華企業股份有限公司	毅華公司	
附表一所示A屋至F屋	系爭房屋	系爭房地（包含A房地至F房地）
附表一所示A地至F地	系爭土地	
附表一所示A1至F1房屋預定買賣契約書	系爭房屋契約	系爭契約
附表一所示A2至F2土地預定買賣契約書	系爭土地契約	

01

101年3月15日台北台塑郵局第226號存證信函	A存證信函
101年3月28日台北台塑郵局第298號存證信函	B存證信函
101年5月10日台北仁航郵局第1779號存證信函	C存證信函
113年6月19日台北安和第857號存證信函	D存證信函

02

附表一：

03

被告	契約		簽約時間 (民國)	買賣標的物		價金 (新臺幣)	已給付訂金 及簽約金 (新臺幣)
宏永建設 股份有限 公司	房屋預定買 賣契約書	A1	100年10月7日	A屋	A5棟12樓房屋(含 地下2層第117、118 號停車位,新北市 ○○區○○路0段 000號12樓)	993萬元	118萬元
		B1	100年10月7日	B屋	A5棟14樓房屋(含 地下3層32、33號停 車位,新北市○○ 區○○路0段000號 14樓)	996萬元	119萬元
		C1	100年10月31日	C屋	A1棟18樓房屋(含 地下2層125、126號 停車位,新北市 ○○區○○路0段 000號18樓)	1,289萬元	147萬元
		D1	100年10月31日	D屋	A2棟18樓房屋(含 地下2層127號停車 位,新北市○○區 ○○路0段000○0號 18樓)	1,226萬元	141萬元
		E1	100年11月28日	E屋	A3棟13樓房屋(含 地下2層115、121號 停車位,新北市 ○○區○○路0段 000○0號13樓)	970萬元	116萬元
		F1	100年11月28日	F屋	A5棟13樓房屋(含 地下2層114、116號 停車位,新北市 ○○區○○路0段 000號13樓)	994萬元	118萬元
		小計				6,468萬元	759萬元

(續上頁)

01

中隆科技 股份有限 公司	土地預定買 賣 契 約 書 (B契約)	A2	100年10月7日	A地	A屋所屬基地持分	1,691萬元	151萬元
		B2	100年10月7日	B地	B屋所屬基地持分	1,696萬元	151萬元
		C2	100年10月31日	C地	C屋所屬基地持分	2,196萬元	202萬元
		D2	100年10月31日	D地	D屋所屬基地持分	2,089萬元	191萬元
		E2	100年11月28日	E地	E屋所屬基地持分	1,653萬元	147萬元
		F2	100年11月28日	F地	F屋所屬基地持分	1,695萬元	151萬元
		小計				1億1,020萬元	993萬元
合計					1億7,488萬元	1,752萬元	

02

附表二：

03

編號	買賣標的物	總價 (新臺幣)	原告已繳價款 (新臺幣)	證據	一部請求金額 (新臺幣)
1	A房地、車位	2,684萬元	269萬元	原證18、19	30萬元
2	B房地、車位	2,692萬元	270萬元	原證22、23	30萬元
3	C房地、車位	3,485萬元	349萬元	原證12、13	40萬元
4	D房地、車位	3,315萬元	332萬元	原證14、15	40萬元
5	E房地、車位	2,623萬元	263萬元	原證16、17	30萬元
6	F房地、車位	2,689萬元	269萬元	原證20、21	30萬元
合計		1億7,488萬元	1,752萬元		200萬元