臺灣高等法院民事判決

109年度上字第704號

上　訴　人　馬萱陵

訴訟代理人　范晉魁律師

被　上訴人　宏盛建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林新欽

訴訟代理人　簡文玉律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國109年4月10日臺灣臺北地方法院108年度訴字第3045號第一審判決提起上訴，並減縮上訴聲明，本院於110年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹佰肆拾柒萬參仟伍佰元，及自民國一百零八年八月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔三分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，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446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人起訴時，原以先位之訴請求被上訴人給付新臺幣（下同）4,220,926元本息，另以備位之訴請求被上訴人將新北市○○區○○路0段000巷00號00樓房屋及坐落土地（下稱系爭00樓房地）移轉登記並交付予上訴人，及自起訴狀繕本送達翌日起

至移轉系爭00樓房地所有權予上訴人之日止，每日給付上訴人2,110元，經原判決駁回其先、備位之訴後，上訴人聲明不服，提起上訴，原上訴聲明為：㈠先位聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上訴人4,220,926元本息。㈡備位聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人應將系爭00樓房地所有權移轉登記並交付予上訴人，及自起訴狀繕本送達翌日起至移轉上開房地予於上訴人之日止，每日給付上訴人2,110元（見本院卷第17、18頁），嗣變更上訴聲明為：㈠原判決關於駁回後開第2項之訴部分廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人4,220,926元本息（見本院卷第135頁），經核應屬就備位之訴部分減縮上訴之聲明，揆諸前揭規定，自堪准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：

㈠上訴人於民國104年4月19日向被上訴人購買「宏盛新世界2」（下爭系爭建案）第0棟第0號第0樓」之預售屋（下稱系爭0樓房地），並簽訂房屋、土地預定買賣契約（下稱系爭0樓買賣契約），約定總價金為2,105萬元，且上訴人業已繳納價金4,220,926元。詎上訴人於106年10月29日第1次驗屋時，發現系爭0樓房屋有多達20項之瑕疵，故要求被上訴人依驗屋單進行修繕，然雙方於107年1月6日第2次驗屋時，除未見任何修繕情形外，更發現其他滲漏水瑕疵，上訴人遂當場向被上訴人為解除系爭0樓買賣契約之意思表示。縱認上訴人單方解約不生效力，因被上訴人業已同意上訴人換屋，並由訴外人即被上訴人員工藍順發、藍建豪陪同上訴人挑選擬更換之房屋，亦應認兩造已合意解除系爭0樓買賣契約，或有修改、變更該契約之意，則被上訴人自不得再依系爭0樓買賣契約之約定，請求上訴人支付相關款項及沒收上訴人已繳價金充作違約金。從而，系爭0樓買賣契約既經解除，上訴人自得依民法第259條第2款規定，請求被上訴人將已收價金返還予上訴人。

㈡倘認上訴人前開主張無理由，因兩造已於107年11月29日就

換屋之標的為系爭00樓房地、價金為系爭0樓買賣契約價金再加價156萬元，且將上訴人已繳之系爭0樓房地價金移作系爭00樓房地價金等節，達成意思合致，而成立買賣契約（下稱系爭00樓買賣契約），被上訴人自應依約履行，然被上訴人竟於108年2月間將系爭00樓房地出售予第三人，並完成所有權移轉登記，以致陷於給付不能，上訴人自得依民法第256條、第226條之規定，解除系爭00樓買賣契約，並依民法第259條第2款規定，請求被上訴人將已收價金返還予上訴人。

㈢再退步言，倘認上訴人前項主張仍無理由，則請求酌減違約金，並依民法第179條規定，請求被上訴人將溢收之違約金返還予上訴人。

㈣爰依上開規定，請求被上訴人返還4,220,926元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：因上訴人未依約按時繳納系爭0樓房地第12、13期之價金，且經被上訴人於107年4月25日以台北興安郵局第000773號存證信函催告，仍未依限繳納，被上訴人業以107年8月8日台北興安郵局第001285號存證信函（下稱107年8月8日存證信函）解除系爭0樓買賣契約，並依該契約第28條約定，沒收上訴人所繳房地總價款之15%即3,157,500元作為違約金，且將應退還之餘款1,063,426元提存於臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）提存所，是上訴人自無從再請求被上訴人返還其所繳價金；上訴人於107年1月6日第2次驗屋時，並未表示解除系爭0樓買賣契約之意，且上訴人主張之瑕疵均屬工程細節問題，亦不得作為拒絕給付各期款項之理由，是上訴人主張解除系爭0樓買賣契約，顯屬無據；雙方雖曾就系爭00樓房地部分，進行換屋之相關協商，並由藍順發、藍建豪陪同上訴人看屋，然其等並無代理被上訴人同意解約或換約之權限，且兩造就系爭00樓房地之價金尚未談妥，上訴人原欲以其配偶江志彬名義購買系爭00樓房地，亦因上訴人不同意就系爭0樓及00樓房地之相關爭議簽署和解書，以致江志彬未就系爭00樓房地與被上訴人簽訂買賣契

約，自難認兩造間已成立換屋之協議，或另就系爭00樓房地成立買賣契約，是上訴人就系爭00樓買賣契約部分所為之相關主張及請求，均無理由；被上訴人依約沒收上訴人所繳系爭0樓房地總價款之15%作為違約金，並無過高情事，應無酌減之必要等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人第一審之請求，為其全部敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，並減縮上訴聲明為：㈠原判決關於駁回後開第2項之訴部分廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人4,220,926元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第228頁）：

㈠兩造於104年4月19日簽訂系爭0樓買賣契約，由上訴人向被上訴人購買系爭0樓房地之預售屋，約定總價金為2,105萬元，上訴人已支付價金4,220,926元。

㈡系爭建案於106年8月24日取得使用執照，兩造分別於106年10月29日、107年1月6日就系爭0樓房地進行第1次、第2次驗屋，然未完成交屋程序。

㈢被上訴人以107年4月25日存證信函通知上訴人繳納系爭契約第12、13期款，上訴人逾期未繳納。

㈣被上訴人以107年8月8日存證信函通知上訴人解除系爭契約，並沒收總價款之15%即3,157,500元作為違約金，上開存證信函已送達上訴人。

㈤藍順發及李清濠曾為被上訴人業務部代理科長，藍建豪、鄭名佑曾為被上訴人業務部職員。

㈥兩造就系爭00樓房地未簽訂任何書面契約。

㈦被上訴人已於108年9月26日為上訴人提存1,063,426元。

五、本院之判斷

兩造均同意簡化本件爭點之項目（見本院卷228-229頁），茲分述如下：

㈠系爭0樓買賣契約是否業經兩造合意解除，或由何人於何時合法解除?上訴人得否依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還買賣價金4,220,926元？

1.上訴人主張其於107年1月6日就系爭0樓房地進行第2次驗屋時，因見被上訴人就第1次驗屋發現之瑕疵並未修繕，甚而增加其他滲漏水瑕疵，故當場表示解除系爭0樓買賣契約等情，為被上訴人所否認。經查：

⑴上訴人主張其曾於107年1月6日第2次驗屋時，表示欲解除系爭0樓買賣契約乙節，固據證人藍順發到庭證述屬實（見本院卷第246頁），然查，藍順發僅為被上訴人之受僱人，職稱為科長，當日係陪同上訴人就系爭0樓房屋進行驗屋等情，業據證人藍順發證述明確（見本院卷第246頁），則藍順發既非被上訴人之法定代理人，亦無其他證據證明其有得為被上訴人代為或代受意思表示之權限，則上訴人縱曾於107年1月6日向陪同看屋之藍順發表示欲解除系爭0樓買賣契約之意，亦難認已生向被上訴人表示解除契約之效力。

⑵況查，上訴人曾於107年7月16日以LINE通訊軟體向藍順發表示：「藍科長，我昨天已看過00-00樓的屋況，這戶目前大致看來還算可以、小地方還是有瑕疵，不知經不經的起檢驗？請問，滲水保固的事，有進一步的結果了嗎？請瞭解這個問題對我們決定購買與否很重要，…如果宏盛不敢做滲水保固，那我們真的無條件解約算了，請你們把錢還給我，至少我的損失不會再擴大。…」等語，亦有LINE對話紀錄存卷可佐（見原審卷第142頁），足見上訴人於107年7月16日仍在考慮是否解除系爭0樓買賣契約，更難認在此之前，上訴人已有正式向被上訴人表示解除系爭0樓買賣契約之情事。至上訴人雖稱上開對話內容所稱「無條件解約」，係指解除系爭00樓買賣契約，非系爭0樓買賣契約云云，惟截至107年7月底為止，兩造就系爭00樓房地均尚未談及價格問題，此業據證人藍順發到庭結證明確（見本院卷第247頁），自難認兩造於107年7月間已就系爭00樓房地成立買賣契約，則上訴人於前揭對話內容所指「解約」之標的，自應為系爭0樓

房地甚明，上訴人主張係指系爭00樓房地，並稱其已於107年1月6日向被上訴人為解除系爭0樓買賣契約之意思表示云云，洵非可取。

2.上訴人另主張因兩造已於107年1月6日達成「換屋」之合意，故系爭0樓買賣契約應已經雙方合意解除云云，然查：

⑴依證人藍順發於本院證述：「（當天〈107年1月6日〉馬萱陵是否於驗屋時表示房屋有瑕疵，希望解除契約？）她有表示這個意思。」、「（當時你如何回復？）就我們處理的立場，希望買賣雙方圓滿解決，當時馬小姐有表示房屋有瑕疵無法接受，我當時沒有給她確認的答覆。我後來有與馬萱陵說為了讓買賣雙方圓滿解決，如果這個房屋就算公司修繕也不能接受的話，看是不是換別間房屋，這是我們建議的，我介紹她○棟的00樓，因為她希望有景觀的。」、「（後來○棟時你有無陪同他去看屋？）有，我陪他去看兩次。」、「（看屋後，馬萱陵有決定要換屋？）第二次看完後，馬小姐對那個房子蠻滿意的，當時已經是107年7月底，那時我有告訴馬小姐說，我工作到107年7月31日，107年8月1日就要退休了，我有說以後的就由藍建豪接手。處理到我的階段，我是帶她看屋，看她是否滿意，之後才會談價格，到我退休離職前，還沒有說到價格。」、「（你退休前，有無說到原來的0樓公司是否同意解約或如何處理？）尚未談到。」等語（見本院卷第246-247頁），可知上訴人於107年1月6日提及欲解除系爭0樓買賣契約時，藍順發當場並未給予任何答覆，而係於事後建議上訴人是否以換屋方式處理，並陪同上訴人查看系爭00樓房地之屋況，且在107年7月底前，均未與上訴人談及系爭00樓房地之價格問題，是上訴人主張兩造業於107年1月6日達成換屋之合意云云，自非可採。

⑵至上訴人雖稱於107年1月6日後，被上訴人即派由藍順發、藍建豪陪同上訴人看屋、驗屋，且告知上訴人得無須理會系爭0樓房地之催繳通知，足認兩造已有合意解除系爭0樓買賣契約，或有修改、變更該契約之意云云。然查，藍順發及藍建豪先後陪同上訴人至系爭00樓房地看屋或驗屋時，被上訴

人均尚未與上訴人談及換屋之具體方式及找補金額，此業據證人藍順發及藍建豪證述明確（見本院卷第247、248、251頁），足見上開證人僅係陪同上訴人確認系爭00樓房地之屋況，以作為日後是否變更買賣標的之參考，尚非雙方業已達成換屋之意思合致，自不能單憑前述帶看房屋之情事，遽認兩造於107年1月6日即已合意解除系爭0樓買賣契約，或有修改、變更該契約之意。另上訴人所稱藍順發及藍建豪均曾向其表示對於被上訴人就系爭0樓房地價金之催繳通知，可無需理會等情，亦據證人藍順發到庭證稱：「（證人知否公司就0樓部分向馬萱陵催款？）這個程序公司應該有做，但是別的部門做的，不是我做的。」、「（你有無與馬萱陵說這個催款無需理會，因為已經要換屋了？）大概有這個意思，有天馬小姐打電話給我，我有說到這個意思，大概是說因為要換屋，如果你喜歡的話，就換到現在這戶，大家圓滿解決。」、「（就證人所知，證人有無權限為公司決定是否同意馬萱陵換屋？）沒有權限決定，我們內部還有流程要跑，是會建議公司。」、「（如果證人沒有權限，怎麼會跟馬萱陵說不要理會公司催討的存證信函？）我那時應該沒有明白表示不用繳納，我有很多客戶，我是希望買賣雙方圓滿，公司也不想沒收客戶的錢，這個案子是房屋瑕疵的問題，所以我介紹另外一戶。」、「（馬萱陵107年4月收到第一次存證信函時，是否有打電話給證人？而證人表示存證信函部分不用理會，證人會與公司處理？）細節我不記得，我當時與馬萱陵說的時候，有用LINE，也有用電話，講什麼話細節我記不清楚，我應該有表達我會努力，如果順利換屋成功的話就不會沒有履約的問題。」（見本院卷第247-249頁），及證人藍建豪到庭證稱：「（馬萱陵有無跟你說收到公司催繳0樓價款的存證信函？）有。」、「（你有無告知他不用理會，因為已經要換屋了？）因為我是業務，這些事情不是我告知他的，我也沒有說過。」等語（見本院卷第253頁），足見藍順發及藍建豪均未向上訴人明確表示可無庸理會被上訴人就系爭0樓房地之催款通知；另參以卷附上訴人與藍順

發之LINE對話紀錄，藍順發就上訴人提及收受被上訴人存證信函乙事，乃稱：「…公司寄函通知驗屋，主要是希望雙方能儘速履行合約義務。…」（見原審卷第141頁），亦非表示得無庸理會之意，是上訴人以藍順發及藍建豪均表示可無庸理會被上訴人之催款通知為由，主張系爭0樓買賣契約應業經雙方合意解除云云，亦難認可採。

⑶綜上所述，上訴人主張兩造已於107年1月6日達成換屋合意，而同意解除系爭0樓買賣契約云云，尚非可取。

3.被上訴人辯稱因上訴人未依約繳付第12期、第13期款，且經被上訴人催繳，仍未繳納，故被上訴人業以107年8月8日存證信函解除系爭0樓買賣契約等情，雖為上訴人所否認，然查：

⑴系爭0樓買賣契約第28條第4項約定：「甲方（即上訴人）違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，乙方（即被上訴人）得沒收依房地總價款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，買賣雙方並得解除本契約」，另依系爭0樓買賣契約附件七之房屋、土地付款明細表所示，上訴人應於系爭建案領取使用執照後30日內給付第12期款417萬元，於領取使用執照日後45天給付第13期款1,263萬元，此有系爭0樓買賣契約及相關附件附卷足佐（見原審卷第52、77頁）。又兩造對於系爭建案已於106年8月24日取得使用執照乙情，並無爭執（見兩造不爭執事項㈡），是依上開約定，上訴人自應於106年9月23日前交付第12期款，於106年10月8日前交付第13期款。然查，上訴人並未依約繳納上述第12期、13期款，經被上訴人於107年4月25日以臺北興安第000773號存證信函催告上訴人於7日內繳納，上訴人仍未依限繳款，被上訴人遂以107年8月8日存證信函解除系爭0樓買賣契約等情，有前揭存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執在卷可憑（見原審卷第219-225、167-169頁），核與系爭0樓買賣契約第28條第4項之約定相符，自生合法解約之效力，是系爭0樓買賣契約業經被上訴人以前揭存證信函解除，洵堪認定。

⑵上訴人雖以系爭0樓房地有多處瑕疵，且雙方業已合意換屋，辯稱被上訴人不得以上訴人未依約繳款為由，解除系爭0樓買賣契約云云。然查，上訴人所稱系爭0樓買賣契約業經其於107年1月6日單方解除，或經雙方合意解除或變更內容等情，均無可採，前已詳述；另查，系爭0樓買賣契約個別磋商條款第3條約定：「參、第十五條『專有部分驗收』第二款，經雙方個別磋商後同意修改條款如下：二、雙方驗收時，乙方（即被上訴人）應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方（即上訴人）並有權於自備款部分保留新臺幣參萬元作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」（見原審卷第128頁），核其內容雖與內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第13條第2項所定：「雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」不符，然無論依據何者，縱認系爭0樓房地存有瑕疵，上訴人均僅能於自備款部分，保留3萬元或房地總價之5%即1,052,500元作為交屋保留款，尚無一概拒絕給付後續第12期款417萬元、第13期款1,263萬元之權利，是上訴人以被上訴人未就系爭0樓房地之瑕疵進行修繕為由，辯稱被上訴人催告繳款及解除契約均於法不合云云，即難認有據。

⑶另上訴人雖主張兩造曾先後於107年7月21日、11月18日至系爭00樓房地驗屋，並於108年1月16日會同處理換約事宜，期間均未再討論系爭0樓房地之履約問題，足見被上訴人雖於107年8月8日發函解除系爭0樓買賣契約，惟應屬民法第86條之真意保留，其用意在於催促上訴人儘速簽訂系爭00樓買賣契約，且為上訴人所明知，自不生解除契約之效力云云。然查，兩造於107年7月底之前，均未曾談及系爭00樓房地之價金問題，尚難認已達成換屋之合意，前已詳述；且觀諸被上訴人曾陸續於107年4月25日、6月26日寄發存證信函催告上

訴人繳納系爭0樓房地第12期款、第13期款及辦理複驗等情，亦有臺北興安000773號、001056號存證信函存卷可稽（見原審卷第219-223、165頁），尚非如上訴人所稱未再論及系爭0樓房地履約事宜；復參以被上訴人於107年1月16日兩造擬處理換約事宜時提出之和解書，其內容記載：「緣因甲方（即上訴人）於民國（以下同）104年4月19日向乙方（即被上訴人）購買『宏盛新世界2』0棟0號0樓之房地（下稱系爭房地），後因甲方違約，遭乙方以臺北興安郵局第1285號存證信函解約在案，依原契約（即房地預定買賣契約書）第二十八條之規定，乙方已沒收甲方房屋總價15%之違約金；現因甲方欲再向乙方購買…」等語，此有該和解書在卷可考（見原審卷第173頁），更徵被上訴人確有解除系爭0樓買賣契約並沒收違約金之真意甚明，是上訴人所為前揭主張，自難認可採。

⑷綜上所述，系爭0樓買賣契約業經被上訴人以107年8月8日存證信函合法解除，足堪認定。從而，上訴人於系爭0樓買賣契約解除後，自無從就該契約再予重複解除，是上訴人此後所為解除系爭0樓買賣契約之主張，均不足採。又被上訴人係依系爭0樓買賣契約第28條第4項之約定解除該契約，則其依上開約定沒收系爭0樓房地總價之15%作為違約金，即屬有據；且被上訴人業將上訴人已繳價金超過房地總價15%部分即1,063,426元【0000000－(00000000×15%)＝0000000】清償提存於臺北地院，亦有該院108年度存字第2005號提存書附卷可憑(見原審卷第271頁)，是上訴人依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還買賣價金4,220,926元，核非有據，無可准許。

㈡兩造是否已就系爭00樓房屋成立買賣契約？上訴人是否業已合法解除該買賣契約？上訴人得否依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還買賣價金4,220,926元？

1.上訴人雖主張兩造已於107年11月29日，就更換買賣標的為系爭00樓房地，及價金為系爭0樓房地價金再加價156萬元，暨將上訴人已繳價金移作系爭00樓房地價金等節，達成意思

合致，而成立系爭00樓買賣契約云云。然查，依卷附上訴人與藍建豪間108年11月20日LINE對話紀錄所示，上訴人雖稱「藍先生，昨晚跟我先生談過，既然00-00樓的價差誠如你所說的是156萬，在我們已同意是用退一個車位及另加20萬的前提下，退屋處理費也應只另補差額4萬元，而不是全部…」，惟藍建豪就此乃回覆：「我會轉達，但容我說明，價差156萬是購買兩車狀況，跟購買一車價格本該不同，且我已跟您報告過，該坪數本就搭配兩車位銷售，若減至一車價格本就不同，故若您只保留一車的狀態，本該補貼價差49萬，與您計算方式不同」等語(見原審卷第152、153)，自難據此認定兩造已就系爭00樓房地之價金達成合致；且證人藍建豪亦於本院到庭證稱：「（…00樓新約當時有無確認買賣價金？）馬小姐有一個數字，公司有一個數字，但還有一點差距，大概差幾十萬元。…」、「（在約定簽約之前，雙方就金額還有差距？）是。」、「（當天有無再談到確定的金額？）沒有。因為馬萱陵針對和解書部分不同意。」等語（見本院卷第252頁），是上訴人主張兩造已談妥系爭00樓房地價金云云，即難認可採。至證人即上訴人之配偶江志彬雖於本院證稱：「 （雙方約定簽訂00樓契約及和解書時，證人是否在場？）我在場，因為00樓是用我的名字買的，還有請銀行人員到場一起對保。」、「(銀行人員對保是否已經談妥00樓房屋價金？)我記得價錢已經確認，新的合約上已經寫好金額，原來0樓房屋貸款比較多錢，00樓用我的名字買只要貸款500萬元，…」等語(見本院卷第256頁)，然其所稱新合約中已填入之價金金額究為若干，並不明確，且上訴人與證人江志彬並未於該合約上簽名，亦為上訴人所不爭執，自無從僅憑江志彬前揭證詞，逕認兩造就系爭00樓房地之價金業已達成意思合致。是以，上訴人所舉證據，既不足證明兩造已就系爭00樓房地之價金達成合致，其主張兩造另就系爭00樓房地成立買賣契約云云，自無足憑採。

2. 況查，被上訴人業以107年8月8日存證信函解除系爭0樓買賣契約，並沒收上訴人已繳價金中房地總價之15%作為違約

金，且將剩餘部分提存返還予上訴人，前已詳述，而觀諸卷附由被上訴人擬具之和解書（見原審卷第173頁），其內容雖包含將上訴人就系爭0樓房地所繳價金轉為系爭00樓房地價金等語，然因上訴人不同意該和解書內容，故並未經雙方簽署等情，亦為上訴人所自承，自難認兩造業已同意將上訴人就系爭0樓房地所繳價金轉為系爭00樓房地價金。此外，上訴人復未能提出其他證據，以證明其曾就系爭00樓房地繳納任何價金予被上訴人，自無請求被上訴人返還系爭00樓房地已繳價金之餘地。從而，上訴人依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還系爭00樓房地買賣價金4,220,926元，亦非可准許。

㈢上訴人得否請求酌減違約金？得酌減之金額為若干？上訴人得否依民法第179條規定，請求被上訴人返還酌減之違約金?

1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條分別定有明文。又違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的，民法第252條規定不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院70年度台上字第3796號判決意旨參照）。另違約金之約定，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（最高法院102年度台上第1606號判決意旨參照）。

2.經查，上訴人簽訂系爭0樓買賣契約後，業已依約繳付第1至11期款共計4,220,926元，然因驗屋時發現系爭0樓房地存有瑕疵，且被上訴人並未完成修繕，故不願繳納後續款項，並在被上訴人員工藍順發、藍建豪建議下，另與被上訴商議換屋事宜，協商期間除就系爭00樓房地進行驗屋外，並曾會同被上訴人進行換約程序，惟因對於被上訴人提出之和解書內

容不滿，以致雙方未能就另行成立系爭00樓買賣契約，及將上訴人已繳系爭0樓房地價金轉為系爭00樓房地價金等節達成合致等情，前均已詳述，足見上訴人並非單純基於個人因素，惡意毀約，而係在發現系爭0樓房屋存有瑕疵後，因認尚有合意解除契約或換屋之可能，而未依約繳款，且其後確有積極進行換屋事宜，不僅多次主動向藍建豪表達換屋意願及討論相關細節（見原審卷第147-164頁），甚而已與被上訴人進入最後換約階段，惟因上訴人無法接受被上訴人所擬和解書指稱其有違約情事，終致前功盡棄，無法如願完成換屋程序，是綜觀上訴人履約情形、違約原因、雙方聯繫處理過程等情，尚難認其違約情節已達惡意重大之程度。

3. 本院爰斟酌被上訴人因上訴人違約，受有代銷費用（約為系爭0樓房地總價6%，見本院卷第159-179頁）、相關程序費用、貸款利息之損害，至被上訴人所稱受有依同業利潤標準毛利率18%計算之預期利益損失，因其尚未將系爭0樓房地移轉登記予上訴人，於解約後仍有另行出售之可能，是其所稱預期利益之損害尚非全然可採，及系爭0樓房地相關瑕疵情形、上訴人未依約履行之緣由及相關處理過程、現今社會經濟狀況、兩造所受損害等一切情狀，認被上訴人主張沒收系爭0樓房地總價15%之違約金尚屬過高，應酌減為8%即1,684,000元（00000000×8%＝0000000），較為適當。

4. 從而，系爭0樓買賣契約既經被上訴人合法解除，且被上訴人原沒收之3,157,500元應酌減為1,684,000元，則被上訴人就業經酌減而不得沒收之1,473,500元部分，自屬無法律上原因受有利益，並致上訴人受有損害，是上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還1,473,500元，即無不合，應予准許。另被上訴人已就上訴人所繳超過3,157,500元部分之金額即1,063,426元辦理清償提存，自無不當得利可言，是上訴人亦無從請求被上訴人返還該部分金額，併予說明。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條之規定，請求被上訴人給付1,473,500元，及起訴狀繕本送達翌日即108年8月7日（見

原審卷第189頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論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。至上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分未逾150萬元，於本件宣示後確定，自無庸為准免假執行之宣告，併予說明。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　25　　日

民事第二十庭

審判長法　官　周祖民

法　官　鄭威莉

法　官　馬傲霜

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　5　　月　　25　　日

書記官　崔青菁