

臺灣高等法院民事判決

109年度再易字第118號

再 審 原 告 森築開發股份有限公司

法定代理人 魏夢麟

訴訟代理人 莊志成律師

再審被告 陳芝瑩

上列當事人間請求返還買賣價金事件，再審原告對於中華民國109年10月30日本院108年度重上字第541號確定判決提起再審之訴，本院爰不經言詞辯論，判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

一、按再審之訴，應於30日之不變期間內提起；前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算；其再審之理由發生或知悉在後者，均自知悉時起算，民事訴訟法第500條第1項、第2項前段分別定有明文。再審原告係對本院108年度重上字第541號判決（下稱原確定判決）就再審被告部分提起再審之訴，而原確定判決關於再審被告該部分訴訟標的金額未逾新臺幣（下同）150萬元，為不得上訴第三審事件，於民國109年10月30日宣示時即確定，再審原告則於同年11月11日收受送達判決（見本院卷第47至48頁），是再審原告於同年11月30日提起本件再審之訴（見本院卷第3頁），未逾民事訴訟法第500條所定30日之不變期間，先予敘明。

二、再審原告主張略以：再審被告於102年9月5日以總價1521萬元購買坐落新北市五股區「上河園」建案B1-14樓房屋及基壁編號「B2-488」車位（下稱系爭買賣標的），再審被告繳納314萬元之價款後主張系爭買賣標的有瑕疵，解除兩造間之房屋土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），請求再審原告

01 返還其已繳價款，另主張縱認其解除買賣契約無理由，但系
02 爭買賣契約業經再審原告解除，違約金以買賣總價15%計算
03 過高，應酌減至零，請求再審原告返還其已繳價款314萬
04 元。經臺灣新北地方法院以107年度重訴字第239號判決（下
05 稱第一審判決）認定再審被告解約不合法，再審被告請求返
06 還已繳價款314萬元無理由，再審原告解約合法，違約金約
07 定以總價15%計算，並無過高，然再審被告已繳之價款314萬
08 元超出總價之15%，乃判命再審原告將超出總價15%之85萬85
09 0元（即314萬元-228萬1500元=85萬850元）返還給再審被告。
10 再審被告對於第一審判決提起上訴，請求再審原告再給付22
11 8萬1500元。原確定判決以系爭買賣契約關於違約金部分，
12 再審原告除受有118萬1500元之損失外，無其他損失，包括
13 並無銷售服務費支出之損失，乃將第一審判決部分廢棄，改
14 判再審原告應再給付再審被告110萬元（228萬1500元-118萬1
15 500元）。惟銷售服務費支出損失乃再審原告因再審被告違約
16 所受之積極損害，此為最高法院92年度台上字第2177號判
17 決、96年度台上字第107號判決、本院99年度上字第323號判
18 決等實務一致之見解，原確定判決未加以考量，判決顯然違
19 背論理法則、經驗法則及對於民法第252條規定適用顯有錯
20 誤，原確定判決具民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事
21 由，爰提起本件再審之訴。並聲明：（一）原確定判決不利於再
22 審原告部分廢棄。（二）上開廢棄部分，再審被告之上訴駁
23 回。

24 三、本件未經言詞辯論，無再審被告之聲明及陳述。

25 四、按再審之訴顯無再審理由者，得不經言詞辯論，以判決駁回
26 之，民事訴訟法第502條第2項，定有明文。又再審原告主張
27 原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款之再審事由提
28 起再審之訴，經查：

29 （一）按確定終局判決有適用法規顯有錯誤，得以之為再審事由提
30 起再審之訴，民事訴訟法第496條第1項第1款固定有明文。
31 惟所謂適用法規顯有錯誤者，係指確定判決所適用之法規顯

然不合於法律規定，或與司法院現尚有效及大法官會議之解釋，或最高法院尚有效之判例顯然違反，及確定判決消極的不適用法規，顯然影響裁判者而言（最高法院60年台再字第170號判例及司法院大法官會議釋字第177號解釋參照）。所謂適用法規顯有錯誤者，不包括漏未斟酌證據、認定事實錯誤、取捨證據失當、判決不備理由及在學說上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形在內（最高法院63年台上字第880號判例、90年度台再字第27號判決意旨參照）。又事實審法院認定事實錯誤，調查證據欠周或判決不備理由，固得於判決確定前據以為提起上訴之理由，究與適用法規顯有錯誤有別。又解釋意思表示亦屬事實審法院之職權，事實審法院解釋意思表示，縱有不當，亦不生適用法規顯有錯誤問題（最高法院64年台再字第140號、105年度台再字第15號判決意旨參照）。

(二)再審原告主張銷售服務費之支出，乃再審原告因再審被告違約所遭受之積極損害，為實務上一致之見解，此雖為銷售成本之一，然若再審被告未向再審原告購買，再審原告根本無須支付給代銷公司，收回系爭買賣標的後，再審原告對外銷售後仍須支付銷售服務費，增加銷售成本，原確定判決顯違經驗法則及錯誤適用民法第252條，又原確定判決以再審原告受有跌價損失後，不得再加計銷售服務損失，亦有違論理法則，原確定判決漏未將銷售服務費列入衡量，不符合一般客觀事實及社會經濟狀況，亦與最高法院92年度台上字第2177號、96年度台上字第107號判決所揭示經驗法則相違背，適用法律顯有錯誤云云。

(三)觀諸原確定判決事實及理由欄四、(四)係認定再審被告解除系爭買賣契約不合法，及系爭買賣契約業經再審原告依系爭買賣契約第7、8條約定而解除在案，並就再審被告雖違約不買系爭買賣標的，及再審原告辯稱其委託愛山林建設開發股份有限公司（下稱愛山林公司）代銷案名「上河園」（下稱系爭建案），就系爭買賣標的支付代銷服務費予愛山林公司，

01 故此屬於因系爭契約解除所生之損害部分，除經再審原告提
02 出行銷企劃合約書、愛山林公司之請款明細表、付款證明、
03 支票、存提記錄單、統一發票等件，及依再審原告聲請傳喚
04 證人即愛山林公司總經理張境在到庭結證：「愛山林公司受
05 託代銷系爭房地，依行銷企劃合約書約定，向被上訴人（即
06 再審原告）收取買賣價金6%之銷售佣金，系爭房地之交易
07 未發生退戶而將服務費扣回之情形」等語，而認定再審原告
08 因委託愛山林公司代銷系爭建案，固就系爭買賣標的支付代
09 銷服務費予愛山林公司。惟原確定判決亦認：「被上訴人
10 （即再審原告）乃開發建設公司，其興建建物完成後，勢必
11 要以銷售方式將建物換價以賺取利潤，因此，無論是自行雇
12 員銷售或委託代銷公司進行銷售，所生之銷售費用均係被上
13 訴人為推銷系爭建案及締結系爭契約之成本之一，並非其履
14 行系爭契約給付義務之成本，因此，自無從將被上訴人支付
15 予愛山林公司之行銷企劃服務費計入被上訴人因解約所受損
16 害之餘地，是被上訴人此部分辯稱，委無可取。」等語，另
17 原確定判決亦審酌再審原告因系爭買賣契約解除而受有系爭
18 買賣標的跌價之損害，及勝利不動產估價師事務所鑑定報告
19 之內容，再審被告違約情節，兩造之社經狀況等，暨再審原
20 告依約對於再審被告沒收買賣價金15%即228萬1,500元充違
21 約金，超過其實際損害甚多等一切情狀，認以核減違約金至
22 118萬1,500元為適當（詳見原確定判決書第18至22頁），足
23 認原確定判決本於兩造言詞辯論之卷證資料作為判決基礎，
24 並依上開調查證據結果所為之認定，難謂未依一般客觀事
25 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形而為審酌，所憑經
26 驗法則、論理法則並無不當，與民法第252條意旨並無違
27 背，自與民事訴訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤
28 之規定不符。再審原告執此主張原確定判決有民事訴訟法第
29 496條第1項第1款再審事由，顯屬無據。

30 (四)至原確定判決審酌上開因素後，酌減之違約金比例是否適
31 當，則為事實認定當否之問題，與適用法規是否顯有錯誤無

01 涉，從而，再審原告據此提起再審之訴，為無理由。又再審
02 原告援引上開最高法院92年度台上字第2177號判決、96年度
03 台上字第107號判決、本院99年度上字第323號判決字號等見
04 解，既僅係判決，並非判例，實無從據以作為認定有適用法
05 規顯有錯誤之基礎，併此敘明。

06 (五)再審原告另主張如依原確定判決所認受有差價損失後，不得
07 再加計銷售服務費，則系爭買賣標的依鑑定報告所載，於再
08 審原告解約後約跌價7.1%(108萬元除以原買賣總價1521萬
09 元)，然再審原告已支出總價6%之服務費，可見再審原告銷
10 售系爭買賣標的利潤僅有1.78%（即以原確定判決所認定再
11 審原告損害應酌減至118萬1500元計算，即118萬1500元除以
12 總價1521萬元=7.78%，7.78%再扣除服務費6%=1.78%），尚
13 不及102年度「營利事業各業所得額暨同業利潤標準表」不
14 動產投資開發業之淨利率10%的5分之1云云，均屬對於原確
15 定判決取捨證據、認定事實之指摘；是其主張原確定判決因
16 此違反經驗法則與論理法則而有民事訴訟法第496條第1項第
17 1款所定適用法規顯有錯誤之情事，自難憑採。

18 五、綜上，原確定判決既無再審原告所指再審事由，再審原告之
19 訴顯無理由，爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

20 六、據上論結，本件再審之訴顯無理由。依民事訴訟法第502 條
21 第2項、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 110 年 1 月 5 日
23 民事第十七庭

24 審判長法 官 黃雯惠

25 法 官 華奕超

26 法 官 林佑珊

27 正本係照原本作成。

28 不得上訴。

29 中 華 民 國 110 年 1 月 6 日

30 書記官 戴伯勳

