臺灣高等法院民事判決

109年度消上字第4號

上　訴　人
即被上訴人　黃正發
　　曾俊凱
000000000000000000
　　李玉芝
被 上訴 人　張馨芸
　　沈德祥
上五人共同
訴訟代理人　許文哲律師
被上訴人即
上　訴　人　富旺國際開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林正雄
訴訟代理人　謝尚修律師
複 代理 人　吳建寰律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，黃正發、曾俊凱、李玉芝、富旺國際開發股份有限公司對於中華民國109年4月1日臺灣新竹地方法院107年度消字第10號第一審判決各自提起上訴，本院於110年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回黃正發、曾俊凱、李玉芝後開第二項之訴部分，暨該訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

二、富旺國際開發股份有限公司應再給付黃正發、曾俊凱、李玉芝各新臺幣柒拾捌萬元、柒拾貳萬肆仟元、柒拾貳萬貳仟元，及均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。

三、黃正發、曾俊凱、李玉芝之其餘上訴駁回。

四、富旺國際開發股份有限公司之上訴駁回。

五、廢棄部分之第一審訴訟費用，由富旺國際開發股份有限公司

負擔。第二審訴訟費用；關於黃正發、曾俊凱、李玉芝上訴部分，由黃正發、曾俊凱、李玉芝依序負擔百分之四、百分之七、百分之七，餘由富旺國際開發股份有限公司負擔；關於富旺國際開發股份有限公司上訴部分，由富旺國際開發股份有限公司負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

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，此不特為理論所當然，即就同法於第二審程序未設與第473條第1項同樣之規定，亦可推知。故當事人在上訴期間內提出之上訴狀，僅載明對於第一審判決一部不服，而在言詞辯論終結前，復對其他部分一併聲明不服者，應認其上訴聲明之範圍為已擴張，不得謂其他部分之上訴業已逾期，予以駁回（參照最高法院30年渝抗字第66號判例、96年度台抗字第155號裁定意旨）。查，本件上訴人即被上訴人黃正發、曾俊凱、李玉芝（下稱黃正發等3人）原分別僅就原判決駁回其請求新臺幣（下同）88萬元、90萬元、90萬元之訴部分提起上訴，未就法定遲延利息敗訴部分聲明不服，嗣於本院擴張上訴聲明，請求加計自本判決確定之翌日起算之法定遲延利息（見本院卷第39、157、169頁），依上開說明，應予准許。

乙、實體方面：

一、黃正發等3人及被上訴人張馨芸、沈德祥（下稱張馨芸等2人，與黃正發等3人合稱黃正發等5人）主張：伊等分別於附表所示日期，各就附表所示不動產（下分別以門號稱之，並合稱系爭房地），分別與對造上訴人即被上訴人富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）簽訂不動產買賣契約（下合稱系爭買賣契約），並各自給付如附表所示之價金（下合稱已付價金）予富旺公司。惟兩造就系爭房地之價金支付及

貸款處理方式等買賣契約必要之點未達意思表示合致，系爭買賣契約不成立，富旺公司收受已付價金即無法律上之原因，自應返還。如認系爭買賣契約有效成立，伊等係非可歸責於己之事由，致貸款條件不符而未能給付所餘價金，則富旺公司以伊等未依約給付所餘價金為由解除系爭買賣契約，並不合法，富旺公司仍應依約履行，惟富旺公司將系爭房地另行出售移轉所有權登記予第三人，致給付不能，經伊等解除系爭買賣契約，富旺公司即應返還伊等已付價金。倘認富旺公司解除系爭買賣契約合法，惟富旺公司未給予伊等系爭買賣契約合理之審閱期間，違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項規定，系爭買賣契約第9條第2項不構成契約內容，富旺公司不得據此沒收伊等已付價金，縱富旺公司得沒收伊等已付價金充作違約金，亦顯然過高，應予酌減，其就溢收之違約金，屬不當得利等情。爰依民法第179條、第259條規定，求為命富旺公司給付黃正發等3人各130萬元、張馨芸等2人100萬元，及黃正發等3人加付自本判決確定之翌日起、張馨芸等2人加付自起訴狀繕本送達之翌日起算法定遲延利息之判決（黃正發等3人起訴逾上開請求部分，經原審判決駁回，未據黃正發等3人上訴，不在本院審理範圍內，不予贅述）。

二、富旺公司則以：系爭買賣契約已合法成立。黃正發等5人未依約支付所餘價金，經伊催告仍未履行，已遲延給付，伊依系爭買賣契約第9條約定解除契約，並沒收黃正發等5人已付價金充作違約金，於法有據，並未過高，無須酌減等語，資為抗辯。

三、原審判命富旺公司分別給付黃正發、曾俊凱、李玉芝、張馨芸等2人各42萬元、40萬元、40萬元、100萬元，黃正發等3人自本判決確定之翌日起、張馨芸等2人自起訴狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，駁回黃正發等3人其餘之訴。黃正發等3人、富旺公司就其敗訴部分各自提起上訴。

㈠黃正發等3人上訴部分：

1.黃正發等3人上訴聲明：⑴原判決關於駁回後開第2項之訴部分廢棄。⑵富旺公司應再分別給付黃正發、曾俊凱、李玉芝各88萬元、90萬元、90萬元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.富旺公司答辯聲明：黃正發等3人之上訴駁回。

㈡富旺公司上訴部分：

1.富旺公司上訴聲明：⑴原判決不利於富旺公司部分廢棄。⑵上開廢棄部分，黃正發等5人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

2.黃正發等5人答辯聲明：富旺公司之上訴駁回。

四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院卷第225至227頁，並依判決格式增刪修改文句）：

㈠兩造於附表所示日期，就系爭房地簽訂系爭買賣契約，並各自支付如附表「已支付價金欄」所示價金予富旺公司。有系爭買賣契約、預約訂單、客戶繳款記錄表為證（見原審卷㈠第85至102、169至239、161至167頁、卷㈡第118至121頁）。

㈡富旺公司於107年3月31日寄發存證信函予張馨芸等2人催告辦妥貸款及繳納各該款項，遭張馨芸等2人拒收為由被退回。富旺公司分別於107年5月29日、107年6月5、12日，各寄發存證信函予黃正發、李玉芝、曾俊凱，催告黃正發等3人辦妥貸款並繳納各該款項，並於107年6月27日寄發存證信函予黃正發等3人為解除系爭買賣契約之意思表示。富旺公司於107年7月12日寄發存證信函予楊慧如律師，催告張馨芸等2人繳納各該款項，於107年8月2日寄發存證信函予張馨芸等2人，為解除系爭買賣契約之意思表示。有各該存證信函為證（見原審卷㈡第76至117頁、本院卷第117至125頁）。

㈢富旺公司將系爭房地另行出售移轉所有權登記予第三人。有系爭房地之土地及建物登記謄本為證（見本院卷第189至221頁）。

五、兩造之爭點如下：

㈠系爭買賣契約是否成立？

㈡如兩造簽訂之系爭買賣契約成立有效，該買賣契約是否解除？如何解除？

㈢黃正發等5人請求富旺公司返還已付價金，有無理由？其數額為何？

六、兩造就系爭買賣契約之標的物及其價金互相表示意思一致，系爭買賣契約業已成立：

㈠按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。又買賣者係指當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。民法第153條、第345條分別定有明文。次按定金收據業已表明買受人為被上訴人，並表明買賣之標的物及總價金，對於買賣必要之點(要素)既意思表示一致，依民法第153條第2項，第345條第2項規定，兩造間該房地之買賣契約自屬已有效成立。至其他非必要之點如付款方式、過戶程序、稅金負擔等兩造既無特別約定自應依法律規定為之，不能因此而謂買賣尚未成立（參照最高法院77年度台上字第2479號判決意旨）。又按當事人間，除買賣標的物及價金外，尚約定其他交易上之事項為「必要之點」者，衡諸契約自由原則，雖非法所不許，但仍應買賣雙方就此事項，意思表示一致列為「必要之點」，始得成為契約之「必要之點」（參照最高法院84年度台上字第2295號判決意旨）。

㈡系爭買賣契約之立約人欄業已載明：買方分別為黃正發、曾俊凱、李玉芝、張馨芸等2人，賣方為富旺公司，系爭買賣契約第1、2條則分別詳載買賣標的為系爭房地，黃正發等3人約定買賣總價各為1280萬元，張馨芸等2人約定買賣總價為1080萬元，兩造復各自在系爭買賣契約之「買方」及「賣

方」欄位簽名及用印（見原審卷㈠第169至171、177、187至189、195、205至207、213、223至225、231頁），足見兩造已就系爭買賣契約之標的物及其價金互相表示意思一致，堪認系爭買賣契約業已成立。

㈢黃正發等5人雖主張：系爭房地價金之給付方式，為系爭買賣契約之重要事項，惟兩造就價金支付之貸款方式（即系爭買賣契約第3條第3項）意思表示不一致，蓋富旺公司之代理人康綾珊表示貸款會由富旺公司全權處理完畢，沒想到會有如向銀行貸款不成時，需自己支付所餘價金之風險，故系爭買賣契約不成立云云（見本院卷第229、263頁）。惟觀諸系爭買賣契約第3條約定：「甲方（指黃正發等5人）貸款約定：一、甲方應於備證用印後同意委由乙方（指富旺公司）所指定之金融機構辦理貸款手續。二、甲方透過金融機構辦理貸款應一律由承辦地政士於買賣標的物辦理產權移轉登記同時辦理抵押權設定手續，且甲方應依承辦地政士通知之指定期日內親自辦理開戶、對保並授權金融機構將核貸金額逕予撥入乙方指定之帳戶。三、甲方應配合最遲於民國□年□月□日內辦妥貸款與撥款手續，如甲方貸款條件不符或貸款金額不足時，屆期除經乙方同意外，甲方仍應以現金一次付清尾款，並同時辦理交屋。」等語（見原審卷㈠第171、189、207、225頁），係約定黃正發等5人如以貸款方式支付價金時，應配合富旺公司辦理上開貸款手續，倘貸款條件不符或金額不足，仍應以現金支付價金，可見兩造就黃正發等5人價金給付方式意思表示亦已合致。至黃正發等5人有無合理時間審閱系爭買賣契約內容，僅涉及是否得主張系爭買賣契約第3條第3項不構成契約內容而已，與系爭買賣契約是否成立無關（參照最高法院98年度台上字第168號判決意旨）。況且康綾珊並非富旺公司之代理人，其所稱富旺公司會全權處理貸款乙節，對富旺公司不生效力（詳如後述）。準此，黃正發等5人據此主張系爭買賣契約不成立，並不足採。

㈣綜上，系爭買賣契約業已合法成立，富旺公司依此收取黃正發等5人已付價金，非無法律上之原因。黃正發等5人依民法第179條規定，請求富旺公司返還已付價金，為無理由，不應准許。

七、黃正發等3人與富旺公司間之買賣契約經富旺公司合法解除；富旺公司沒收黃正發等3人已付價金充作違約金，尚嫌過高，經本院酌減後，黃正發等3人得請求富旺公司分別返還120萬元、112萬4千元、112萬2千元各本息：

㈠觀諸系爭買賣契約第2條約定，兩造約定黃正發等5人分4期支付買賣價金，分別為：1.本契約簽訂時，給付簽約款；2.黃正發等5人分別於附表「契約約定事項、價金給付之備證用印款」欄所示日期給付備證用印款；3.產權移轉後3日內給付產權移轉款；4.交屋款（見原審卷㈠第171、189、207、225頁），如黃正發等5人未依上開約定支付價金而違約時，經富旺公司催告通知仍不履行，富旺公司得逕行解除系爭買賣契約，此觀系爭買賣契約第9條第1項前段約定即明（見原審卷㈠第175、193、211、229頁）。黃正發等3人僅分別支付價金130萬元、130萬元、130萬元（見不爭執事項㈠），並未於系爭買賣契約約定備證用印款支付日期支付所餘之備證用印款（如附表「價金給付之未支付之備證用印款」欄所示），此為兩造不爭執（見本院卷第229頁），則富旺公司所稱：黃正發等3人未依約支付備證用印款而為違約，即非無憑。黃正發等3人雖主張：富旺公司未提示過戶證件資料，伊等支付備證用印款之條件未成就云云（見本院卷第229頁），惟系爭買賣契約第2條即已明確約定黃正發等3人應支付備證用印款之日期，且上開約定僅稱「富旺公司備齊一切過戶證件資料時，黃正發等3人應給付備證用印款」等語，並無以富旺公司應提示過戶證件資料為必要，則黃正發等3人上開主張，並不可採。至於富旺公司辯稱：黃正發等3人未依約辦理貸款手續，導致後續產權移轉款及交屋款未能繳納，亦屬未依期限繳納價金之違約情形云云（見

本院卷第229頁），惟觀諸系爭買賣契約第2條約定，並無約定黃正發等3人應以貸款方式支付價金，況系爭買賣契約第3條第3項約定，如黃正發等3人貸款條件不符或貸款金額不足，仍應以現金一次付清尾款（見上開六、㈢），足見辦理貸款手續非黃正發等3人依系爭買賣契約之給付義務；兩造不爭執富旺公司尚未辦理系爭房地產權移轉及交付予黃正發等3人，富旺公司自不能因黃正發等3人未支付產權移轉款、交屋款，逕指黃正發等3人有違約情事，富旺公司上開抗辯雖不可取，惟仍無礙於黃正發等3人未依約繳納備證用印款而為違約之認定，併此敘明。

㈡富旺公司分別於107年5月29日、6月12日、6月5日以存證信函催告通知黃正發等3人於文到7日內繳納各該款項（含備證用印款），黃正發等3人分別於107年6月4、13、6日收受上開存證信函，並分別於107年6月11、14、8日各自以存證信函回覆富旺公司，並請富旺公司再予寬限期限，有兩造往來之存證信函及回執為證（見原審卷㈡第76至81、85至87、91至96頁、卷㈠第113至115頁），黃正發等3人於收受富旺公司上開催告通知履行支付備證用印款後7日內，仍未支付所餘備證用印款（見本院卷第229頁），則富旺公司分別於107年6月27日以存證信函解除其與黃正發等3人之買賣契約（見不爭執事項㈡），核與系爭買賣契約第9條第1項約定相符，自為合法。又富旺公司107年6月27日解除買賣契約之存證信函分別於107年7月4日、6月28、28日達到黃正發等3人（見原審卷㈡第85至90、97至99頁），則黃正發等3人與富旺公司之買賣契約於107年7月4日、6月28、28日發生解除契約之效力。

㈢黃正發等3人雖主張：伊等是經過訴外人康綾珊介紹，於106年11月間參加富旺公司委由嵩澔國際資產有限公司（下稱嵩澔公司）舉行之銷售說明會，康綾珊於說明會中為富旺公司銷售系爭房地，強調伊等僅需支付自備款130萬元，不足部分可委託公司辦理，並表明可為伊等處理好貸款，且收受伊

等交付之價金並開立收據，自屬富旺公司代理人，康綾珊於銷售房地時所為之廣告或保證，應對富旺公司發生效力；縱認富旺公司未授與康綾珊代理權，惟富旺公司提供銷售房屋資料及預約訂單之行為，外觀上自屬以代理權授與他人，亦應負授權人責任；富旺公司嗣以伊等貸款條件不符而認定伊等違約，違反前述保證事項，自不得據此解除買賣契約云云。惟：

1.按代理行為須由代理人以本人名義為之，其所為意思表示或所受意思表示，始直接對本人發生效力，此觀民法第103條之規定自明。代理權之授與，應向代理人或向代理人對之為代理行為之第三人，以意思表示為之。此項意思表示，固不以明示為限，惟默示的授與代理權，仍須表意人之舉動或其他情事等之間接事實，與授與代理權之事項，具相當之關連性為必要（最高法院84年度台上字第44號民事判決參照）。其次，由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任；但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民法第169條定有明文。所謂由自己之行為表示以代理權授與他人者，必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，且須第三人基此表見之事實，主張本人應負授權人之責任（最高法院60年台上字第2130號判例意旨參照）。又所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，須以本人實際知其事實為前提，主張本人知此事實者，應負舉證之責（最高法院68年台上字第1081號判例意旨參照）。

2.查，富旺公司將系爭房地所屬之「明新大富翁」建案（下稱系爭建案）委託兆基管理顧問股份有限公司（下稱兆基公司）代理銷售，有卷附合作銷售契約書為證（見原審卷㈠第343至351頁），並據證人即富旺公司銷售人員盧昶佑證述明確（見原審卷㈠第343至351頁、卷㈡第58頁），是此部分事實堪以認定。

3.證人即嵩澔公司人員張仲翔證稱：伊是康綾珊底下的「云聯惠網路消費平台」（下稱云聯惠平台）會員；兆基公司的人跟伊講富旺的案子不錯，有包租，伊取得兆基公司給的簡報並修改為原證11之簡報（見原審卷㈠第315至323頁），在云聯惠平台及說明會分享；伊及嵩澔公司在這個過程中扮演分享角色，不是中人，嵩澔公司會把人帶到兆基公司去簽約；嵩澔公司會協助客戶找到尾款，富旺那邊也會找銀行；嵩澔公司與富旺公司沒有接觸，而是透過兆基公司與富旺公司接觸等語（見原審卷㈡第64至68頁）。

4.證人康綾珊證稱：伊與黃正發等5人均是云聯惠平台之會員，因參加云聯惠平台而認識，消費者只要在平台買東西，就會有回饋金；云聯惠平台的會員李松濱、張仲翔是嵩澔公司的人，透過兆基公司知道系爭建案，覺得還不錯，所以李松濱等2人就借伊的辦公室做產品的分享會；系爭建案房屋也是平台的商品，如果交易成功的話，云聯惠平台就會給上線即伊回饋金；黃正發、曾俊凱的父親即李玉芝之先生曾紹昌、張馨芸的母親即沈德祥的姊姊沈燕玉（證人康綾珊誤述為李燕玉，見原審卷㈡第19頁、本院卷第311頁）都有參加分享會，黃正發、曾紹昌、沈燕玉都知道伊只是介紹人，與富旺公司沒有關係；伊跟他們說這個案子可以投資，因為嵩澔在講時是說有包租5年，伊覺得用租金付銀行利息都夠，所以就做分享，伊只是分享，並不是富旺公司的代理人，分享會時沒有任何富旺公司的人在場，是黃正發等3人在兆基公司簽約時，才與富旺公司的人接洽；伊有向黃正發等3人表示只要付訂金130萬元，伊及嵩澔公司會幫忙處理後面的貸款部分嵩澔請伊幫忙找云聯惠平台的會員，嵩澔那兩個人也不認識黃正發等3人，只有伊認識，黃正發等3人也才會放心；伊有代收黃正發等3人交付之定金各30萬元等語（見原審卷㈡第18至30頁）。

5.證人康綾珊已明確證述其未受富旺公司之授權，則黃正發等3人主張康綾珊為富旺公司之代理人，已乏依據。其次，云

聯惠平台係提供會員販賣商品取得下線消費佣金之多層次傳銷組織，此觀證人康綾珊上開證述即明，黃正發、曾紹昌、沈燕玉與康綾珊、嵩澔公司之李松濱、張仲翔均是云聯惠平台會員，渠等與康綾珊原即熟識，私下互有往來，康綾珊就云聯惠平台銷售之商品即系爭建案進行分享、介紹，並將黃正發等3人交付之定金各30萬元轉給富旺公司，實係本於其係黃正發等3人、嵩澔公司之李松濱、張仲翔在云聯惠平台之上線，且交易成功會有回饋金制度而為，已難認康綾珊係以富旺公司代理人自居而銷售系爭建案並代收定金。再者，黃正發等3人均自陳：伊等只認識康綾珊，認為相信康綾珊就沒問題，伊等沒有問康綾珊是不是富旺公司的人，康綾珊也沒有說富旺公司授權她來，伊等是基於大家的熟識信任，還有她辦的說明會，所以伊等就直接先付訂金等語（見原審卷㈡第31至32頁），益證黃正發等3人係信任康綾珊個人，而非因富旺公司有何行為表示以代理權授與康綾珊。況依證人張仲翔證述，可知康綾珊於分享會分享之簡報內容，係兆基公司提供、並由嵩澔公司修改，自難僅憑康綾珊在分享會提出之簡報，載有「明新大富翁、富旺國際、嵩澔國際攜手合作」等字樣（見原審卷㈠第315頁），逕認富旺公司有表見行為而應負授權人之責任。本件既查無富旺公司有表見之事實，足使黃正發等3人相信康綾珊有代理權，亦無任何事證足認富旺公司實際知有表見代理之情，黃正發等3人主張康綾珊為富旺公司之代理人或表見代理人，康綾珊保證為黃正發等3人辦妥抵押貸款，該等保證對富旺公司發生效力云云，即非可採。

6.綜上，富旺公司既未保證為黃正發等3人辦妥抵押貸款，則黃正發等3人未依約支付備證用印款而為違約，經富旺公司催告通知仍未履行，富旺公司據此解除買賣契約自為合法，已如前述。黃正發等3人主張本件貸款條件不符，非可歸責於己之事由，富旺公司據此解除買賣契約並不合法云云，自不足取。

㈣黃正發等3人與富旺公司間之買賣契約既經富旺公司合法解除，黃正發等3人事後再以起訴狀、民事準備續狀解除渠等與富旺公司之買賣契約（見原審卷㈠第23至27頁、卷㈡第122至123頁），即失所附麗，不生解除買賣契約之效力。準此，黃正發等3人依民法第259條規定，請求富旺公司返還渠等已付價金，即乏其據，不應准許。

㈤系爭買賣契約第9條第2項約定：「甲方……有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項」（見原審卷㈠第175、193、211頁）。黃正發等3人未依約按期支付備證用印款而有違約，經富旺公司催告給付仍未履行，富旺公司據此解除買賣契約，並依系爭買賣契約第9條第2項沒收黃正發等3人已付價金，即非無憑。黃正發等3人雖主張：富旺公司未給予伊等系爭買賣契約合理之審閱期間，違反消保法第11條之1第1項規定，系爭買賣契約第9條第2項不構成契約內容，富旺公司不得沒收伊等已付價金云云。惟：

1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反前開規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。消保法第11條之1第1、3項分別定有明文。該條文立法目的，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，避免消費者於匆忙間不及瞭解其依定型化契約所得享受之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之定型化契約而受有損害。企業經營者如未提供合理審閱期，可由消費者決定是否將條款納入契約內容。惟若消費者在簽約之後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，堪認未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費者依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合理之一定期間內提出主張，方符誠信原則。

2.依證人盧昶佑證稱：買賣契約是伊要簽約時，才從富旺公司

帶過去，沒有放制式合約在兆基公司；簽約時，伊都是請客戶當下要看合約，有疑義就說明，簽完約後，就會給客戶一份契約副本等語（見原審卷㈡第61至62頁），可知黃正發等3人在簽訂買賣契約時，始見買賣契約內容。觀諸系爭買賣契約第9條第2項約定內容，固係制式之定型化契約，惟富旺公司既已請黃正發等3人在簽約前要看合約，並提出疑義以為說明，且黃正發等3人簽訂契約後均各留存副本，當可隨時查閱約款而瞭解相關權利義務，觀諸黃正發等3人與富旺公司前述往來之存證信函（見上開七、㈡），均未表明任何不瞭解系爭契約內容或有何顯失公平之意，亦未主張審閱期間利益遭剝奪，甚且請富旺公司再予寬限期限，遲至簽訂買賣契約近1年後之107年12月7日，始以起訴狀以富旺公司未給予合理審閱期間為由，單就系爭買賣契約第9條第2項主張不構成契約內容云云，揆諸前開說明，應認黃正發等3人此部分主張違反誠信原則，並非可採。準此，黃正發等3人主張：系爭買賣契約第9條第2項不構成契約內容，富旺公司不得據此沒收渠等已付價金，應依民法第179條規定返還云云，洵無可取。

㈥黃正發等3人復主張：富旺公司將伊等已付價金充作違約金，顯然過高，應予酌減等語。查：

1.按違約金，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條第2項定有明文。次按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，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；而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質

者，均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金（參照最高法院109年度台上字第1013號判決意旨）。查，富旺公司於黃正發等3人違約而解除買賣契約時，得沒收黃正發等3人已付價金，此觀系爭買賣契約第9條第2項約定即明，兩造不爭執此為違約金，且觀諸同條第4項約定：「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使。」（見原審卷㈠第175、193、211頁），應認富旺公司沒收黃正發等3人已付價金作為違約金，其性質為懲罰性違約金。

2.又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。同法第148條第2項規定，行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。則約定之違約金是否過高，除應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、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，均有其適用，尤以當事人約定懲罰性違約金者，於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給付違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，就債權人之損害已有相當之填補者（參照最高法院106年度台上字第1389號判決意旨）。查，黃正發等3人遲延給付備證用印款而有違約情事，已如前述，堪認富旺公司因此受有黃正發等3人遲延給付期間之利息損失，以黃正發等3人未支付之備證用印款數額、遲延日數，並依民法第203條週年利率百分之5計算結果，堪認富旺公司因此所受損失分別為2萬1584元、3萬6649元、3萬8059元（計算式見附表「富旺公司利息損失」欄）。衡以富旺公司出售系爭房地時，業已投入代銷佣金、廣告費、人事成本等管銷費用之營業成本，因黃正發等3人遲延支付備證用印款，致富旺公司無法即時以此支付其營業成本而受有利潤損失，依財政部核定之107年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，建築工程業之住宅建築業，其同業利潤標準之淨利率為百分之8

（見原審卷㈡第171頁），應認富旺公司因此所受之利潤損失各為6萬2400元、11萬7600元、11萬7600元（計算式見附表「富旺公司利潤損失」欄）。佐以富旺公司催告通知黃正發等3人履行支付備證用印款時，黃正發等3人猶以存證信函回覆請富旺公司寬限期限（見上開七、㈡），可見黃正發等3人非無積極履行債務。佐以系爭買賣契約業已約定上開違約金不妨礙富旺公司損害賠償請求權之行使。本院斟酌黃正發等3人違約情節、富旺公司因此所受遲延利息之損失及回收相當利潤合計各8萬3984元、15萬4249元、15萬5659元，並平衡兩造利益、兼顧誠信原則，認為系爭買賣契約第9條第2項關於違約金之約定，取其概數以黃正發為10萬元，曾俊凱為17萬6千元、李玉芝為17萬8千元為合理適當。又黃正發等3人之違約情節不及於未繳納產權移轉款及交屋款，已如前述，則富旺公司加計黃正發等3人未繳納產權移轉款及交屋款之數額，辯稱：伊所受損害已逾黃正發等3人已付價金云云（見本院卷第305至309頁），洵屬無理。準此，黃正發等3人依民法第179條規定，請求富旺公司返還酌減後溢領之違約金各120萬元、112萬4千元、112萬2千元，為有理由，應予准許，逾上開範圍所為請求，則無理由，應予駁回。

3.按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所明定，惟應待法院為酌減違約金之裁判，始生形成效力。故當事人（債權人）在法院為酌減前，並無返還違約金之義務，必於法院為酌減裁判之法律效果形成後，請求權一方（債務人）之請求權始確定發生，而有因債權人給付遲延另須支付遲延利息問題（最高法院105年度台上字第2378號判決意旨參照）。是以出賣人以買受人有債務不履行情事，於解除契約後沒收買受人已付買賣價金充為違約金，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，買受人固得依民法第179條規定請求返還，然其遲延利息自應自判決確定翌日始得起算計付。準此，黃正發

等3人請求富旺公司加計自本判決確定翌日起算之法定遲延利息，核屬有據，應予准許。

八、張馨芸等2人與富旺公司間之買賣契約經張馨芸等2人合法解除；張馨芸等2人得請求富旺公司返還價金100萬元：

㈠按非對話而為意思表示者，其意思表示以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1項定有明文。所謂達到，係指意思表示已置於相對人可能支配之範圍，換言之，使相對人居於隨時可了解其內容之地位為已足，並非須使相對人取得占有，故通知已送達於相對人之居住所或營業所者，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（參照最高法院54年台上字第952號、58年台上字第715號判例意旨）。系爭買賣契約第10條第5項約定：兩造相互間通知辦理事項如以書面通知，以本契約所載之聯絡地址為通信地址，而張馨芸等2人於系爭買賣契約記載其通訊地址則為新北市○○區○○路00○0號7樓（參原審卷㈠第229、231頁）。富旺公司於107年3月31日依張馨芸等2人上開記載之通訊地址寄送存證信函，催告通知張馨芸等2人文到7日內繳納各該款項（含備證用印款），惟遭張馨芸等2人於同年4月2日拒收退回，有上開存證信函暨信封、回執等件為證（見本院卷第117至125頁），張馨芸等2人亦不爭執渠等拒絕收受上開存證信函（見本院卷第265頁），則上開存證信函已置於張馨芸等2人可支配之範圍，使張馨芸等2人居於隨時可了解其內容之狀態，依民法第95條規定，上開催告支付備證用印款之通知已到達張馨芸等2人，張馨芸等2人應於107年4月9日前繳納備證用印款，應堪認定。

㈡次按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力；前項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之；民法第103條定有明文。查，訴外人楊慧如律師於107年7月6日代理張馨芸等2人以存證信函通知富旺公司，表明：張馨芸等2人已積極處理款項，確

定可以在107年8月10日之前結清款項，並請富旺公司於5日內函覆同意張馨芸等2人提出之方案等語（見原審卷㈡第100至104頁）。張馨芸等2人自陳渠等委由楊慧如律師寄發存證信函（見本院卷第265頁），則楊慧如律師代理張馨芸等2人向富旺公司提出系爭買賣契約之清償方案，並請富旺公司就其提出之清償方案函覆是否同意，足見楊慧如律師係有權代理張馨芸等2人處理系爭買賣價金清償事宜及所生事項，至為明確。嗣富旺公司於同月12日以存證信函回覆楊慧如律師稱：原則上同意張馨芸等2人提出之結清方案，但應以本文到7日內為期限（不同意107年8月10日期限），並逕以此函催告張馨芸等2人履約等語（見原審卷㈡第106頁），該存證信函已於107年7月13日送達楊慧如律師（見原審卷㈡第108頁），依民法第103條第2項規定，富旺公司上開對楊慧如律師催告通知張馨芸等2人支付備證用印款，直接對本人即張馨芸等2人發生效力，自屬合法催告通知張馨芸等2人於107年7月20日前支付備證用印款。張馨芸等2人主張：伊等非富旺公司上開催告通知存證信函之收件人，富旺公司上開存證信函不發生催告通知之效力云云，洵無足取。

㈢張馨芸等2人以107年7月6日存證信函請求展期清償至107年8月10日，富旺公司雖以107年7月12日存證信函否准張馨芸等2人展期清償之申請，惟其既同意張馨芸等2人提出之結清方案，並表示應於該存證信函到達之7日內清償，足見富旺公司已同意延展備證用印款之清償期至107年7月20日（即該存證信函到達之7日內），況依富旺公司107年8月2日存證信函，亦係因張馨芸等2人未依前述107年7月12日存證信函意旨履行買賣合約而解除系爭買賣契約（見原審卷㈡第109頁），益證張馨芸等2人與富旺公司已協議備證用印款之清償期為107年7月20日。富旺公司雖辯稱：伊提出清償期107年7月20日之新要約，未經張馨芸等2人承諾，則清償期仍應依系爭買賣契約約定云云，並不可採。

㈣張馨芸等2人未於107年7月20日前支付備證用印款（見本院

卷第229頁），依民法第229條規定，張馨芸等2人固因遲延給付而違約，惟觀諸前述系爭買賣契約第9條第1項約定（見上開七、㈠），富旺公司仍應對張馨芸等2人再行催告通知仍不履行，始得解除系爭買賣契約。惟富旺公司未於張馨芸等2人違約後，再行催告通知，逕行於107年8月2、12日以存證信函解除其與張馨芸等2人之買賣契約（見原審卷㈡第109至117頁），不符系爭買賣契約第9條第1項約定，並非合法，不生解除系爭買賣契約之效力。富旺公司辯稱：伊已合法解除兩造買賣契約云云，自不足取。

㈤按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；民法第226條第1項、第256條、第259條第1、2款分別定有明文。查，富旺公司已將張馨芸等2人買受之2號房地出售予第三人，並辦理所有權移轉登記完畢，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢），則富旺公司就2號房地買賣契約之履行已陷於給付不能，則張馨芸等2人於109年2月6日以民事準備續狀為解除契約之意思表示，富旺公司於當日收受繕本（見原審卷㈡第122至123頁），自為合法有據。張馨芸等2人與富旺公司間之買賣契約經張馨芸等2人合法解除，則張馨芸等2人依民法第259條規定，請求富旺公司返還已付價金100萬元，為有理由，應予准許。

㈥末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項前段、第203條定有明文。張馨芸等2人請求富旺公司給付前揭項目金額有理由部分，依民法第259條第2款規定，本可請求加付自受領時起之利息，則張馨芸等2人僅請求富旺公司應自起訴狀繕本送達翌日即107年12月28日（見原審

卷㈠第55頁）起，計付法定遲延利息，亦屬有據。

九、從而，黃正發等3人依民法第179條規定，請求富旺公司各給付120萬元、112萬4千元、112萬2千元，及本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；張馨芸等2人依民法第259條規定，請求富旺公司給付100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即107年12月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；為有理由，應予准許。黃正發等3人逾上開請求部分，為無理由，應予駁回。前開黃正發等3人請求應准許部分，扣除原審判命給付42萬元、40萬元、40萬元各本息，富旺公司應再給付黃正發等3人各78萬元、72萬4千元、72萬2千元各本息。原判決就上開富旺公司應再給付部分，為黃正發等3人敗訴之判決，尚有未洽，黃正發等3人上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。至於原判決就前開應准許部分為富旺公司敗訴之判決，及就前開不應准許部分，為黃正發等3人敗訴之判決，均無違誤，兩造上訴意旨各自指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，均為無理由，應予駁回；並依民事訴訟法第79條、第85條第1項但書規定，為訴訟費用負擔之判決。

十、末本件事證已臻明確，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。

丙、據上論結，黃正發等3人之上訴為一部有理由、一部無理由；富旺公司之上訴為無理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　9　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　胡宏文

法　官　陳筱蓉

法　官　陳心婷

正本係照原本作成。

富旺國際開發股份有限公司如不服本判決，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　　2　　月　　9　　日

書記官　黃麒倫

附表：

				黃正發	曾俊凱	李玉芝	張馨芸、沈德祥
契約約定事項	契約簽訂日期			106年12月1日	106年12月29日	106年12月22日	106年12月17日
	系爭房地		土地	1.新竹縣○○鄉○○段0000○00地號（應有部分全部）。 2.同段1851地號（應有部分20分之1）。 3.同段1851之1、1851之13、1851之34地號（應有部分各40分之1）。	1.同段1851之17地號（應有部分全部）。 2.同段1851地號（應有部分20分之1）。 3.同段1851之1、1851之13、1851之34地號（應有部分各40分之1）。	1.同段1851之22地號（應有部分全部）。 2.同段1851地號（應有部分20分之1）。 3.同段1851之1、1851之13、1851之34地號（應有部分各40分之1）。	1.同段1851之33地號（應有部分全部）。 2.同段1851地號（應有部分20分之1）。 3.同段1851之1、1851之13、1851之34地號（應有部分各40分之1）。
			房屋	新竹縣○○鄉○○○路000巷0號	同巷7號	同巷17號	同巷2號
	價金給付	總價金		1280萬元	1280萬元	1280萬元	1080萬元
		簽約款		契約簽訂時，支付100萬元	契約簽訂時，支付100萬元	契約簽訂時，支付100萬元	契約簽訂時，支付100萬元
		備證用印款		106年12月15日，支付108萬元	106年12月29日，支付177萬元	106年12月22日，支付177萬元	106年12月17日，支付140萬元
		產權移轉款		產權移轉後3日內，支付960萬元	產權移轉後3日內，支付960萬元	產權移轉後3日內，支付960萬元	產權移轉後3日內，支付810萬元
		交屋款		112萬元	43萬元	43萬元	30萬元
價金給付	已支付價金			130萬元	130萬元	130萬元	100萬元
	未支付之備證用印款			即應給付之簽約款、備證用印款，扣除已支付價金之數額			
				78萬元	147萬元	147萬元	140萬元
富旺公司	解除契約日期			107年7月4日	107年6月28日	107年6月28日	×
	黃正發等3人遲延給付備證用印款之日數			202日	182日	189日	×

（續上頁）

合法解除契約	富旺公司之損害	利息損失之計算式（元以下四捨五入，下同）	78萬元x5%x202/365＝2萬1584元。	147萬元x5%x182/365＝3萬6649元	147萬元x5%x189/365＝3萬8059元	x
		利潤損失之計算式	78萬元x8%＝6萬2400元	147萬元x8%＝11萬7600元	147萬元x8%＝11萬7600元	x
		合計	8萬3984元	15萬4249元	15萬5659元	x