臺灣高等法院民事判決

109年度消上易字第4號

上　訴　人　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　莊志成律師

被上訴人　　邵憶芳

　　謝宛霓

共　　同

訴訟代理人　顏瑞成律師

複代理人　　王羽丞律師

上列當事人間請求解除契約事件，上訴人對於中華民國109年4月17日臺灣臺北地方法院108年度消字第39號第一審判決提起上訴，本院於109年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於附表所示締約日期，先後以買賣、債權讓與方式，向上訴人購買坐落新北市○○區○市段000○00000○00000○地號土地上「ＯＯＯＯＯ」建案（下稱系爭建案）如附表所示之預售屋（均含地下車位）及基地應有部分（下分稱「00-21戶」、「00-26戶」，合稱系爭房地），兩造簽立房屋土地預定買賣契約書及個別磋商條款（下合稱「系爭買賣契約」）。嗣邵憶芳陸續支付價金新台幣〈下同〉339萬元，謝宛霓陸續支付價金187萬元後，即未再按期付款，上訴人因而於108年7月18日發函通知解除系爭買賣契約，並依該契約第26條第2 項約定（下稱系爭條款），沒收總價15％即邵憶芳126萬9000元、謝宛霓131萬7000元（下合稱系爭價金）作為違約金。然上訴人於銷售系

爭建案時，以不實廣告宣稱系爭建案周遭宏泰商圈將有訴外人威秀影城股份有限公司（下稱威秀公司）所轄威秀影城進駐，且於淡江大橋、淡水河北側沿河平面道路完成後，該商圈將具備完善交通條件等語（下稱系爭廣告），吸引伊參觀購屋，嗣後威秀影城因故未進駐宏泰商圈，前開橋樑、沿河道路亦未如期完工，系爭廣告內容顯然不實，致伊受不實廣告誘引而締約，對伊顯失公平。又伊事後發現系爭建案之地上3樓公設梯廳，遭違規設置櫃台、包裹室，影響住戶通行，且該樓層之連通道逢雨必淹，排水設計不良，該樓層公共空間之圍牆玻璃與水泥之間，存有一處幼童可攀爬恐致墜落之坡崁，各片玻璃間未緊密黏貼，牢固程度不足，足認系爭建案之施工及設計均有不當；上訴人復擅將竣工圖所標示之房屋落地窗更改為門扇，顯為二次施工；系爭房屋牆壁龜裂，施工品質低劣。可徵系爭房地應不具備系爭契約所約定之品質、功能、效用，為有瑕疵之物，上訴人要求伊所簽個別磋商條款第7條約定，不當加重消費者之義務及責任，違反消費者保護法（下稱消保法）第17條第1項、第3項第3款及第4項規定而無效。伊已於民國108年6月11日、同年月25日委請律師發函解約，上訴人本應返還伊所付全部價金。縱認伊解約不合法，惟被上訴人既解除契約，應返還系爭價金，縱其得沒收，系爭條款就違約金之約定，核屬過高，應依民法第252條規定，酌減至按總價10%計算之金額（即邵憶芳部分酌減為84萬6000元、謝宛霓部分酌減為87萬8000元），於酌減後，上訴人就逾前開金額之溢扣款項即邵憶芳42萬3000元、謝宛霓43萬9000元部分，無正當法律上權源，係不當得利，致伊受有損害。為此，爰依民法第179條規定，求為命上訴人返還邵憶芳42萬3000元、謝宛霓43萬9000元，及自本判決確定之日起加付法定遲延利息之判決（被上訴人逾此部分之請求，非本院審理範圍，茲不贅敘）。

二、上訴人則以：威秀影城、淡江大橋、淡水河北側沿河平面道路非由伊興建，均非系爭建案之公共設施，自非伊按系爭買

賣契約應提出之給付，縱有被上訴人所指威秀影城未進駐宏泰商圈、前開橋樑及道路未如期完工之情，亦不得據此認定系爭房地有瑕疵或伊給付不完全；況系爭廣告係用於介紹系爭房地周邊環境之未來機能發展，非契約內容之一部，被上訴人以系爭廣告所宣傳之前述影城、橋樑、道路等機能事後未實現為由，逕謂系爭買賣契約無效，並無理由。又伊銷售之建物，其地上3層連通道，僅於雨量較大時會短暫積水，非排水設計不良；該樓層公共空間所築圍牆，合乎建築法規要求，縱牆上玻璃之間未緊密黏貼，亦非設計不良或施工不良；系爭房屋牆面如有龜裂，或為建物熱脹冷縮所致，不影響房屋結構及已具備之功能，兩造既以個別磋商條款第7條，約定被上訴人僅於系爭房地存有重大影響建築物功能之瑕疵時，方得解約，被上訴人逕以前述缺失情形主張係物有瑕疵而片面解約，自非合法。況系爭買賣契約乃是伊於被上訴人未按期付款後，經2次發函催告履行未果，始於108年7月18日以台北ＯＯＯＯＯＯ號碼第000號存證信函（下稱第000號函）、同局第000號存證信函（下稱第000號函），分別通知被上訴人解約，伊因被上訴人未如期履約，受有支出代銷費用2戶共91萬9200元（計算式：459,000〈A8-21戶〉+460,200〈B8-26戶〉＝919,200），及因系爭房地跌價達房地總價之10.07％至13.35％之比例之跌價損失等損害，伊依系爭條款沒收系爭價金作為違約金，並無過高情事等語，資為抗辯。

三、原審就前開部分判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，其聲明為：㈠原判決關於命上訴人給付被上訴人本息部分，及該訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（本院卷第123至125頁）：

(一)上訴人是系爭建案之銷售者。

(二)邵憶芳、訴外人陳熒珠分別於附表所示日期，與上訴人簽立

房地買賣契約，約定由邵憶芳、陳熒珠依序以846萬元、878萬元之價格，向上訴人買受系爭房地（前開房地總價中之土地、房屋、車位款數額，詳見附表「買賣價金」欄所示）。

(三)陳熒珠於107年8月3日將附表編號2所示買賣契約之權利義務均讓與謝宛霓，由謝宛霓概括承受該房地買賣契約之一切權利義務。

(四)謝宛霓已按合約付款明細表繳納房地及車位款共187萬元；邵憶芳已按合約付款明細表繳納第1至13期房地款及車位款共339萬元。

(五)系爭建案周圍之宏泰商圈並無威秀影城進駐，而係由「美麗華影城」進駐；另淡江大橋、淡水河北側沿河平面道路在本件起訴之前並未完工。

(六)邵憶芳、謝宛霓分別於108年6月11日、同年6月25日，以上訴人有不完全給付及物之瑕疵擔保情事為由，委請律師發函向上訴人為解除前開買賣契約之意思表示，而請求上訴人返還其等已付價金及給付違約金。

(七)上訴人於108年6月29日以台北ＯＯＯＯ存證號碼第000號存證信函（下稱第000號函），催告邵憶芳應於文到7日內一次繳清剩餘款項502萬元及遲延利息20萬6824元，如逾期未繳，將依系爭買賣契約第8條、第26條約定解除契約、沒收已繳價款等語；再於同年7月10日以台北ＯＯＯＯ存證號碼第000號存證信函（下稱第000號函）重申相同催告給付意旨。邵憶芳有收到前開2份存證信函。

(八)上訴人於108年6月29日以ＯＯＯＯＯＯ存證號碼第000號存證信函（下稱第000號函），催告謝宛霓應於文到7日內一次繳清剩餘款項686萬元及遲延利息33萬1742元，如逾期未繳，將依系爭買賣契約第8條、第26條約定解除契約、沒收已繳價款等語；再於同年7月10日以ＯＯＯＯＯＯ存證號碼第000號存證信函（下稱第000號函）重申相同催告給付意旨。謝宛霓有收到前開2份存證信函。

(九)上訴人於108年7月18日以「第000號函」、「第000號函」，

依序通知邵憶芳、謝宛霓，告知其等因未按付款進度付款，經催告仍未繳付，而各依雙方間合約第8條約定，解除系爭買賣契約，並告以將沒收依房地總價款15%計算之已收價款作為違約金等語，被上訴人均有收到前開存證信函。

(十)上訴人沒收邵憶芳已繳價款中之126萬9000元，並返還溢收價金212萬1000元；另上訴人已沒收謝宛霓已繳價款中之131萬7000元，並返還溢收價金55萬3000元。

五、兩造間之爭點如下：

(一)系爭合約是由買賣契約何方解除？

(二)邵憶芳、謝宛霓各依系爭買賣契約第26條第1項約定，依序請求上訴人返還已收房地價款42萬3000元本息、43萬9000元本息，或主張依民法第252條規定由法院酌減違約金後，均依同法第179條後段規定，請求判命上訴人各應返還前開溢扣之價金本息等語，有無理由？

(三)上訴人抗辯兩造以系爭買賣契約第26條所為之違約金約定並無顯然過高情形，其得依約沒收被上訴人已繳價款中按房地總價之15%計算之金額，作為違約金等語，是否有據？

六、茲就兩造間爭點，說明本院之判斷如下：

(一)上訴人主張系爭買賣契約因被上訴人違約未履行買受人繳納貸款及清償尾款義務，經其解除契約而消滅，應屬有據。被上訴人所為解約行為，均不生合法解除之效力。

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。民法第229條第1項定有明文。所謂確定期限係指期限之到來已經具體指定其期日，故於該期日屆至時，債務人尚未給付，即負遲延責任。又民法第254條係規定，契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。故債務人遲延給付時，必須經債權人定相當期限催告其履行，而債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。而所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為

物有瑕疵。反之，則否。

2.上訴人解除系爭買賣契約，已合法生效。

(1)兩造就系爭房地買賣價金之付款（除簽約款及開工款外），係約定被上訴人應依付款明細表約定之各期工程進度，於工程完工後繳款，並應於接獲上訴人書面繳款通知書7日內，依上訴人指定之繳款方式至其指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；每期付款間隔日應在20日以上。如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳清期款或遲延利息者，經上訴人以書面催繳，經送達7日內仍未繳者，視為被上訴人違約，上訴人得逕行解除系爭契約，並依契約第26條第2項違約約定辦理。系爭付款表之貸款部分，被上訴人如不辦理金融機構貸款者，於上訴人通知辦理銀行貸款對保手續時，應繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額擔保本票予上訴人，作為乙方取得被上訴人未繳款項之擔保；上訴人於取得本約房屋稅單時，通知被上訴人繳納另半數未繳金額予上訴人，逾期視為被上訴人違約，上訴人得逕行依系爭契約第26條第2項違約約定處理；且繳付之票據未兌現或未付清款項前，上訴人得拒絕辦理產權移轉登記予被上訴人。被上訴人同意委託上訴人統籌代覓金融機構辦理貸款，並依上訴人通知期限內辦理一切貸款相關手續…。或被上訴人得自洽金融機構辦理貸款…，被上訴人應於上訴人通知買賣標的完成建物總登記後10個工作日內，完成自洽貸款對保手續及將自洽金融機構用印完成之抵押權設定書及撥款委託書交付予上訴人…。被上訴人同意不論委辦獲自洽貸款均應遵守系爭契約第9條第2項第3款之約定，如有視為被上訴人違約情事，上訴人得依系爭契約第26條第2項違約約定處理等節，有系爭買賣契約第8條第1項、第3項、第9條及個別磋商條款第2點等約定及付款明細表可參（原審卷一第36至40頁、第72至76頁、第97至98頁、第104至105頁、第335至336頁、第408至409頁）；又系爭買賣契約第26條第2項約定，除經雙方個別磋商同意之約定外，

被上訴人違反「付款條件及方式」之規定者，買賣雙方得解除契約；解約時上訴人得沒收依房地總價款15%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語（見原審卷一第55至56頁、第90至91頁、第99頁、第105頁）。可認被上訴人負有依系爭買賣契約繳納買賣價金之義務；如被上訴人有給付遲延時，即屬違約，上訴人得依契約第26條第2項約定解除契約。

(2)邵憶芳迄108年6月11日之前，已按付款明細表繳納第1至13期房地款及車位款共339萬元，及謝宛霓迄同年月25日之前，已按付款明細表繳納房地及車位款共187萬元乙節，為兩造所不爭執（本院卷第123頁）；後因被上訴人未按期繳款，經上訴人於108年6月29日以「第000號函」、「第000號函」，及於同年7月10日以「第000號函」、「第000號函」（下合稱系爭催告函），先後送達被上訴人，催告其等均應於文到7日內一次繳清剩餘款項及遲延利息，如逾期未繳，將依契約第8條、第26條約定解除契約、沒收已繳價款等節，亦為兩造所不爭（本院卷第124頁）。堪認被上訴人迄108年7月10日之前，確有未繳清除前述已繳價金外之剩餘買賣價金之事實。

(3)觀之上訴人所發系爭催告函內容（原審卷二第107至114頁），可知上訴人確已定期通知被上訴人繳納應繳款項。依前開說明，被上訴人本應於收到系爭催告函之日起，依該函所定期限配合繳清繳款，惟其等逾系爭催告函所定期限仍未履行，依民法第229條第1項規定，被上訴人均已給付遲延，顯有違反系爭買賣契約有關付款條件及方式之規定。依此，上訴人於被上訴人已給付遲延後，依系爭買賣契約第26條第2項約定，本得逕行解除契約，則上訴人於108年7月18日分別以「第ＯＯＯＯＯＯ號函」、「第000號函」向被上訴人為解除系爭買賣契約之意思表示等節，有前開解約函可參（原審卷二第115至121頁），被上訴人亦不爭執均已收受前開解約函乙事（本院卷第124至125頁），應認合於系爭買賣

契約第26條第2項所約定之要件，故於系爭解約函到達被上訴人後，即生契約解除之效力。則上訴人依系爭買賣契約第26條第2項後段約定，沒收被上訴人已付價金作為違約金，應非無憑。

3.被上訴人在上訴人依約解除契約之前，委請律師發函對上訴人解除契約云云，應無理由。

(1)所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。反之，則否。又按物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負瑕疵擔保責任或不完全給付之債務不履行責任，買受人固得請求出賣人補正或賠償損害，並得依民法第264條規定行使同時履行抗辯權；惟行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應與出賣人應負之瑕疵補正或損害賠償責任「相當」，若買受人應為之給付與出賣人之瑕疵補正或損害賠償責任顯然不相當，且其給付為可分，則其同時履行抗辯之範圍應受「相當」之限制，不得據以拒絕全部之給付（最高法院102年台再字第19號判決意旨參照）。

(2)被上訴人曾於108年6月11日、同年6月25日，以上訴人有不完全給付及物之瑕疵擔保情事為由，委請律師發函向上訴人為解除前開買賣契約之意思表示，而請求上訴人返還其等已付價金及給付違約金乙事，為兩造所不爭執（本院卷第124頁）。惟就被上訴人主張因系爭廣告不實致違反消保法規定而無效、系爭房地有物之瑕疵等項，則為上訴人所否認。茲查：

①威秀影城應由訴外人威秀公司建置，其是否入駐宏泰商圈，本非上訴人所可置喙，且淡江大橋、淡水河北測沿河平面道路等公共設施，係由主管機關新北市政府依其人力、預算及公共設施之設計、規劃、建築時程，逐步完成興建，於該橋樑、道路興建完成後，固有助於地方發展，惟該公共建設之興建時程實非單純在該處蓋屋銷售之上訴人所得掌握；是消費者於觀覽系爭廣告而知悉系爭房地鄰近地區日後可能有威

秀影城進駐或有前開橋樑、道路等公共設施時，非不能藉由網路公開資訊或政府機關之公共建設計畫查證前開影城或橋樑、道路之設置時程，則依一般成年人之通常智識及社會經驗，雖可能將前開廣告資訊納入自己判斷是否購買該等設施周邊房地之考量因素，應不至於僅憑前開資訊即遽然決意購買系爭房地。依此，上訴人於銷售系爭房地給被上訴人後，縱威秀影城因故未進駐宏泰商圈，淡江大橋、淡水河北測沿河平面未如期完工，亦不得據此認定上訴人有廣告不實或其銷售之房地有物之瑕疵可言。

②又被上訴人所為關於系爭建案之建物地上3層之公設梯廳遭設立櫃臺、包裹室致影響住戶通行、該樓層之連通道積水、該樓層公共空間圍牆之玻璃與水泥間存有幼童可攀爬之坡崁、前開圍牆之玻璃間未緊密黏貼、房屋竣工圖所標示落地窗遭更改為窗戶、房屋內部強面龜裂等項物之瑕疵指摘，均非關於系爭房地之地坪、室內格局、建材設備優劣、設備有無短缺或偷工減料等足以影響其等買受系爭房地之價值及效用之瑕疵，縱認屬實，亦不能認為該等缺失已達足以滅失或減少系爭房地價值或通常效用之瑕疵。加以在上訴人於108年6月29日第一次發函催告被上訴人給付未付款項之時，邵憶芳未付之買賣價金尚有502萬元，謝宛霓未付之買賣價金尚有686萬元，依序占其等依系爭契約所應支付全部房地總價之59%（邵憶芳部分：502萬元/846萬元）、78%（謝宛霓部分：686萬元/878萬元），是被上訴人未付款之價金與上訴人就前揭項目之可能修繕費用相較，自非相當。

③準此，被上訴人遽以系爭廣告所載威秀影城事後未進駐、淡江大橋及淡水河北面沿河平面道路事後未如期完工，及前述建物之缺失，主張因上訴人給付不能、系爭房地有瑕疵而主張其等得依民法第256條、第359條規定解除系爭契約云云，應無可取。

4.從而，被上訴人委請律師發函解除契約之行為，既於法不合；且上訴人已發函解除系爭買賣契約生效，而得沒收被上

訴人已繳價金作為違約金等情，業如前述。則被上訴人主張：系爭買賣契約是其發函解除，上訴人不得收取違約金云云，應無可取。

(二)上訴人得沒收之違約金，應酌減為按被上訴人房地總價之10％計算之金額（邵憶芳84萬6000元、謝宛霓87萬8000元）。

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，惟約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第252 條定有明文。又當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形為衡量標準。債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院109年度台上字第1031號判決意旨參照）。準此，倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，並就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準，以決定其約定之違約金是否過高。

2.上訴人於依系爭買賣契約第26條第2項約定解除系爭買賣契約後，固得沒收被上訴人已繳價款充作違約金，業如前述。惟兩造就約定違約金是否過高，尚有齟齬。上訴人抗辯：其於銷售系爭房地時，受有支出約按房地總價6％所計算代銷費用之積極損害，且兩造締約後，國內不動產交易停滯，於108年6月間被上訴人違約後，鄰近系爭房地之相似條件住宅大樓（11層含以上有電梯），平均交易價格均較被上訴人締約時之每坪單價降低，跌幅達房地總價之10.07％、13.35％不等，伊因此受有房屋跌價之消極損害等語，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

(1)上訴人就抗辯受有支出代銷費用損害部分，固舉其與丰雲公司所成立行銷企劃契約書（下稱系爭行銷契約）、耒雲公司109年3月10日（109）丰雲廣字第1090310001號函暨請款明

細表、發票影本為證（原審卷二第79至93頁、第159頁、第169至205頁）。惟觀系爭行銷契約第8條第2項前段約定：「乙方（指丰雲公司，下同）同意，倘購屋者於交屋前有退戶之情形，且其退戶係非可歸責於甲方（指上訴人，下同）之因素時，乙方應退還甲方該戶之服務費用，倘甲方就該戶有沒收違約金之情形時，雙方同意，乙方就該戶應退還甲方之服務費用，得扣除甲方已沒收之違約金額」（原審卷二第83頁）。本件簽約後被上訴人有於交屋前發函向上訴人主張解約退戶，復未再按期給付價款之情，致系爭買賣契約是經上訴人合法解除，業如前述，固可認系爭房地之退戶，非可歸責於上訴人，則丰雲公司自應退還系爭房地之服務費用。至該項後段約定旨在避免上訴人向丰雲公司領回代銷服務費，又可向解約退戶者沒收違約金而受有雙重得利，非可謂丰雲公司可無庸退還該戶代銷費用。依此，上訴人所受銷售成本之損害，自不應再計入其已給付丰雲公司按系爭房地成交金額6 %計算之代銷費用。縱耒雲公司事後未依約退款予上訴人（參原審卷二第241頁所附公務電話紀錄），此乃上訴人與耒雲公司間契約債務不履行問題，要不得據此耒雲公司迄未退款之結果，即認定上訴人受有支出代銷費用之損害。是上訴人此部分辯解，應無可取。

(2)上訴人就其抗辯受有跌價損失部分，固舉住展雜誌報告（原審卷二第39至77頁）、內政部不動產交易實價查詢服務網公告之鄰近房地買賣實價登錄資料（原審卷二第245頁；本院卷第91至102頁）為證。然則：

①邵憶芳、謝宛霓依約應支付上訴人之買賣總價，扣除車位價格125萬元後，其不含車位之房屋及土地價格依序為721萬元、753萬元等語（本院卷第64頁），有其等契約附件1「房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明」及附件2「付款明細表」可參（原審卷一第334至336頁、第407至409頁）；又系爭房地係於107年5月25日建築完成，主要建材為鋼筋混凝土造、總層數為29層之新成屋乙節，亦有被上

訴人所提出系爭房地之建物登記第二類謄本可佐（原審卷一第187至188頁）；兩造對前開事實均無異詞，堪認屬實。

②觀諸上訴人所提內政部不動產交易實價公告資料，可知僅其中門牌新市○路○段000○000號路段之某處14樓房地（108年6月交易）、10樓房地（108年7月交易）之交易紀錄，是在系爭買賣契約107年7月18日解除之前所為，其餘均是發生在本件契約解除以後之紀錄（本院卷第91至102頁）；則發生於本件契約解除後之不動產交易單價，當無從作為認定上訴人於被上訴人違約時，是否因此受有房屋跌價損失之依據。又依前述108年6月交易之14樓房地、同年7月交易之10樓房地之實價登錄內容，以該2戶房地不含停車位之房地總價除以計價面積後之交易單價，依序為24萬3000元、25萬3000元（本院卷第100至102頁），經與上訴人出售「A8-21戶」予邵憶芳之每坪單價25萬1658元、出售「B8-26戶」予謝宛霓之每坪單價26萬2827元比較後，可知前開14樓房地之出售單價，較邵憶芳購入「OO-21戶」之每坪單價下跌8658元、較謝宛霓購入「OO-26戶」之每坪單價下跌1萬9827元，跌幅約7%，跌價金額非多；另前開10樓房地之出售單價，則較邵憶芳購入「A8-21戶」之每坪單價上漲1342元、較謝宛霓購入「B8-26戶」之每坪單價下跌9827元，顯然互有漲跌。是依前述2戶鄰近房地於系爭買賣契約解除當時或之前之價格漲跌情形，併斟酌系爭房地各為21樓、26樓之高樓層房屋，於一般不動產交易市場，其保值性及抗跌性應較低樓層房屋為高，暨於考量個別買受人之議價能力因素後，堪認前開2戶鄰近房地之交易價格與兩造締約時之系爭房地價格，並無明顯落差，尚難僅因前述2戶鄰近房地之實價登錄房價較上訴人出售系爭房地給被上訴人之房價為低乙情，即推論兩造締約後系爭房地區域之不動產市場不佳、房地價格下跌之事實。

③至原審依職權查詢之內政部實價登錄資料，係以門牌號碼新市○路0段000號至360號間、11層以上含電梯之住宅大樓、

不動產買賣區間為108年6月至109年4月等條件檢索、計算出22筆不動產交易之平均單價為每坪22萬1900元（原審卷二第245頁）。審酌前開22筆交易之不動產，並未就各筆交易之房屋屋齡、交易面積、所在樓層、大樓總戶數、建材種類等項，詳為比較，則前開22筆不動產，與系爭房地乃於102年間開始預售，於107年5月25日始建築完成，主要建材為鋼筋混凝土造、總層數為29層之新成屋，業如前述，可知前開資料所示22筆不動產之建築結構、建材、設備等客觀條件，與系爭房地間容有差異，要難於本件援引而供作為推認系爭房地抗跌能力之依據。

④上訴人雖另舉住展雜誌報告，主張系爭房地周邊之房價跌幅劇烈，已達每坪單價下跌約5 萬元至8 萬元云云，惟該等資料屬研究報告性質，與經法院囑託辦理之鑑價報告或經政府公告之實際登錄資料，尚屬有別，且其報告製作者、製作過程、調查方法亦均不明，要難憑以推認系爭房地於締約後至被上訴人違約時之房屋價格漲跌情形，而為本院所不採。

⑤準此，本院依上訴人所舉前開證據，尚無從形成上訴人系爭買賣契約解除前即受有系爭房地可能跌價損失之確切心證，上訴人此部分辯解，應屬無據。

(3)然而，被上訴人違反系爭買賣契約所約定付款條件及方式之規定，致上訴人受有無法如期取得系爭房地剩餘價金予以利用之損害；又系爭房地建造完成後，未能如期移轉登記予被上訴人，上訴人亦受有折舊之損害；且因被上訴人拒絕繼續履約，而為上訴人解除契約，業如前述，則上訴人於系爭買賣契約解除前已付出之銷售成本及日後維護管理所生費用均屬其損害範圍。又上訴人為保險公司，兼從事不動產興建開發，就系爭建案之開發，仍應按不動產投資開發、興建及租售業利潤標準，估算其可享有之利益。本院審酌上情，並斟酌兩造於本院表示不爭執之102年度至108年度同業利潤標準其中不動產投資開發、興建及租售業之淨利率為10％乙節（本院卷第166頁），可認108年度營利事業各業所得額暨同

業利潤標準及稅務行業標準暨同業利潤標準查詢系統網頁資料（本院卷第183至185頁），可供作為被上訴人若能如期履行債務時，上訴人可得享有利益之參考；併審酌社會客觀經濟狀況、投資報酬率，不動產價格變化等一切情況，應認系爭買賣契約第26條第2 項所約定之違約金，尚嫌過高，原審將違約金酌減為按本件房地總價10％即邵憶芳部分84萬6000元、謝宛霓部分87萬8000元，尚稱允當。至上訴人抗辯：兩造約定按房地總價款之15％計算違約金，符合內政部規範，其按前開比例計算並沒收被上訴人所繳系爭價金充作違約金，並無過高云云，應無可採。

(三)被上訴人依不當得利規定，請求上訴人返還所沒收之價金逾前開酌減後違約金之部分（邵憶芳部分42萬3000元、謝宛霓部分43萬9000元），並請求加付法定遲延利息，為有理由。

1. 按無法律上之原因受利益，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，是違約金過高經法院酌減至相當之數額者，就該酌減之數額以外部分，如係債權人先為預扣，債務人自得依不當得利法律關係請求返還。茲查兩造約定違約金尚嫌過高，經本院酌減邵憶芳部分為84萬6000元，及酌減謝宛霓部分為87萬8000元等情，業如前述；又上訴人已沒收邵憶芳所付價金126萬9000元、謝宛霓所付價金131萬7000元乙節，已為兩造所不爭（本院卷第124頁）。依此，邵憶芳請求上訴人返還酌減數額以外之價金42萬3000元（計算式：1,269,000－846,000＝423,000 ），及謝宛霓請求上訴人返還酌減數額以外之價金43萬9000元（計算式：1,317,000－878,000＝439,000 ），洵屬有據。

2. 又受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，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5％，民法第182條第2 項、第203條定有明文。而約定之違約金額過高者，應俟法院為酌減違約金之裁判，始生形成效力。故

當事人在法院為酌減前，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，返還請求權始確定發生，而有因給付遲延另須支付遲延利息之問題。是被上訴人請求上訴人就前開應返還之金額，附加自本判決確定日起算之法定遲延利息，亦屬有理。

七、綜上所述，邵憶芳、謝宛霓均依民法第179 條規定，請求上訴人依序給付42萬3000元、43萬9000元，及均自本判決確定之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。並依民事訴訟法第78條規定，為訴訟費用負擔之判決。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　3　　日

民事第八庭

審判長法　官　陳邦豪

法　官　湯美玉

法　官　胡芷瑜

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　3　　日

書記官　莊智凱

附表：

編號	姓名	交易日期	買賣標的	約定買賣價金（新台幣）	被上訴人起訴請求上訴人返還之金額（新台幣）	原審判決結果
1	邵憶芳	102年12月22日	ＯＯＯＯ2建案00棟00樓及地下停車位1個（即00000戶）	846萬元(土地款374萬9200元、房屋款346萬800元、車位款125萬元）	126萬9000元	上訴人應給付邵憶芳42萬3000元本息，並駁回邵憶芳關於其餘84萬6000本息之訴（邵憶芳就敗訴部分未上訴）
2	謝宛霓（受讓自陳熒珠）	102年11月15日（於107年8月3日受讓買受人全部權利義務）	ＯＯＯＯ2建案00棟00樓及地下停車位1個（即00000戶）	878萬元（土地款394萬5600元、房屋款361萬4400元、車位款125萬元）	131萬7000元	上訴人應給付謝宛霓43萬9000元本息，並駁回謝宛霓關於其餘87萬8000元本息之訴（謝宛霓就敗訴部分未上訴）