臺灣高等法院民事判決

110年度上字第73號

上　訴　人　任少陽
訴訟代理人　陳明宗律師
複　代理人　張秉鈞律師
　　蔡爵陽律師
被　上訴人　國泰建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張清櫆
訴訟代理人　賴盛星律師
複　代理人　劉淑琴律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國109年11月25日臺灣新北地方法院108年度重訴字第286號第一審判決提起上訴，本院於110年7月6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、上訴人主張：兩造於民國104年5月1日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由上訴人向被上訴人購買「國泰賦都」建案（下稱系爭建案）編號第00棟第00樓預售屋1戶及地下○層編號000號停車位，暨坐落之桃園市○○區○○段○○○段000000地號等土地應有部分（下稱系爭房地），約定總價金為新臺幣（下同）2,480萬元，上訴人並已陸續給付被上訴人619萬元。又上訴人業依內政部公告預售屋買賣定型化契約應記載事項（下稱預售屋契約應記載事項）第24條第4 款之規定，於原審以民事準備㈤狀解除系爭買賣契約，且系爭買賣契約第17條第3項之約定應不構成契約內容或無效，被上訴人自應將已收之價金返還予上訴人。縱認被上訴人仍得依系爭買賣契約第17條第3項約定，沒收系爭房地總價款之15%作為違約金，上訴人亦得主張酌減違約金，

並請求被上訴人將溢收之違約金返還予上訴人。爰依民法第259條、第179條之規定，請求被上訴人給付上訴人372萬元，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（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人則以：系爭買賣契約於104年4月18日經上訴人攜回審閱後，雙方於同年5月1日簽約，審閱期間達13日，並無違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項規定之情事，且系爭買賣契約第17條第3項約定內容亦未違反誠信原則或顯失公平，是上訴人主張該條約定應不構成契約內容或無效，顯非有據；被上訴人因上訴人解除系爭買賣契約所受之損害，遠高於依系爭買賣契約第17條第3項得沒收之違約金數額，自無酌減違約金之必要等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人之前開請求，為其敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決關於駁回後開第二項之訴部分廢棄。㈡被上訴人應再給付上訴人372萬元，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（原判決關於命被上訴人給付上訴人247萬元，及自108年11月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，未據被上訴人聲明不服，已告確定）。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第113頁）：

㈠兩造於104年5月1日簽訂系爭買賣契約，由上訴人向被上訴人購買系爭房地，約定總價金為2,480萬元，上訴人已依約給付被上訴人619萬元。

㈡系爭建案於107年5月17日竣工，107年9月10日取得使用執照。

㈢上訴人於原審以民事準備㈤狀為解除系爭買賣契約之意思表示，該書狀繕本於108年11月18日送達被上訴人之訴訟代理人。

五、本院之判斷

兩造均同意簡化本件爭點之項目（見本院卷113頁），茲分述如下：

㈠被上訴人得否依系爭買賣契約第17條第3項約定，沒收違約金372萬元？

1.上開契約條款是否構成系爭買賣契約之內容？是否無效？

⑴查，系爭買賣契約第17條第3項之約定為：「甲方（即上訴人）違反第5條『付款條件及方式』，及第11條、第13條、第14條、第25條應配合事項，逾期2個月，經乙方（即被上訴人）以書面催繳並送達7日內仍未履行者，乙方得解除本契約，解約時乙方得沒收依房地總價款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。」（見原審卷一第40頁），惟預售屋契約應記載事項第24條第4款之規定為：「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。」，即明確規定買方違反有關付款條件及方式之規定者，「買賣雙方」均得解除契約，是依消保法第17條第4項之規定，應認前述預售屋契約應記載事項第24條第4款關於買方違反付款條件及方式時之「買方解約權」，亦構成系爭買賣契約之內容。是以，上訴人援引前揭預售屋契約應記載事項第24條第4款關於買方解約權之規定，以原審所提民事準備㈤狀為解除系爭買賣契約之意思表示，並於108年11月18日送達被上訴人之訴訟代理人（見原審卷二第87頁、卷二第479頁、卷三第17頁），自生解除系爭買賣契約之效力（見本院卷第90、91頁）。

⑵又依系爭買賣契約第17條第3項及預售屋契約應記載事項第24條第4款之規定，倘上訴人違反該契約第5條所定付款條件及方式，且逾相關催繳期限而未繳款時，上訴人雖得解除系爭買賣契約，然被上訴人亦得沒收依系爭房地總價15%計算之金額。是被上訴人辯稱上訴人既援引前揭約定內容解除系爭買賣契約，其自得沒收系爭房地總價之15%作為違約金，自屬有據。

⑶上訴人雖主張因被上訴人違反消保法第11條之1第1、4項關於審閱期間之規定，故依同條第3項之規定，系爭買賣契約第17條第3項應不構成契約內容，且該約定內容亦有顯然加重上訴人責任及對上訴人有重大不利益之情事，依消保法第12條及民法第247條之1等規定，系爭買賣契約第17條第3項之約定應屬無效云云。然查：

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。違反上開規定者，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。中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。消保法第11條之1第1項、第3項、第4項定有明文。又依預售屋契約應記載事項第1條之規定，該契約之審閱期間應有5日以上。經查，上訴人係於104年4月18日將系爭買賣契約攜回審閱，並於同年5月1日與被上訴人簽訂該契約，審閱期間共計13天等情，有系爭買賣契約附卷可佐（見原審卷一第27、47頁），且為上訴人所不爭執，自堪認被上訴人就系爭買賣契約業已給予上訴人合理之審閱期間。是上訴人以被上訴人違反消保法第11條之1第1項、第4項規定為由，主張系爭買賣契約第17條第3項約定應不構成契約內容云云，尚非可取。

②上訴人雖稱被上訴人委託訴外人樸新廣告股份有限公司（下稱樸新公司）銷售系爭建案時，要求購屋人需先繳交定金，始得將契約書攜回審閱，樸新公司並因而遭公平交易委員會（下稱公平會）認定違反公平交易法第25條規定，而處以30萬元之罰鍰，顯見上訴人係居於弱勢之不利地位而顯失公平云云，並提出公平會公處字第105040號處分書為證（見本院卷第73-79頁），且被上訴人亦未否認上訴人係先繳交74萬元定金後，始將系爭買賣契約書攜回審閱之事實，然上訴人既確係將契約攜回審閱13日後，始與被上訴人簽約，前已詳述，自難認被上訴人有何違反審閱期間規定之情事。至上訴人固稱其將契約書攜回審閱時，因業已繳交定金74萬元，故

顯已無從變更買賣契約之內容或解約，對其自屬不公云云，然上訴人並未舉證證明其將系爭買賣契約攜回審閱後，倘日後不同意簽約或欲修改契約內容，有何無法取回定金或將蒙受其他不利益之情事，亦未證明其就系爭買賣契約何項內容本不欲同意，然囿於已繳納定金或遭被上訴人拒絕修改，以致無法協議變更契約內容，自無從僅因上訴人將契約攜回審閱時，業已繳納定金，即遽認被上訴人未給予上訴人合理之審閱期間，或有何對上訴人顯失公平之情事。另觀諸上訴人所提前揭公平會處分書所載內容，乃針對樸新公司要求購屋人需先繳交定金，始可將契約攜回審閱之行為，認定有公平交易法第25條所定足以影響交易秩序之顯失公平行為，尚非認定被上訴人有何未給予購屋人合理審閱期間，或系爭買賣契約之內容有何顯失公平之情事，是上訴人據此主張系爭買賣契約第17條第3項約定應不構成契約內容，或依消保法第12條及民法第247條之1等規定，應屬無效云云，亦非可採，附此敘明。

③此外，觀諸前述預售屋契約應記載事項第24條第4款之內容，其中關於賣方得沒收之房地總價款百分比，雖未具體載明，而係以括號註記「最高不得超過15%」，惟此應係表示此類定型化契約條款所載得由賣方沒收之房地總價款比例，不得超過15%，尚無就沒收比例應留空白，不得逕由賣方先行記載之意，是上訴人以系爭買賣契約第17條第3項關於違約金之沒收比例，未經酌留空白，由雙方另行議定為由，主張此部分約定依消保法第12條及民法第247條之1等規定，應屬無效云云，仍難認可採。

⑷綜上所述，上訴人主張系爭買賣契約第17條第3項約定應不構成契約內容或屬無效，均非可採。是上訴人既依該條約定解除系爭買賣契約，則被上訴人依同條約定內容，沒收系爭房地總價款之15%即372萬元（2480萬×15%＝372萬）作為違約金，自屬有據。

2.違約金是否應予酌減？

⑴按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法

第252條所明定，此規定乃賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。是以違約金之約定，既為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，應已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位而為自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院94年度台上字第2230號判決意旨參照）。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及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；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1795號判決意旨參照）。

⑵經查，系爭買賣契約第17條第3項關於被上訴人得沒收系爭房地總價15%之約定，乃屬損害賠償總額預定性質之違約金，此為兩造所不爭執（見本院卷第185頁）。又查，上訴人於簽訂系爭買賣契約後，雖已陸續繳納定金、簽約金、期款等共計619萬元，然被上訴人於107年9月10日取得系爭建案之使用執照後，業於107年12月24日以大宗掛號文件交寄107年12月25日通知函予上訴人，內容略稱：系爭建案已取得使用執照，寄交包括代收款繳納通知單、產權貸款辦理通知、驗交屋通知、交屋流程說明、委託書等信件及文件，並註明相關事項之辦理期限，及如無法配合或有任何問題請來電洽詢等語，此有被上訴人所提中華民國郵政大宗掛號函件存根、107年12月25日信函等在卷足憑（見原審卷一第231-235頁、卷二第37-42頁），然上訴人並未依限辦理；被上訴人復於108年3月4日再度發函通知上訴人於108年3月15日完

成驗交屋手續，又於108年5月9日發函通知上訴人於108年5月17日前完成辦理產權移轉過戶用印、貸款對保、驗交屋等手續，及註明逾期未辦，即依系爭買賣契約第17條約定處理等語，惟上訴人仍未配合辦理，並於108年5月13日提起本件訴訟，原以系爭房地存有各項瑕疵及被上訴人未依約定期限通知交屋為由，主張解除系爭買賣契約，暨以受被上訴人詐欺為由，主張撤銷簽訂系爭買賣契約之意思表示，復又主張依預售屋契約應記載事項第24條第4款之規定，以民事準備㈤狀解除系爭買賣契約等情，亦有上開通知函件及傳真查詢國內各類掛號郵件查單附卷可佐（見原審卷一第237-239頁、卷二第109頁），由上述履約過程可知，上訴人僅於繳納約1/4之價金後，即藉詞不願繼續履約，不僅拒絕配合辦理驗交屋及貸款、產權移轉等手續，亦未依約繳款，甚而以各式理由主張解除系爭買賣契約，顯無履約誠意甚明。又參以被上訴人因上訴人未依約付款及解除契約，實際上至少受有遲延繳款之利息損失約642,427元【計算期間為108年3月12日至同年11月18日，共252日，計算式：00000000元（未繳款項)×5%×252/365＝642427元，元以下四捨五入】，且被上訴人嗣將系爭房地出售他人，所得價金僅2,050萬元，與系爭買賣契約之價差達430萬元（2480萬－2050萬＝430萬），並因此另行支出佣金512,500元等情，亦有110年3月7日不動產買賣契約節本、統一發票等在卷可稽（見本院卷第117-125頁），是據此計算被上訴人實際所受積極及消極損害金額應超過545萬元（642427＋0000000＋512500＝0000000），自難認其沒收以系爭房地總價15%計算之違約金372萬元，有何過高之情事。至上訴人雖稱於系爭買賣契約解除後所發生之損害，不得列入違約金是否過高之考量因素，並認被上訴人所受損害應僅有以同業利潤10%計算約248萬元之預期利益損失，及因上訴人遲延繳款所受之利息損失云云，然縱依其所陳前揭計算方式，被上訴人所受損害金額亦達3,122,427元（0000000＋642427＝0000000），且實際上尚須負擔日後再行出售之相關成本費用及市場變化風險，自仍難認前述違

約金有何過高之情事。是以，本院經綜酌兩造履約情形、上訴人違約原因、當今社會經濟狀況、被上訴人所受各項損害及不利益等情狀，認被上訴人依系爭買賣契約第17條第3項之約定，沒收系爭房地總價15%即372萬元作為違約金，並無過高情事，上訴人主張應予酌減，尚屬乏據，無從准許。

㈡上訴人得否依民法第259條第1款或第179條之規定，請求被上訴人再返還372萬元？

承上所述，被上訴人沒收上訴人已繳價金中之372萬元作為違約金，核屬有據，且無過高應予酌減之情事，則上訴人依依民法第259條第1款及第179條規定，請求被上訴人返還372萬元，自不應准許。

六、綜上所述，上訴人依民法第259條第1款、第179條規定，請求被上訴人再給付372萬元，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，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人此部分敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　20　　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。

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　　7　　月　　20　　日

書記官　崔青菁