臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第606號

上　訴　人　張琯臻

訴訟代理人　簡榮宗律師

　　黃翊華律師

被 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　吳嘉恩

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國110年3月11日臺灣臺北地方法院109年度訴字第5478號第一審判決提起上訴，本院於110年12月15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102年9月4日簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約）及增修條款，由伊向被上訴人購買坐落於新北市○○區○市段00000號地號土地之新建房屋編號00棟0樓及地下第5層編號第000號停車空間（下稱系爭房地），約定總價金新臺幣（下同）672萬元，伊已依約給付訂金、簽約金、開工款及第1期至第7期款，共計146萬元。被上訴人於107年12月底以伊遲延給付第8期以後款項為由解除契約，然經協商後，兩造合意使系爭契約繼續生效，並依系爭契約第15條約定，將系爭契約轉讓予訴外人翁之靖，伊於108年1月3日偕同翁之靖至被上訴人公司辦理契約讓渡手續，被上訴人表示伊依系爭契約繳納讓渡手續費及滯納金後，即可辦理契約讓渡及繼續履約。嗣被上訴人分別於108年1月4日、同年1月25日要求伊繳交讓渡手續費6,720元及滯納金7萬228元，伊則於108年1月19日及同年2月13日將上開金額匯至被上訴人帳戶。被上訴人受領上開款項後，未

配合辦理契約讓渡手續，更拒絕依系爭契約第9條第2項第2款第2點約定，提供伊金融機構申貸估價必要資料，如門牌號碼，建物測量成果圖、土地登記簿謄本等，甚至不願辦理驗屋，導致伊與翁之靖無法向金融機構辦理貸款、對保等手續。經伊於109年5月15日、同年5月22日發函催告被上訴人於3日內履行，惟被上訴人仍未依限履行，其已陷於給付遲延，伊遂依民法第229條、第254條規定解除系爭契約。伊共計給付被上訴人153萬6,948元（包含價金146萬元、讓渡手續費6,720元及滯納金7萬228元），其僅於109年6月23日返還伊52萬8,948元（包含剩餘價款45萬2,000元、讓渡手續費6,720元、滯納金7萬228元），惟將未返還之100萬8,000元充作違約金沒收。系爭契約既經伊解除，伊自得依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還伊100萬8,000元。縱認被上訴人得向伊收取違約金，然伊未能如期給付價金，係因繫於能否向金融機構辦理貸款申請所致，況被上訴人將系爭房地收回後仍可另行出售，並未受有損害，其收取100萬8,000元之違約金，顯屬過高，伊自得依民法第252條規定請求酌減，並就酌減之數額，依民法第179條規定，請求被上訴人返還。爰依民法第259條第2款、第179條規定，求為命被上訴人給付100萬8,000元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。並於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人100萬8,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：上訴人向伊購買系爭房地，總價672萬元，上訴人已繳納146萬元價款，尚有價款526萬元未給付。伊遂於107年8月24日、同年11月28日催告上訴人於文到7日內繳清房地價款、滯納金、代收款，惟上訴人遲未給付，伊始於107年12月19日，依系爭契約第8條第3項、第25條第2項約定解除系爭契約，並依系爭契約第25條第1項約定，沒收房地總價款15%之違約金即100萬8,000元。兩造間之系爭契約已

合法解除，伊未曾與上訴人合意使系爭契約繼續生效，亦未同意上訴人繳納讓渡手續費及滯納金後即可辦理契約讓渡及繼續履約，伊僅與上訴人協商，如上訴人與翁之靖能先行完成下列條件：「1.給付先前遲延給付所生之滯納金。2.給付重新簽約所生之相關行政費用，如讓渡手續費及代書費等。3.申請銀行貸款並通過核准」，伊方考慮與上訴人重新簽訂契約。上訴人雖於108年1月19日、同年2月13日給付伊讓渡手續費6,720元及滯納金7萬228元，然遲至108年12月，上訴人與翁之靖仍未能取得銀行核准貸款，致伊無法與上訴人重新締約，亦無法將系爭房地出售予他人或為其他利用。伊為避免損失擴大，於108年12月10日發函催告上訴人，除重申伊已於107年12月21日解除契約外，並請上訴人於函到7日內，完成銀行貸款申請確認核貸金額、或以現金補足繳納價款，並繳清代書費等相關費用予伊，然未獲上訴人回應，伊遂於109年6月23日將扣除違約金100萬8,000元之剩餘價款45萬2,000元，匯還上訴人。系爭契約既經伊解除而消滅，伊本得沒收違約金，則上訴人主張因伊給付遲延，系爭契約經其解除後，請求伊返還100萬8,000元，顯屬無據。且伊沒收違約金未逾主管機關公告比例，亦為常見房屋買賣契約約定之違約金比例，伊已耗費簽訂系爭契約及後續再行商議之時間、金錢、勞力等有形、無形之成本，未能如期取得價金亦喪失週轉利益及孳息收入，且需負擔再度出售期間系爭房地折舊及維護之成本，受有損害，上開違約金並未過高等語，資為抗辯。並於本院聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項為：

㈠兩造於102年9月4日簽訂系爭契約及增修條款，有系爭契約在卷可稽（見原審卷第121-166頁）。

㈡上訴人依系爭契約給付被上訴人訂金、簽約金、開工款及第1至7期款項，共計146萬元。

㈢被上訴人寄發之被證4、被證5、被證6存證信函，分別於107年8月25日、同年11月29日、同年12月21日送達上訴人，有

上開存證信函、收件回執在卷可稽（見原審卷第167-184頁）。

㈣被上訴人於108年1月4日通知上訴人：「與您安排讓渡時間108/01/07下午3：00。需繳交讓渡手續費：6,720元（帳號如附件，繳清才能辦理）」，上訴人於108年1月19日匯款至被上訴人帳戶，有電子郵件、匯款申請書代收入收據在卷可稽（見原審卷第43頁、第47頁）。

㈤被上訴人於108年1月25日通知上訴人：「上次您來公司，有談到履約後續要先繳交滯納金，滯納金金額70,228元。繳清後，會與您預約時間辦理後續事宜」，上訴人於108年2月13日匯款至被上訴人帳戶，有電子郵件、匯款申請書代收入收據在卷可稽（見原審卷第45頁、第49頁）。

㈥被上訴人於108年2月23日通知上訴人：「您所匯款項已確認，請您留下您上海使用手機號碼，我將與您聯繫說明後續履約流程」，有電子郵件附卷可憑（見原審卷第51頁）。

㈦上訴人於108年8月21日通知被上訴人：「我們有陸續在詢問貸款銀行，但是需要實際的門牌號碼跟地址才能作鑑價。請協助給我們購買的這戶實際門牌號碼，好盡快辦理房屋貸款手續」，有電子郵件附卷可憑（見原審卷第51頁）。

㈧被上訴人至今未提供上訴人房地相關資料（例如門牌號碼，建物測量成果圖、土地登記簿謄本等）。

㈨上訴人寄發之原證5、原證6、原證7存證信函，分別於109年5月18日、同年5月25日、同年6月1日送達被上訴人，有上開存證信函、收件回執在卷可稽（見原審卷第53-69頁）。

㈩被上訴人於109年6月23日匯款退還之剩餘價款45萬2,000元、讓渡手續費6,720元、滯納金7萬228元，共計52萬8,948元至上訴人帳戶。

四、上訴人主張兩造簽訂系爭契約，被上訴人於107年12月底以其給付遲延為由解除契約，然經協商後，兩造合意使系爭契約繼續生效，並依系爭契約第15條約定，將系爭契約轉讓予翁之靖，被上訴人於受領其交付之讓渡手續費6,720元及滯

納金7萬228元後，未配合辦理契約讓渡手續，更拒絕依系爭契約第9條第2項第2款第2點約定，提供金融機構申貸估價必要資料，致伊與翁之靖無法向金融機構辦理申貸、對保等手續。經其發函催告被上訴人履行，惟被上訴人仍未依限履行，已陷於給付遲延，其自得依民法第229條、第254條規定解除系爭契約，並依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還價金100萬8,000元。縱認被上訴人得向其收取違約金，違約金亦過高而應酌減，並就酌減之數額，依民法第179條規定，請求被上訴人返還等語，為被上訴人所否認，並執前詞為辯。經查：

㈠被上訴人依系爭契約第8條第3項、第25條第2項約定，於107年12月21日解除系爭契約並沒收違約金，是否合法？

1.系爭契約第8條約定：「一、甲方（即上訴人）應依【附件二】付款明細表約定之各期工程進度完成後，於接獲乙方（即被上訴人）書面繳款通知書7日內，依乙方指定之繳款方式至乙方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；每期付款間隔日數應在20日以上。二、如甲方逾繳款期限達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應負給付遲延責任，加付按逾期期款部份每日萬分之2單利計算遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。三、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，經乙方以書面催繳，經送達7日內仍未繳者，視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，並依本契約第25條第2項違約約定辦理。」、第25條第2項約定：「除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方違反『付款條件及方式』之規定者，買賣雙方並得解除本契約，解約時乙方得沒收依房地總價款百分之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（見原審卷第126頁、第144頁），可知上訴人有依付款明細表約定之期間及金額繳納系爭房地價款之義務，如未依約繳款，被上訴人得解除契約並得沒收依房地總價款百分之15計算之違約金。

2.上訴人依系爭契約給付被上訴人訂金、簽約金、開工款及第1至7期款項，共計146萬元，然就第8期「銀行貸款對保通知」、「銀行貸款」、「交屋款」之金額則未依約給付。被上訴人於107年8月24日及同年11月28日以存證信函催告上訴人應於文到7日內給付所積欠之款項，上訴人分別於107年8月25日、同年11月29日收受上開存證信函，惟上訴人經被上訴人催告後，仍未依約履行給付價金之義務等情，為兩造所不爭執，並有台北台塑郵局存證號碼第1280號、第1697號存證信函暨催繳通知、收件回執在卷可稽（見原審卷第167-179頁），堪認上訴人已陷給付遲延，則被上訴人依系爭契約第8條第3項、第25條第2項約定，自得解除系爭契約。又被上訴人已於107年12月19日以台北台塑郵局存證號碼第1811號存證信函對上訴人為解除契約之意思表示，該函於107年12月21日送達上訴人，亦有上開存證信函、收件回執附卷可憑（見原審卷第181-184頁），足認系爭契約業經被上訴人於107年12月21日合法解除。上訴人既未按期給付價金致被上訴人解除系爭契約，被上訴人依系爭契約第25條第2項約定，沒收依房地總價款百分之15計算之違約金100萬8,000元（計算式：總價金672萬×15%=100萬8,000元），亦屬有據。

3.上訴人雖辯稱被上訴人未依系爭契約第9條第2項第2款約定，履行交付房地相關資料以便其向金融機構申辦自洽貸款之義務，其自得以拒絕給付價金為同時履行抗辯，於被上訴人將前揭資料交付其後再給付價金，被上訴人逕行解除契約於法不合。另兩造雖有簽訂增修條款，然增修條款第9條第2項第2款僅係補充而非排除原系爭契約第9條第2項第2款約定之適用，增修條款並無免除被上訴人應交付房地相關資料之義務，且增修條款第9條第2項第2款約定，亦有違消費者保護法第12條規定，應屬無效云云。然查：

⑴系爭契約第9條第2項第2款第2點固約定「乙方（即被上訴人）應於取得使用執照後，將房地相關資料（如建物測量成果圖、土地登記簿謄本內敘明甲方之土地持分等）交付

甲方（即上訴人），以便甲方向自洽金融機構辦理申貸、對保等手續。」（見原審卷第128頁），惟兩造於同日簽訂之增修條款第9條第2項第2款約定「1.甲方（即上訴人）若欲自洽金融機構辦理貸款者，應於乙方（即被上訴人）通知辦理委辦貸款對保手續期限內，先辦理完成由乙方統一委辦貸款之對保手續，否則乙方得拒絕配合甲方提出自洽貸款之申請，甲方絕無異議。2.甲方並應於辦理由乙方委辦貸款對保手續同時向乙方提出擬自洽貸款之申請，另同時簽立票面金額為預定貸款金額百分之3之支票（票載兌現日授權乙方填載）交予乙方，作為甲方自洽貸款如有延遲情事時之滯納金等費用之擔保。」（見原審卷第160頁），對照上開二條文內容，可知兩造已於增修條款第9條第2項第2款就自洽貸款辦理之程序另行約定，即上訴人應於被上訴人通知辦理委辦貸款對保手續期限內，先辦理完成由被上訴人統一委辦貸款之對保手續，並於同時向被上訴人提出擬自洽貸款之申請，被上訴人方須配合上訴人辦理自洽貸款，被上訴人已無於取得使用執照後即提供房地相關資料予上訴人之義務。且觀增修條款前言之記載：「..原雙方約定以完成換約方式變更本契約之各項內容，現雙方同意不換約而以簽立本契約補充內容及增修條款之方式以為變更，本契約增修條款之增訂及修改內容如下」及增修條款第9條已載明「貸款約定（修改條款）、前言：條款內容不變。一、條款內容不變（即不辦貸款之情形）。二、辦理貸款（一）委辦貸款：條款內容不變。（二）自洽貸款...」（見原審卷第159-160頁），顯然兩造係約定以增修條款約定之內容，作為變更及修改系爭契約原來部分條款之約定，非僅在於補充原條文之適用，關於自洽貸款之程序，應依增修條款第9條第2項第2款約定履行，而非依原系爭契約第9條第2項第2款之約定。被上訴人於106年4月26日寄發「銀行貸款申辦暨產權移轉用印通知書」予上訴人，通知上訴人於106年6月30日

前辦理銀行貸款對保手續，有上開通知書暨所附委辦房貸優惠專案、預估代收款附卷可憑（見原審卷第219-221頁）。上訴人於收受辦理貸款對保手續通知後，既未向被上訴人提出自洽貸款之申請，被上訴人自無配合其辦理自洽貸款並提供房地相關資料予上訴人之義務，則上訴人以被上訴人未履行交付房地相關資料之義務，其得為拒絕給付價金之同時履行抗辯，認被上訴人解除契約不合法，委不足取。上訴人復主張其未收受被上訴人於106年4月26日寄發「銀行貸款申辦暨產權移轉用印通知書」，且該通知書內亦未記載辦理銀行貸款對保手續期限，縱通知書曾送達予其，其亦不知悉辦理銀行貸款對保手續期限云云，然觀上開通知書三、記載「銀行貸款條件及應備文件：（詳如附件一）..務請台端於專案有效期限內完成銀行對保作業」及載有銀行貸款條件及應備文件之委辦房貸優惠專案陸、「專案有效期限：106年6月30日」等內容（見原審卷第219-220頁），並非未記載明上訴人完成對保手續之期限。況上訴人縱未收受上開通知書，被上訴人分別於106年12月15日、107年7月26日寄送「銀行貸款對保通知」、「銀行貸款」期款繳款通知書予上訴人，並分別於107年8月25日、同年11月29日寄送催告繳款之存證信函予上訴人（見原審卷第167-177頁、第223頁），上訴人亦可知悉其應繳款之期程，並得依增修條款第9條第2項第2款辦理自洽貸款之程序，惟其並未為之。是上訴人前揭主張，實不足採。至上訴人另主張其係於109年5月18日以存證信函向被上訴人申請自洽貸款云云，並提出上開存證信函、收件回執為證（見原審卷第53-57頁）。然細繹該存證信函，僅係上訴人催告被上訴人提供房地相關資料以供其向金融機構申辦貸款之通知，上訴人並未於被上訴人通知辦理委辦貸款對保手續期限（即106年6月30日）內，先辦理完成由被上訴人統一委辦貸款之對保手續，並同時向被上訴人提出擬自洽貸款之申請，依系爭契約增修條款第9條第2項

第2款約定，被上訴人本得拒絕配合上訴人自洽貸款之申請。且系爭契約已於107年12月21日合法解除，業如前述，上訴人亦無從再以其於109年5月18日申請自洽貸款為由行使同時履行抗辯權，其主張於被上訴人交付房地相關資料後始應給付價金，被上訴人解除系爭契約並不合法，自無可採。

⑵上訴人另主張系爭契約之增修條款第9條第2項第2款約定，免除被上訴人提供消費者房地相關資料之義務，使消費者無從辦理申貸或對保，該條文違反誠信原則，對消費者顯失公平，依消費者保護法第12條規定，應屬無效云云。然依系爭契約第2章第9條全文約定可知，消費者於購買該建案之房地時，得選擇不辦理貸款或辦理貸款，若辦理貸款則有委辦貸款及自洽貸款之選擇，增修條款第9條第2項第2款僅係就系爭契約約定之自洽貸款申請程序為修改，消費者仍得選擇不辦理貸款或委辦貸款，或依修正後之約定向被上訴人申請辦理自洽貸款，消費者依約申請自洽貸款後，被上訴人即有配合提出房地相關資料之義務，足徵增修條款第9條第2項第2款並不影響消費者申辦貸款及對保之權利，亦無不能達成系爭契約訂約之經濟目的情事，對消費者應無任何顯失公平之處，尚難認定此部分條款違反誠信原則，對消費者顯失公平而應歸於無效，上訴人主張系爭契約增修條款第9條第2項第2款約定，有違消費者保護法第12條規定，應屬無效，要不足採。

4.上訴人又主張縱被上訴人解除系爭契約合法，然兩造已合意使系爭契約繼續生效，此由被上訴人承辦人員於電子郵件中使用「履約後續要先繳納滯納金，…。繳清後，會與您預約時間辦理後續事宜。」、「…後續履約流程。」即明，其並依被上訴人之要求繳交讓渡手續費及滯納金，系爭契約因兩造合意繼續生效，如系爭契約已不存在，如何依系爭契約第15條約定為讓渡。且如認兩造約定上訴人及翁之靖申請銀行貸款並通過核准後，被上訴人方考慮重新簽訂契約，則被上

訴人拒絕提供房地相關資料，致其無從申請貸款，係以不正當行為阻其條件之成就，依法應視為條件已成就，兩造應依系爭契約約定履行云云。然系爭契約經被上訴人合法解除後即已失效，已失效之契約顯無從再行回復其效力，縱兩造同意改由翁之靖繼續買受系爭房地，亦僅係成立另一個與系爭契約相同條件之契約關係，實不足認定兩造後續進行之商議有使原系爭契約回復效力之合意，更遑論被上訴人故意以拒絕提供房地相關資料此不正當行為，阻其條件成就。又被上訴人固於108年1月4日通知上訴人：「與您安排讓渡時間108/01/07下午3：00。需繳交讓渡手續費：6,720元（帳號如附件，繳清才能辦理）。」，而上訴人於108年1月19日匯款至被上訴人帳戶，被上訴人又於108年1月25日通知上訴人：「上次您來公司，有談到履約後續要先繳交滯納金，滯納金金額70,228元。繳清後，會與您預約時間辦理後續事宜。」，上訴人並於108年2月13日匯款至被上訴人帳戶，被上訴人再於108年2月23日通知上訴人：「您所匯款項已確認，請您留下您上海使用手機號碼，我將與您聯繫說明後續履約流程。」等語，有電子郵件、匯款申請書代收入收據在卷可稽（見原審卷第43-51頁）。然系爭契約既經解除而無可回復，且依上開電子郵件記載內容，可知兩造於107年12月21日被上訴人解除系爭契約後，確實有繼續就系爭房地之買賣進行磋商，然上訴人就系爭契約之買賣價金前僅繳納146萬元，尚餘526萬元未給付，被上訴人豈可能同意上訴人僅須繳納讓渡手續費6,720元、滯納金7萬228元即行回復系爭契約效力，足認被上訴人於上開電子郵件所稱之「讓渡」、「履約」、「繳交讓渡手續費及滯納金」等語，充其量僅係兩造就解約後協商後續如由翁之靖與被上訴人簽訂另一買賣契約，上訴人及翁之靖應依兩造另行協商之內容繳付讓渡金及滯納金，尚難僅以「讓渡」、「履約」、「繳交讓渡手續費及滯納金」等用語，即認兩造合意繼續履行系爭契約。是上訴人主張兩造事後合意使系爭契約繼續生效云云，亦無足

採。

㈡上訴人依民法第229條、第254條規定解除系爭契約，並依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還價金100萬8,000元，是否有據？

按同一契約不可能有二次以上之解除（最高法院72年度台上字第1795號判決意旨參照）。本件上訴人未依系爭契約之付款明細表按期給付價金，經被上訴人催告後仍未給付，被上訴人已依系爭契約第8條第3項、第25條第2項約定，於107年12月21日解除系爭契約，已如前述。且被上訴人並未違反交付上訴人房地相關資料之義務，系爭契約既經被上訴人合法解除，亦無兩造合意使系爭契約繼續生效可言，自無再由上訴人解除契約之可能。則上訴人主張系爭契約業經其於109年6月1日以被上訴人未依約交付系爭房地相關資料，經其催告仍不給付為由，依民法第229條、第254條規定解除，為無可採。是上訴人依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還價金100萬8,000元，即屬無據。

㈢被上訴人依系爭契約第25條2項約定沒收之違約金，是否過高？上訴人依民法第252條規定請求酌減，是否有據？

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；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，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，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88年度台上字第1968號裁判要旨參照）。再者，約定之違約金額過高

者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所明定，惟此規定乃係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，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而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。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既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93年度台上字第909號判決意旨參照）。

2.查本件上訴人未按期給付價金致系爭契約遭被上訴人解除，被上訴人依系爭契約第25條第2項約定，得沒收上訴人依房地總價款15%計算之違約金即100萬8,000元乙節，已如前述，而兩造未約定該違約金為懲罰性質，且系爭契約第25條第4項約定：「依第1、2項之約定解除契約時，甲乙雙方除得依前2項約定之賠償外，不得另行請求其他損害賠償」（見原審卷第38頁），該違約金應屬損害賠償總額預定性違約金，此亦為兩造所不爭執（見本院卷第86頁），堪以認定。又系爭契約係因可歸責上訴人之事由致遭解除，於過程中為促使系爭房地仍可依兩造間之契約條件出售予翁之靖，被上訴人繼續與上訴人及翁之靖進行磋商仍未能完成買賣，被上訴人除已耗費簽訂系爭契約及後續再行商議之時間、金錢、勞力等有形、無形之成本外，復因未能如期取得價金而喪失週轉利益及孳息收入，且需負擔再度出售期間系爭房地折舊及維護成本，其獲益顯然減損，確實受有損害。而衡諸不動產交易價格，每隨國家社會經濟狀況、景氣、政府政策

等因素影響，本件預售屋買賣締約至系爭建案竣工，當有一定違約金機制確保雙方當事人履約，又該違約金占系爭契約總價金15%，並非顯不具合理性及公平性而有違背契約正義情形，核與內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24條違約之處罰第4款：「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。」之規定（見原審卷第242頁）相符，難認被上訴人沒收系爭違約金顯失公平而有過高之情事。況上訴人出於契約自由、私法自治原則為上開違約金之約定，其於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該約定之拘束，本院尚無介入私法自治而酌減之必要。是上訴人以其未能如期給付價金，係因繫諸於能否向金融機構辦理貸款申請，且被上訴人將系爭房地收回後仍可另行出售，並未受有損害為由，主張被上訴人沒收100萬8,000元之違約金過高，應依民法第252條規定予以酌減，委不足取。則其依民法第179條規定，請求被上訴人給付100萬8,000元本息，亦屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第259條第2款、第179條規定，請求被上訴人給付100萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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。

七、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　　12　　月　　29　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳秀貞

法　官　毛彥程

法　官　蔡世芳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　何敏華