

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第174號

上訴人 美聯開發股份有限公司

法定代理人 張峰銘

訴訟代理人 侯傑中律師

游文愷律師

被上訴人 陳怡君

訴訟代理人 葉開元

陳克譽律師

王俊賀律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國110年11月25日臺灣新北地方法院110年度訴字第1522號第一審判決提起上訴，本院於112年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣肆拾壹萬伍仟元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由被上訴人負擔二十分之十一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊於民國104年6月23日以總價新臺幣（下同）1,325萬元向上訴人購買「○○○○」預售屋建案（下稱系爭建案）000棟00樓之房屋（下稱系爭房屋）及坐落新北市○○區○○段000地號等85筆土地之基地應有部分（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），並分別簽署房屋、土地預定買賣合約（下分稱系爭房屋契約、土地契約，合稱系爭契約），伊已依約繳納價金174萬元。嗣因系爭建案工地發生火災，系爭房屋結構是否全未受影響已有疑，伊又因疫情影響遭公司資遣，經濟能力大受影響，無力

01 繼續繳納系爭房地價金。上訴人於109年12月16日發函解除
02 系爭契約，並沒收伊已繳付174萬元價金，然上訴人解除系
03 爭契約於法未合，不生解除契約效力，且收取違約金過高，
04 應返還超收已付價金。爰依民法第252條、第179條規定，求
05 為命上訴人給付139萬元本息之判決。並陳明願供擔保請准
06 宣告假執行。

07 二、上訴人則以：系爭契約業已合法解除，且系爭契約所約定違
08 約金性質，核屬懲罰性違約金，而被上訴人於104年6月間購
09 買系爭房地時，當時房價依內政部實價登錄網站查詢每坪單
10 價約60至65萬元，至系爭契約於109年12月間解除時，每坪
11 單價已下降至50萬元以下，依系爭房地登記坪數20.15坪計
12 算，伊受有3,022,500元之所失利益，縱認系爭房地在系爭
13 契約解除前價值上漲，與銷售後之利潤無法取得是兩件事，
14 伊以銷售房地產為業，獲利來源為出售房地所取得價款，伊
15 持有房地無法售出，除無法獲利以外，還增加如折舊、稅
16 金、貸款利息等持有成本，並因被上訴人未持續履約，受有
17 銷售費用增加等損失等語，資為抗辯。

18 三、原審為被上訴人一部勝、敗之判決，即判命上訴人應給付被
19 上訴人945,000元，及自本件判決確定翌日起至清償日止，
20 按年息5%計算之利息，駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就
21 其敗訴部分提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決不利上訴人部
22 分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行
23 之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（被上訴人就
24 其敗訴部分，未據聲明不服，業已確定，非本院審理範圍，
25 下不贅述）。

26 四、查兩造於104年6月12日締結系爭契約，被上訴人已陸續給付
27 上訴人價金174萬元，僅繳付至第5期（連續壁工程）即未再
28 給付剩餘價金，上訴人則於109年12月16日催告被上訴人應
29 於文到7日內給付系爭房地第6期至第17期款合計124萬元及
30 遲延利息，如逾期未付即以該函為解除系爭契約之意思表
31 示，並沒收被上訴人已繳納買賣價款等語（下稱系爭催告

函），被上訴人收受該催告函後仍未付款等情，有系爭契約、系爭催告函等件為證（見原審卷第19至59頁、67頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。被上訴人雖主張系爭契約尚未解除云云，然依系爭房屋契約第9條、土地契約第6條約定：「一、甲方（即被上訴人，下同）應依附件(二)付款明細表中所約定繳款條件，於接獲乙方（即上訴人，下同）以書面繳款通知後7日內，以現金或即期支票自行向乙方指定之地點或金融機構專戶如數1次繳納，除訂金、簽約金及開工款外，其餘每次付款間隔日數應在20日以上。二、依前項規定…若逾期達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時，經乙方以存證信函催告或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳付時，雙方同意即視為甲方違約，乙方得逕行解除契約，解除契約之效果依本約第23條違約處理之約定辦理。但乙方同意緩期支付者，不在此限。」等語（見原審卷第23頁、48頁），而上訴人已分別於109年2月19日、同年4月7日催告被上訴人繳款124萬元本息，如逾期未繳將依系爭契約違約約定辦理等語，亦有上訴人提出存證信函及回執可參（見本院卷第181至188頁），兩造不爭執被上訴人於催告後仍未繳款，則上訴人再於以系爭催告函催告被上訴人於7日內給付價金，否則即以該函為解除契約之意思表示，被上訴人既不爭執其逾期仍未繳款，則上訴人上開解除契約意思表示已合於系爭契約約定解除契約要件，上訴人復於本院審理中以民事準備(三)狀為解除系爭契約之意思表示，被上訴人亦於111年8月8日收受（見本院卷第97頁），堪認系爭契約業經上訴人依約解除，被上訴人主張上訴人解除契約不合法云云，自無可採。

五、次按違約金之性質有屬懲罰性質者，有屬損害賠償預定性質者，如屬前者，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金外，並得請求債務人賠償因遲延而生之損害、給付遲延利息；如屬後者，則應視為因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求因遲延而生之損害及遲延利息；而當

01 事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之，如無
02 從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2
03 項規定，視為損害賠償預定性違約金。查系爭房屋契約第23
04 條第2項第1款、土地契約第12條第2項第1款均約定：「倘甲
05 方有減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契
06 約約定之日期付款或未配合乙方辦理產權移轉、貸款抵押設
07 定、不動產點交或違反本約條款之情事者，除本契約另有約
08 定解約條件外，經乙方催告後仍不履行時，乙方得解除本契
09 約及與本契約有相互依存關係之契約，解約後依下列方式辦
10 理：(一)甲方已繳之款項悉數作為懲罰性違約金。但該已繳交
11 之款項超過房地總價15%時，則以總價款15%為限，本約房
12 屋產權並由乙方收回自行處分，甲方無異議。」，各同條第
13 3項則均約定：「甲乙雙方除依前二項之請求外，不得另行
14 請求損害賠償。」等語，有系爭房屋契約、土地契約可參
15 （見原審卷第36頁、54頁），雖系爭契約稱違約金為懲罰性
16 違約金，惟若系爭違約金之約定係屬懲罰性質，則上訴人除
17 請求系爭違約金外，尚得再行請求被上訴人賠償損害，此顯
18 與系爭契約前揭第3項約定意旨不符，由兩造約定以上開違
19 約金作為上訴人得請求被上訴人損害賠償總額之合意以觀，
20 應認被上訴人已繳納買賣價金係作為損害賠償預定性質違約
21 金。

22 六、再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
23 第252條定有明文。又違約金之約定，固基於個人自主意思
24 之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，惟
25 倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違
26 背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經
27 濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額；而
28 當事人約定之違約金，如屬損害總額預定性者，該違約金即
29 係作為債務人於債務不履行時之預定損害賠償總額，其目的
30 旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，不具有懲罰
31 之色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人

01 因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受
02 之積極損害及消極損害（所失利益）為主要審定標準（最高
03 法院102年度台上字第1606號、111年度台上字第2692號判決
04 意旨參照）。被上訴人主張上訴人將其已支付價金174萬元
05 全數沒入為違約金，所收取違約金過高等語，雖為上訴人所
06 否認，惟依內政部110年第2季住宅價格指數說明，系爭房地
07 所在之新北市房價因房貸利率降低、建物交易量上升等情
08 事，逐年攀升，顯見系爭房地之價格應有成長（見原審卷第
09 163至167頁），上訴人雖抗辯系爭建案房價下跌，並提出系
10 爭建案104年、109年實價登錄查詢資料供參（見本院卷第77
11 頁），惟新建案房屋銷售價格高低及計價方式，尚受標的房
12 屋在社區坐落位置、樓層、有無車位等因素影響，上訴人出
13 售與系爭房地同區位相當樓層總價高達1,700餘萬至1,800餘
14 萬元之間，亦有上訴人提出付款表可參（見原審卷第95
15 頁），而上訴人提供上開實價登錄資料房屋編號、樓層、有
16 無車位等條件均與系爭房地不同，尚不能做相同比較，且系
17 爭建案為預售屋買賣，於111年2月24日始領得使用執照，亦
18 有上訴人提出使用執照可佐（見本院卷第85頁），則於系爭
19 契約在109年底經解除時，尚無計算系爭房屋折舊之必要，
20 上訴人並自承系爭建案尚在銷售中等語（見本院卷第66
21 頁），則系爭契約縱經解除，上訴人仍無另為系爭房地額外
22 支出銷售成本之必要，上訴人未舉證證明另有貸款利息、稅
23 金等支出損失，併考量系爭房地總價1,325萬元，需繳納25
24 期期款，被上訴人僅支付前5期期款、合計174萬元即無力繳
25 付等違約程度，並審酌109年度營利事業各業所得額暨同業
26 利潤標準中關於不動產買賣業之費用率標準為10%（見原審
27 卷第133頁），暨現今社會經濟狀況等一切情狀，認系爭契
28 約違約金約定過高，應酌減按系爭房地價金10%計算違約金
29 為132萬5,000元（13,250,000元×10%=1,325,000元）為適
30 當。至被上訴人抗辯系爭建案工地發生大火乙情，未據其舉
31 證證明於上訴人履行系爭契約有何影響，自無礙於上訴人解

除系爭契約、請求被上訴人賠償違約金之抗辯，併此敘明。

七、末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。上訴人就系爭契約僅能向被上訴人收取132萬5,000元之違約金，已如前述，則上訴人沒收之買賣價金41萬5,000元部分（1,740,000－1,325,000＝415,000），即屬上訴人無法律上原因所受利益。故被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還該41萬5,000元，及自本判決確定時起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，逾此部分之請求，即無理由。

八、綜上所述，被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人返還已付價金41萬5,000元本息部分，為有理由，應予准許；逾此部分請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

九、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。

十、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 14 日
民事第十八庭

審判長法 官 管靜怡
法 官 林政佑
法 官 胡芷瑜

正本係照原本作成。
兩造均不得上訴。

01 中 華 民 國 112 年 2 月 14 日

02 書記官 蕭進忠