臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第536號

上　訴　人　德慶建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　張澤洋

上　訴　人　鍾天文

000000000000000000

共同送達代收人　蘇靖惠

共　　同

訴訟代理人　王維立律師

　　賴邵軒律師

被　上訴人　林晉宇

訴訟代理人　許啟龍律師

　　張雅蘋律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國111年4月15日臺灣新北地方法院110年度重訴字第594號第一審判決提起上訴，本院於111年12月28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：坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）、建物門牌新北市○○區○○路0段00巷0號之○○○○○○建案（下稱系爭建案），乃德慶建設有限公司（下稱德慶公司）開發興建，土地所有權人為鍾天文（以下分稱德慶公司、鍾天文，合稱上訴人）。伊於民國105年8月20日與上訴人分別簽訂房屋買賣契約書、土地買賣契約書（分稱系爭房屋契約、系爭土地契約、合稱系爭房地契約），購買門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號0樓房屋及坐落基地（下稱系爭房地），總價為新臺幣（下同）1270萬元

(房屋、土地價款各半)，迄今伊已支付房地總價600萬元。因德慶公司有債務問題，系爭房屋經臺灣新北地方法院108年度司執字第120826號強制執行事件查封、拍賣，已由訴外人拍定承受，上訴人已無法將系爭房地權利移轉登記予伊。伊已寄發存證信函向上訴人定期催告請求移轉系爭房地所有權，並表明屆期若仍未履行，即以該函為解除契約之通知，詎上訴人仍未能履約，依系爭房屋契約第14條第1項及系爭土地契約第8條第4項約定，伊自得解除系爭房地契約，請求上訴人返還已繳付價款及賠償以系爭房地總價款15%計算之違約金。爰依系爭房屋契約第14條第1項、系爭土地契約第9條第1項約定，請求上訴人返還已繳付房地價款600萬元及賠償違約金190萬5000元(1270萬元x15%)，合計790萬5000元，並負不真正連帶給付責任（原審認上訴人本應給付被上訴人790萬5000元，但被上訴人已於105年11月間搬入系爭房地，上訴人以相當於租金之不當得利返還債權83萬0521元抵銷後，判命上訴人應給付707萬4479元，及自111年3月12日起至清償日止按年息5%計之利息，且負不真正連帶給付責任，並為供擔保准免假執行之宣告，且駁回被上訴人其餘之訴及假執行聲請。上訴人就敗訴部分不服，提起上訴；被上訴人就其敗訴部分並未聲明不服，該部分非本院審理範圍，不予贅述）。於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊於第二審程序，不爭執伊無法履行系爭房地所有權移轉登記事宜，就被上訴人已合法解除系爭房地契約一節亦不爭執。但伊於105年11月即已將系爭房地交由被上訴人居住，被上訴人亦享受使用系爭房地之利益，並無額外支出房租等其他費用之損失，且依兩造締約時之財政部105年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準表（下稱利潤標準表），住宅營建之淨利率為8%。伊非故意不履行系爭契約，兩造間上開違約金約定係損害賠償總額預定性質，應衡酌被上訴人實際上所受之積極損害及消極損害，故被上訴人以總價款之15%計算違約金，顯係過高，請求酌減等語。於本院

上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人之部分廢棄。㈡前揭廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第120至121頁準備程序筆錄，並依判決格式增刪修改文句）：

㈠被上訴人於105年8月20日與德慶公司簽立房屋買賣契約書，承購門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號0樓房屋(權利範圍全部)，且於同日與鍾天文簽立土地買賣契約書，承購前述房屋之坐落基地新北市○○區○○段000地號土地(權利範圍10萬分之6047)，約定之房屋及土地買賣總價金為1270萬元(房屋、土地價款各半)，被上訴人已依約支付房地總價600萬元予上訴人。

㈡前述房屋已於105年7月14日建築完成，取得使用執照，且於105年8月25日辦理建物所有權第一次登記。

㈢上訴人因與訴外人間之債務糾紛，系爭房地曾由新北地院於108年11月18日辦理查封登記，且於111年6月24日遭新北市政府稅捐稽徵處發函辦理禁止處分登記，並於110年8月26日拍賣期日由德慶公司之債權人表示承受系爭房屋。

㈣上訴人未能將系爭房地辦理所有權移轉登記予被上訴人，被上訴人已於110年9月22日以桃園成功路001094號存證信函向上訴人解除系爭房屋契約及系爭土地契約，上訴人承認系爭房地買賣契約係由被上訴人合法解除。

㈤被上訴人於105年11月搬入系爭房地，兩造對於原審就被上訴人自105年11月起至110年12月31日止占有使用系爭房地所受相當於租金之利益計算為93萬4477元並不爭執。

四、得心證之理由：

查上訴人就其無法履行系爭房地完整所有權移轉登記事宜，業經被上訴人合法解除系爭房地契約等情，並不爭執，僅就原審認定之違約金數額爭執過高，請求酌減等語。是以本件爭點厥為：依兩造間系爭房屋契約第14條第1項、系爭土地契約第9條第1項，上訴人應賠償予被上訴人之違約金，是否應予酌減？應計違約金數額為何？茲析述如下：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文著有明文。次按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟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背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益等情形予以酌減（最高法院110年度台上字第2810號判決意旨參照）。當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，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情事，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。又契約當事人約定之違約金是否過高，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，庶符實情而得法理之平（最高法院111年度台上字第319號判決意旨參照）。

㈡查兩造簽立之系爭房屋契約第14條第1項約定：「因可歸責於乙方(德慶公司)之事由致無法出售本買賣標的時，經甲方(被上訴人)以書面通知限期改善仍未改善者，甲方得解除本契約。本契約解除時，乙方除應將甲方已繳付之價款悉數退還甲方外，並應同時賠償本契約房屋總價款百分之15計算之違約金予甲方，但該違約金超過已繳價款者，則以已繳價款之金額為限。」系爭土地契約第9條第1項約定：「因可歸責於乙方(鍾天文)之事由致無法出售本買賣標的時，經甲方(被上訴人)以書面通知限期改善仍未改善者，甲方得解除本契約。本契約解除時，乙方除應將甲方已繳付之價款悉數退還甲方外，並應同時賠償本契約土地總價款百分之15計算之

違約金予甲方，但該違約金超過已繳價款者，則以已繳價款之金額為限。」（見原審卷第35、49頁）。上訴人並不否認前揭契約文字係由德慶公司預先擬定之定型化契約條款（見原審卷第223頁），顯見上訴人係同意其內容，方提供作為自己與承購人簽約時之契約書，則上訴人提出前揭預先擬定之契約書與被上訴人簽立而達成契約合意，上訴人自應受該約定內容之拘束。上訴人請求酌減違約金之理由，雖提及：被上訴人於105年11月搬入系爭房地，亦享受使用系爭房地之利益，並無額外支出房租等其他費用之損失云云，惟上訴人於原審已就被上訴人使用系爭房地所生相當於租金之不當得利返還請求權，執為主動債權，而提出抵銷抗辯，經原審認定被上訴人應返還不當得利93萬4477元，互為抵銷後，於上訴人應給付被上訴人之金額(790萬5000元)予以扣除而計出原判決主文第1項所載金額707萬4479元（故被上訴人使用系爭房地業已計付相當於租金之不當得利），則上訴人再於本院程序以「被上訴人使用系爭房地期間無任何支出損失」為由請求酌減違約金，自無可採。況參酌兩造所不爭執內政部公告之成屋買賣契約書範本於第11條第1項記載：「賣方違反第7條(所有權移轉)第1項或第2項、第9條(交屋)第1項前段約定時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之2單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款百分之15為限。買方不得另行請求損害賠償。」（見本院卷第129頁），與兩造間系爭房屋契約第14條第1項、系爭土地契約第9條第1項之約定互核比對，就違約金計算方式並無不合（且以因可歸責於賣方而由買方解除契約後之罰則全文觀之，兩造約定條款已刪除範本所載「並附加每日按萬分之2單利計算之金額」，已有相對減輕依範本所定賣方應給付責任），更足認兩造於系爭房地契約關於違約金之約定並無過高情事。再者，兩造間因德慶公司

自身債務問題致系爭房屋遭債權人查封拍賣並拍定承受，使被上訴人無法取得系爭房地完整所有權，無奈之下只能解除系爭房地契約；上訴人原係系爭房地契約中經濟及履約能力較強之一方，於訂約(含擬定契約條款)時本得充分衡酌本身履約意願、經濟能力等主、客觀因素而為關於違約金條款之約定，難認該違約金條款所約定之違約金金額過高而有顯失公平情事，是以，上訴人僅提出105年之利潤標準表為證（見本院卷第81頁），主張依利潤標準表所載住宅營建之淨利率為8%，如係按系爭房地總價款15%計算違約金數額即有過高，而請求酌減違約金云云，並無足取。

㈢依前揭說明，實難認兩造就違約金之約定有過高情事而應予核減。是上訴人請求酌減違約金，要無可採。系爭房地契約既經被上訴人合法解除，依兩造間上開約定，上訴人自應將被上訴人前已繳付之系爭房地價款600萬元返還，且應給付違約金190萬5000元，前述金額共計790萬5000元，扣除原審所計算被上訴人使用系爭房地之不當得利93萬4477元（見不爭執事項㈤），上訴人尚應給付707萬4479元予被上訴人。

五、綜上所述，兩造就系爭房地之買賣關係，業經被上訴人合法解除系爭房地契約，其依系爭房屋契約第14條第1項、系爭土地契約第9條第1項之約定，請求上訴人給付其707萬4479元，及自111年3月12日起至清償日止按年息5%計算之利息，且上訴人彼此應對其負不真正連帶給付責任，為有理由，應予准許。原審就前述應准許部分，為上訴人敗訴判決，核無違誤。上訴意旨指摘原判決關於違約金數額之認定不當，就前述應准許部分求予廢棄改判，為無理由，應予駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一論列，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、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　18　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　郭佳瑛

法　官　張婷妮

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　　112　　年　　1　　月　　18　　日

書記官　張英彥