

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第252號

上訴人 葉挺叡 指定送達處所：臺北市府郵政第133號

訴訟代理人 鄭曉東律師

魏緒孟律師

被上訴人 國泰建設股份有限公司

法定代理人 張清樾

訴訟代理人 李玲玲律師

林若馨律師

朱曼瑄律師

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112年2月23日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第1061號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按在第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款分別定有明文。又所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院95年

度台上字第1573號判決意旨參照）。查，本件上訴人於原審以解除買賣契約為由請求被上訴人返還價金新臺幣（下同）1,443萬4,277元本息，嗣於本院主張倘認其解約不合法，被上訴人沒收買賣總價款之15%作為違約金亦屬過高，故追加備位聲明依民法第252條規定酌減違約金，並依第179條規定請求被上訴人返還溢收違約金1,341萬9,000元本息（見本院卷第311頁），經核上訴人前揭追加之訴與原訴均係基於兩造間所簽訂之不動產買賣契約所衍生之爭執，依前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：伊於民國102年11月8日與被上訴人簽訂國泰R13馥建築不動產買賣契約書（下稱系爭契約），購買坐落高雄市○○區○○段○○段000○○00地號土地（下稱系爭土地）上之「國泰R13馥建築」建案（下稱系爭建案），其上門牌號碼各為高雄市○○區○○路00號A1棟8樓房屋及基地應有部分（含編號PM-002及PL-080之停車位，下稱A1-8樓）、同路段52號A2棟25樓房屋及基地應有部分（含編號PL-009、PL-010及PL-094之停車位，下稱A2-25樓）共兩戶之預售屋（下合稱系爭預售屋），約定總價分別為4,649萬元（A1-8樓）及4,936萬元（A2-25樓），另A2-25樓房屋之客變工程款為5萬6,777元，伊並已陸續給付被上訴人A1-8樓價金1,710萬3,156元及A2-25樓價金1,234萬元，共計2,944萬3,156元。詎伊於107年4月16日辦理初驗時，系爭預售屋有諸多瑕疵，且公共設施存有800多項缺失、停車位無法正常使用、未設置前後防水閘門、屋頂設施廣告不實、圖書室與防災中心違反消防法規等之瑕疵，顯然未具有所擔保之品質、價值及效用。然被上訴人拒絕修繕及交付驗屋資料，卻一再要求伊繳付款項，而系爭契約第7條第4項、第11條第4項、第13條及第17條第2項約定顯失公平，更未依法給予合理審閱期間，應不構成契約內容，是被上訴人以前揭事由片面解除系爭契約、沒收買賣總價15%之違約金及客變費用共

計1,443萬4,277元，顯屬違法。伊遂依系爭契約第15條第2項、第17條約定及民法第359條規定，陸續以107年9月28日、107年10月26日及107年11月26日存證信函送達為解除系爭契約之意思表示，爰先位依系爭契約第17條約定及解約後回復原狀法律關係，請求被上訴人給付1,443萬4,277元，及自108年4月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。退步言，倘認伊解除系爭契約不法合法，被上訴人依系爭契約第17條第2項約定沒收買賣總價款之15%作為違約金，實屬過高，伊亦得主張酌減違約金為買賣總價款1%，並請求被上訴人返還溢收違約金，則備位依民法第252條、第179條規定請求被上訴人給付1,341萬9,000元，及自民事準備書三狀繕本送達翌日（即112年10月12日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並均願供擔保，請准宣告假執行等語。

二、被上訴人則以：系爭契約於102年11月7日經上訴人攜回審閱後，並約定於102年11月14日簽約，上訴人自動放棄審閱期而於102年11月8日簽約，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，且契約內容亦未違反誠信原則或顯失公平，是上訴人主張該等約定應不構成契約內容或無效，並非有據。嗣系爭建案於106年7月19日取得使用執照後，上訴人依系爭契約第11條約定，本應於系爭建案使用執照取得後4個月內辦理房貸（含過戶用印、貸款對保等手續）及於6個月內完稅及開立價金擔保本票，以受領移轉登記，經伊多次催繳，上訴人卻一再拖延遲至107年4月16日始辦理驗屋程序，期間上訴人雖提出驗交屋憑單所載缺失，惟該等缺失或屬甚微，遠低於上訴人得保留之總價5%之交屋款（待複驗交屋時繳交），或為公共設施部分須由管理委員會驗收及辦理點交部分，均不得為上訴人執為拒絕履行系爭契約第7條及第11條之房貸繳款等（包括交付代收款、貸款差額、開立本票辦理貸款與對保，及依約定時限撥付貸款等）義務之事由，上訴人顯已違約，伊遂依系爭契約第17條第2項約定解除系爭契約，並沒收買賣總價款之15%作為違約

01 金。又伊因解除系爭契約所受之損害，不低於依系爭契約第
02 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
03 語，資為抗辯。

04 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並追加前揭備
05 位之訴，上訴及追加聲明：(一)先位：1.原判決廢棄。2.被上
06 訴人應給付上訴人1,443萬4,277元，及自108年4月26日起至
07 清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣
08 告假執行。(二)備位：被上訴人應給付上訴人1,341萬9,000元
09 及自112年10月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
10 息。3.願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)
11 上訴及追加之訴均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
12 告免為假執行。

13 四、兩造不爭執事項（見本院卷第65頁，並依判決格式修正或刪
14 減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

15 (一)上訴人於102年11月7日向被上訴人洽買系爭預售屋，並簽署
16 訂購同意書，約定於102年11月14日簽約。

17 (二)上訴人於102年11月8日與被上訴人簽訂系爭契約，約定總價
18 金各為4,649萬元（A1-8樓）及4,936萬元（A2-25樓），並
19 記載「本人葉挺敵茲就買賣契約之內容，業已完全審閱完
20 畢，為節省簽約時間，同意將契約審閱期間縮短為1天」等
21 語之切結書（下稱系爭切結書）。

22 (三)被上訴人於106年7月19日取得系爭建案之使用執照後，於10
23 6年9月7日發函通知上訴人辦理產權移轉、交屋作業程序與
24 應於106年9月18日前繳納代收款83萬3,156元及89萬2,851
25 元。

26 (四)被上訴人於107年5月23日寄發高雄地院郵局第806號存證信
27 函與上訴人應於文到7日內就A1-8樓繳清代收款及1成尾款共
28 計548萬3,156元、辦理移轉登記、設定抵押及貸款程序，如
29 逾期即以該函為解除契約及沒收違約金之意思表示（下稱80
30 6號存證信函），上訴人於107年5月28日收受；被上訴人另
31 於107年5月30日寄發高雄地院郵局第861號存證信函與上訴

01 人應於文到7日內就A2-25樓繳清代收款及1成尾款共計582萬
02 2,851元、辦理移轉登記及貸款程序，並就衛浴裝修材不符
03 部分提議減價50萬元等語（下稱861號存證信函），上訴人
04 則於107年5月31日寄發嘉義文化路郵局第236號存證信函予
05 被上訴人拒絕被上訴人減價之提議並要求減價400萬元等語
06 （下稱236號存證信函），嗣被上訴人於107年8月21日寄發
07 高雄地院郵局第1368號存證信函與上訴人告知已依約完成衛
08 浴施作，並應於文到後10日內就A2-25樓繳清代收款及1成尾
09 款共計583萬2,851元、辦理移轉登記及貸款程序，如逾期即
10 以該函為解除契約及沒收違約金之意思表示（下稱1368號存
11 證信函），上訴人於107年8月22日收受。

12 五、本院之判斷：

13 (一)系爭契約之簽立並未違反消保法第11條之1第1項關於審閱期
14 間之規定：

15 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
16 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定型
17 化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反第1項規
18 定者，其條款不構成契約之內容，消保法第11之1條第1、
19 2、3項固有明文。惟該條規定係為保護消費者所設，使其於
20 訂立定型化契約前，經由相當期間之審閱，有充分了解定型
21 化契約條款之機會。倘消費者於訂約時對契約條款內容已明
22 瞭，自願放棄其審閱期間之權利而與企業經營者成立契約關
23 係，基於私法自治及契約自由之原則並無不可，尚不影響該
24 定型化契約之效力。

25 2.查，系爭契約書固為被上訴人預定用於銷售不動產而訂定之
26 定型化契約，觀諸系爭契約係載明：「本契約於民國102年1
27 1月8日經甲方（即上訴人）攜回審閱1日。（契約審閱期間
28 至少5日）」（見原審卷一第157頁、第219頁），然上訴人
29 於000年00月0日出具系爭切結書已明確表明其已完全審閱系
30 爭契約並同意縮短審閱期間等語（兩造不爭執事項(二)），此
31 亦經證人張益彰於另案偵查中證述：伊陪同上訴人前往接待

01 中心，因上訴人洽談後覺得可以，於102年11月7日就下訂，
02 翌日就去簽約等語，有臺灣橋頭地方檢察署109年度偵字第7
03 603號、110年度偵字第579號不起訴處分書可參（見原審卷
04 二第95頁），足見被上訴人已給予上訴人充分了解系爭契約
05 條款之機會，則上訴人於攜回審閱後翌日表明自願放棄審閱
06 期間之權利及簽立系爭契約，揆諸首揭說明，難認被上訴人
07 有違反消保法關於審閱期間之規定，是上訴人此部分主張，
08 尚不足採。

09 (二)被上訴人依系爭契約第17條第2項解除系爭契約為合法：

10 1.觀諸系爭契約第5條約定：「甲方（即上訴人）應依如附件
11 所示之付款明細表繳款予乙方（即被上訴人）」、第6條約
12 定：「甲方如逾期達五日未繳清期款或已繳之票據無法兌現
13 時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲
14 延利息，於補繳期款時一併繳付予乙方；如逾期二個月經乙
15 方以書面催繳並送達七日內仍未繳者，雙方合意依本契約第
16 十七條『違約之處罰』規定處理。但乙方同意緩期支付者，
17 不在此限。」、第7條第4項約定：「若甲方不辦理貸款、或
18 僅辦理部份貸款、或甲方貸款條件不符貸款金融機構要求、
19 或甲方未依規定辦妥貸款手續時，則依本條約定貸款給付買
20 賣價款之部分，甲方應於本契約房地所有權移轉登記用印與
21 稅單完稅，並接獲乙方通知後7日內，一次以現金或即期支
22 票支付乙方。」、第11條第1、2項、第4項約定：「土地所
23 有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有
24 關稅費及權利移轉登記（第1項）。房屋所有權之移轉，應
25 於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權
26 移轉登記。（第2項）第一款、第二款之辦理事項，由乙方
27 指定之地政士辦理之；甲方應於乙方指定期間內辦理房地所
28 有權移轉登記手續。倘為配合各項手續，需由甲方加蓋印章
29 出具證件或繳納各項稅費時，甲方應於接獲乙方或承辦代理
30 人通知日起七日內提供；上述甲方應配合辦理之事項，如有
31 逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延

01 利息予乙方。如逾期二個月仍未配合辦理各項手續者，雙方
02 同意依第十七條《違約之處罰》約定處理。（第四項）」、
03 第13條約定：「乙方依約完成本戶主建物、附屬建物之設備
04 及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，
05 並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約圖說所示之設施
06 後，通知甲方進行驗收與交屋手續。若甲方就本契約所載之
07 房屋主張有瑕疵事項時，甲方得載明於驗收單上要求乙方於
08 交屋前依雙方約定期限內完成修繕，並得於自備款部分保留
09 房地總價百分之五作為交屋保留款；除有明顯重大瑕疵外，
10 甲方不得因此拒絕交屋。」、第17條第2項約定：「甲方違
11 反第五條『付款條件及方式』之規定者，乙方得沒收依房地
12 總價款百分十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款
13 者，則以已繳價款為限，買賣雙方得解除本契約。另甲方違
14 反第陸條『逾期付款之處理方式』、第七條『貸款約定』、
15 第十一條『房地所有權移轉登記期限』、第十三條『驗
16 收』、第十四條『交屋』、第二十五條『質押禁止』應配合
17 事項，自乙方通知日期，每逾一日應按已繳房地價款依每日
18 萬分之二單利計算之遲延利息予乙方；如逾期二個月，經
19 乙方以書面催繳並送達七日內仍未繳者，乙方得解除本契
20 約，並得沒收依房地總價款百分之十五計算之金額。」（見
21 原審卷一第162頁至第171頁、第224頁至第233頁），由上以
22 觀，上訴人應依系爭契約附件之付款明細表所載依被上訴人
23 通知繳付期款、提出所有權移轉登記與貸款文件，並開立即
24 期支票，如未於期限內履行之，即屬違約，被上訴人自得依
25 系爭契約第17條約定解除系爭契約及沒收依房地總價款之1
26 5%作為違約金。

- 27 2.查，被上訴人於106年7月19日取得系爭建案之使用執照後，
28 即於106年9月7日發函通知上訴人辦理產權移轉、交屋作業
29 程序與應於106年9月18日前繳納代收款83萬3,156元及89萬
30 2,851元（兩造不爭執事項(三)），另於106年9月15日通知上
31 訴人應於106年10月31日前繳納A2-25樓尾款493萬元，於106

01 年10月20日通知上訴人應於106年10月31日前繳納A1-8樓尾
02 款465萬元（見原審卷二第255頁、第263頁），應認被上訴
03 人確已依系爭契約第7條第14項及第11條第4項之約定通知上
04 訴人，是上訴人至遲應於106年9月18日、106年10月31日前
05 履行前揭義務，否則即屬給付遲延，而被上訴人自106年9
06 月、10月間依約通知上訴人履行迄至於107年5月23日寄發80
07 6號存證信函（A1-8樓）再次通知上訴人應於文到7日內履
08 行、於107年8月21日寄發1368號存證信函再次通知上訴人應
09 於文到後10日內履行（A2-25樓），逾期未履行即預為解除
10 契約（兩造不爭執事項四），上訴人分別於107年5月28日
11 （A1-8樓）、107年8月22日（A2-25樓）收受，上訴人僅於1
12 07年6月1日繳付A1-8樓1成貸款與代收款，仍未全數履行其
13 餘義務，則A1-8樓、A2-25樓之買賣契約應已分別於107年6
14 月5日、107年9月3日經被上訴人合法解除。

15 3.上訴人雖主張系爭契約第7條第4項、第11條第4項、第13條
16 及第17條第2項約定顯失公平，應為無效云云，惟按依照當
17 事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為免除或
18 減輕預定契約條款之當事人之責任者之約定，或加重他方當
19 事人之責任者，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，民
20 法第247條之1第1款、第2款分別定有明文。所稱「免除或減
21 輕預定契約條款之當事人之責任者」，係指一方預定之該契
22 約條款，為他方所不及知或無磋商變更之餘地，始足當之。
23 所謂「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主
24 要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情
25 形而言（最高法院102年度台上字第2017號判決意旨參
26 照），而觀諸前開約定之內容（詳如前述），乃係針對兩造
27 各項驗收、交屋及辦理房地所移轉登記手續等雙方履約時限
28 之規範，並無過短或過苛等不合理之處，亦無顯著減輕被上
29 訴人之責任，或加重上訴人之責任，於上訴人並無重大不利
30 益之情形。況比對系爭契約第17條第1項約定：「乙方違反
31 第八條『主要建材及其廢牌、規格』、第九條『開工及取得

01 使用執照期限』、第十五條『乙方之瑕疵擔保責任』之約定
02 者，甲方得解除本契約。解約時，乙方除應將甲方已繳之房
03 地價款及遲延利息全部退還甲方外，並應同時賠償房地總價
04 款百分之十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，
05 則以已繳價款為限。」（見原審卷一第170頁、第232頁），
06 對於被上訴人有違約時之處罰即違約金亦同樣以房地總價款
07 15%為上限，買賣雙方之違約責任並無免除、加重或減輕情
08 事，尚難認前揭有何顯失公平而應為無效之情，是上訴人此
09 部主張，自無可採。

- 10 4.上訴人另主張被上訴人未履行瑕疵擔保義務，自得拒絕給付
11 價款云云，固據其提出驗交屋憑單為證（見原審卷一第301
12 頁至第302頁），而按有關瑕疵擔保之規定，於特定物之買
13 賣，該買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵
14 而不能補正，或雖能補正而出賣人表示不願為之修補，買受
15 人固得例外在危險移轉前行使擔保請求權，並得拒絕給付相
16 當之價金（最高法院89年度台上字第1085號判決意旨參
17 照），觀諸系爭驗交屋憑單，A1-8樓部分，雖記載「西櫥龍
18 頭水壓較小需調整、主浴淋浴花灑會漏水、中櫥天花板消防
19 感知器需檢測（現場已測試完成）、公浴馬桶沖水按鈕卡卡
20 需調整、主臥陽台燈泡歪斜調整」，A2-25樓部分，則記載
21 「西櫥水龍頭水壓較少需調整、主浴淋浴間拉門開關不順調
22 整、主浴免治馬桶開關定位、主浴毛巾桿周邊磁磚缺角美
23 容、主浴壁磚加強清潔、主浴木門刮傷補漆美容、次浴二臉
24 盆退水速度較慢需調整、次浴二馬桶小便沖水鈕卡卡需調
25 整、洗槽落水頭太緊需調整、公浴馬桶大號沖水鈕較緊調
26 整、廁浴落水頭洩水較慢需調整、鋁窗清潔、砂窗櫃固定搖
27 晃、次臥插座少一個、主臥木門框隙角油漆加強、室內總電
28 盤刮傷補漆美容、次浴二及公浴比照次浴一（客變未做）預
29 計4/24（二）下午2：00複驗」等語，衡情前述之缺失於客
30 觀上尚非重大瑕疵足以影響系爭預售屋之契約目的、效用，
31 且此等缺失之修繕，於現行施工技術上應無困難，亦非不能

01 補正之情形，而被上訴人復曾於107年8月21日以1368號存證
02 信函通知上訴人就A2-25樓部分已依約完成衛浴建材改做，
03 並隨函檢附完工照片（兩造不爭執事項(四)），可見被上訴人
04 並未拒絕補正。況依前述系爭契約第13條約定，倘系爭預售
05 屋於驗屋時存有瑕疵，上訴人可註明並保留5%交屋保留款，
06 由被上訴人於交屋前完成修繕補正，揆諸上開說明，上訴人
07 執此主張同時履行抗辯，於法自屬無據。又上訴人主張被上
08 訴人拒絕交付驗屋資料，已違反從給付義務云云，然為被上
09 訴人所否認，上訴人復未舉證以實其說，要無可採。再者，
10 上訴人另主張停車位無法正常使用云云，然查，上訴人所購
11 買之停車位大小及位置均符合設計圖說，已據被上訴人提出
12 丈量照片為證（見原審卷二第153頁），難認有何不具通常
13 效用或契約預定效用之瑕疵，上訴人指摘此部分存有瑕疵云
14 云，亦無足採。至上訴人所指系爭預售屋尚有公共設施有缺
15 失、未設置前後防水閘門、屋頂設施廣告不實及圖書室與防
16 災中心違反消防法規等瑕疵云云，惟此部分核屬房屋共有部
17 分，上訴人依系爭契約第22條第6項約定（見原審卷一第175
18 頁、第237頁），本不得以公共設施未完成為理由拒絕交
19 屋，況被上訴人已於108年6月30日與系爭預售屋之管委會完
20 成共用部分、約定共用部分與附屬設施完成點交（見原審卷
21 二第151頁），是上訴人此部分主張，亦屬無據。

22 (三)被上訴人得依系爭契約第17條第2項約定沒收買賣總價款15%
23 作為違約金，上訴人依民法第252條、第179條規定主張酌減
24 及返還溢還，並無理由：

25 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
26 第252條所明定，此規定乃賦與法院得依兩造所提出之事證
27 資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判
28 斷之權限，非因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依
29 辯論主義所應負之主張及舉證責任。是以違約金之約定，既
30 為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，
31 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）。

2.經查，系爭契約第17條第2項關於被上訴人得沒收買賣總價15%之約定，既未特別明定為懲罰性違約金，依民法第250條第2項前段之規定，應屬損害賠償總額預定性質之違約金。又查，上訴人於簽訂系爭契約後，雖已陸續繳付A1-8樓價金1,710萬3,156元及A2-25樓價金1,234萬元，共計2,944萬3,156元，然被上訴人於106年7月19日取得系爭建案之使用執照後，業已於106年9月7日發函通知上訴人辦理產權移轉、交屋作業程序與應於106年9月18日前繳納代收款83萬3,156元及89萬2,851元，另於106年9月15日通知上訴人應於106年10月31日前繳納A2-25樓尾款493萬元，於106年10月20日通知上訴人應於106年10月31日前繳納A1-8樓尾款465萬元（見前述五(二)2.），惟上訴人並未依限履行，被上訴人再以兩造不爭執事項(四)所載之存證信函通知上訴人辦理產權移轉過戶及貸款等手續，並註明逾期未辦，即依系爭契約第17條第2條約定解除系爭契約及沒收違約金等語，惟上訴人仍未履行等情，由上述履約過程可知，上訴人僅於繳付部分價金後即未繼續履約，且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，參以被上訴人因上訴人未依約付款及解除契約已受有遲延繳款之利息損失，再衡酌被上訴人為處理

01 系爭契約履約及解除事宜而支出之勞力、時間、費用等其他
02 損失，以及被上訴人嗣將系爭預售屋出售他人，所得價金與
03 系爭契約之價差合計1,385萬元【計算式：(4,649萬－4,30
04 0萬)＋(4,936萬－3,900萬＝1,385萬)】（見原審卷一第
05 577頁至第580頁），暨審酌系爭契約所約定之違約金比例亦
06 未高於內政部所頒定型化契約應行記載事項之違約金比例
07 （即房地總價金之15%，見本院卷第236頁）、兩造履約情
08 形、上訴人違約原因、當今社會經濟狀況及被上訴人本可受
09 利益及因解約所受損害等一切情狀，認被上訴人依系爭契約
10 第17條第2項之約定沒收買賣總價15%元作為違約金，並無過
11 高情事，上訴人主張應予酌減，尚屬乏據，無從准許。又被
12 上訴人沒收之違約金既無過高應予酌減之情事，則上訴人依
13 依民法第179條規定，請求被上訴人返還溢收違約金1,341萬
14 9,000元，自不應准許。

15 六、綜上所述，上訴人先位依系爭契約第17條約定及解約後回復
16 原狀法律關係，請求被上訴人給付1,443萬4,277元，及自10
17 8年4月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並無
18 理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不
19 合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
20 理由，應駁回其上訴。另上訴人追加備位依民法第252條、
21 第179條規定，請求被上訴人給付1,341萬9,000元，及自112
22 年10月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦為
23 無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁
24 回。

25 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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
29 第449條第1項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
31 民事第二十庭

01 審判長法 官 周祖民

02 法 官 鄭威莉

03 法 官 張永輝

04 正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 （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
08 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
09 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
10 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
11 者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日

13 書記官 鄭淑昀