

最高法院民事判決

110年度台上字第2810號

上訴人 富旺國際開發股份有限公司

法定代理人 林正雄

訴訟代理人 梁穗昌律師

被上訴人 黃正發

曾俊凱

李玉芝

張馨芸

沈德祥

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國110年2月9日臺灣高等法院第二審判決（109年度消上字第4號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人再為給付及駁回上訴人之上訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：兩造於民國106年間簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由被上訴人黃正發、曾俊凱、李玉芝（下合稱黃正發3人）及被上訴人張馨芸、沈德祥（下稱張馨芸2人）依序向上訴人買受如原判決附表所示門牌號碼新竹縣○○鄉○○○路000巷0號、0號、00號、0號房屋及坐落基地（下分別以門牌號碼稱之，合稱系爭房地），黃正發3人已分別給付上訴人價金各新臺幣（下同）130萬元、張馨芸2人給付價金100萬元。上訴人依系爭契約第9條第2項約定，對黃正發3人解除契約，沒收已付價金充作違約金，顯然過高，應予酌減，酌減後溢收之違約金屬不當得利，應予返還。又上訴人業將系爭房地出售並移轉所有權登記與第三人，其對張馨芸2人依系爭契約所負履行義務陷於給付不

01 能，張馨芸2人已合法解除契約，上訴人應返還價金100萬
02 元。爰依民法第179條、第259條規定，求為命上訴人依序給
03 付黃正發、曾俊凱、李玉芝、張馨芸2人120萬元、112萬4,0
04 00元、112萬2,000元、100萬元，及黃正發3人自判決確定翌
05 日起、張馨芸2人自起訴狀繕本送達翌日起，各加付法定遲
06 延利息之判決（被上訴人逾上開請求部分，經第一、二審判
07 決駁回，未據聲明不服，不予贅述）。

08 二、上訴人則以：被上訴人未依系爭契約之約定支付價金，經伊
09 催告仍未履行，伊依系爭契約第9條約定解除契約，沒收被
10 上訴人已付價金充作違約金，於法有據，並未過高，無須酌
11 減等語，資為抗辯。

12 三、原審廢棄第一審所為駁回黃正發、曾俊凱、李玉芝依序請求
13 上訴人給付78萬元、72萬4,000元、72萬2,000元各本息部分
14 之判決，改判命上訴人如數給付；並維持第一審命上訴人依
15 序給付黃正發、曾俊凱、李玉芝、張馨芸2人42萬元、40萬
16 元、40萬元、100萬元各本息之判決，駁回上訴人之上訴，
17 係以：兩造就系爭房地簽訂系爭契約，被上訴人各自支付如
18 上價金與上訴人。依系爭契約第2條第1項、第9條第1項約
19 定，買賣價金分4期（第1期簽約款、第2期備證用印款、第3
20 期產權移轉款、第4期交屋款）支付，如被上訴人未依約定
21 支付價金而違約時，經上訴人催告通知仍不履行，上訴人得
22 逕行解除契約。黃正發3人未依系爭契約約定日期支付第2期
23 備證用印款，構成違約。依系爭契約第3條第3項約定，如黃
24 正發3人貸款條件不符或貸款金額不足，應以現金一次付清
25 尾款，足見辦理貸款手續非黃正發3人依系爭契約之給付義
26 務，上訴人尚未辦理房地產權移轉及交屋手續，黃正發3人
27 未支付第3期產權移轉款、第4期交屋款並無違約。上訴人分
28 別於107年5月、6月間寄發存證信函催告黃正發3人繳納價
29 金，黃正發、曾俊凱、李玉芝依序於同年6月4日、13日、6
30 日收受，仍未於所定7日內支付備證用印款，上訴人於同年6
31 月27日以存證信函向黃正發3人為解除系爭契約之意思表

01 示，業依序於同年7月4日、6月28日、6月28日送達發生解除
02 之效力，上訴人依系爭契約第9條第2項約定，沒收黃正發3
03 人已付價金，兩造不爭執此為違約金，參諸同條第4項約
04 定，此違約金不妨礙損害賠償請求權之行使，應屬懲罰性
05 質。黃正發、曾俊凱、李玉芝遲延給付備證用印款，上訴人
06 因之受有遲延給付期間之利息損失，又上訴人出售系爭房地
07 時，已投入代銷佣金、廣告費、人事成本等管銷費用，因黃
08 正發3人違約致無法即時以此支付其營業成本而受有利潤損
09 失，上訴人所受上開損失以未付備證用印款數額為計算基
10 礎，利息損失部分，按遲延日數、週年利率5%計算，分別為
11 2萬1,584元、3萬6,649元、3萬8,059元；利潤損失部分，按
12 財政部核定107年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準之
13 住宅建築業同業利潤標準淨利率8%計算，分別為6萬2,400
14 元、11萬7,600元、11萬7,600元。斟酌黃正發3人違約後請
15 求上訴人寬限繳納期限，非無積極履行債務之情，上訴人所
16 受上開損失，並平衡兩造利益、兼顧誠信原則，上訴人沒收
17 黃正發、曾俊凱、李玉芝已付價金各130萬元充作違約金，
18 應依序減為10萬元、17萬6,000元、17萬8,000元始合理適
19 當。黃正發、曾俊凱、李玉芝依民法第179條規定，得依序
20 請求上訴人返還溢領之違約金120萬元、112萬4,000元、112
21 萬2,000元。其次，上訴人依系爭契約第10條第5項約定，於
22 107年3月31日按張馨芸2人之聯絡地址新北市三峽區大觀路1
23 6之2號7樓寄存證信函，催告張馨芸2人於文到7日內繳納價
24 金，遭張馨芸2人於同年4月2日拒收退回，該存證信函已置
25 於張馨芸2人可支配之範圍，居於隨時可了解其內容之狀
26 態，依民法第95條規定，該催告通知已到達張馨芸2人，張
27 馨芸2人應於同年4月9日前繳納備證用印款。訴外人楊慧如
28 律師代理張馨芸2人以同年7月6日存證信函通知上訴人，提
29 出於同年8月10日前結清款項之方案，嗣上訴人於同年月12
30 日以存證信函回覆：原則上同意所提結清方案，但以文到7
31 日內為期限，並逕以此函催告張馨芸2人履約等語，該存證

01 信函於翌日送達而對張馨芸2人發生效力。 上訴人同意延展
02 備證用印款之清償期至同年7月20日，張馨芸2人未於展延清
03 償期給付，依民法第229條規定，因遲延給付而違約，惟依
04 系爭契約第9條第1項約定，上訴人應對張馨芸2人再行催告
05 通知仍不履行，始得解除契約。上訴人未於張馨芸2人違約
06 後，再行催告通知，逕行於同年8月2日、12日以存證信函解
07 除其與張馨芸2人之系爭契約，即不合法。上訴人業將張馨
08 芸2人買受之2號房地出售第三人，並辦畢所有權移轉登記，
09 上訴人就2號房地買賣契約之履行陷於給付不能，張馨芸2人
10 於109年2月6日以民事準備續狀為解除契約之意思表示，經
11 上訴人於當日收受繕本，已合法解除雙方間之系爭契約，得
12 請求上訴人返還已付價金100萬元。從而，黃正發3人依民法
13 第179條規定，請求上訴人各給付如上金額本息，張馨芸2人
14 依民法第259條規定，請求上訴人返還100萬元本息，應予准
15 許等詞，為其判斷之基礎。

16 四、按契約之解除，除基於法律之規定（法定解除權）外，倘契
17 約當事人於契約成立之同時，在契約內約定解除契約之權利
18 （約定解除權）者，當事人之一方於該約定之解除權情事發
19 生時，即得依契約之約定行使解除權，不受法律規定之限
20 制。查系爭契約第9條第1項約定：「甲（指被上訴人）乙
21 （即上訴人）雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，
22 即為違約，經他方催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除
23 本契約……」等語，依其文義，已約明被上訴人未依系爭契
24 約約定履行，即為違約，上訴人經催告通知仍不履行時，即
25 得逕為解除系爭契約，為契約解除之特別約定。張馨芸2人
26 未依系爭契約第2條第1項約定，於106年12月17日支付備證
27 用印款，即屬違約，上訴人業於107年3月31日以存證信函催
28 告通知履行，張馨芸2人於同年4月2日拒收該存證信函，上
29 訴人復於同年7月12日以存證信函表示同意其所提結清方
30 案，並催告應於該存證信函到達7日內清償，嗣上訴人依上
31 開約定，於同年8月2日、12日以存證信函向張馨芸2人解除

01 系爭契約（一審卷二第105至117頁）。果爾，上訴人行使上
02 開約定解除權解除契約能否謂為不合法？原審未詳加研求，
03 遽以上開理由而為上訴人不利之判斷，自屬可議。次按違約
04 金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘
05 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
06 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
07 額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為
08 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
09 一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及
10 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
11 以酌減。倘違約金屬懲罰性質者，並應參酌債務人違約之情
12 狀以為判斷，於債務人履行遲延時，債權人除請求違約金
13 外，並得依民法第231條、第233條規定，請求債務人賠償因
14 遲延而生之損害、給付遲延利息。查系爭契約第9條第2項約
15 定：「甲方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購
16 屋款……，應賠償乙方自應付之日起，按買賣總價款每日千
17 分之零點五計算之違約金至甲方完全給付時為止。如甲
18 方……有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方
19 已給付之全部款項……」上訴人於事實審一再抗辯其依上開
20 約定沒收黃正發、曾俊凱、李玉芝已付價金各130萬元充作
21 違約金，未超過內政部之成屋買賣契約書範本條款所規定之
22 違約金上限即房地總價款15%，無過高情形，其因黃正發3
23 人違約所受利息、預期利潤損害，均應以買賣總價款即1,28
24 0萬元為計算基礎等語（一審卷二第169頁、原審卷第111、3
25 05頁）。原審認定上開沒收已付價金之約定為懲罰性違約
26 金，惟未說明上訴人此部分防禦方法之取捨意見，不無判決
27 不備理由之違法。又依系爭契約第3條第3項約定，黃正發、
28 曾俊凱、李玉芝應配合最遲依序於107年1月15日、31日、31
29 日辦妥貸款與撥款手續，如貸款條件不符或貸款金額不足
30 時，屆期除經上訴人同意外，黃正發3人應以現金一次付清
31 尾款，並同時辦理交屋（一審卷一第171、189、207頁）。

01 黃正發3人除未給付備證用印款外，似未依上開約定如期辦
02 妥貸款與撥款手續，即應以現金付清尾款並辦理交屋。果
03 爾，黃正發3人是否未依系爭契約之約定支付第3期產權移轉
04 款、第4期交屋款？攸關黃正發3人違約情形，約定之懲罰性
05 違約金有無過高，應否酌減，有待釐清。原審未詳查細究，
06 逕按黃正發3人未付備證用印款之數額計算上訴人所受利
07 息、利潤損失予以酌減，進而為不利上訴人之判決，亦有疏
08 略。上訴論旨，執以指摘原判決為不當，聲明廢棄，非無理
09 由。

10 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
11 項、第478條第2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 111 年 11 月 17 日

13 最高法院民事第九庭

14 審判長法官 盧 彥 如

15 法官 吳 麗 惠

16 法官 翁 金 緞

17 法官 黃 明 發

18 法官 林 麗 玲

19 本件正本證明與原本無異

20 書 記 官 賴 立 旻

21 中 華 民 國 111 年 12 月 6 日