

# 最高法院民事判決

114年度台上字第518號

01  
02  
03 上訴人 吳可罕  
04 訴訟代理人 蔡文斌律師  
05 李明峯律師  
06 吳毓容律師  
07 邱維琳律師  
08 許慈恬律師

09 被上訴人 聯上實業股份有限公司  
10 法定代理人 蘇永義  
11 訴訟代理人 柯尊仁律師

12 上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國113年11  
13 月13日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（112年度消上字第2  
14 號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

15  
16 上訴駁回。

17 第三審訴訟費用由上訴人負擔。

## 理 由

18  
19 一、本件上訴人主張：兩造於民國110年5月13日訂立土地房屋買  
20 賣契約（下稱系爭契約），由伊以總價新臺幣（下同）2,514  
21 萬元向被上訴人買受坐落○○市○區○○○段7、9、11地號  
22 土地應有部分各10萬分之872及其上000建號即同區○○路0  
23 段00號房屋所有權全部（下稱系爭房屋）、共有部分647建  
24 號應有部分10萬分之423、地下2層編號103號之車位（下合  
25 稱系爭房地），其附件建物現況確認書（下稱系爭確認書）  
26 記載周邊環境無葬儀社，伊並給付價款220萬元（下稱系爭  
27 價款）。詎被上訴人刻意隱瞞訴外人聖溢平有限公司（下稱  
28 聖溢平公司）於隔壁同路00巷0號房屋（下稱甲房屋）設有  
29 葬儀社，系爭契約買賣標的物有重大瑕疵，並構成不完全給  
30 付，且屬不能補正，伊於同年6月1日依民法第226條、第227  
31 條、第256條、第359條規定解除系爭契約，自得請求返還系

01 爭價款等情。爰依民法第259條規定，求為命被上訴人給付2  
02 20萬元，及其中20萬元自110年5月9日起、其餘200萬元自同  
03 年月15日起，均加計法定遲延利息之判決。嗣於原審審理  
04 時，以縱認伊不得解除契約，系爭契約亦經被上訴人於同年  
05 8月9日合法解除，被上訴人沒收伊已付價款充作違約金，實  
06 屬過高，應予酌減為由，追加依民法第179條而為請求。

07 二、被上訴人則以：聖溢平公司承租甲房屋多年，其廣告招牌及  
08 門面未標示、亦非於該處經營葬儀相關業務或販售葬儀用  
09 品。伊不知該公司營業項目，自無故意隱瞞上訴人，系爭契  
10 約買賣標的物並無瑕疵，上訴人解除契約不合法。且上訴人  
11 未依約繳交價款，經伊催告後解除系爭契約，得沒收其系爭  
12 價款充作違約金，並無過高等語，資為抗辯。

13 三、原審以：

14 (一)上訴人主張兩造於110年5月13日簽訂系爭契約，由上訴人以  
15 總價2,514萬元向被上訴人買受系爭房地，上訴人並已給付  
16 系爭價款，為兩造所不爭，並有系爭契約等可稽。

17 (二)系爭確認書內項次17記載周邊環境葬儀社部分，確有打叉記  
18 號，並經上訴人於簽訂系爭契約簽章確認，可見兩造已確認  
19 系爭房地周邊環境，均未發現周遭設置葬儀社。上訴人對被  
20 上訴人負責人蘇永義、銷售人員隆晨琳、吳翊永所提詐欺等  
21 告訴，經臺灣臺南地方檢察署（下稱臺南地檢署）檢察官處  
22 分不起訴，經臺灣高等檢察署臺南檢察分署駁回再議確定，  
23 益徵被上訴人及所屬銷售人員無隱瞞葬儀社情事。又依上訴  
24 人所提甲房屋大門照片、臺南地檢署囑託臺南市政府警察局  
25 第六分局對聖溢平公司訪談調查結果，可知聖溢平公司在甲  
26 房屋內部無設置靈堂、擺放遺體棺柩或舉行儀式等，而僅擺  
27 設一般信奉佛、道教祭祀用品；該訴外人即公司負責人黎聖  
28 文陳稱該處僅係辦公室，進行業務商談等語，難認其在該處  
29 經營葬儀社。上訴人復未指明系爭契約約定系爭房地隔鄰不  
30 得商談禮儀業務，難認系爭房屋欠缺一般交易觀念上應有效  
31 用或約定效用之瑕疵，或有何不完全給付，亦無可歸責被上

01 訴人之事由，致給付不能。上訴人主張依民法第359條、第2  
02 27條、第226條規定，解除系爭契約，自屬無據。

03 (三)系爭契約第14條第3項約定：「買方……如逾期一個月不付  
04 期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自  
05 送達之次日起算逾七日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收  
06 已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總  
07 價款百分之十五為限」。上訴人除依約繳納系爭價款220萬  
08 元外，未繳納其餘購屋款，被上訴人於110年7月5日以書  
09 面、同年月22日以存證信函催告上訴人於7日內向金融機構  
10 辦理貸款，或一次繳付剩餘買賣價金，未獲置理，被上訴人  
11 於同年8月9日依系爭契約第14條約定解除系爭契約，並沒收  
12 系爭價款，自屬可採。

13 (四)上訴人固主張被上訴人沒收系爭價款充作違約金，顯屬過  
14 高，應予酌減云云。惟審酌被上訴人沒收之系爭價款，僅占  
15 系爭房地總價8.75%左右，未逾系爭契約第14條第3項所定買  
16 賣總價款15%；且未逾被上訴人因上訴人違約所受損害，包  
17 括已付銷售服務費45萬1,440元、未能售出系爭房地所生利  
18 息損失334萬5,417元、房屋稅7萬1,812元、地價稅10萬9,37  
19 2元、管理費9萬5,812元，合計407萬3,853元。難認該違約  
20 金有何過高情事。

21 (五)綜上，上訴人依民法第259條、第179條規定，請求被上訴人  
22 給付220萬元本息，不應准許。爰維持第一審所為上訴人敗  
23 訴之判決，駁回其上訴及追加之訴。

24 四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。  
25 民事訴訟法第277條本文著有明文。當事人約定之違約金過  
26 高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟  
27 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  
28 債務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事  
29 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  
30 約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責  
31 任。本件上訴人未舉證系爭契約第14條第3項約定之違約金

01 過高，原審本於採證認事及解釋契約之職權行使，認上訴人  
02 未依約繳納購屋款，經被上訴人依是項約定合法解除契約，  
03 並沒收系爭價款充作違約金，並無過高情事，不予酌減，而  
04 為不利上訴人之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，指摘  
05 原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。

06 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第4  
07 49條第1項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

09 最高法院民事第四庭

10 審判長法官 盧 彥 如

11 法官 吳 美 蒼

12 法官 蔡 和 憲

13 法官 陳 容 正

14 法官 周 舒 雁

15 本件正本證明與原本無異

16 書 記 官 郭 詩 璿

17 中 華 民 國 114 年 5 月 12 日