

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2642號

原告 呂馥妤

訴訟代理人 江曉俊律師

施傳堯律師

被告 宜宸建設有限公司

法定代理人 謝國庫

訴訟代理人 謝慧文

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國115年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣306,000元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔50%，餘由原告負擔。

四、本判決第1項於原告以新臺幣100,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣306,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)伊於民國113年2月間向被告洽詢其所推出坐落於桃園市○○區○○○段○○○段0000地號土地之「印象·好好」預售屋建案（下稱系爭建案），並於113年4月24日至被告處簽立房屋及土地買賣預定契約書（下稱系爭買賣契約），向被告購買系爭建案A3棟2樓（下稱系爭房地），總價為新臺幣（下同）6,120,000元，並已匯款訂金100,000元、簽約金520,000元；系爭買賣契約第24條（下稱系爭條文）第4款並約定伊

01 尚未按約定期限付款，被告得沒收依系爭房地總價款15%計
02 算之違約金，但違約金之金額超過已繳價款者，則以已繳價
03 款為限。

04 (二)依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載
05 事項」，被告本應實質提供伊5日以上審閱期間，惟簽約
06 前，系爭建案之銷售人員僅傳送內容不完整、未記載戶型資
07 訊及違約金成數之買賣契約樣本予伊，且未就契約內容作任
08 何具體說明，即逕行通知伊至銷售中心簽約，伊自始未曾取
09 得完整契約內容，無從實質審閱評估。被告未實質提供伊5
10 日以上審閱期間，依消費者保護法（下稱消保法）第11條之
11 1第3項規定，應不構成契約內容，系爭買賣契約應不存在。
12 嗣伊無力繳款，遂於114年7月17日委任律師發函被告通知上
13 情。

14 (三)系爭買賣契約既不存在，被告保有上開給付即無法律上原
15 因，伊得請求被告返還已付之620,000元。縱認系爭買賣契
16 約有效，然伊已盡自身經濟能力盡力履行，係因副業失利方
17 無法繼續繳款，並非故意不履約；且系爭建案仍在銷售、尚
18 未完工，被告應得迅速另行銷售，損害較輕，是系爭條文第
19 4款之違約金應酌減至0元，至多不應超過5%，伊得請求被
20 告返還溢收之金額。為此，爰依民法第179條之法律關係，
21 提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應給付原告620,000
22 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
23 5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：伊已於113年4月11日傳送買賣契約樣本予原告閱
25 覽，原告嗣於同年月17日向伊領取樣本之紙本，內容與前揭
26 電子檔相同，同年月24日原告再度前來簽立系爭買賣契約，
27 最後於同年5月6日匯款620,000元，系爭買賣契約即已成
28 立。自伊提供契約電子檔至原告匯款，期間長達25日，已超
29 過預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項所要求之5
30 日審閱期，系爭買賣契約應屬有效。又伊依系爭條文第4款
31 所沒收之違約金僅占系爭房地總價約10%，惟伊因原告違約

01 受有代銷費用損失約總價5%、重新銷售價格折讓風險約總
02 價5%、銷售期間延長之融資利息及行政管理成本超過總價
03 5%等損失，已高於伊可沒收之金額，違約金應無過高，毋
04 庸酌減等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

05 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第227頁，酌為文字修正）：

06 (一)原告於113年2月間向被告洽詢購買系爭建案事宜，被告之代
07 銷人員於113年4月11日傳送買賣契約樣本電子檔予原告；嗣
08 原告於同年月17日前往被告處領取買賣契約樣本之紙本，內
09 容與電子檔相同；原告於同年月24日至被告處簽立系爭買賣
10 契約。

11 (二)原告於113年5月6日匯款620,000元（即訂金100,000元、簽
12 約款520,000元）予被告；被告於同年月13日將系爭買賣契
13 約用印完成，原告於同年月15日領回系爭買賣契約。

14 (三)原告於114年7月17日委任江曉俊律師寄發律師函予被告，主
15 張被告未提供5日審閱期間，系爭買賣契約應屬無效，且得
16 解除等語。

17 (四)被告於114年7月30日寄發大溪南興郵局37號存證信函予原
18 告，主張系爭契約有效成立，並催告原告於文到7日內繳納
19 後續價金。

20 四、本院之判斷：

21 本件之爭點為：(一)系爭買賣契約是否有效成立？(二)倘系爭買
22 賣契約有效成立，被告依系爭條文第4款得沒收之違約金金
23 額為何？(三)原告得請求返還之金額為何？茲分述如下：

24 (一)系爭買賣契約應已有效成立：

25 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
26 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；違反第1項規定
27 者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構
28 成契約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化
29 契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公
30 告定型化契約之審閱期間，消保法第11條之1第1、3、4項已
31 有明定。又依內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及

不得記載事項（見本院卷第243頁），預售屋買賣定型化契約審閱期間至少為5日。惟消保法第11條之1之立法意旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，避免消費者於匆忙間不及瞭解其依定型化契約所得享受之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之定型化契約而受有損害。企業經營者如未提供合理審閱期，可由消費者決定是否將條款納入契約內容。惟若消費者在簽約之後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，堪認未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費者依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合理之一定期間內提出主張，方符誠信原則。

2. 查被告之代銷人員於113年4月11日傳送買賣契約樣本電子檔予原告，原告嗣於同年月17日前往被告處領取買賣契約樣本之紙本，內容與電子檔相同（見不爭執事項(一)）。依卷附之買賣契約樣本，該樣本之房屋戶型、契約總價、違約金成數欄位雖均留白未填，然於系爭條文第4款即買方違約金部分業已載明：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」等文字（見本院卷第156至174頁），則原告早於113年4月11日收受樣本電子檔及同年月17日領取樣本紙本時，已可大致知悉系爭買賣契約違約金之計算方式及成數上限，並非全然不知。嗣原告於同年月24日至被告處簽立系爭買賣契約時，契約上系爭條文第4款之留白處已填載為15%（見本院卷第35頁），是原告自簽約時起即完整知悉違約時應負之責任。惟原告於113年4月24日簽約後，並未即時主張該條款不構成契約內容，仍於簽約12日後之同年5月6日匯款620,000元予被告，至同年5月13日被告代銷人員以訊息通知被告用印完成、同年5月15日至被告處取回系爭買賣契約時，均未見原告主張系爭買賣契約不成立。又被告員工於114年3至5月間以訊息通知原告繳

01 款時，原告多次回覆：資金不足、這個月都在籌錢、我這個
02 月努力等語，仍未爭執契約效力，有上開對話紀錄可稽（見
03 本院卷第209至212頁），而係遲至簽約後1年餘之114年7月1
04 7日始委任律師發函主張被告未提供5日審閱期間。原告於簽
05 立系爭買賣契約前，已可自契約樣本大致知悉違約責任，且
06 於簽立後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條
07 款，卻遲至簽約後1年餘始主張被告未給予審閱期而不成
08 立，揆諸前揭說明，應認被告未事先給予合理審閱期之缺陷
09 已治癒，原告猶執前詞主張系爭買賣契約不成立，已不符誠
10 信原則。從而，系爭買賣契約應已有效成立。

11 (二)被告依系爭條文第4款得沒收之違約金，應酌減為306,000
12 元：

13 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，違
14 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
15 總額，其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債
16 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
17 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害
18 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
19 額，民法第250條、第252條分別定有明文。又約定之違約金
20 過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文，
21 至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事
22 人所受損害情形，以為斟酌之標準，且約定之違約金過高
23 者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人
24 自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，
25 核減至相當之數額（最高法院79年台上字第1915號裁判意旨
26 參照）。

27 2.查系爭條文第5款約明：買賣雙方當事人除依前2款之請求
28 外，不得另行請求其他損害賠償（見本院卷第35頁），已排
29 除契約當事人除違約金外之其他求償權利，可知系爭條文第
30 4款之違約金係作為債務不履行所生損害之賠償總額，屬損
31 害賠償預定性違約金。本院審酌原告於簽約後多次請求展延

給付期限，足見其係因自身給付能力不足而無法履約，並非惡意不履行。且依原告與被告員工間對話紀錄及系爭買賣契約附件(五)所載付款明細（見本院卷第46、209至212頁），可知原告遲未繳納之款項為鷹架拆除款520,000元。又自原告14年3月26日首次傳送訊息告知無法遵期繳納款項，至同年7月17日原告寄發律師函主張契約不存在時止，遲延繳納期間僅3個月餘，違約情節並非重大。再查系爭房地尚未辦理所有權移轉登記、亦未交屋，且被告自陳系爭建案仍銷售中（見本院卷第226頁），則被告尚得循既存銷售管道另行出售系爭房屋，是被告因違約所受損害，主要為無法及時取得後續款項自由運用之損失。審酌上開原告違約態樣及被告所受損害等一切情狀，倘逕准許被告沒收原告已給付之620,000元，已達系爭房地總價約10%，尚屬過高，應酌減為系爭房地總價款之5%即306,000元（計算式： $6,120,000 \times 5\% = 306,000$ ），始為妥適。至被告雖稱其因原告違約，受有代銷費用損失約總價5%、重新銷售價格折讓風險約總價5%、銷售期間延長之融資利息及行政管理成本超過總價5%等損失，應不予酌減云云，惟未提出任何證據或相關計算方式以實其說，是被告此部分抗辯，尚難逕採為不予酌減之依據。

(三)原告得請求返還314,000元，及自本判決確定翌日起，按週年利率5%計算之利息：

按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。次按當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額部分，如債務人已先為非出於自由意思之任意給付，自得依不當得

01 利法律關係請求債權人返還。此項返還請求權原具有賠償債
02 務人所受損害之性質，應認於法院判決確定時，其請求權始
03 告發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力
04 之原意（最高法院97年台上字第1078號、98年度台上字第50
05 1號裁判意旨參照）。被告得沒收之違約金既經本院自620,0
06 00元酌減至306,000元，則被告保有餘額314,000元即無法律
07 上原因（計算式：620,000-306,000=314,000），原告得依
08 民法第179條規定請求返還。又原告經本院酌減違約金數額
09 之不當得利返還請求權，於本件判決確定時始告發生，並屆
10 清償期，則被告自本件判決確定翌日起始負給付遲延責任。
11 是原告就上開得請求之314,000元，僅得請求自本判決確定
12 翌日起，按週年利率5%計算之利息，逾此部分之請求，則
13 屬無據，不能准許。

14 五、綜上所述，原告依民法第179條之法律關係，請求被告給付3
15 06,000元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利
16 率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請
17 求，則無理由，應予駁回。

18 六、原告勝訴部分，其陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不
19 合，爰酌定相當之擔保金額予以准許，並依職權宣告被告得
20 預供擔保免為假執行。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則
21 其假執行之聲請即失所依附，應予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與本
23 案事實及判決結果不生影響，爰不予一一審究，併此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日

26 民事第三庭 審判長法官 游智棋

27 法官 洪瑋孺

28 法官 林宇凡

29 正本係照原本作成。

30 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
02 書記官 吳昕衡