

最高法院民事判決

107年度台上字第2203號

上訴人 陳姿君

黃淑雲

共同

訴訟代理人 王紹雲律師

洪梅芬律師

李政儒律師

涂欣成律師

被上訴人 恆聚建設開發股份有限公司

法定代理人 陸卓君

訴訟代理人 鄧國璽律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國105年12月20日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（104年度重上字第115號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

本件上訴人主張：上訴人黃淑雲於民國103年8月4日與被上訴人就坐落臺南市○○路○段○○○號之水雲間建案A棟13樓、14樓房地（下稱系爭13樓、14樓房地，合稱系爭房地）簽訂預約單，並支付訂金新臺幣（下同）50萬元。上訴人陳姿君、黃淑雲於翌日依序購買系爭13樓、14樓房地，被上訴人之常務董事即第一審共同被告張琦莉既未逐條說明系爭房地買賣契約書（下稱系爭契約）之內容，亦未詢問伊是否放棄審閱期間之權利，即取走伊之印章，由被上訴人之員工賀筱萍於系爭契約記載伊於103年8月5日審閱完畢並用印。伊當時言明待農曆7月過後（即103年8月25日後）始給付簽約金，張琦莉表示同意，黃淑雲乃應張琦莉之要求簽發面額300萬元、350萬元之支票（下稱系爭300萬元、350萬元支票，合稱系爭支票）供擔保，約定將以刷卡或換票方式支付簽約金。嗣伊發現上開建案之車道過陡、過窄，無法達到契約預定之效用，遂於103年8月15日向被上訴人表示解除系爭契約，並要求

01 返還系爭支票。詎被上訴人竟違反約定，未經伊同意，於同年月
02 19日提示系爭支票，黃淑雲為免信用不良而仍使系爭支票兌現。
03 然被上訴人就系爭契約未給予伊合理審閱期間，違反消費者保護
04 法第11條之1規定，系爭契約不成立，另系爭契約經伊合法解除
05 ，被上訴人不得依系爭契約之約定沒收伊已繳價金充作違約金。
06 縱認伊有違約情事，被上訴人將伊所繳價金全數沒收充作違約金
07 ，亦屬過高，應予酌減等情，依民法第179條、第259條規定，求
08 為命被上訴人給付伊各350萬元之判決（未繫屬本院者，不予贅
09 敘）。

10 被上訴人則以：系爭契約載明消費者得攜回契約審閱5日，且註
11 記上訴人於103年8月5日審閱完畢，並由上訴人蓋印確認，伊未
12 妨礙上訴人事先審閱系爭契約。系爭支票係用以支付訂金及簽約
13 金，指定兌付日為103年8月5日，伊自得提示兌現。上訴人繳納
14 之訂金及簽約金屬價金之一部，其未依約繳納第3期款，屢經催
15 告仍未繳納，伊乃於103年10月14日解除系爭契約，自得依系爭
16 契約之約定沒收其已繳價金充作違約金等語，資為抗辯。

17 原審就上開部分維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴
18 ，係以：黃淑雲於103年8月4日與被上訴人簽訂預約單，黃淑雲
19 預約購買系爭14樓房地及代理陳姿君預約購買系爭13樓房地，並
20 支付訂金50萬元。嗣上訴人於同年月5日分別與被上訴人簽訂房
21 屋買賣合約書（下稱系爭房屋買賣契約），與訴外人潘仁德簽訂
22 土地買賣合約書（下稱系爭土地買賣契約），各以房屋價金1225
23 萬元、土地價金2275萬元（總價3500萬元）購買系爭房地，黃淑
24 雲並簽發系爭支票交付被上訴人之受僱人張琦莉，兩造就買賣之
25 標的及價金意思表示一致，系爭契約已成立。系爭契約就審閱期
26 間約定：「本契約書於簽約前在現場銷售中心提供予甲方（即上
27 訴人）審閱及契約條文諮詢，甲方並已充份認知所有條文，若甲
28 方認為有必要，得攜回契約書，需於5日內審閱完畢，甲方並於
29 後簽名以資確認」，另以手寫記載：「甲方於103年8月5日將本
30 合約書審閱完畢」，經上訴人於下方簽名確認，顯見系爭契約條
31 款並未預先使上訴人拋棄審閱之權利，且上訴人於簽訂系爭契約

前，已有詳細審閱該契約之機會，被上訴人亦無妨礙上訴人事先審閱契約之行為，堪認被上訴人已給予上訴人合理之審閱期間，並未違反消費者保護法第11條之1，民法第247條之1第3款、第4款之規定，系爭契約非為無效。上訴人不能證明上開建案之停車場有車道過陡、過窄，致減少其通常效用或難為預定效用之瑕疵，其據以解除系爭契約，難謂有據。系爭房屋買賣契約第16條第2項約定：「甲方如違約時，乙方（即被上訴人）得解除契約。乙方得沒收依房屋總價款百分之15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，甲乙雙方並得解除本契約」；第3條約定：「甲方應依價金分期付款表（詳如附件二）之規定，於接獲乙方繳款通知書7日內，自行向乙方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期票據如數1次繳清」，而附件二之「價金分期付款表」記載：第1期款為訂金100萬元，第2期款為簽約金250萬元，黃淑雲於103年8月4日以刷卡支付50萬元，於同年月5日交付系爭300萬元支票，陳姿君於同年月5日交付系爭350萬元支票。被上訴人與潘仁德於103年8月25日通知上訴人繳納第3期款各238萬元，復於同年9月1日、同年月11日、同年10月2日催告上訴人繳款，上訴人仍未繳納，被上訴人與潘仁德乃於同年10月14日以存證信函向上訴人表示解除系爭契約，是被上訴人自得依系爭房屋買賣契約第16條第2項及系爭土地買賣契約第12條第2項之約定，沒收上訴人已繳價款。上訴人交付系爭支票係支付買賣價金之一部分，被上訴人於103年8月19日提示系爭支票兌現。至系爭房屋買賣契約第17條第10項約定：「訂金100萬刷卡手續費由乙方支付。簽約金250萬元若刷卡支付，手續費由甲方支付」，係兩造就刷卡付款之手續費用如何負擔之約定，並非約定就訂金、簽約金之給付以刷卡方式付款。被上訴人依上開約定原得沒收系爭房地總價百分之15即每戶525萬元作為違約金，而上訴人已給付價金各350萬元，遠低於上開金額，被上訴人將之全數沒收充作違約金，並無過高情事，無予酌減之必要。故上訴人依民法第179條、第259條之規定，請求被上訴人給付其各350萬元，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

01 惟查黃淑雲、陳姿君分別與被上訴人簽訂系爭房屋買賣契約，與
02 潘仁德簽訂系爭土地買賣契約，各以房屋價金1225萬元、土地價
03 金2275萬元，依序購買系爭14樓房地、系爭13樓房地；又依系爭
04 房屋買賣契約第16條第2項約定，於黃淑雲、陳姿君違約經解除
05 契約時，被上訴人得沒收依房屋總價百分之15計算之違約金等情
06 ，為原審認定之事實。而依系爭房屋買賣契約附件二所載，第1
07 期款為訂金100萬元，第2期款為簽約金250萬元，黃淑雲於103年
08 8月4日以刷卡支付50萬元，於同年月5日交付系爭300萬元支票，
09 陳姿君於103年8月5日交付系爭350萬元支票（見同上卷第21、60
10 頁），則彼等所繳價金各350萬元似全為房屋價金。果爾，被上
11 訴人將之全部沒收充作違約金，顯逾系爭房屋買賣契約第16條第
12 2項所定得沒收之金額183萬7500元（即房屋價金1225萬元之百分
13 之15）。乃原審未予詳查，遽謂被上訴人依約得沒收每戶525萬
14 元充作違約金，自有可議。又約定之違約金過高者，法院得減至
15 相當之數額，民法第252條定有明文。至於當事人約定之違約金
16 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
17 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
18 量標準。上訴人主張：被上訴人於解除系爭契約前，尚未交付系
19 爭房屋予伊，該房屋之價值未有任何減損，且被上訴人嗣於104
20 年1月間、同年12月間以高於原價之4180萬元、3980萬元出售系
21 爭房地，顯見其並未因系爭契約之不履行而受有積極損害等語，
22 並提出建物登記謄本、不動產交易實價查詢資料為證（見原審卷
23 第173、179至189、413頁），則上訴人主張兩造約定之違約金過
24 高，應予酌減等語，是否全無足採？即非無再予研酌之餘地。原
25 審未遑詳查細究，即謂將上訴人所繳價金全數沒收充作違約金，
26 並無過高情事，無予酌減之必要，並嫌疏略。上訴論旨，指摘原
27 判決違背法令，求予廢棄，非無理由。
28 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
29 478條第2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 108 年 3 月 7 日

31 最高法院民事第三庭

01					審判長法官	高	孟	焄		
02					法官	袁	靜	文		
03					法官	蘇	芹	英		
04					法官	周	舒	雁		
05					法官	彭	昭	芬		
06	本件正本證明與原本無異									
07						書	記	官		
08	中	華	民	國	108	年	3	月	15	日