最高法院民事判決

109年度台上字第1031號

上　訴　人　王瑞娟
訴訟代理人　陳守文律師
被 上訴 人　興富發建設股份有限公司
法定代理人　鄭志隆
訴訟代理人　黃捷琳律師
　　張玲綺律師

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107年11月7日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第466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。

理　由

本件上訴人主張：伊於民國104年3月23日向被上訴人購買坐落台北市○○區○○段0○段00000○地號土地上「双湖匯」建案，編號B3棟12樓（含地下車位M6-67 號）之預售屋及基地應有部分（下稱系爭房地），並以支票交付定金新臺幣（下同）200 萬元。嗣雙方於同年4月1日簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定總價為6,180萬元，伊陸續支付價金1,456萬元後，即未再按期付款，被上訴人因而於106年4月11日發函通知解除系爭買賣契約，並依該契約第25條第2 項約定（下稱系爭條款），沒收總價15％即927 萬元（下稱系爭價金）作為違約金。然系爭買賣契約為被上訴人預先製作之定型化契約，於伊交付定金後，被上訴人始交付伊契約審閱本，而未依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第1條、第24條第4款規定，予伊契約審閱期及就違約金數額加以磋商，違反誠信原則及交易公平，依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項、第17條第4 項、第12條，消保法施行細則第14條第4款，民法第247條之1 規定，系爭條款應屬無效。被上訴人既解除契約，應返還系爭價金。縱其得沒收，系爭條款就違約金之約定，核屬過高，應依民法第252條規定，酌減至0元等情，依民法第259條第1 款、第179條規定，求為命被上訴人

如數給付（返還），及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：上訴人簽立系爭買賣契約前之104年3月25日，即將該契約書範本攜回審閱，達5 日以上，權利已受保障。伊因上訴人未如期履約，受有營業利潤1,792萬2,000元、截至107年1月止之價金利息74萬2,358元、每年支出房屋稅24萬1,816元及地價稅2萬9,490元、系爭房地無法售出期間之貸款利息及營銷成本，暨房地跌價等損害。伊依系爭條款沒收系爭價金作為違約金，並無過高情事等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：兩造於104年3月25日簽訂購屋臨時證明單（下稱系爭證明單），上訴人簽交被上訴人金額為200 萬元之支票，被上訴人則將系爭買賣契約範本交上訴人審閱。嗣雙方於同年4月1日簽訂系爭買賣契約，約定總價為6,180萬元。上訴人支付第1 至14期價金共1,456萬元後，即未再繳款，經被上訴人於106年4月11日發函通知解除契約，並依系爭條款，將上訴人繳付以總價15％計算之系爭價金，沒收作為違約金等情，為兩造所不爭。系爭買賣契約屬消保法第2條第7款之定型化契約，被上訴人於104年3月25日交上訴人審閱，同年4月1日簽約，審閱期間並無不足。系爭證明單並未約定上訴人不依期簽訂正式買賣契約，被上訴人即得沒收定金。且依該證明單附帶約定欄、備註欄之記載，難認兩造就買賣價金已有合意。倘上訴人未依期訂立正式買賣契約，僅生該證明單自動作廢、上訴人放棄購買系爭房地之效力，與民法第249條第2款規定之定金要件有間。上訴人主張兩造已於104年3月23日成立買賣契約，被上訴人未給予至少5日審閱期，違反消保法第11條之1規定，系爭條款無效云云，自屬無據。兩造於個別磋商條款第7 條，已就系爭條款磋商同意修改為上訴人違反系爭買賣契約或個別磋商條款時，被上訴人得解除契約，及沒收依房地總價款15％計算之違約金，且以已兌現價款為限，足見系爭條款所約定違約金數額業經個別磋商，未違反消保法第17條規定。又個別磋商條款第7條第1項約定被上訴人違約時應賠償之違約金，與預售屋買賣定

型化契約應記載及不得記載事項第24條第1、2、3 款所定違約金下限15%相同。且兩造之違約金皆以總價15%計算，未違反平等互惠或誠信原則，而有加重上訴人責任致顯失公平之情形，無違反消保法第12條、消保法施行細則第14條第4款、民法第247條之1 而無效可言。系爭條款未載明違約金性質，且稱上訴人違反系爭買賣契約或個別磋商條款時，被上訴人得解除契約並沒收依房地總價款15%計算之違約金，自屬賠償總額預定性質之違約金。審酌兩造簽約後，上訴人即陸續給付價金1至14期共1,456萬元，迄105年10月6日後未再給付，被上訴人於106年4月11日通知解約。及依內政部實價登錄網站查詢資料與相關媒體報導，系爭房地所在臺北市○○區○○路4 段周邊公寓大廈價格，較系爭買賣契約成立時跌價約19%左右，被上訴人抗辯系爭房地迄今仍未再售出，則被上訴人不僅需負擔系爭房地至再出售前之逐年房屋稅及地價稅，甚至極有可能因不動產市場交易價格持續低落，致無法取得預期之利益等情狀。被上訴人依系爭條款及個別磋商條款第7條第2項約定，以系爭房地買賣總價15%之系爭價金作為違約金，尚屬相當。上訴人既未舉證證明該違約金過高，無從依民法第252條規定酌減。其依民法第259條第1款、第179條規定，請求被上訴人給付927萬元本息，不能准許等詞，為其判斷之基礎。

按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，惟約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第252 條定有明文。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為衡量標準。債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。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。兩造以系爭條款約定之違約金，屬損害賠償額預定性質之違約金；上訴人於被上訴人通知解除契約之前，已繳納第1至14期價金共1,456萬元，為原審認定之事實。則就上訴人已履約部分，被上訴人是否未受有利益？倘受有利益，其情為何？原審於審酌沒收之違約金是否過高時，未併予審酌，已有疏略。又原審雖認系爭房

地所在之臺北市○○區○○路4段周邊公寓大廈價格，較系爭買賣契約成立時跌價約19%（見原判決第6頁），然所憑與系爭房地相互對照計算之內政部實價登錄網站查詢資料所載「成功路4段167巷1-30號」建物，不僅位處巷內，且屋齡為23年（見原審卷第145頁），與系爭房地臨成功路，係107年始建築完成之新成屋（同上卷第243頁），其建築結構、建材、設備等客觀條件，容有差異，是否未影響抗跌比例？得否逕以該中古房地之價格作為判斷系爭房地於解約時跌價比例之證明？均滋疑義。另原審再謂被上訴人因上訴人債務不履行，需負擔系爭房地至再出售前之房屋稅及地價稅，並認極有可能因不動產市場交易價格持續低迷，致無法取得預期之利潤（見原判決第6頁），惟未究明被上訴人是否確實損失預期利益及因此負擔稅費若干，尤有未合。上開各情，與系爭條款所約定違約金是否應予酌減及如何酌減攸關，原審未遑詳予調查審認，遽為上訴人不利之判決，自屬速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　20　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　王　仁　貴

法官　魏　大　喨

法官　滕　允　潔

法官　林　金　吾

法官　李　瑜　娟

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　26　　日