最高法院民事判決

109年度台上字第611號

上　訴　人　富聯國際物業有限公司
法定代理人　王林玉美
訴訟代理人　蔡　順　雄律師
　　鄭　凱　威律師
被上訴人　台灣肥料股份有限公司
法定代理人　黃　耀　興
訴訟代理人　陳　添　信律師
　　李　宗　憲律師

上列當事人間請求酌減違約金事件，上訴人對於中華民國107年8月 7日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第778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

本件於第三審上訴程序中，被上訴人之法定代理人於民國109年2月由康信鴻變更為黃耀興，有公司變更登記表可參（見本院卷第178 頁），黃耀興聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

次查上訴人主張：訴外人王進財、王林玉美前於 100年3月3日，分別購買被上訴人所興建「日升月恆」預售屋建案（下稱系爭建案）中如原判決附表（下稱附表）一編號 1、2、3之房地（以下合稱系爭不動產），各簽訂房屋土地預定買賣合約書（以下依序稱系爭編號1、2、3買賣契約，合稱系爭契約）。伊於 103年7月31日受讓取得王進財、王林玉美對系爭不動產之買受人地位及全部權利義務，並依約繳納房地價款至第8 期完畢後，發現系爭不動產因有附表二編號1至8之瑕疵，乃於104年5月14日以存證信函通知被上訴人改善，自得於被上訴人改善前行使同時履行抗辯，拒絕履行繳付款項、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件、擔保本票之契約義務。被上訴人於同年6月2日、7月7日催告伊履行契約，不生催告效力，同年12月 1日以存證信函為解除之意思

表示，亦不生解除契約效力。縱系爭契約經被上訴人解除，系爭契約約定以房地總價15％計算違約金，顯然過高，應酌減至按房地總價 7％計算為合理。扣除被上訴人於解約前收取房地價款而受有孳息利益新臺幣（下同）1,278萬9,006元後，被上訴人僅得沒收違約金921萬7,594元，其餘溢收之房地價款3,793萬9,406元，係不當得利，伊自得請求返還等情。爰依民法第252條、第179條後段等規定，求為命被上訴人如數給付及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息 5％計算利息之判決。

被上訴人則以：伊於 104年6月2日以書函催告上訴人於同年月30日前繳清貸款、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件、擔保本票，同年 7月23日再次催告上訴人於14日內履行上開契約義務未果，已於同年12月 1日向上訴人為解除系爭契約之意思表示。系爭契約業經解除，伊自得依約沒收上訴人已繳價款中，按房地總價15％計算之違約金4,715萬7,000元。又系爭契約約定之違約金並未過高，上訴人請求酌減，並無理由等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴判決，駁回其上訴，係以：訴外人王進財、王林玉美於 100年3月3日向被上訴人購買系爭建案中如附表一編號 1、2、3之不動產，其後由上訴人受讓取得王林玉美、王進財買受系爭不動產之買受人地位及買賣契約所有權利義務。上訴人已繳交至第10期之房地價款，被上訴人並於 103年12月 4日取得系爭建案使用執照後，寄送第11期貸款繳款通知予上訴人，要求上訴人於同年12月26日前繳清應付款項；上訴人迄至104年5月12日止，並未向被上訴人清償第11期房地價款，亦未與被上訴人接洽辦理所有權移轉登記及交屋手續；被上訴人於 104年5月12日以存證信函通知上訴人於同年5月20日前辦理驗收交屋手續，上訴人則於同年 5月14日以存證信函通知被上訴人，主張系爭不動產有如附表二編號1至8之瑕疵，並就剩餘房地價款主張同時履行抗辯之事實，為兩造所不爭，足認被上訴人已依系爭契約第17條第1項第3款約定，定期命上訴人配合辦理驗收交屋手續。上訴人應於收受通知起 7日內，配合辦理交屋手續，並於交屋時繳清所有應付款及完成一切交屋手續，惟其逾104年5月20日仍

未履行，即為給付遲延。被上訴人於上訴人給付遲延後，於 104年6月2日以書函（下稱系爭0602書函）催告上訴人於同年月30日前履行買受人之義務，上訴人自認收受系爭0602書函之催告，足認被上訴人已為合法之催告。上訴人於收到系爭0602書函之催告後，迄至104年11月30日，仍未履行，被上訴人於同年12月1日以臺北長春路郵局第2996、2997、2998號存證信函向上訴人解除系爭契約，並無不合，已生解除效力。上訴人主張系爭不動產有附表二編號1至8之瑕疵部分，其中關於編號2、3所示之瑕疵，縱認屬實，亦不能認為該等缺失已達足以滅失或減少系爭不動產價值或通常效用之瑕疵，被上訴人亦未拒絕改善。參以上訴人拒絕給付後續貸款時，未給付之房地價額達2億3,560萬元之多，占全部房地總價之75%，與被上訴人就編號2、3項目之修繕費用相較，並非相當。關於附表二編號1、4、5、6、7、8之瑕疵，係有關被上訴人所施作系爭建案共有部分或公共設施與系爭契約附件、平面圖或展售模型不一致之事項，惟依系爭契約第20條第3 項之約定，上訴人不得以該共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由，拒絕交屋及繳交應付款項。上訴人在被上訴人解除系爭契約前，並未主張有附表二編號 9、10、11之瑕疵存在，不論該部分之瑕疵是否屬實，與被上訴人解除系爭契約有無生效之認定無干。上訴人主張於被上訴人修繕如附表二編號1至8之瑕疵，及完成如附表二編號 9至12之工作前，得行使同時履行抗辯，拒絕給付價款及辦理移轉登記及過戶手續，並無理由。況上訴人另案以撤銷買賣之意思表示及依民法第359 條規定解除系爭契約為由，起訴請求被上訴人返還其所繳價款 4,715萬7,000元本息，臺灣臺北地方法院以105年度消字第35號判決認已生解約效力。系爭契約第26條第1 項約定懲罰性違約金以房地總價之15%計算之金額為限，上訴人購買之 A棟A2及A3戶17樓房地總價為1億6,260萬元、A棟A2戶14樓房地總價為 7,423萬元、A棟A5戶11樓房地總價為7,755萬元（共 3億1,438萬元），系爭不動產買賣總價款3億1,438萬元15%之金額為4,715萬7,000元，未逾上訴人已繳房地總價款 7,878萬元，被上訴人抗辯其解除系爭

契約後，得依約沒收上訴人已繳價款中，按房地總價15%計算之金額4,715萬7,000元作為違約金，自屬有據。上訴人並未舉證系爭契約所約定之違約金比例，有何顯然過高而顯失公平之情形，且其已盱衡主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定之結果，始同意承受王進財、王林玉美所移轉之系爭契約全部權利義務。參以被上訴人抗辯伊所支出代銷費用及超價獎金共 2,794萬4,533元，加計未來可能支出之二次施工回復原狀費用175萬4,260元，及伊因契約解除而無法取得之利益 3,143萬8,000元，金額已達6,113萬6,793元之多，有相關卷證可參，遠高於系爭契約第26條第1 項所定以房地總價15%計算出之違約金數額。上訴人空言主張系爭契約所約定之違約金比例顯然過高，應予酌減云云，委無可取。被上訴人依兩造間之買賣契約關係，取得上訴人所繳房地價款後，因上訴人違約而解除契約，並依系爭契約第26條第1 項約定，沒收上訴人已繳價款中之4,715萬7,000元作為違約金，並非不當得利。上訴人主張被上訴人僅得沒收其中921萬7,594元，請求被上訴人返還其餘3,793萬9,406元本息，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按契約承擔係指當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受之謂，僅契約當事人之一方有替換，至於契約之一切內容則無變動。查上訴人承擔訴外人王進財、王林玉美各與被上訴人間之買賣契約，為原審認定之事實，惟王進財、王林玉美與被上訴人共成立3份買賣契約（王林玉美簽訂2份買賣契約），上訴人所承擔之 3份契約內容並未變動，關於上訴人是否給付遲延？被上訴人得否解除契約？約定之違約金是否過高？自應依各該契約內容分別觀察，單獨判斷。被上訴人之系爭0602書函係載：「主旨：有關台端承購『台肥日升月恆（無雙）』 A棟A2戶14樓壹戶，請依貴我雙方簽訂房屋土地買賣合約書第16條第 4款規定履行相關義務，請查照」（見原審卷㈡第93頁），所催告上訴人履行買賣契約之買受人義務，為上訴人所承擔王林玉美關於系爭編號2 買賣契約之債務，至於上訴人承擔王進財、王林玉美關於系爭編號1、3之買賣契約債務則否。似此，能否謂系爭06

02書函催告上訴人履行契約之效力，及於上訴人承擔王進財、王林玉美之系爭編號1、3買賣契約，上訴人就系爭編號1、3之買賣契約，亦應負債務不履行之給付遲延責任？要非無疑。原審逕認上訴人未依限履行系爭編號2 買賣契約之債務，被上訴人即得一併解除上訴人所承擔系爭編號1、3買賣契約，自嫌速斷。倘上訴人承擔系爭編號1、3之買賣契約未經被上訴人合法催告、解除，被上訴人能否一併請求該部分之違約金？非無再為研求之餘地。次按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252 條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額。查上訴人已繳交至第10期之房地價款為原審認定之事實，自已就其債務為一部履行，乃原審就被上訴人因此所受之利益為何，全未審認，僅以上訴人本於自主決定始同意承受王進財、王林玉美所移轉之系爭契約全部，且被上訴人支出及未來可能支出之費用及因契約解除而無法取得之利益，遠高於系爭契約約定之違約金數額，遽認上訴人不得請求酌減違約金，亦有可議。原審未遑詳察究明，遽為上訴人不利之判決，尚有未洽。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　　4　　月　　22　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　雅　萍

法官　陳　玉　完

法官　陳　毓　秀

法官　王　金　龍

法官　李　文　賢

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　30　　日