最高法院民事判決

110年度台上字第1949號

上　訴　人　新潤建設股份有限公司
法定代理人　劉　毅　剛
上　訴　人　黃　文　辰
共　　同
訴訟代理人　魏　平　政律師
複　代理　人　顏　永　青律師
被　上訴　人　陳　宋　潔
　　陳宋元傑
共　　同
訴訟代理人　郭　憲　文律師
被　上訴　人　陳宋玕穎

上列當事人間請求酌減違約金事件，上訴人對於中華民國109 年10月27日臺灣高等法院第二審判決（109年度重上字第509號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人之其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、被上訴人主張：伊等之被繼承人陳宋棋、曾桂蘭（下稱陳宋棋等2人）於民國99年7月5 日分別與上訴人訂立土地買賣契約、房屋買賣契約（下合稱系爭買賣契約）買受第一審判決附表（下稱附表）所示土地及房屋（下稱系爭不動產）。陳宋棋等2人於103年4月5日死亡，伊等為其等之全體繼承人，依法繼承系爭買賣契約之買受人權利義務。上訴人於104年6月23日以伊等未依約繳交買賣尾款解除系爭買賣契約，並沒收已繳納之全部價金新臺幣（下同）5,523 萬元作為違約金，顯屬過高，應予酌減，超過該酌減後之金額應予返還等情。爰依民法第252條、第179條之規定，求為命上訴人新潤建設股份有限公司（下稱新潤公司）給付1,202萬5,500元、上訴人黃文辰給付1,420萬3,500元，及均自本判決確定之翌日

起加計法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

二、上訴人則以：陳宋棋與訴外人陳連盛共同經營投資不動產事業，並成立合夥或類似合夥關係，由訴外人李瑟英協助處理，借用陳宋棋等2人之名義與伊簽立系爭買賣契約，縱伊沒收之違約金過高應予返還，因陳宋棋已死亡退夥，被上訴人僅能以繼承人身分請求陳連盛結算合夥財產，不得逕向伊主張不當得利，被上訴人提起本件訴訟乃當事人不適格。縱陳宋棋等2人為系爭買賣契約之買受人，然該價款係由陳連盛及李瑟英（下稱陳連盛等2人）所交付，縱伊應返還違約金，亦應給付陳連盛等2人。況伊因被上訴人違約所受損害，除依不動產投資開發業同業利潤標準10%計算之淨利2,117萬5,000元之外，尚有已支出之代銷費用，及系爭不動產重行出售之價差及代銷成本、遲延給付尾款所受利息損害等。伊依房屋買賣契約第18條第3項、土地買賣契約第10條第2項之約定，將已繳全部買賣價金均沒收作為違約金，並未過高等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人上開部分敗訴之判決，駁回其上訴，係以：被上訴人基於其繼承系爭買賣契約，請求酌減違約金及返還酌減後不得沒收之部分，乃基於契約所生權利之請求，自有實施訴訟之權能，並無當事人不適格之情形。被上訴人主張陳宋棋等2人分別與上訴人簽立系爭買賣契約買受系爭不動產等情，雖為上訴人所否認，惟系爭買賣契約記載之買受人，於附表編號1至3、5房地部分為陳宋棋，附表編號4、6部分為曾桂蘭，李瑟英係以陳宋棋等2人之代理人身分簽訂該買賣契約，並非買受人；且上訴人於104年1月23日寄送被上訴人之存證信函，亦記載系爭買賣契約之買受人為陳宋棋等2人，李瑟英與其等間之內部關係非上訴人單方面所能論定等語，可見上訴人係與陳宋棋等2人簽立系爭買賣契約，自不得反捨契約文字而更為曲解。至陳宋棋等2人買受系爭不動產之實際原因，究竟係本於為自己購買之意思，或受陳宋棋、陳連盛之合夥事業委託，對於陳宋棋等2人

之繼承人即被上訴人所得行使買賣契約上之權利，均不生影響。又被上訴人依土地買賣契約第10條第2項、房屋買賣契約第18條第3項之約定，本應於103年6月19日取得使用執照後交付「使照取得期款」577萬元，惟上訴人先後於104年1月23日、同年5月20日向被上訴人催告仍未獲清償，於同年6月23日通知被上訴人解除買賣契約，被上訴人於同年月24日收受，上訴人依上開約定沒收陳宋棋等2人已繳總價款共5,523萬元，固非無據。惟本件房屋買賣契約第18條第3項、土地買賣契約第10條第2項約定之違約金，屬損害賠償總額預定性質，系爭不動產總價為2億1,175萬元，陳宋棋等2人已給付上訴人5,523萬元，占系爭不動產總價約26%，上訴人將之全數沒收充作違約金，已逾內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條所定違約金上限即房地總價15%，確屬過高。又上訴人完成房屋興建銷售有相當之營業利潤，其等因契約解除所受之損害，在一般情形應以已扣除全部營銷成本後之營業利潤喪失，始為合理，參酌財政部每年就營利事業各種同業核定利潤標準，依上訴人102年度至107年度所適用之行業標準代號及名稱「6700-12 不動產投資開發興建及租售」，其同業利潤標準之淨利率為10%；且如附表所示房屋於103年6月19日取得使用執照，計至上訴人於104年6月24日合法解除系爭買賣契約止，其受有該期間按週年利率5%計算遲延利息之損害，上訴人所受損害及所失利益，包含系爭買賣總價10%計算之同業利潤及未付房地價款之遲延利息賠償，依此計算新潤公司、黃文辰得沒收之違約金分別為1,001萬4,500元、1,898萬6,500元，逾此部分不應准許。上訴人雖稱其所受損害，應包括已支出之代銷成本1,270萬5,000元云云，惟此在上開利潤中已為考量，不應重複計算。上訴人另稱系爭不動產出售後之價格遠低於系爭買賣契約約定之價格，且須支出相當勞力及費用云云，此屬契約解除後所生之損害，不應列入酌減違約金之標準。又上訴人受領上開買賣價金係基於其分別與陳宋棋等2人訂定

之系爭買賣契約，上訴人應返還不當得利之對象，應為該契約之買受人。綜上，被上訴人依民法第252條、第179條之規定，請求新潤公司、黃文辰分別給付上開應收取違約金1,202萬5,500元、1,420萬3,500元，及均自本判決確定翌日起算之利息範圍內，洵屬正當，應予准許等詞，為其論斷之基礎。

四、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。故當事人得預先約定債務人違約時之賠償總額，填補債權人因其債權不能實現所受之損害。上訴人抗辯其與陳宋棋等2 人間之系爭不動產買賣交易，已約定倘其等未依約付款致系爭買賣契約遭解除，其得將已交付之款項作為重新出售土地之費用及損害賠償，提出土地預定買賣契約為證（見原審卷第290頁、第292頁、第346 頁、第362頁、第406頁、第450頁、第494頁、一審卷㈡第112 頁），依土地買賣契約第10條第2 項約定：「倘甲方（買受人）…不按照契約約定之日期付款…，乙方（出賣人）得解除本契約及與本契約有連帶關係之契約，解約後依左列方式辦理：㈠甲方已交之款項悉數作為乙方重新出售本約土地之費用、稅捐及損害賠償金…」，似見該沒收之買賣價款得作為賣方重新出售之相關費用及賠償損害，此攸關上訴人得以被上訴人給付之款項作為違約金填補所受損害之範圍，自屬重要之防禦方法，原審就上訴人此部分抗辯恝置不論，復未說明何以不足採取之理由，即為上訴人該部分敗訴之判決，自有判決不備理由之違誤。又房屋買賣契約第18條第3 項固約定：「倘甲方（買受人）…違約不買或不按照契約約定之日期付款，經乙方（出賣人）催告後仍不履行時，乙方得解除本契約及與本契約有連帶關係之契約…：乙方得沒收依房地總價款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。」（見一審卷㈡第136至137頁），與土地買賣契約第10條第2 項約定之違約金計付方式似不完全相同，然原審係以系爭不動產之房地約定總價與實際已給付總

價之比例認違約金確屬過高，並以相同之營業利潤淨利率作為酌減違約金之依據，似將土地、房屋買賣契約為整體觀察，則依彼等間訂立系爭買賣契約之真意，該已繳之買賣價款究如何充作系爭不動產買賣違約之賠償，尚待研求。原審就此未詳查審認，徒以前揭理由遽為不利上訴人之認定，上訴論旨，指摘原判決該部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、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　　110　　年　　10　　月　　13　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　陳　玉　完

法官　梁　玉　芬

法官　陳　麗　玲

法官　謝　說　容

法官　黃　書　苑

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　18　　日