

最高法院民事判決

110年度台上字第215號

上訴人 陳昱廷

訴訟代理人 莊惟堯律師

被上訴人 一福開發股份有限公司

法定代理人 呂淑容

被上訴人 游張燕玉

共同

訴訟代理人 莊志成律師

上列當事人間請求酌減違約金等事件，上訴人對於中華民國109年1月14日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第176號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人主張：伊於民國102年間以新臺幣（下同）1605萬元向被上訴人游張燕玉購買其所有坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○號土地應有部分，及向被上訴人一福開發股份有限公司（與游張燕玉合稱被上訴人）購買預定在上開土地興建之「上河園」建案（下稱系爭建案）D6-14F房地（下稱系爭房地），於簽訂土地、房屋預定買賣契約書（依序稱系爭土地買賣契約、系爭房屋買賣契約，合稱系爭買賣契約），陸續繳付訂金、簽約金、開工款及購屋價款計310萬元後，即未按期付款，被上訴人因而於106年11月2日發函通知解除系爭買賣契約，並依系爭土地買賣契約第19條第2項第1款、系爭房屋買賣契約第25條第2項第1款約定（合稱系爭約款），沒收總價15%即240萬7500元（下稱系爭價金）作為違約金。然系爭房地並無被上訴人銷售系爭建案時所稱之面向綠地及建物間具有寬闊棟距，有廣告不實情形；且系爭約款沒入價金15%作為違約金，過高而顯失公平，應予酌減。爰依民法第259條及不當得利之規定，求為命被上訴人如數返還系爭價金，及自起訴狀繕本送

達翌日起加付法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、被上訴人則以：銷售廣告未標示棟距尺寸，因呈現角度不同，產生視覺感受落差，無以此陷消費者錯誤之意，且系爭買賣契約已檢附相關建照平面圖供消費者審閱，無從以此撤銷詐欺或解除契約。上訴人簽約後未依約繳納買賣價金，經伊以存證信函解除系爭買賣契約，並沒入系爭價金作為違約金，作為其價格跌落、委託房屋代銷公司佣金（買賣價金6%）之損害，金額尚屬相當，無酌減必要等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：被上訴人並無以不實廣告詐欺上訴人購買系爭房地情事，上訴人不得據此撤銷購買該房地之意思表示，及依不當得利規定請求被上訴人返還系爭價金；上訴人因未依約繳納買賣期款，被上訴人已以存證信函催告並解除系爭買賣契約，該買賣契約合法解除，被上訴人依系爭約款得沒入系爭價金作為違約金，該違約金約定並未過高，無庸酌減。上訴人依民法第259條及不當得利之規定，請求被上訴人再給付240萬7500元本息，為無理由等詞，為其判斷之基礎。

四、本院廢棄發回之理由：

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。依系爭買賣契約關於違約處罰之約定，兩造以系爭約款所定之違約金，似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，已繳納價金共310萬元，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

01 是否過高時，未併予審酌，已有疏略。另系爭建案銷售廣告各
02 建物之棟距（原審卷(一)319頁上圖），經比對該建案現場照片
03 （同上卷319頁下圖），及依被上訴人所提系爭買賣契約附件
04 二平面圖之棟距尺寸比例尺1/469（同上卷273頁）換算後（同
05 上卷303、305頁），似有較窄之情，上訴人並以被上訴人提供
06 之系爭建案廣告圖示（同上卷235頁），主張該建案棟距因素
07 與其購屋意願有關，似非全屬無稽。上均與系爭約款所定違約
08 金應否酌減及如何酌減攸關，自有調查審認必要。原審復未就
09 相關違約金有無過高而應予酌減之事實，曉諭兩造提出攻防及
10 為適當完全之辯論，即逕認系爭買賣契約約定之違約金尚屬適
11 當，無庸酌減，遽為上訴人不利之論斷，自屬速斷。上訴論旨
12 ，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

13 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、
14 第478條第2項，判決如主文。

15 中 華 民 國 110 年 5 月 5 日

16 最高法院民事第八庭

17 審判長法官 魏 大 曉

18 法官 李 寶 堂

19 法官 李 文 賢

20 法官 謝 說 容

21 法官 林 玉 珮

22 本件正本證明與原本無異

23 書 記 官

24 中 華 民 國 110 年 5 月 13 日