最高法院民事判決

110年度台上字第382號

上　訴　人　李谷豐
訴訟代理人　廖晏崧律師
被 上訴 人　興富發建設股份有限公司
法定代理人　曹淵博
訴訟代理人　林桂聖律師
　　黃捷琳律師
　　張玲綺律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國109年3月24日臺灣高等法院第二審判決（108年度消上字第6號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決除假執行部分外廢棄，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由鄭志隆變更為曹淵博，有經濟部函及公司變更登記表在卷可稽，曹淵博聲明承受訴訟，核無不合，合先敘明。

本件上訴人主張：伊配偶即訴外人林美惠於民國102年12月2日，以價金新臺幣（下同） 8,436萬元，向被上訴人購買坐落台北市○○區「○○○」建案（下稱系爭建案）B1棟17樓房地及車位（下稱系爭房地），並簽訂房屋土地預定買賣契約書與個別磋商條款（下分稱系爭預售契約、系爭磋商條款，合稱系爭契約）。林美惠已支付價金 2,532萬元。嗣伊自林美惠受讓系爭契約之權利義務，被上訴人於 107年7月6日，以伊違約為由，解除系爭契約，沒收買賣總價款15％即1,265萬4,000元之價金作為違約金。惟該違約金顯然過高，應酌減至 5％即421萬8,000元為當。另被上訴人遲至107年2月23日始取得系爭建案之使用執照，逾約定日期106年12月31日達53天，伊依約得請求遲延利息67萬980元，經互為抵銷後，被上訴人溢扣之價金應為返還等情，依民法第 252條及第179條規定，求為命被上訴人給付 910萬6,900元，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（未

繫屬本院者，不予論述）。

被上訴人則以：伊因上訴人違約而解除契約，受有支付銷售服務費用、系爭房地跌價等多項損害，遠逾約定之違約金金額，上訴人不得請求酌減。又伊取得使用執照並未逾期，上訴人無遲延利息債權可供抵銷等語，資為抗辯。

原審就上開部分廢棄第一審所為命被上訴人給付 56萬4,805元本息之判決，改判駁回上訴人該部分在第一審之訴，及維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回上訴人之上訴，係以：林美惠以8,436萬元向被上訴人購買系爭房地，簽訂系爭契約，106年10月30日前已支付價金 2,532萬元，嗣上訴人經被上訴人同意受讓系爭契約之權利義務，為兩造所不爭執，復有系爭契約、客戶期款繳款狀況表、讓渡書、上訴人繳款總計表等附卷可稽，堪信為真。上訴人未依約給付價金，經被上訴人於 107年7月6日合法解除系爭契約，依系爭預售契約第25條第 2項：「除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方（即上訴人）違反『付款條件及方式』之規定者，買賣雙方並得解除本契約；解約時乙方（即被上訴人）得沒收依房地總價款百分之十五計算之違約金……」約定，沒收依房地總價款15％計算之違約金，此屬損害賠償總額預定性質之違約金。上訴人雖主張違約金過高云云，惟系爭建案興建時固發生工人死亡之意外事件，然非在上訴人之專有部分內，另系爭建物外牆之警示燈係依建築法令設置，並非瑕疵，上訴人復無法證明被上訴人曾承諾設置高級市場，上訴人執上開理由，主張酌減違約金，自不可取。被上訴人為銷售系爭房地而支付銷售服務費 427萬2,772 元，屬其因解約所受損失。另房地市價於解約前若已跌落，低於原定買賣價金，出賣人之財產價值因而減少，該價差即係損害，得以之作為酌定違約金之標準。被上訴人解約後，將系爭房地（含車位）各以 6,495萬元、500萬元（計6,995萬元）再出售予第三人，相較於兩造間之買賣總價 8,436萬元，跌價損害比例約 17.08％。參以被上訴人所提出之內政部實價登錄公告，附○○○區○○路○段○○○○○號之買賣物件，成交單價約每坪93萬元，迄至106年3月，成交單價約每坪72.4萬元，跌價比例約22％

，尚高於兩造所約定之違約金比例15%。又依被上訴人之102年度綜合損益表顯示，淨利率23%，依此計算，上訴人如能履約，被上訴人可得預期利潤1,940萬2,800元。被上訴人因解約時所受損害，顯逾依買賣總價金15%計算違約金數額，上訴人請求酌減違約金，為無理由。上訴人再主張被上訴人逾期取得系爭建案之使用執照，依約應給付其遲延利息67萬980元，並以此與違約金債務抵銷云云，並不可取。是上訴人依民法第252條、第179條規定，請求被上訴人給付910萬6,900元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

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。查上訴人於被上訴人通知解除契約之前，已繳交價金2,532萬元，為原審認定之事實，其已就債務為一部履行，乃原審就被上訴人因此所受之利益為何，全未審認，僅以被上訴人支出費用及因契約解除所受系爭房地跌價損失，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，不無可議。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　　110　　年　　6　　月　　9　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　鄭　雅　萍

法官　周　玫　芳

法官　王　金　龍

法官　王　本　源

法官　陳　玉　完

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　25　　日