

最高法院民事判決

110年度台上字第881號

上訴人 長虹建設股份有限公司

法定代理人 李文造

訴訟代理人 鍾開榮律師

被上訴人 張金玉

李曄

共同

訴訟代理人 廖克明律師

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6月10日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第357號），提起一部上訴，本院判決如下：

主文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理由

一、本件被上訴人主張：被上訴人張金玉於民國103年6月9日與上訴人簽訂房屋及土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定其以總價新臺幣（下同）2450萬元向上訴人購買新北市○○區○○段○○○○號土地上之「○○天際」A5棟七樓房地及地下二樓之編號239號車位（下合稱系爭房地）。嗣張金玉於104年11月30日將系爭契約之權利義務轉讓50%予被上訴人李曄。伊依約已繳納價金645萬元，因無力繼續繳納，先後於108年間及109年5月5日向上訴人為解除契約之意思表示，並請求返還已付價金遭拒等情。爰依民法第252條、第259條、第179條規定，求為命上訴人給付200萬元，及其中78萬元，自起訴狀繕本送達翌日即108年8月30日起；其餘122萬元，自判決確定之翌日起，均加計法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：被上訴人於原審109年5月5日行準備程序時，始當庭表示依系爭契約第23條第2項約定，向伊為解除系爭契約之意思表示。被上訴人僅繳納價金645萬元，伊依約扣

除總價15%違約金367萬元後，願返還被上訴人278萬元，且該違約金並無過高之情事等語，資為抗辯。

三、原審審理結果，以：張金玉於103年6月9日與上訴人簽訂系爭契約，以總價2450萬元（含車位價款）購買系爭房地。系爭契約第23條第2項約定：買方如有違約事項並解除契約，買方應另給付賣方依房地總價款15%為上限之違約金，且該賠償之違約金金額以不超過買方已繳價款數額為限，賣方得逕就買方已繳價款扣抵違約金。張金玉嗣於104年11月30日將系爭契約之權利義務轉讓50%予李曄，被上訴人並已繳納價金645萬元等情，為兩造所不爭。張金玉先後於108年6月20日、同年7月9日委請律師向上訴人所為解除系爭契約之意思表示，未與李曄共同為之，尚不生解約之效力，惟其二人於原審109年5月5日行準備程序時，再依系爭契約第23條第2項約定，向上訴人為解除系爭契約之意思表示，系爭契約於斯時始合法解除。上訴人並不爭執系爭契約解除後，應返還被上訴人價金除200萬元外之78萬元，被上訴人自得依民法第259條第2款規定，請求上訴人返還該價金。被上訴人既因無力繼續繳納價金，依上開約定解除契約，上訴人依約沒收以房地總價15%為上限之已繳價款，充作違約金，固屬有據。惟系爭契約第23條第2項之違約金約定，屬損害賠償總額預定性質，上訴人從事房屋興建銷售，代銷費用核屬其出售系爭房地應支出成本之一，參諸財政部核定108年度不動產投資開發、興建及租售業同業利潤標準，淨利率為10%，併考量上訴人除銷售系爭房地支出之委託代銷費用122萬5000元外，並未證明有超出上開統計標準之成本支出。觀諸108年7月至109年1月間之實際登錄價格介於每坪31萬4000元至36萬4000元間，與103年6月間之價格相當，且略有漲幅，上訴人顯無受有貶損差額損害。再斟酌被上訴人給付價金之總數、違約之程度及社會經濟狀況等一切情狀，認上訴人得沒收之違約金，應以系爭房地總價款之10%即245萬元為適當，上訴人逾上開範圍之122萬元無沒收權利，被上訴人得依民

法第179條規定請求上訴人返還。從而，被上訴人依民法第252條、第259條、第179條規定，請求上訴人給付200萬元，及其中78萬元自起訴狀繕本送達翌日即108年8月30日起、122萬元自本判決確定翌日起，均加計法定遲延利息，為有理由，應予准許，因而廢棄第一審所為駁回被上訴人請求給付200萬元本息之判決，改判如其聲明。

四、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切權益為衡量之標準，非僅以約定之違約金額若干為衡量之標準；又違約金之約定，雖不因契約解除而隨同消滅，惟依民法第260條規定意旨推之，其因契約解除後所生之損害，非履行利益損害範圍，不在賠償之列，自非違約金核減之斟酌事項。原審本其採證、認事及適用法律之職權行使，依調查所得之證據資料，認定系爭契約於109年5月5日合法生解除效力，上訴人除應依民法第259條第2款規定，返還被上訴人價金78萬元本息外，併審酌被上訴人已給付價金645萬元、被上訴人如能依約給付價款或辦理貸款時，上訴人所能享受之利益，暨不動產投資興建業之同業利潤標準淨利率為10%等一切情狀，認本件違約金以系爭房地總價額10%即245萬元為相當，上訴人不得將逾278萬元之已付價金即367萬元悉數沒收，應返還122萬元予被上訴人，合計上訴人應依民法第252條、第259條、第179條規定給付被上訴人200萬元之本息，經核於法並無違背。上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 5 月 20 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 袁 靜 文

法官 林 金 吾

法官 陳 靜 芬

01						法 官	李	媛	媛	
02						法 官	石	有	為	
03	本	件	正	本	證	明				
04							書	記	官	
05	中	華	民	國	110	年	6	月	3	日