臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1601號

原　　告　陳淑萍
訴訟代理人　朱俊穎律師
複 代理 人　蔡佩均律師
被　　告　遠雄建設事業股份有限公司
法定代理人　趙文嘉
訴訟代理人　蘇弘志律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國108 年1 月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、原告前於民國103 年1 月8 日與被告簽訂房地預售買賣契約書（以下簡稱原預售契約），購買由被告在新北市○○區○○○段○○段000 地號土地推出之遠雄新宿建案編號A5棟13樓戶別為A05F13之預售屋（以下簡稱原預售屋）、坐落基地及車位號碼為A30109之車位（以下合稱原預售房地），總價為新臺幣（下同）2937萬元。原告已於102 年12月16日繳納50萬元、102 年12月19日繳納274 萬元、103 年7 月30日繳納132 萬2000元、103 年11月6 日繳納132 萬2000元、104 年3 月19日繳納132 萬2000元、104 年7 月24日繳納132 萬2000元，共計繳納852 萬8000元予被告後，始發現被告於原預售屋門口牆面設置6 個弱電箱卻從未主動告知，且屋內有多處瑕疵等情，原告因而向被告主張退屋還款。惟被告拒不退屋還款，因原告已繳納852 萬8000元，經被告威脅誘導下於106 年9 月10日與被告簽訂協議書（以下簡稱系爭協議書）解除原預售契約，並同時簽訂成屋買賣契約書（以下簡稱系爭契約），購買與原預售屋同一建案編號A7棟23樓戶別為A07F23之成屋（以下簡稱系爭成屋）、坐落基地及車位號碼

為A30109之車位（以下合稱系爭房地）。被告要求原告用原預售房地之買賣價金2937萬元，購買面積減少近1 坪之系爭房地，其說法是高樓層23樓比低樓層13樓之單價為高。然事後由實價登錄資料可知，系爭房地所在社區各戶成交價格不是取決於樓層高低，而是取決於被告是否願意出售。

㈡、又原告因公事繁忙，假日又須照顧臥病在床的婆婆，以及至親辭世等因素，致未能於簽訂系爭契約前聯絡上風水老師及確認方位。惟原告於簽訂系爭契約前，已向被告言明因系爭成屋客廳陽台座向方位為南北向，違反原告歷次購屋自住要件即客廳陽台座向方位須為東西向，故原告於簽約後，必須委請風水老師確認系爭成屋之客廳陽台座向方位是否確實適合原告，倘風水老師認為不適合，原告就不會購買系爭房地，而將解除系爭契約，且被告應無條件接受等語，因被告未表示任何反對之意思，原告始簽訂系爭契約，且因遭處理原告換約之被告職員即訴外人簡義濬之詐欺、脅迫而未將上開意旨載明於系爭契約。詎料原告委請風水老師以命盤詳為評估後，表示原告不適合系爭成屋之座向方位，原告遂於107年4 月30日寄發存證信函予被告表示解除系爭契約，被告嗣於107 年4 月30日寄發存證信函予原告表示解除系爭契約，並將沒收440 萬5500元充作違約金。然系爭成屋之客廳陽台座向方位不符原告購屋要求，被告已給付不能，且係可歸責於被告之事由致給付不能，故原告自得依民法第359 條、第227 條、第226 條、第256 條規定解除契約，亦得依民法第92條第1 項規定撤銷締約之意思表示，再依民法第259 條、第179 條規定，請求被告返還其扣留之440 萬5500元。

㈢、退步言之，縱法院認原告上開主張無理由，惟被告沒收原告所繳440 萬5500元價金充作違約金，亦屬過高。蓋系爭契約第11條第3 項約定並未特別載明係屬何種性質之違約金，依民法第250 條第2 項前段規定，應視為損害賠償總額預定性質之違約金，原告係非自願給付違約金，應考量原告係因被告對於原告前揭要求未表示任何反對之意思始簽訂系爭契約

，且兩造於106 年9 月10日簽約時，原告即給付852 萬8000元，嗣於107 年4 月30日寄發存證信函予被告表示解除系爭契約，故原告違約時期較短且違約時間較晚，自不應受較高額之違約罰款。遑論系爭契約為定型化契約，自有消費者保護法第11條規定之適用，企業經營者縱使加註消費者自願拋棄契約審閱權之條款並經消費者簽名，亦無法免除企業經營者應給予合理審閱期間之法律要求。而系爭契約第1 頁固載明「契約審閱期間8 日」，惟事實上被告係於簽約當日始提供系爭契約予原告，且原告旋即遭被告灌輸不實資訊致受騙簽約，此有證人即原告之配偶簡文發及女兒簡郁璇之證詞可佐，顯見兩造簽訂系爭契約時，被告並未事先給予原告合理審閱期間。系爭契約頁數達54頁之多，1 式2 份共計108 頁，實難期待非法律專業人士之原告能於不到5 分鐘內即迅速審閱全部條款，並加以比對1 式2 份契約是否一致，足證被告違反於簽訂前供原告事先審閱全部定型化契約條款之義務，致原告無法充分審閱系爭契約，亦未瞭解系爭契約內容，故被告違反消費者保護法第11條之1 第1 項規定，其定型化契約條款不構成契約之內容，且係因被告未讓原告享有合理之審閱期間，致原告因系爭協議書上之記載而誤以為沒有高額違約金及不能加註其他說明或承諾事項，被告自不得援引系爭契約第11條第3 項約定沒收原告已付價金作為違約金。被告為擁有50年建築及銷售經驗之企業經營者，原告則係被告長期粉絲之消費者，且就本件買賣爭議，被告顯有可歸責性，原告自得依民法第252 條規定，請求法院酌減違約金至百分之1 。

㈣、被告雖辯稱系爭契約為原預售契約之延續，故不得藉未給予審閱期間來規避契約責任云云。然縱使兩造曾簽訂原預售契約，嗣後就系爭房地簽訂系爭契約時，被告仍應給予審閱期間至少5 日。惟被告並未給予至少5 日之契約審閱期，此由證人簡義濬僅敢證稱「延續」云云，卻不願意正面回答是否有給予原告合理之審閱期間可證。況其所謂「延續」云云，

語焉不詳，顯係刻意迴避問題，蓋兩造先前固曾就原預售房地簽訂原預售契約，惟系爭契約係成屋買賣契約，並非預售屋買賣契約，兩者內容明顯相差甚大。再經比對「預售屋買賣契約書範本」及「成屋買賣契約書範本」，二者顯有不同，被告自不能以原告曾簽訂原預售契約，嗣後簽訂系爭契約時，即謂可不遵守消費者保護法第11條之1 規定之要求，此參行政院消費者保護處（現改制為行政院消費者保護會，下同）107 年12月22日院臺消保字第1070134524號函亦明。況原預售契約業已解除，又何來延續可言。實則，契約審閱期間乃事實有無之問題，亦即有無給予之問題，不容臨訟飾詞巧言。另證人簡義濬之證詞，亦顯欲故意誤導法院，製造原告似於106 年6 月17日作出決定之假象。然兩造於106 年6 月17日根本仍未決定，原告僅是考慮而已，並非確定換購系爭房地，因為當時換屋帶看許多不同棟別及樓層，系爭成屋之客廳陽台座向方位並非東西向，且被告表示系爭房地要補價差，原告仍需要評估，所以雙方根本尚未確定。至於冷氣部分，係因原告向被告購買原預售房地，已按時繳交房屋價金達800 多萬元，被告卻從未告知原告所購原預售屋門口有6 個弱電箱，原告係於交屋時始發現門口有6 個弱電箱，非常不舒服，嗣因消費爭議調解之消保官無法有力拘束業者，原告無奈僅能被迫接受換屋之方案，才要求被告以冷氣補償，並非決定系爭房地後要求附贈冷氣。證人簡義濬為被告員工，對不利被告之問題刻意迴避，其證言憑信性甚低，洵無足採。

㈤、被告復辯稱其有2 次佣金損失及差價損失，故沒收系爭房地總價百分之15作為違約金應為合理云云。然被告自承系爭房地原尚未售出，自無所謂第2 次佣金損失。況被告亦未提出第1 次佣金有確實支付之證據，原告否認其所謂佣金之數額。被告所謂再行出售之佣金等成本增高及可得利潤下降之抗辯，核其性質，均為契約解除後所發生之損害，參諸臺灣高等法院106 年度上字第1558號、102 年度重上字第727 號判

決意旨，自不得於本件違約金予以考量。而系爭房地總價百分之15為440萬5500元，已逾原告所繳價款852萬8000元之百分之51以上，顯與「買受人給付價金愈多，違約情節應愈輕，給付價金愈少，違約情節則愈重」之原則有所相悖。是倘依系爭契約之違約金條款，買受人違約即沒收已繳房地價款百分之15，將造成不論買受人違約情節輕重，均課以相同之違約金，尚非公允，應依民法第252條規定，按具體情形衡量應否酌減違約金之必要。另損害賠償性質之違約金，其立法目的係為節省債權人依據債務不履行損害賠償權對債務人請求損害賠償之舉證成本，不應導致違約金制度違背契約正義等值之結果，法院仍得比照債權人因一部履行所受之利益，並參酌兩造間所受損害情形，依職權酌減違約金，避免形成買受人多繳價金者被扣罰多，少繳價金者被扣罰少，顯非公允合理。

㈥、為此，爰依民法第259條第1款、第179條規定，擇一有利提起本訴，請求被告如數返還等情。並聲明：

1.被告應給付原告440萬5500元，及自107年5月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、原告所買受者為成屋，其可輕易從建物外觀看出其買受之建物客廳陽台究係東西向或南北向，被告否認原告於換約時同意將「客廳陽台（非工作陽台）座向須為東西向」之風水事項列為契約生效之條件，原告所提其與配偶所有之其他建物所顯現建物之座向，皆與本件無關。證人簡文發、簡郁璇之證述，亦顯然違背事理，且陳述經過極不實在，委無可採，原告以此拒絕履行契約，不應准許。又系爭契約第1頁上方已就「契約審閱權」載明「契約於中華民國106年9月1日經買方攜回審閱8日（契約審閱期間至少5日）」；下方又記載「賣方（銷售人員）就本契約之內容或土地、房屋、停車位之位置、景觀、設備…等，所作之其他任何說明或承諾

，買方已要求賣方另行記載於下，而為本契約之一部分，其記載並經雙方確認無誤」等語，且原告於系爭契約訂定時勾選「無其他說明或承諾事項」之欄位，並於「其他說明或承諾事項如下：」之欄位畫叉，經原告簽名並經兩造用印確認，復經證人簡義濬證述屬實。故兩造就系爭契約之價金與標的物之特定、契約約定之條文附件圖說、其他相關事項為意思表示合致，原告亦在親友陪伴、意思表示健全狀態下簽署系爭契約，當然成立生效，不容嗣後翻異。

㈡、原告固主張系爭契約所訂違約金過高云云。然原告由買受原預售房地轉為買受系爭房地，分別簽訂之原預售契約與系爭契約，除付款之方式或因預售屋與成屋不同性質之約款略有不同外，其他條文皆相同，原告意圖以未經審閱期間來規避契約責任，違反誠信原則至極。因原告未依系爭契約之約定辦理銀行貸款，亦不繳納相當於銀行貸款之金額2054萬元，被告已於107 年4 月30日寄發存證信函解除系爭契約，並經原告承認此事，是被告依系爭契約第11條第3 項約定行使權利，並無不合。再依行政院消費者保護處於102 年5 月1 日修正通過，由內政部公布之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第1 之12條第3 項規定可知，系爭契約第11條第3 項所定如買方違反契約所約定之付款方式及時間，賣方得依契約沒收房地總價款百分之15計算之金額之約定，並未違反主管機關所訂之規範及一般社會常情。況被告委託訴外人遠雄房地產發展股份有限公司銷售遠雄新宿建案之不動產，第1 次出售之佣金為百分之7 ，再出售之佣金仍為百分之7 ，出售成本中之佣金共計百分之14，且依目前景氣反轉之情形，系爭房地價格之修正至少下降百分之10，為被告之差價損失。是以被告因原告不履行付款義務，而依系爭契約約定沒收系爭房地總價之百分之15作為違約金，應為合法。另原告無意願繼續買受原預售房地時，兩造曾於106 年6 月1 日在新北市政府法制局消費者保護官前協調，當時被告即明白表示「對於解約退屋原價還款訴求，公司無法同意，但

其他配套方案可另行協商」等語，而配套方案另行協商結果為原告同意換屋，被告將原告已繳之款項轉為買受系爭房地，此為兩造誠意洽商換屋，被告當然無從沒收違約金，原告就此論述系爭契約可能約定違約金為0，實有誤會等語，資為抗辯。

㈢、並聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠、兩造前於103年1月8日簽訂原預售契約，由原告向被告購買原預售房地，總價金為2937萬元，原告已支付被告852萬8000元【見本院卷第12、13、263、264頁，並有本院卷第357至389頁所附之預售屋買賣契約書（即原預售契約）節本1份為證】。

㈡、原預售屋門口牆面設置6個弱電箱，兩造遂於106年9月10日簽署系爭協議書，合意解除原預售契約【見本院卷第13、202、264頁，並有本院卷第31至37頁所附之系爭協議書1份、營業人銷貨退回進貨退出或折讓證明單3份為證】。

㈢、兩造於106年6月17日看屋，系爭成屋斯時即為成屋，原告已知悉系爭成屋之客廳陽台座向方位並非東西向；兩造嗣於106年9月10日簽訂系爭契約，由原告改向被告購買系爭房地，總價金為2937萬元，原告原繳納之852萬8000元轉為系爭契約之已付價金【見本院卷第13、224、264頁，並有本院卷第39至55頁所附之成屋買賣契約書（即系爭契約）節本1份為證】。

㈣、原告除852萬8000元外，未再支付被告任何買賣價金，業經被告於107年3月1日以臺北逸仙郵局第680號存證信函催告原告付款，被告於107年3月2日收受，被告嗣於107年4月30日以臺北逸仙郵局第1128號存證信函通知原告解除系爭契約，被告於107年5月2日收受【見本院卷第14、149、264頁，並有本院卷第183至191頁、第205至211頁所

附之存證信函暨收件回執2份為證】。

㈤、被告沒收原告已繳款項中之440萬5500元充作違約金，並將餘款412萬2500元以提存之方式返還原告【見本院卷第14、149、264頁，並有本院卷第269頁所附之提存書1份為證】。

㈥、原告於107年4月30日以臺北興安郵局第803號存證信函通知被告解除系爭契約，被告於107年5月2日收受【見本院卷第14、201頁，並有本院卷第57至64頁、第151至152頁所附之存證信函暨收件回執1份為證】。

四、本院得心證之理由：

原告主張：系爭契約係遭詐欺、脅迫而簽訂，且系爭成屋客廳陽台座向方位非東西向屬物之瑕疵或因可歸責於被告之事由致給付不能，其已寄發存證信函解除系爭契約，被告應返還遭沒收充作違約金之440萬5500元等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是以本件兩造爭執之點厥為：①原告解除系爭契約或撤銷締約之意思表示並請求被告返還440萬5500元有無理由？②被告沒收440萬5500元充作原告違約之違約金有無理由？本院判斷如下：

㈠、爭點1關於「原告解除系爭契約或撤銷締約之意思表示並請求被告返還440萬5500元有無理由？」之部分：

1.按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」、「債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」，民法第226條第1項、第256條、第359條分別定有明文。次按所謂給付不能，係指依社會觀念，其給付已屬不能者而言。又按債務人是否給付不能，以事實審法院最後言詞辯論終結時為準，如事實審法院最後言詞辯綸終結時，債務人處於給付不能之狀態，縱其不能之情形，將來或除去，仍難謂非給付不能（最高法院75年度台上字第2271號判決

意旨參照）。另按當事人締結之契約一經合法成立，其在私法上之權利義務，即應受契約之拘束，不容任一造任意反悔或撤銷（最高法院18年上字第484 號、18年上字第1495號、19年上字第985 號、20年上字第1941號判例意旨參照）。本件原告雖主張其向被告購買之系爭成屋客廳陽台座向方位非其購屋習慣之東西向而屬被告給付不能或物之瑕疵云云。然原告自承其於106 年6 月17日看屋時已知悉系爭成屋之客廳陽台座向方位非東西向之事實，業如前述（參兩造不爭執之事項㈢），卻仍出於自由意願於106 年9 月10日與被告簽訂系爭契約購買系爭房（含系爭成屋、坐落基地及停車位），當已接受系爭成屋客廳陽台座向方位之現狀，自應受系爭契約之拘束，不能任意反悔或撤銷，要難遽認被告出售之系爭成屋客廳陽台座向方位非東西向有何給付不能或物之瑕疵可言。原告主張依民法第256 條、第359 條規定解除系爭契約，自非有據。

2.原告雖主張：其於簽訂系爭契約前已表明，如命理老師認為系爭房地不合適即會解除系爭契約云云。然觀之系爭契約第1 頁已註明「無其他說明或承諾事項」等語（見本院卷第40頁），且遍查系爭契約均無兩造約定應以「經風水老師看過適合後才換屋」之條件約款。原告未提出書面證據資料以實其說，已難遽信其主張為可採。又原告雖聲請傳喚證人簡文發、簡郁璇到庭作證附和原告之說詞，然觀之證人簡文發、簡郁璇均於本院107 年10月25日言詞辯論期日結證稱：當時看系爭成屋時，簡文發有向簡義濬處長表示這不是伊等購買成屋的需求，因為購買成屋必須客廳陽台座向為東西向，故要經過風水老師看過適合後，才選擇換屋，否則被告要解約及退款；但因為風水老師出國聯絡不到，被告員工何小姐一直催促原告到銀行辦貸款，不能同時卡住兩間，且寄發存證信函，原告迫於無奈才換約；簡文發要求在系爭契約加註上開需求條件，但簡義濬處長拒絕，表示契約書是制式的，不能加註等語（見本院卷第226 、227 、229 、232 、234 、

235 頁），充其量僅能證明原告及其家人向簡義濬提出「經風水老師看過適合後才換屋」條件之要約，並要求於系爭契約中附加註記，但為簡義濬拒絕而無明示同意或承諾，仍難認兩造間就「經風水老師看過適合後才換屋」之條件已達成合意而成為系爭契約之特約條款。

3.原告雖主張：簡義濬對於原告及其家人所提出「經風水老師看過適合後才換屋」之條件未為反對之表示而已默示同意云云。然按所謂默示之意思表示，係以依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者而言。倘僅為表意人單純之沉默，除依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念可認為有一定之意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院21年上字第1598號、29年上字第762 號判例意旨參照）。審諸原告所稱「經風水老師看過適合後才換屋」之條件，將影響系爭契約之成立或解消，核屬系爭契約效力存否之重要事項，且不動產價值動輒高達數千萬元，原告亦已繳付852 萬8000元之鉅額價款，衡情自應以文字記載於系爭契約以明雙方權利義務關係，方屬合理妥適，或至少應得被告之明示口頭同意，要無被告未為反對之表示即屬默示同意之不動產交易慣例或一般社會通念可言。復參以證人簡郁璇於本院107 年10月25日言詞辯論期日結證稱：「（問：簡處長有同意你父親所說須經風水老師看過才換屋的條件？）看屋我父親就有多次跟簡處長說須經風水老師看過才換屋，後來簡處長通知換約，所以認為被告已經同意。」等語（見本院卷第235 頁）。益徵原告所稱「被告未為反對之表示而已默示同意換屋條件」一節，僅係原告及其家人自行主觀臆測之結果，自不能認為簡義濬未為回應即是默示同意。

4.另按「因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。」，民法第92條第1 項定有明文。而所謂詐欺者，係指欲相對人陷於錯誤，故意示以

不實之事，令其因錯誤而為意思表示而言（最高法院18年上第371 號、56年台上第3380號判例意旨參照）。所謂脅迫者，係指因相對人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意思表示而言（最高法院95年度台上第2948號判決意旨參照）。又主張其意思表示係因被詐欺而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院44年台上第75號判例意旨、同院95年度台上第2948號判決意旨參照）。本件原告雖主張其係遭被告灌輸不實資訊致受騙簽約云云，並聲請傳喚證人簡文發、簡郁璇到庭作證附和其說詞。然證人簡文發、簡郁璇於本院107 年10月25日言詞辯論期日之證述內容，充其量僅能證明原告於106 年9 月10日簽約當時之情形匆促及被告未給予審閱期間，然究與詐欺或脅迫有間，自不能認為被告有何詐欺或脅迫原告簽訂系爭契約可言。至於原告簽訂系爭契約前，被告派員撥打電話催促原告決定及寄發存證信函，係因原告斯時同時占有原預售房地及系爭房地之名額，此業據證人簡郁璇證述明確（見本院卷第235 頁），確使被告無法銷售，自屬合法權利之行使，而非詐欺或脅迫之行為。原告未舉證證明其簽訂系爭契約之意思表示係遭被告詐欺或脅迫，故其依民法第92條第1 項規定撤銷簽訂系爭契約之意思表示，自屬無據，不能採憑。

5.準此，原告未舉證證明被告就系爭契約有何給付不能、物之瑕疵或詐欺、脅迫原告簽約之情形，亦未舉證證明被告同意原告所稱「經風水老師看過適合後才換屋」之條件，堪認原告主張以存證信函解除系爭契約（參兩造不爭執之事項㈥）或以民法第92條第1 項規定撤銷締約之意思表示，均非可採。故原告依民法第259 條第1 款、第179 條規定，請求被告返還440 萬5500元，均屬無據，不能准許。

㈡、爭點2 關於「被告沒收440 萬5500元充作原告違約之違約金有無理由？」之部分：

1.按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。

違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。」，民法第250 條定有明文。經查，系爭契約第11條「違約之處罰」第3 項約定：「買方逾期達5 日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之2 單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期1 個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾7 日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之15為限，賣方不得另行請求損害賠償。已過戶於買方或登記名義人名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方。」等語（見本院卷第53頁）。本件被告出售之系爭成屋之客廳陽台座向方位非東西向，並非被告給付不能、物之瑕疵或詐欺、脅迫原告簽約，原告亦未舉證證明其所稱「經風水老師看過適合後才換屋」之條件為被告所同意等節，均經本院詳予析述如前，原告自應繼續履行系爭契約，依約給付系爭契約之買賣價金。然原告除原預售契約所繳納之852 萬8000元外，並未繼續依約繳付買賣價金餘款予被告，經被告以存證信函催告仍未履行（參兩造不爭執之事項㈣），堪認原告違反系爭契約約定給付買賣價金之義務應屬灼然至明。故被告依系爭契約第11條第3 項約定，沒收契約總價2937萬元百分之15充作違約金共計440 萬5500元，自屬有據。

2.按「定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。」、「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。」、「企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。」、「違反第1 項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍

構成契約之內容。」，消費者保護法第2條第9款、第11條之1第1項、第2項、第3項分別定有明文。考其立法意旨係為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會（消費者保護法第11條之1立法理由參照）。本件原告雖主張：其於106年9月10日簽訂系爭契約時，被告員工簡義濬處長並未給予足夠之審閱期間，故依消費者保護法第11條之1第3項約定，系爭契約第11條第3項違約金條款應屬無效云云，並聲請傳喚證人簡文發、簡郁璇到庭作證附和其說詞。然原告係於103年1月8日簽訂原預售契約，是於106年9月10日簽訂系爭契約前，已執有原預售契約長達3年8月，對於原預售契約之內容自知之甚詳，此觀證人簡文發結證稱：原告有在看原預售契約等語益明（見本院卷第230頁）。而經比對原預售契約與系爭契約之約定條款，均係由原告向被告購買同建案之房地，僅因買賣標的物係預售屋與成屋之不同，而為相對應之不同處理。又細繹原預售契約第25條「違約之處罰」第3項已約明：「買方違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，賣方得解除契約；解約時賣方得沒收依本契約總價款百分之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。」等語（見本院卷第378頁）。足見原告早於103年1月8日簽訂原預售契約時，即已知悉向被告購買同一建案之原預售房地如未依約繳款，將遭被告認定為違約而解除契約及沒收契約總價百分之15之違約金。故原告嗣後認為原預售房地不如預期，於106年9月10日與被告換約而簽訂系爭契約，改買同一建案之系爭房地，則系爭契約第11條第3項亦約定原告違反付款義務將遭被告解除契約及沒收契約總價百分之15之違約金，理當為原告所合理預期之契約條款。遑論原告自承其與配偶先前已有至少3次購屋經驗（見本院卷第15頁），對於購屋契約訂有違約金條款亦難諉為不知。是以綜觀原告簽訂系爭契約當時之客觀情狀，堪認系爭契約第11條第3項約定並未對於原告造成突襲，縱認被告未給予足

夠之審閱期間，亦不得謂剝奪原告對於系爭契約知的權利，當無違反消費者保護法第11條之1 規定之立法意旨，而無該條第3 項規定適用之餘地（臺灣高等法院100 年度上易字第921 號、101 年度上易字第146 號判決意旨參照）。原告雖又提出行政院消費者保護處107 年12月22日院臺消保字第1070134524號函為據。惟按

法官依據法律獨立審判，憲法第80條定有明文，各機關依其職掌就有關法規為釋示之行政命令，法官於審判案件時，固可予以引用，但仍得依據法律，表示適當之不同見解，並不受其拘束（司法院大

法官會議釋字第216 號解釋意旨參照）。故上開函文並無當然拘束本院之餘地，原告執此為據，仍不足以作為有利於原告之認定。是以系爭契約第11條第3 項約定仍屬有效，原告上開主張要屬無據，委無可採。

3.復按「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。再按違約金是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年度台上字第1915號判例意旨參照）。又按民法第252條規定係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事

及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909 號判決意旨參照）。本件原告雖主張違約金過高應予酌減。然觀之被告所提出由行政院消費者保護處編之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及原告所提出由內政部編之「預售屋買賣契約書範本」、「成屋買賣契約書範本」，均明文規範買方如未依約繳付買賣價金最高可由賣方沒收契約總價百分之15之違約金甚明（見本院卷第118 、316 、325 頁）。足見系爭契約第11條第3 項約定之違約金為契約總價百分之15，係合於現行房地買賣交易慣例及一般社會通念，並無違法或不當可言。原告又主張：其係因被告對於前揭「經風水老師看過適合後才換屋」之要求未表示任何反對之意思始簽訂系爭契約云云，然此係原告自行臆測或誤解所致，業如前述，顯屬可歸責於原告之情形，自不得作為酌減違約金之事由。原告再主張：被告未給予合理審閱期間，且其係遭灌輸不實資訊致受騙簽約云云，然均經本院認定為不可採信，亦如前述，仍不得作為酌減違約金之事由。原告另主張：原告違約時期較短且違約時間較晚，且給付價金愈多顯見違約情節愈輕，自不應受較高額之違約罰款云云。然原告上開所稱酌減違約金之「原則」，均未見其說明法理依據為何，顯為其自行創設，且原告所稱「繳納100 萬元即不再繳納，明顯違約情節較本件重大，僅應沒收100 萬元」之設例（見本院卷第299 頁），欲以此論證被告沒收違約金440 萬5500元不合理云云，顯然未明瞭設例係適用原預售契約，被告沒收違約金則係適用系爭契約，而將原預售契約與系爭契約混為一談，益徵其所主張酌減違約金之事由毫無依據可言，不足採信。至於原預售屋門口牆面設置6 個弱電箱一事，核屬兩造所簽訂原預售契約所生之爭議，既經兩造簽訂系爭協議書而合意解除原預售契約（參兩造不爭執之事項㈡），自不得於審酌系爭契約違約金數額時參考，且系爭

協議書所載違約金為0 元，係指原預售契約合意解除之違約金而言，要與系爭契約違約時之違約金無涉，乃屬當然，均併此敘明之。另原告屢稱其係被迫簽訂系爭契約，然均未提出被告詐欺、脅迫之具體事證，且其非不得以原預售屋門口牆面之6 個弱電箱為瑕疵為由提起訴訟主張權利，原告既捨此不為而與被告換約，自不能認為其非出於自由意識及平等地位簽訂系爭契約。本院審酌兩造於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，原告復未舉證證明約定之違約金數額過高而顯失公平，自應尊重系爭契約第11條第3 項約定之違約金數額，而無予以酌減之餘地。

4.準此，原告經催告仍未依約繳付系爭房地之價款，被告依系爭契約第11條第3 項約定解除契約及沒收違約金，自屬有據，且原告未舉證證明依契約總價2937萬元百分之15計算之違約金共計440 萬5500元，有何過高而顯失公平之情事，本院應予尊重而無酌減之餘地。故原告依民法第259 條第1 款、第179 條規定，請求被告返還440 萬5500元，均屬無據，不能准許。

五、綜上所述，被告並未同意於系爭契約加註「經風水老師看過適合後才換屋」之條件，當無給付不能或物之瑕疵可言，亦未詐欺或脅迫原告簽約，故原告經催告後仍遲延給付買賣價金，被告自得解除系爭契約並沒收契約總價2937萬元百分之15之違約金共計440 萬5500元。從而，原告依民法第259 條第1 款、第179 條規定，請求被告給付440 萬5500元，及自107 年5 月13日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　31　　日

民事第六庭　　法　官　賴彥魁

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕以裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　31　　日

書記官　黃詩涵