臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1522號

原　　告　陳怡君
訴訟代理人　王俊賀律師
　　陳克譽律師
被　　告　美聯開發股份有限公司
法定代理人　張峰銘
訴訟代理人　林則奘律師
　　侯傑中律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，經本院於民國110 年11月4 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣玖拾肆萬伍仟元，及自本案判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾壹萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣玖拾肆萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1 項第3 款定有明文。經查，本件原告起訴時訴之聲明為：　被告應給付原告新臺幣（下同）1,000,000 元，及自本案判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5 ％計算之利息。　願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第11頁）。嗣經原告於民國110 年11月25日言詞辯論期日將訴之聲明具狀變更為：　被告應給付原告1,390,000 元，及自本案判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5 ％計算之利息。　如獲勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第155 頁、第

157 頁）。經核原告所為上揭訴之變更，係屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭法律規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣於104 年6 月23日，原告以總價13,250,000元，向被告購買「台北時上」預售屋建案（下稱系爭建案）B11 棟16樓之房屋（下稱系爭房屋）及坐落新北市○○區○○段○○○ ○號等85筆土地之基地應有部分（下稱系爭土地，與系爭房屋下合稱系爭房地），並簽訂房屋及土地預定買賣合約書（下稱系爭買賣契約），原告業已繳交1,740,000 元，惟因於108 年5 月24日，系爭建案發生工地大火，系爭房屋結構是否全未受影響已有疑慮，經原告向新北市政府申請消費爭議調解，然多次聯繫被告未果，被告可否按圖興建系爭房屋已生疑義，又因疫情影響，原告遭公司資遣，經濟能力大受影響，給付買賣價金顯有困難，被告於109 年3 月24日調解時一度同意退還原告1,000,000 元，然之後被告仍於109 年12月16日發函解除系爭買賣契約，並沒收原告業已繳交之1,740,000 元，被告所為有違誠信原則，且沒收違約金過鉅，實則兩造所約定違約金性質為損害賠償預定性質之違約金，系爭買賣契約之房屋預定買賣合約書第23條第2 項固有記載懲罰性違約金之用語，然由同條第3 項之約定可知違約金給付後，不得再向他方請求損害賠償，顯見該違約金性質為損害賠償額預定性質之違約金。再依109 年營利事業各業所得暨同業利潤標準，住宅營建淨利率為17%，亦即被告就系爭房地預售屋之淨利潤為2,295,000 元（計算式：13,500,000元x 17%＝2,295,000 元），而被告尚未將系爭房屋興建完成，竟可沒收違約金1,740,000 元，顯已超過其可取得之利潤，況被告代理人於兩造前調解時，亦已同意退還1,000,000 元之違約金，嗣後卻沒收1,740,000 元，顯然有違誠信原則。另系爭建案為中和知名建案，地處優越、交通便捷、基地穩固、綠建材建築及高隔音建材，若銷售將十分搶手，被告如將系爭房地再行轉賣，其價格將不會低於系爭建案

同棟26樓銷售價格17,660,000元，復參酌前開淨利率計算，被告轉賣除扣得原告之違約金外，尚可實賺3,002,200 元（計算式：17,660,000元x 17%＝3,002,200 元），獲利顯高於販售予原告之預售屋，並無任何重大損失，且目前房市交易熱絡，兩造縱使解除系爭買賣契約，被告再行轉賣系爭房地亦非難事，且所獲交易利潤將高於將系爭房地販售予原告所取得之利潤，現系爭建案仍在銷售期間，建物迄未興建完成，被告有充足時間可得轉賣，賺取更高利潤，是被告卻沒收原告所繳納之1,740,000 元作為違約金，超過上開轉賣所獲利潤，顯已過鉅，有違平等及誠信原則，又被告轉賣可額外獲得約700,000 元之利潤，請求以半數金額即350,000 元作為違約金價額。爰依民法第252 條、第179 條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如前開壹所載變更後之聲明。

二、被告則以：違約金過高雖得酌減，然應由債務人主張、舉證約定違約金過高而顯失公平，法院始得審酌違約金是否過高及應如何核減至相當數額，否則當事人均應受契約約定拘束，倘任意指謫無異於將債務不履行之不利益均歸由債權人分攤，對債權人難謂公平，亦有礙交易安全及私法秩序之維護。又原告主張本件違約金為損害賠償總額預定性質，惟就違約金是否過高乙事，未將被告所受損害併予斟酌，同業利潤標準中有毛利率、費用率、淨利率等項目，又營業收入為公司在一段期間內，銷售貨物或提供服務所得到之金額，營業成本係企業用於生產商品的原料成本支出，包含商品、勞務成本，亦即直接成本，營業費用係指企業在銷售或提供服務過程中發生費用，亦即間接成本，營業毛利為營業收入扣除營業成本，營業利益（稅前）為營業毛利扣除營業費用，毛利率為營業毛利除以營業收入，費用率為營業費用除以營業收入，淨利率為營業利益（稅前）除以營業收入，復參諸不動產估價技術規則第52條，可知營造、施工費即屬營業成本，而所謂規劃設計、廣告、銷售、管理、稅捐及其他負擔、資本利息等屬營業費用，開發或建築利潤即營業利益，則本

件依住宅營建業之同業利潤標準，費用率10%為所受損害，淨利率8 %為所失利益，二者相加顯已超過15%，本件被告僅沒收買賣價金之13%作為違約金，顯無違約金過高，況原告所引用住宅營建業係歸類營建工程業，依營造業法第3 條第2 款、第4 條第1 項、第13條第1 項等規定及營造業登記資料查詢，被告尚非登記在案之營造業，被告所營項目亦無建築營造，非住宅營造業，而屬不動產買賣業者，應適用費用率10%作為所受損害、淨利率17%作為所失利益等標準，兩者相加顯超過13%，故被告所沒收違約金實無過高。再契約解除後所生轉售跌價損失、轉售成本均非計算債務不履行所生損害之依據，日後契約解除後所生轉售利益，自不得作為衡量依據，更何況日後能否轉售，房屋有無可能滅失，轉售是否跌價等，均無定數，尚不得以被告保有系爭房地，即認被告無所失利益或所失利益極少之情等語，資為抗辯。並聲明： 原告之訴駁回。 如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，於104 年6 月23日，原告以價金13,250,000元，向被告購買系爭建案之系爭房地，並簽訂房屋及土地預定買賣合約書，而成立系爭買賣契約，原告業已給付買賣價金1,740,000 元，惟於108 年5 月24日系爭建案發生工地大火，且因疫情影響，原告遭公司資遣，給付買賣價金有所困難，經原告向新北市政府申請消費爭議調解，然協商不成立，被告嗣於109 年12月16日發函解除系爭買賣契約，並沒收原告業已繳交之1,740,000 元等情，有房屋、土地預定買賣合約書、新北市政府109 年2 月15日新北府地價字第1090237273號函、非自願離職證明書、新北市政府法制局消費者保護官申訴案件處理紀錄、被告109 年12月16日美中字第001091216 號函等件為證（見本院卷第19至44頁、第45至59頁、第61頁、第63頁、第65至66頁、第67頁），且為兩造所不爭執，此部分之事實，自堪信為真實。

四、原告主張被告所沒收之違約金過高，應依民法第252 條予以

酌減至相當數額即350,000 元，而被告應依不當得利法律關係返還業已收受之買賣價金1,390,000 元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為： 本件系爭買賣契約所約定之違約金是否過高而應予酌減？酌減至若干屬相當數額？ 原告依不當得利法律關係請求被告返還1,390,000 元，有無理由？茲分敘如下：

本件系爭買賣契約所約定之違約金是否過高而應予酌減？酌減至若干屬相當數額？

1.按約定之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法第252 條所明定。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。又民法第148 條第2 項規定，行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，則當事人約定之違約金是否過高而顯失公平，非不能依誠信原則予以檢驗；又「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。至於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及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；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。於契約解除前，苟因給付遲延已生有損害賠償請求權，既不因契約解除而失其存在，於為違約金額核減時，更應併予審酌。另出賣人因買受人不履行債務而解除契約，如買賣標的物之價值於契約解除後有所貶損，固非解約前債務不履行所生之損害，惟若市價於解約前已有跌落，低於原定買賣價金，出賣人之財產價值因而減少，該價差即非不可認係出賣人因買受人不履行債務所受之損害，以之作為酌定違約金之標準（最高法院95年度台上字第1095號、96年度台上字第107 號判決意旨可資參照）。

2.經查，對於104 年6 月23日兩造簽訂系爭買賣契約，且原告業已給付買賣價金1,740,000 元等事，已如前述。又參諸系爭買賣契約之房屋預定買賣契約書第23條第2 項第1 款約定：「倘甲方（按即原告，下同）有減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合乙方辦理產權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本約條款之情事者，除本契約另有約定解約條件外，經乙方（按即被告，下同）催告後仍不履行時，乙方得解除本契約及與本契約有相互依存關係之契約，解約後依下列方式辦理： 甲方已繳之款項悉數作為懲罰性違約金。但該已繳交之款項超過房地總價百分之十五時，則以總價款百分之十五為限，本約房屋產權並由乙方收回自行處分，甲方無異議。」，同條第3 項則約定：「甲乙雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。」；系爭買賣契約之土地預定買賣契約書第12條第2 項第1 款約定：「倘甲方（按即原告，下同）有減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合乙方辦理產權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本約條款之情事者，除本契約另有約定解約條件外，經乙方（按即被告，下同）催告後仍不履行時，乙方得解除本契約及與本契約有相互依存關係之契約，解約後依下列方式辦理： 甲方已繳之款項悉數作為懲罰性違約金。但該已繳交之款項超過房地總價百分之十五時，則以總價款百分之十五為限，本約土地產權並由乙方收回自行處分，甲方無異議。」，同條第3 項則約定：「甲乙雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。」等語，此有房屋及土地預定買賣契約書各1 份附卷可參（見本院卷第36頁、第54頁），是原告違約不買系爭房地，經被告催告後仍不繼續給付買賣價金，被告自得解除系爭買賣契約甚明，且被告已於109 年12月16日發函解除系爭買賣契約等情，業如前述，則依前開約定，原告所繳納之款項應作為違約金，此後兩造不得另行請求損害賠償，是此部分違約金實為損害賠償預定

性質違約金一節，為兩造所不爭執，自應認就原告已繳納買賣價金作為損害賠償預定性質違約金，至為顯然。

3.其次，原告主張被告以原告已繳納之買賣價金1,740,000 元作為本件損害賠償預定性質違約金，顯有過高之情，為被告所否認。經查，本件系爭買賣契約係就預售屋而為買賣，原告已繳納部分價金，而被告就系爭買賣契約經解除後，其仍得保有系爭房地所有權並自行收回處分等情，為兩造所不爭執，已如前述。又依被告所辯內容，其因原告不履行債務所受損害，應為規劃設計、廣告、銷售、管理、稅捐及其他負擔、資本利息等屬營業費用，加計售屋利潤收入，依109 年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，已超逾本件系爭房地買賣價金13,500,000元之15%云云。然查，系爭房地為預售屋，現今仍在銷售中一節，同為兩造所不爭執，並有太陽帝國（按即系爭建案更名後之建案名稱）付款表1 份可參（見本院卷第95頁），是系爭建案現仍由代銷公司繼續銷售，則被告所支出規劃設計、廣告、銷售等相關費用，實未因系爭買賣契約簽訂即全然毋須支出，況被告既仍保有系爭房地之所有權，而依前揭說明，倘若市價於契約解除前已有漲價，出賣人即被告財產價值因而增加，此價差非不得作為被告是否受有損害之考量，而可作為酌定違約金之標準，兩造前於104 年6 月即104 年第2 季間簽訂系爭買賣契約，迄至被告於109 年12月間即109 年第4 季解除系爭買賣契約時，此時新北市住宅價格顯已上漲，此有住宅價格季指數統計表、住宅價格季指數趨勢圖為證（見本院卷第163 至164 頁、第167 頁），則足認本件原告違約不買系爭房地，雖致被告受有資本利息、規劃設計、廣告、銷售、管理、稅捐、其他費用等營業費用及售屋利潤收入等損失，然被告亦因保有系爭房地，且系爭房地價值高漲，致被告實際財產價值有所增加，則被告縱有因原告前開債務不履行所為，受有積極及消極損害，然其逕將原告所繳納買賣價金合計1,740,000 元均沒收作為違約金，亦有過高之情，顯堪認定。

4.再者，依被告所辯其為不動產賣買業，故依109 年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準1 份（見本院卷第133 頁），其營業費用應以費用率為計算依據，則考量系爭房地價格上漲，故被告實際持有財產價值隨之上漲，自難認確有售屋利潤收入之實際損害，且系爭建案仍在銷售期間，廣告、代銷及相關管理費用，非全然因系爭買賣契約簽訂而結束毋須再行支出，亦即整體營業費用支出非應由原告負擔，此部分尚應與被告其他銷售各戶平均分擔，復參諸不動產買賣業者之費用率為10%，有109 年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準1 份可佐（見本院卷第133 頁），是本院認本件原告所應給付之違約金，應以系爭房地買賣總價6 %為適宜，亦即本件違約金應酌減至795,000 元（計算式：13,250,000元x 6 %＝795,000 元）。至原告主張被告於消費爭議調解時同意退還原告1,000,000 元，而以740,000 元作為違約金，嗣後始沒收原告繳納買賣價金全數1,740,000 元，顯然違反誠信原則云云，然兩造於上開消費爭議調解時協商不成立，有新北市政府法制局消費者保護官申訴案件處理紀錄為憑（見本院卷第65至66頁），況此為有公正第三人擔任調解委員之正式調解程序，非不得類推適用民事訴訟法第422 條之規定（最高法院109 年度台簡上字第48號所揭示之法理可供參照），則原告逕稱此部分被告所為違反誠信原則云云，顯非可採。

原告依不當得利法律關係請求被告返還1,390,000 元，有無理由？

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179 條定有明文。又當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人給付。此項給付請求權，應認於法院判決確定時，其請求權始告發生，

並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意（最高法院102 年度台上字第1330號判決意旨可資參照）。經查，本件被告可得沒收違約金為795,000 元，業經本院認定如前，又被告前向原告收取之買賣價金合計為1,740,000 元，經扣除被告可沒收之違約金額後，被告收取之買賣價金945,000 元部分（計算式：1,740,000 元－795,000 元＝945,000 元），即為不當得利，是原告依民法第179 條規定，請求被告返還上開金額，於法有據。又原告此項不當得利返還請求權，既於本判決確定時發生，並於斯時屆其清償期，被告自本判決確定翌日起始負其給付遲延之責任，併此說明。至原告逾越前開金額之請求，則屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第179 條規定，請求被告給付原告945,000 元及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　25　　日

民事第五庭　法　官　黃乃瑩

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　李振臺