

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1906號

原告 潘善鈞
訴訟代理人 黃曙展律師
被告 昭揚建設股份有限公司
法定代理人
即 清算人 葉春和
翁資傑
呂雅蕙
聶玉璞

訴訟代理人 鄭華合律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國108年10月23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

壹、程序事項：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條及第175條分別定有明文。本件原告法定代理人於訴訟中變更為翁資傑、葉春和、聶玉璞、呂雅蕙（見本院卷第171頁），茲據渠等聲明承受訴訟（見本院卷第225、226頁），核無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：伊於民國102年11月16日與被告及訴外人翁資傑、葉春和、聶玉璞、呂雅蕙（下合稱翁資傑等4人）分別簽訂房屋、土地預定買賣契約書，向被告購買坐落桃園市○○區○○段○○○○號土地上興建之「昭陽縱橫」建案編號A3棟13樓房屋及編號089A、090A號車位，並向訴外人翁資傑

01 等4人購買上開房屋之土地應有部分（下合稱系爭房地），
02 約定買賣價金分別為房屋新臺幣（下同）1,035萬元、土地
03 及停車位1,923萬元，合計總價為2,958萬元。嗣伊已依約
04 繳付買賣價金740萬元，惟伊發現被告未依買賣契約及廣告
05 圖說興建水泥圍牆，而僅有鋼索圍籬及矮樹籬，顯未依約履
06 行義務；又伊另向被告購買「昭陽大器」建案房地乙戶，總
07 價為2,510萬元，而感財務負擔甚重，兩造及訴外人翁資傑
08 等4人遂於107年2月間合意解除系爭房地買賣契約，詎被
09 告竟以伊違約為由，自伊已付價金中扣除違約金3,845,400
10 元，而僅返還3,554,600元，然本件係被告違約未興建水泥
11 圍牆，又已將系爭房地轉售獲利，竟沒收伊已繳價金3,845,
12 400元為違約金，顯屬過高，依民法第252條規定，應予酌
13 減，暨依民法不當得利之法律關係，請求被告返還之。並聲
14 明：（一）被告應給付原告591,600元，及自起訴狀繕本送達翌
15 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保
16 請准宣告假執行。

17 二、被告則以：原告係以其個人財務因素為由，不欲繼續購買系
18 爭房地而向被告申請解約退戶，兩造及訴外人翁資傑等4人
19 乃於107年2月2日簽立退戶切結書，合意解除系爭房地買
20 賣契約，並約定沒收金額為房地總價13%即3,845,400元，
21 被告嗣依上開協議結果返還原告3,554,600元。原告既已出
22 於自由意思同意給付違約金，且兩造及訴外人翁資傑等4人
23 就系爭房地買賣關係所生爭議已達成和解，不容原告再請求
24 酌減返還，自無民法第252條規定之適用等語置辯。並聲明
25 ：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告
26 免為假執行。

27 三、原告主張其於102年11月16日與被告及訴外人翁資傑等4人
28 分別簽訂房屋、土地預定買賣契約書，向被告及訴外人翁資
29 傑等4人購買系爭房地，合計總價為2,958萬元，原告已繳
30 740萬元；兩造及訴外人翁資傑等4人於107年2月2日簽
31 署退戶切結書，嗣被告僅退還原告已繳價金3,554,600元等

01 情，業據提出系爭房地買賣契約、統一發票、營業人銷貨退
02 回進貨退出或折讓證明單等件影本為憑，上情並為被告所不
03 爭執，應堪信為真。

04 四、至於原告復主張被告沒收之違約金過高，應酌減至相當之金
05 額，超出部分屬不當得利應予以返還等情，則為被告所否認
06 並以前揭情詞置辯。經查：

07 (一)按和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契
08 約所訂明權利之效力，民法第737條定有明文。又和解契約
09 合法成立，兩造當事人即均應受該契約之拘束，縱使一造因
10 而受不利益之結果，亦不得事後翻異，更就和解前之法律關
11 係再行主張。和解內容，倘以他種法律關係替代原有法律關
12 係者，則係以和解契約創設新法律關係，故債務人如不履行
13 和解契約，債權人應依和解創設之新法律關係請求履行，不
14 得再依原有法律關係請求給付（最高法院19年上字第1964號
15 、83年台上字第620號判例意旨參照）。再按違約金係當事
16 人約定契約不履行時，債務人應支付之懲罰金或損害賠償額
17 之預定，以確保債務之履行為目的。至若當事人約定一方解
18 除契約時，應支付他方相當之金額，則以消滅契約為目的，
19 屬於保留解除權之代價，兩者性質迥異（最高法院68年台上
20 字第3887號判例意旨參照）。

21 (二)查兩造及訴外人翁資傑等4人簽訂系爭房地買賣契約後本應
22 依約履行，惟原告係於起訴狀自承其另向被告購買其他建案
23 房地乙戶而財務負擔甚重，遂於107年2月間與被告及訴外人
24 翁資傑等4人合意解除系爭房地買賣契約等語（見本院卷
25 第7頁）；又觀諸系爭退戶切結書上之記載：「…現由於本
26 人（買方）（即原告）個人因素申請解約退戶，本人（買方
27 ）同意自107年2月2日起放棄本戶之所有權益，同時繳回
28 原簽訂之房屋及土地預定買賣合約書及收款收據、發票，本
29 人（買方）切結不再有其他主張或請求。…合計已繳價金74
30 0萬元、違約金3,845,400元、可退回金額3,554,600元」
31 等語（見本院卷第205頁），足見依系爭切結書之約定，原

告自107年2月2日起不得就系爭房地主張任何權利，被告及訴外人翁資傑等4人亦不得再持系爭房地買賣契約要求原告繼續繳納買賣價金，兩造於本件訴訟中更不爭執已合意解除系爭房地買賣契約等語（見本院卷第7、198頁），故任何一方自不得再行使法律所定或依系爭房地買賣契約約定之解除權，核其性質，係兩造及訴外人翁資傑等4人以他種法律關係（退戶切結書上之協議）替代原有房地買賣契約法律關係，成立具有創設性質之和解契約，均應受該契約之拘束，不得事後翻異，更就和解前之法律關係再行主張。

(三)至於原告雖稱該退戶切結書為定型化契約，被告並未給予審閱期且內容顯失公平云云，而系爭退戶切結書固為電腦列印之書面契約，惟內容係專為解決原告購買系爭房地所生爭議之用，自非被告預先擬定而以此與不特定相對人訂約；且該切結書之約定內容不多，原告最關切者即為系爭房地買賣契約合意解除後可退回金額之約定，此於通常人協議解除契約時均會加以約明，尚無須相當審閱期之必要；況本件實為原告主動向被告請求洽商可退還已繳價金之問題，並非被告及訴外人翁資傑等4人不欲依約出售系爭房地而突然通知原告到場協商，原告於簽署前自應有心理準備，亦得先行諮詢法律專業人士後再作決定，甚至如有原告所指之未依買賣契約及廣告圖說興建水泥圍牆之違約事由，更得斷然單方行使法定或約定解除權，並主張被告應全額退還已繳價金暨違約損害賠償等，無須委屈遷就，故就系爭退戶切結書上所記載之條款並無不能或難以磋商變更之情事，亦無對於原告顯然不公之情形。依上開說明，系爭退戶切結書之約定既不能認為屬於消費者保護法所稱之定型化契約條款，自無庸適用該法第11條之1、第12條之規定，是原告主張系爭退戶切結書效力有瑕疵云云，尚非可採。

(四)再兩造及訴外人翁資傑等4人簽署系爭退戶切結書前，如原告不欲繼續繳納買賣價金者，被告及訴外人翁資傑等4人原得依系爭房屋買賣契約第15條第4款、系爭土地買賣契約第

9 條第 1 款等約定解除契約，並沒收房地總價 15% 作為損害
之賠償金及違約之違約金（見本院卷第 26、90 頁）；若被告
興建房屋存有原告所指之未依買賣契約及廣告圖說興建水泥
圍牆之違約事由，原告亦得依系爭房屋買賣契約第 15 條第 1
、2、3 款、第 19 條等約定解除契約，並請求返還已繳房地
價款及賠償房地總價 15% 之違約金（見本院卷第 26、28 頁）
，惟兩造及訴外人翁資傑等 4 人均拋棄上開權利，乃以系爭
退戶切結書合意解除上開二契約，並協議沒收房地總價 13%
即 3,845,400 元。另一方面，本件如為任何一方違約，違約
之一方依法或依系爭房地買賣契約之約定並無解除該二契約
之權利，之所以能合意解除該二契約，係基於系爭退戶切結
書之約定，惟以原告已繳價金 740 萬元中之 3,845,400 元不
予退還為代價，是系爭退戶切結書協議沒收原告已繳價金 3
,845,400 元之約定，核其性質實屬兩造及訴外人翁資傑等 4
人合意解除契約之代價，而非原告不依約給付買賣價金或不
依約履行時，應賠償被告及訴外人翁資傑等 4 人所受損害之
違約金，顯非為系爭房屋買賣契約第 15 條第 4 款及系爭土地
買賣契約第 9 條第 1 款關於違約金約定之重申，自無民法第
252 條違約金酌減規定之適用餘地；況縱屬違約金性質，原
告既已與被告及訴外人翁資傑等 4 人約定已繳價金 740 萬元
中之 3,845,400 元不予退還，衡情乃自屬出於其自由意思而
為給付，自不容法院再依職權或依原告之請求予以核減。從
而原告主張本件沒收已繳價金 3,845,400 元係屬違約金性質
，且顯有過高，請求法院酌減至相當金額，超出部分為不當
得利，被告應依民法第 179 條規定予以返還云云，即屬無據
，應予駁回。又本件並無民法第 252 條違約金酌減規定之適
用，則原告聲請調查系爭房地嗣後轉售之價格，資為酌減違
約金參考之依據云云，即無必要，附此敘明。

五、綜上所陳，原告主張本件應依民法第 252 條規定予以酌減違
約金，因兩造及訴外人翁資傑等 4 人乃合意解除系爭房地買
賣契約，予以沒收原告已繳價金 3,845,400 元為合意解除契

約之代價，性質上並非系爭房地買賣契約所約定之違約金條款，且縱屬違約金性質，原告亦已出於自由意思而為給付，自無前揭酌減規定之適用，是原告主張酌減後依民法不當得利之法律關係，請求被告返還591,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提證據，經核與本件判決結果均無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 10 月 25 日
民事第五庭 法官 周珮琦

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 108 年 10 月 25 日
書記官 李慧慧