臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2927號

原　　告　曾雅群
訴訟代理人　江政峰律師
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

上列當事人間返還買賣價金事件，本院於民國109年11月24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、程序方面：

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之預售屋買賣契約書2份（下合稱系爭契約），其第27條各約定：因本契約發生之訴訟，雙方合意以本基地所在地之地方法院為第一審管轄法院（見本院卷第63、193頁），而系爭契約所載基地係坐臺中市○○區○○段○○○○號土地，故本院自有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告方面主張：

㈠原告透過訴外人遠雄房地產發展股份有限公司（下稱遠雄房地產公司），其所屬經紀人及營業員李文，於民國103年6月18日，向被告購買坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地上，「遠雄一品」編號B1棟第12樓及編號B2棟第12樓房屋及其基地共2戶（下合稱系爭不動產），2戶價金各為新臺幣（下）2,084萬元。惟被告與李文均明知距離系爭不動產200公尺左右，有「臺中市一次變電所」（地址臺中市○○區○○路○○○○○號，下稱系爭變電所），卻未於商議訂立契約過程中

告知原告，甚至向原告交付將「變電所」所在處載為綠地之「生活機能圖」、「交通示意圖」等廣告文宣及說明書，未誠實揭示系爭變電所所在，明顯惡意隱匿此一交易上重要資訊，另被告於廣告文宣中載明：「私擁花園渡假島嶼採擷新維多利亞風格，擘劃2300坪春之頌英式莊園，以森林、香昔、流水三大主體串聯」、「私家綠景品字型建築規劃，獨享2300坪私家三大主題花園」，惟所謂「私擁2300坪花園」、「獨享2300坪私家三大主題花園」，疑為應對外開放供公眾通行、休憩使用而未具私密性之開放空間。原告因被告提供之廣告及說明，陷於錯誤而買受系爭不動產，依民法第92條規定，撤銷買受系爭不動產之意思表示，則系爭契約之意思表示既經撤銷而溯及無效，被告所得買賣價金應屬不當得利；又系爭不動產復有上述諸多缺點，亦屬民法第354條所謂之瑕疵，為可歸責被告之事由，原告另依民法第226、359條規定解除契約。原告以上開事實、理由起訴請求，經本院106年度重訴字第539號（下稱前案）判決駁回原告之訴，為免耗費訴訟資源，原告最終選擇放棄上訴，只求能與被告協商。原告固已依約於103年6月12日給付上開2戶之訂金各84萬元，103年6月16日給付簽約金各147萬元，104年12月10日給付第一期款各187萬元，累積已繳納價金各418萬元，共繳納836萬元。惟因系爭不動產存有上開瑕疵，原告為恐損害擴大，拒絕於前案訟爭中繼續繳納買賣價金，實屬情有可原。然被告竟以原告未履行給付買賣價金義務，主張解除兩造間系爭契約，並逕自原告已給付買賣價金836萬元中，扣除以系爭不動產總價款15%計算之違約金2戶共6,252,000元後，逕將剩餘款項2戶共2,108,000元，提存於本院提存所，顯有違誠信。依系爭契約第25條第4項違約金約定，未載明懲罰性違約金等文字，應屬損害賠償預定總額違約金，另依民法第252條規定，應衡酌被告實際上所受一切消極損害即可享受之預期利益及積極損害，以決定約定之違約金是否過高，而被告為專業建商，能預為相關成本支出及利益收入調控

，如興建品質具有相對水準，獲利所受升跌趨勢影響較少等，故被告於訂定銷售價格時，已將相關興建、銷售成本計入，個別消費者違約對建商造成額外支出成本之影響不大，故本件以契約總價款15%計算違約金仍屬過高。依系爭契約第8條第1項規定，被告既係於106年9月1日始寄發存證信函予原告，足認被告所受損害應限於前開遲延利息之總和。又因被告係於108年1月16日發函向原告為解約之意思表示，足證被告實際所受損害僅約為遲延期間之遲延利息總和，即403,920元（每戶逾期款187萬元，乘以2戶，再乘以約17個月即510日，及乘以每日萬分之2單利計算遲延利息），於此範圍內尚屬合理，逾此範圍者，應非屬被告實際上所受損害，則原告已支付買賣價金836萬元，被告已提存返還2,108,000元，再扣除被告實際所受損害約403,920元後，被告仍須依民法第179條規定，返還原告差額5,848,080元。

㈡原告已為一部履行者，亦得比照被告所受利益減少其數額，以決定其約定之違約金是否過高。原告自103年6月12日給付第一筆買賣價金起，計算至被告返還部分買賣價金前即109年8月19日，為6年又68日，此段期間原告應返還之法定利息為2,585,874元；而被告於109年8月20日返還部分買賣價金2,108,000元，則自被告於109年8月20日返還部分價金起，計算至109年9月3日原告本件起訴請求為14日，其餘尚應償還予原告之法定利息為11,990元，即計算至109年9月3日原告本件起訴請求，此段期間法定利息共2,597,864元，應屬被告因原告一部履行所受利息利益，自得比照被告所受利益減少違約金數額，則被告所受損害，扣除被告上開所受利息利益後，未因原告違反系爭契約受有損害，則原告自得主張酌減系爭違約金，請求原告返還差額。

㈢聲明：被告應給付原告5,848,080元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

㈠契約當事人於締約時應依自己將來履約之能力以對於違約金數額加以衡量決定，故當事人應受違約金約定之拘束，法院亦應尊重，有關違約金是否相當之標準，即應依一般客觀載、社會經濟狀況、當事人所受損害情形，以及就債務若能如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益為衡量之標準，則系爭契約約定以房屋總價15%為違約金，並無高於一般行情。至另案即本院106年度訴字第3587號判決，漏未斟酌被告所提重要證物，即被告所提出之委託銷售契約書，每次出售系爭不動產酬佣為6.5%，且市場上建設公司就同一筆不動產出售，僅負一次酬佣費用（即仲介費），但本件原告買受系爭不動產（2戶），因為原告未履行，被告卻得負擔2次酬佣費用，其中一次6.5%應為被告所受積極損害。又原告於106年9月在本院提起前案訴訟，堅稱其買受系爭不動產有重大瑕疵，欲行使解除權請求被告返還買賣價金並賠償違約金，經訴訟程序及鑑定程序，至本院作成駁回原告請求之判決時，已接近3年，期間因兩造之契約關係存否迭有爭執，被告不能將系爭不動產在市場上出售以回收不動產價款，以總價金年息5%計算，被告更受有3年近15%之利息損害。另如原告履行契約時，被告可得「不動產開發興建同業利潤之淨利率10%」之可預期利益（消極損害）。則被告計受有總價金31.5%損害，已遠大於系爭契約約定總價金15%之違約金。

㈡被告確實於106年9月1日，即已催告原告前來繳交第二期工程款及辦理貸款（對保）手續，如原告依約履行，被告至遲於106年10月1日即可取得系爭不動產全部價金，故106年10月1日為計算被告所受損害之重要時點（民事答辯㈢狀誤繕為109年10月1日，見本院卷第498頁，本院109年11月24日言詞辯論筆錄）。另原告於前案日期為106年9月間，該前案僅就「原告得否解除系爭契約，得否請求價金，得否請求違約金」作為爭點，至被告是否可合法解除系爭契約，並非前案爭點，故被告於109年6月2日收受前案判決之後，才能確認被告之給付沒有問題，所以要等到上開判決確定後，再發函

給原告問他是否履行契約，原告不履行之後，被告才敢開始賣，確實已經耽誤3年的時間。

㈢聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造經本院整理並簡化爭點（配合判決書之製作，於不影響爭點要旨下，依爭點論述順序整理內容或調整部分文字用語，本院卷第498、499頁），其結果如下：

㈠兩造不爭執之事項：

1.原告由其母親黃秋琴代理，於103年6月18日與被告簽訂系爭契約，向被告購買系爭不動產，2戶總價皆為2,084萬元。

2.原告於103年6月12日給付2戶之訂金各84萬元，103年6月16日給付簽約金各147萬元，104年12月10日給付第一期款各187萬元，累積已繳納之價金各418萬元，共繳納836萬元。

3.被告已將原告所繳價金，依系爭契約25條第4項規定，收取「如買方違約得沒收依契約總價款15%之違約金」，將其餘額提存於本院提存所，即原告就每戶繳金已繳418萬元，扣除每戶被告得沒收之違約金後，應返還原告2筆各1,054,000元，已提存於本院提存所109年度存字第1517、1518號。

4.被告就系爭契約，曾經寄發原證5、5-1、6、6-1，並於本院前案判決確定後，被告另外有再為解除契約之意思表示。

㈡兩造爭執之事項：

1.原告主張系爭契約第25條第4項規定買方違反契約時，賣方得沒收總價款15%之違約金，認為為損害賠償預定之違約金，被告認為為懲罰性違約金，何者主張為可採？

2.原告主張本件違約金過高，請求酌減，並請求被告返還5,848,080元，被告認為並無違約金過高的情形，何者主張為可採？

四、得心證之理由：

兩造對簽立系爭契約，原告已繳交共836萬元，被告已返還原告2筆各1,054,000元，並提存於本院提存所之事實均不爭執。原告主張被告所扣除違約金過高，請求被告返還過高之

違約金，為被告所否認，本院依兩造爭點，分論如下：

㈠系爭契約第25條第4項規定，為損害賠償預定之違約金：

1.按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院102年度台上字第1378號判決意旨參照）。

2.查系爭契約第7條「付款時間」第1項約定：「一、本契約買賣總價款買方（即原告，下同）同意按附件三所列付款明細表所載金額、時間及付款方式如期給付……」，同條第2項約定：「二、自備款之付款時間：買方同意於接獲賣方（即被告，下同）書面繳款通知七日內，自行向賣方指定之付款地點或銀行專戶，以現金或即期票據一次給付」（見本院卷第41、43、171、173頁），亦即原告應依系爭契約附件三之付款明細表所定之時期時間給付買賣價金，包括自備款及銀行貸款。又系爭契約第8條「逾期付款之處理方式」第2項約定：「如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月仍未給付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未給付者，雙方同意依違約之處罰約定處理……」；第25條「違約之處罰」第4、5項約定：「買方違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，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，買、賣雙方並得解除契約」、「買、賣雙方除依上述約定之請求外，不得另行請求其他損害賠償」等語（見本院卷第45、63、175、193頁），是原告違反系爭契約第7條關於付款方式及時間之約定時，被告得依系爭契約第25條第4項解除系爭契約，並沒收系爭契約總價款百分之15計算之金額作為違約金，且此違約金之約定，應屬於損害賠償額預定性質，故被告抗辯為懲罰性違約金之性質，自不可採。

㈡原告主張本件違約金過高，請求酌減，並請求被告返還5,848,080元，並無理由：

1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第2項前段、第252條分別定有明文。又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，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之一切消極損害（即可享受之預期利益）及積極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院88年度台上字第1968號、84年度台上字第978號判決意旨參照）。

2.被告辯稱其與遠雄房地產公司就系爭不動產銷售簽訂委託銷售契約書，有被告所提附件7之委託銷售契約書（見本院卷第427-431頁）可憑，此亦與原告起訴狀所述，其係透過遠雄房地產公司所屬經紀人及營業員李文買受系爭不動產相符。依該委託銷售契約書第6條第1款約定「乙方（即遠雄房地產公司，下同）銷售酬佣以甲方（即被告，下同）通知乙方銷售價格之6.5%計算」；及第4款約定「客戶（買方）簽訂買賣契約前退訂（戶）時，其訂金由甲方負責返還；簽約後解約者，由甲方依據買賣契約之約定自行處理」等語，則本件原告經被告解除系爭契約後，依上開被告與遠雄房地產公司之委託銷售契約書，並無返還佣金予被告之約定，則被告抗辯因本件解除與原告之系爭契約，於被告再委託銷售時，被告要再支付予遠雄房地產公司銷售價格之6.5%計算之損失，自屬被告因解除契約所需多支出之金額，參以該銷售價格之6.5%計算之佣金價格，與被告所提附件8，臺灣高等法院106年度上字第571號民事判決所認定之銷售價格6%計算之佣金，並無過高之情形，故被告主張其因系爭契約解除後，尚需重新支出系爭不動產重新賣出之佣金，故本件已支出之系

爭不動產共2筆，佣金共為2,709,200元（計算式：2,084萬×2×6.5%＝2,709,200）之損害屬積極損害，自可採信。

3.查被告曾於106年9月1日寄發原證5、5-1之存證信函催告原告繳款，再於108年1月16日寄發原證6、6-1之存證信函向原告為解約之意思表示，因本院前案尚未訴訟終結，其後被告於前案判決確定後，另外有再為解除契約之意思表示，均為兩造前揭不爭執事項4所不爭執。而雖被告曾於108年1月16日寄發原證6、6-1之存證信函向原告為解約之意思表示，且解除權屬形成權，本無須原告同意，惟因本院前案尚未訴訟終結，被告確實尚不知判決結果如何，故本院審酌被告主張系爭不動產尚無法於解除契約馬上出售，自屬可採。以本院前案係於109年5月28日宣判，兩造均未提起上訴，為兩造所不爭執，則加計送達時間，其確定時間約為109年6月底左右，而原告既曾於106年9月1日寄發原證5、5-1之存證信函催告原告繳交第二期款，並表示工程已取得使用執照並如期辦理對保及交屋作業等語（見本院卷第303、307頁），以一般不動產貸款手續約一個月之期間，尚符合不動業之慣例，則被告主張依系爭契約定，如原告依約履行，被告至遲於106年10月1日即可取得系爭不動產之第二期價金及銀行貸款等情，自可採信（至被告主張剩餘之交屋款部分，因尚待交屋完成後，原告始有繳付之義務，而是否可交屋完成則尚未確定，故本院認此部分款項之給付條件尚未成就）。而依系爭契約之約定，每戶第二期款之金額為187萬元（即房屋702,000元＋土地1,058,000＋車位110,000＝1,870,000，見本院卷第75、77、205、207頁）、銀行貸款為1,458萬元（即房屋5,490,000元＋土地8,230,000＋車位860,000＝14,580,000，見本院卷第75、77、205、207頁），共為1,645萬元，則以106年10月1日至109年6月底，約2年9月之期間，如原告依系爭契約約定，繳納2筆系爭不動產價款，以法定遲延利息年息5%計算，被告至少可獲得之預期利益即為4,523,750元（計算式：16,450,000×2×0.05×2又9/12＝4,523,750

）。

4.綜上，原告因違反系爭契約之約定，未如期繳款，致被告受有之損失共為7,232,950元（計算式：2,709,200＋4,523,750＝7,232,950）。而以系爭契約之違約金15%計算，被告共扣除之金額為6,252,000元（計算式：2,084萬x 2× 15%＝6,252,000），並未超出被告所受之損害，故原告主張被告扣取違約金過高，並應將過高之違約金予返還予原告，自無理由。至原告雖再主張被告實際所受損害僅約為遲延期間之遲延利息總和，即403,920元，及原告已為一部履行者，另被告尚受有原告已繳納款之法定利息共2,597,864元，應予扣除等語，惟查，本件係原告未依系爭契約之付款時間繳納款項，業經被告依約解除，被告所受損害自非僅限於遲延期間之遲延利息，另被告於依約扣除15%違約金後，已依原告已繳納之款項，將原告溢繳之金額返還原告，自已審酌原告已為一部履行之情形，另就原告已繳納款項部分，本屬原告依系爭契約履行時，被告所得受領之金額，並無不當受領情形，自無將原告已繳納款項之金額計算法定利息加以扣除之理，故原告上開所辯均不足採；另被告雖辯稱其所受損害應加計「不動產開發興建同業利潤之淨利率10%」之可預期利益等語，惟查，該淨利率係指於無法推知被告實際業務狀況時，依一般不動產開發興建同業所平均計算之淨利率，系爭契約既已明定價格，被告可預期之利潤已可得確定，因系爭契約解除後被告所受損害業如前計算，被告自不得再主張該同業利潤淨利率10%之計算標準，故被告此部分主張亦不可採，均併予敘明。

六、綜上所述，原告依系爭契約及不當得利法律關係，主張被告應返還其已支付之價金5,848,080元，並按年息百分之5計算之遲延利息，並無理由，應予駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附

此敘明。

八、結論：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　　109　　年　　12　　月　　10　　日

民事第五庭　　法　官　黃建都

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　　109　　年　　12　　月　　10　　日

書記官　劉子瑩