臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第4706號

原　　告　黃威航
被　　告　宏泰人壽保險股份有限公司
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　何哲旭

上列當事人間請求返還款項事件，本院於民國107年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾肆萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣參拾肆萬伍仟元或等值有價證券為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國104年3月31日與被告簽立房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），購買坐落新北市○○區○市段○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上「海洋都心2」建預售屋B3-21F及汽車停車位M3-1222（下合稱系爭預售屋），總價金新臺幣（下同）765萬元，伊業已繳納房屋款34萬元、土地款77萬元。嗣因伊父親中風須支付龐大醫療及看護費用，伊已無資力繳納剩餘價金，爰依系爭買賣契約第26條第2項約定，於107年12月25日言詞辯論期日當庭向被告解除契約，而被告依約固得沒收房地總價15%計算之違約金，惟上開違約金計算顯屬過高，應依民法第252條規定予以酌減違約金至零為適當，被告沒收之價款為無法律上原因，應依民法不當得利規定負返還責任。爰依系爭買賣契約第26條第2項約定及民法不當得利之規定，請求被告返還價金。並聲明：（一）被告應給付原告110萬元；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告就系爭預售屋之價金僅繳納至第五期款，仍

有八期款項尚未繳納，伊雖發函催告原告繳納款項，惟並未解除系爭買賣契約。又系爭買賣契約第26條第2項約定係指未違反付款條件的賣方可以向違反付款條件的買方主張解約，並非違約的買方既可違約又可主張解約，原告主張解除契約與契約約定不符，解約並不合法。且原告於簽訂系爭買賣契約時，應衡酌自身經濟狀況，而原告之父遲至106年5月始須住院治療，原告卻早於105年9月即有違約未繳款行為，原告違約行為顯與其父生病之因素無關，原告僅因思慮不周即解約並請求返還買賣價金，有悖誠信原則，系爭買賣契約之違約金並無過高而須酌減之情形等語置辯。並聲明：（一）原告之訴駁回；（二）如受不利判決，請准提供現金或等值之有價證券為擔保，免為假執行之宣告。

三、經查，原告向被告購買系爭預售屋，兩造於104年3月31日簽訂系爭買賣契約，總價金為765萬元，原告僅繳納至第五期款，其後款項並未繼續給付，已給付房屋款34萬元、土地款77萬元，共111萬元等情，有系爭買賣契約、客戶發票明細表、繳款狀況表在卷可參（見本院卷第254至336、196、198頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告以其違反「付款條件及方式」之規定，依系爭買賣契約第26條第2項約定於107年12月25日當庭向被告解除契約，並請求被告返還已付之價金，惟為被告所否認，並以前詞置辯，則本件爭點即為：（一）原告主張其未依約付款，得依系爭買賣契約第26條第2項約定解除契約，是否有據？（二）原告主張應依民法第252條規定酌減違約金至零，並依民法第179條規定請求返還價金，有無理由？

(一)原告主張其未依約付款，得依系爭買賣契約第26條第2項約定解除契約，是否有據？

1.依系爭買賣契約第26條第2項約定：「除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方（即原告）違反『付款條件及方式』之規定者，買賣雙方並得解除本契約；解約時乙方（即被告）得

沒收依房地總價款百分之十五計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。」、第8條第1項約定：「甲方應依【附件二】付款明細表約定之各期工程進度完成後，於接獲乙方書面繳款通知書七日內，依乙方指定之繳款方式至乙方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；每期付款間隔日數應在二十日以上。」，此有系爭買賣契約在卷可佐（見本院卷第27、46頁）。查原告僅繳納至第五期款項，之後並無再繼續繳納款項，違反系爭買賣契約約定之付款條件，為兩造所不爭執，則原告主張其違反「付款條件及方式」而得解除契約，自與上開約定相符，又原告已於107年12月25日當庭向被告為解除契約之意思表示（見本院卷第343頁），系爭買賣契約即於意思表示到達時即107年12月25日合法解除。

2.被告雖辯稱依系爭買賣契約第26條第2項之約定，應僅限於未違約之一方始有該條意定解約權云云。按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並以當時之事實及其他一切證據資料為判斷標準，不得拘泥於所用之文字，致失真意。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院105年度台上字第595號判決意旨參照）。惟契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例、105年度台上字第2070號判決、107年度台上字第1366號判決意旨參照）。觀諸系爭買賣契約第26條第2項約定，其文字已載明於買方違反付款條件及方式時，「買賣雙方」得解除契約，且賦予賣方得沒收買方已給付價金作為違約金之權利，是以，系爭買賣契約第26條第2項顯已約明買賣雙方均有解約權，並無限縮僅有賣方得解約權，被告反捨上開文字記載，辯稱原告解約為不合法，自不足採。

3.綜上，原告主張其未依約付款，於107年12月25日依系爭買賣契約第26條第2項約定解除契約，為屬有據。

(二)原告主張應依民法第252條規定酌減違約金至零，並依民法第179條規定請求返還價金，有無理由？

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；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1項、第252條分別定有明文。又按當事人約定契約不履行之違約金過當者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害，以為酌定之標準數額；違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務人如能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，不因懲罰性違約金或賠償預定性違約金而異（最高法院89年度台上字第1709號判決要旨參照）。查系爭買賣契約第26條第2項約定，該違約金應屬損害賠償總額預定性質之違約金。又系爭預售屋價款合計765萬元（其中房地價格640萬元、車位價格125萬元），核屬於高價位之商品買賣，購買者應具有相當之資力或籌措資金之信用，而原告解除契約，固將使被告於出售過程所為費用支出歸於徒勞而受有損害，惟原告已部分履約而繳納系爭預售屋價款共計111萬元，於解約後被告已得將之沒收為違約金。本院審酌原告係因可歸責於己之事由，未能按契約所定期限繳款，而有違約情事，再斟酌國內之經濟情況、當事人所受損害、支出勞費、解除契約效果及影響、系爭買賣契約履約情形、平衡買賣雙方之利益等一切情事，認上開違約金條款應酌減至房地總價款之10％計算違約金為適當，是倘以原告為購買系爭預售屋所繳付之111萬元價款充作違約金，尚屬過高；則經酌減後，被告得沒入之違約金為765,000元（765萬元x10％＝765,000元）。

2.次按違約金經法院核減後，就減少部分應依不當得利規定返

還，與契約解除後之回復原狀義務，兩者之法律關係不同，其請求權個別存在，當事人行使解除權後，依民法第259條及第260條規定，除請求回復原狀外，並得請求損害賠償，亦即民法第259條乃不當得利之特別規定，僅適用於解除契約後之回復原狀義務，其範圍與一般不當得利不同，是以約定之違約金過高，經法院酌減之數額，應依一般不當得利規定請求返還（最高法院94年度台上字第1874號判決要旨參照）。承前所述，原告已給付買賣價款計111萬元予被告，於解約後，被告所得沒入之違約金應酌減至總價款之10％為相當，即被告得沒收原告所繳價金中之765,000元。是本件經核減後被告就溢收部分即345,000元（計算式：1,110,000元－765,000元＝345,000元），即已屬無法律上之原因，而受有利益，並致原告受有損害，原告得依民法第179條不當得利之規定訴請被告返還。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付345,000元，為有理由，應予准許；逾此所為之請求，則無理由，不應准許。

六、假執行之宣告：本判決原告勝訴部分所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款，應依職權宣告假執行，復依民事訴訟法第392條第2項規定，依被告聲請酌定相當之擔保金額，宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，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　　108　　年　　1　　月　　15　　日

民事第三庭　法　官　唐　玥

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　　1　　月　　15　　日

書記官　趙盈秀