

臺灣花蓮地方法院民事判決

108年度重訴字第40號

原告 胡珮妍
訴訟代理人 李文平律師
張照堂律師

被告 鼎泰建設有限公司
法定代理人 黃漢傑
訴訟代理人 何俊賢律師
吳秋樵律師

上列當事人間返還定金事件，本院於民國109年9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：

（一）原告於民國104年12月15日透過訴外人即仲介林佳簾向被告購買坐落花蓮縣○○市○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地及其基地內馥玉編號第A戶房屋（下稱系爭房地），契約總價新臺幣（下同）58,000,000元，原告並預付3,600,000元，當時討論可以核貸約52,000,000元，加上原告自有資金有6、700萬元，原告遂與被告簽訂「馥玉A戶預售屋買賣契約書」（下稱系爭契約）。系爭契約第11條約定，被告應於106年3月1日前，完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。原告於簽約後詢問銀行，銀行竟表示無法依先前討論之額度核撥款項，經林佳簾協調，被告表示如果原告可以給付後續的2,400,000元款項，被告將流程跑完，原告可以拿回其完整6,000,000元，也不用再罰違約金。原告遂依林佳簾所傳遞之指示，給付被告2,400,000元，也簽署了林佳簾所帶來的購買放棄確認書及解除合約同意書。

（二）孰料，被告後竟拒絕返還先前已約定6,000,000元之協議

，並主張原告已放棄該6,000,000元權利，此實與雙方當時協議不符，經原告寄發存證信函要求被告，竟遭被告回函稱均無此事，實令人難以接受，也與事證及經驗法則不符，是原告爰依上開約定請求被告返還訂金6,000,000元。另原告簽約後，因銀行無法如雙方預估之金額貸款，原告也已立即告知被告，被告當時房屋也還未興建完成，對其並無損害，且本來的金額也只有3,600,000元，係因被告同意返還全部款項，原告才又追加墊付2,400,000元，原告與配偶畢生心血毀於一旦，併再為解除雙方系爭契約意思表示，依解除契約後回復原狀、不當得利請求被告返還600萬元，另因被告沒收金額顯屬過高，依民法第252條規定審酌酌減違約金。

(三) 被告之預售定型化契約，都未依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定辦理，有諸多不利於消費者即原告部分，且未給予原告審閱期，導致原告均無法了解及保障預售屋簽約權益，系爭契約依法應屬無效。依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項七之一履約保證機制，此為重要保障消費者之約定，且此保證亦無法依消費者保護法第17條仍構成契約內容：「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。」，因其根本未有保證，也無法依此規定讓消費者享有保證內容而補正，是應讓契約無效，否則將讓消費者蒙受極大不利益。另當初都未協助原告估算貸款，亦未為預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項十八、貸款約定，嚴重影響原告權益，且當初未寫明各期應繳金額，亦未載明差額在預定貸款金額30%以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償，顯係違法，更不能在此情況下由被告為解約。另系爭契約根本沒有工程圖樣、說明書、建材設備表等，無法合致契約內容，此為契約必需要之點，是系爭契約因未有主要建材及其廠牌、規格而無效，並得依照預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事

01 項二十四、違約之處罰，原告皆得解除契約，原告亦在此
02 為解約之意思表示。再者，除原告無法貸款，可向被告依
03 法貸款已如上述以外，即使無法繳付，也是以已繳價款
04 3,600,000 元為限，當初如果沒有告知原告要退還全部金
05 額，原告根本不可能再投入 2,400,000 元，且違約金最多
06 也只能沒收 3,600,000 元，更遑論本案係因被告未依法載
07 明，契約根本無效，原告亦未違約。而 4 樓尚未完成，原
08 告就因無法貸款至尾款成數，表示不要購買，對被告根本
09 無影響。

10 (四) 依原告所庭呈之錄音譯文可知，106 年 3 月 9 日簽立之解
11 除合約同意書確實是為了跑流程而簽署，被告會將 6,000,
12 000 元返還給原告，否則原告不可能再去補 2,400,000 元
13 ，被告先前存證信函及證人稱如果不補該 2,400,000 元，
14 會依照契約罰到 8,000,000 元，然而依內政部版的預售屋
15 定型化契約應記載及不得記載之項目，也強制規定罰款是
16 以已經繳交的部分為限，不應再另外要求未繳交超過之部
17 分。

18 (五) 爰依民法第 259 條、第 179 條及第 252 條規定提起本件訴訟
19 等語，並聲明：1、被告應給付原告 6,000,000 元，及自
20 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率 5% 計算之
21 利息。2、願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一) 兩造於 104 年 12 月 15 日簽立系爭契約，依系爭契約第 18 條
24 約定，其中 51,500,000 元以貸款方式支付，若有不足，其
25 差額由買方即原告以現金補足。另關於買方有「付款條件
26 及方式」之違約情形，依系爭契約第 25 條約定，買方即被
27 告得沒收房地總價款 15% 作為賠償，但該沒收之金額超過
28 已繳價款者，則以已繳價款為限。後因原告無法履行第 2
29 期款之支付，遂有意轉賣，但因礙於系爭契約第 20 條規定
30 ，在未繳清各期款項前不得出售，被告不得已同意原告至
31 少繳納第 2 期款 2,400,000 元後（與第 1 期款項 3,600,00

0 元，合計共 6,000,000 元），始得進行出售予第三人，此參兩造於 105 年 9 月 8 日簽立購買放棄權利書即明。時至 106 年 3 月間，原告因無法繼續履約，且因無法轉讓給第三人，遂只能解除契約，並約定同意由被告沒入已繳納之款項 6,000,000 元，準此，兩造已針對原本之系爭契約另成立和解，雙方均應受拘束，而已跳脫原來之系爭契約，故無違約金酌減之問題。

(二) 兩造於 106 年 3 月 9 日簽立之解除合約同意書為和解之性質，解除合約同意書上記載是「甲方無法履約」，即可歸責於甲方即原告之事由，而非可歸責於乙方即被告之事由，故乙方即被告本可依系爭契約請求繼續履約（獲利更高）或違約金之情形下，兩造同意解約並且以「違約金 6,000,000 元」為和解條件，簽立解除合約同意書，已具有「和解」效力，應拘束兩造。故原告主張系爭契約無效之理由亦無阻卻和解契約之效力，兩造仍依按解除合約同意書之效力為履行。被告受領 6,000,000 元之違約金，具有法律上之原因，原告之請求無理由。依系爭契約第 25 條違約之處罰第 3 項約定「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分十五（最高不得超過百分十五）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，買賣雙方並得解除本契約」。故若乙方（即被告）不行使其解約權，原告需繼續履約，被告可得之獲利更高，甚至日後可能收取高達總價金百分之十五之違約金，故被告亦有所退讓（即要求繼續履約權及出售之獲利及違約金）。因此，雙方所書立之解除合約同意書是「和解」性質，即無再請求返還違約金之道理。況且，原告既已同意被告沒入 6,000,000 元作為違約金（違約在前，約定在後，即表示原告也同意以此金額作為違約之賠償），亦無所謂違約金過高之理。

(三) 關於兩造所簽立購買放棄確認書、解除合約同意書均為形式及實質真正，被告沒入原告 6,000,000 元作為違約賠償

01 當屬合法，不容原告事後卸責否認，當時原告違約之情狀
02 已經發生，兩造考量違約之情狀後同意以6,000,000元作
03 為違約賠償，與訂約當時事先約定違約金比例之情形不同
04 ，不應有民法第252條酌減違約金之權利。又兩造雖然合
05 意解約，但依被告與仲介公司之約定（仲介之慣例），兩
06 造合意解約仍須支付仲介費用，故被告仍支付高達1,750,
07 000元之仲介費。且系爭房屋為預售屋，因原告購買後依
08 據其需求而修改，增加諸多修改設計、工程費用且解約後
09 另外出售之困難，致系爭房屋迄今尚未出售，亦增加被告
10 諸多成本，故原告應無權利行使酌減違約金，縱有（假設
11 語），違約金亦無過高（扣除修改及仲介費成本之後，實
12 際上被告所得違約金僅在300萬元之許，佔買賣價金之5
13 %左右，故無過高）。原告在會計事務所任職，擔任高階
14 經理，具相當之社會經驗，對金融、土地實務亦具相當之
15 認識，斷無可能草率簽立與其意思不符之文件，況此二文
16 件所表彰者乃高達數百萬元之權利義務關係，原告更無可
17 能聽從別人意見，率爾簽訂。

18 （四）關於原告所提出的林佳簾之譯文，被告否認其實質真正，
19 且此對話並無被告之參與，亦無任何書面可以證明林佳簾
20 所述為真，況林佳簾又另外受有原告委託出售系爭房屋之
21 利益，其是否為公正之第三人甚有疑慮。原告亦無法提出
22 林佳簾確實有經被告授權之證明，且購買放棄確認書及解
23 除合約同意書所載之事實均是指放棄購買、同意沒入所繳
24 價金，原告為記帳士、具有投資之實務經驗，且亦有仲介
25 居中輔助，豈會簽立與其所主張只是跑流程完全不同文意
26 之書面，此不合常理甚鉅，其所主張不足為採。又依據證
27 人林佳簾及金珮儀之證詞，更可證明原告主張之事實幾無
28 存在可能，不足採信。

29 （五）系爭契約雖未按內政部所公布之「預售屋應記載及不得記
30 載事項」之規定關於「履約保證」之制度勾選履約保證機
31 制，但此部分無礙兩造就系爭契約之成立（買賣標的及價

01 金均合致)及履行，故縱然除去該部分，系爭契約亦可成
02 立，且非顯失公平，故當然符合消費者保護法第16條之規
03 定，並非全部契約均無效。再者，依據內政部所公布之「
04 預售屋應記載及不得記載事項」之規定，本預售屋應辦理
05 履約擔保，履約擔保有五種方式，各有保障買方或賣方之
06 規定，並非僅是保障買方之約定，且需雙方合意選擇其一
07 ，故若僅是未按此規定勾選保證機制，並非僅是可能對買
08 方不利，對賣方亦可能有不利之效果，故難謂對一方有顯
09 失公平之情形。而系爭契約無法履約之原因是可歸責於原
10 告(是其無法按期給付價金)所致，故與應有勾選「履約
11 保證機制」無因果關係。況且，從本案事實而論，被告依
12 約完成系爭建物，若非係兩造和解，被告當可按約提出建
13 物，故亦無使用履約保證機制之必要，原告以此主張契約
14 無效，洵無可採之處。

15 (六)被告以前詞置辯，並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不
16 利判決，願供擔保請求宣告免為假執行。

17 三、兩造不爭執之事實：

18 (一)原告於104年12月15日購買系爭房地，契約總價58,000,0
19 00元，兩造並締結系爭契約。

20 (二)原告就系爭契約買賣價金之給付日期、金額及方式如下：

21 1、原告於締約之104年12月15日當日，交付發票人為原告，
22 付款人為中國信託商業銀行，票號HY0000000號，票面金
23 額3,000,000元，發票日為104年12月18日之支票1紙與被
24 告。

25 2、原告於105年8月6日，交付發票人為原告，付款人為中國
26 信託商業銀行，票號HY0000000號，票面金額600,000元，
27 發票日為105年8月10日之支票1紙與被告。

28 3、原告於105年9月20日匯款400,000元予被告。

29 4、原告交付發票人為原告，付款人為中國信託商業銀行，票
30 號HY0000000號，票面金額2,000,000元，發票日為105年1
31 0月20日之支票1紙與被告。

01 5、上開價金共計6,000,000元均經被告收受及兌現。

02 (三)兩造於105年9月8日簽立「購買放棄確認書」，並經原告
03 及被告之法定代理人簽名。

04 (四)兩造於106年3月9日簽立「解除合約同意書」，並經原告
05 及被告之法定代理人簽名。

06 (五)系爭房地係由訴外人大得房屋居中仲介，並由訴外人即該
07 公司員工林佳簾、金佩儀經手處理系爭房地買賣事宜。

08 四、得心證之理由：

09 本件兩造爭執之點在於：(一)兩造是否曾協議由被告返還
10 6,000,000元予原告？原告主張解除系爭契約，是否有理由
11 ？兩造簽立之「解除合約同意書」，是否已生和解之效力？
12 (二)原告主張系爭契約無效，是否有理由？(三)原告主
13 張本件違約金過高，應予酌減，是否有理由？(四)原告依
14 兩造協議、契約無效及解除契約後回復原狀及不當得利返還
15 請求權，請求被告返還6,000,000元，是否有理由？

16 (一)兩造是否曾協議由被告返還6,000,000元予原告？原告主
17 張解除系爭契約，是否有理由？兩造簽立之「解除合約同
18 意書」，是否已生和解之效力？

19 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
20 ，民事訴訟法第277條本文定有明文。

21 2、原告主張兩造間曾成立協議，除原告原給付系爭契約第一
22 期款項3,600,000元外，如原告另給付被告2,400,000元
23 ，總計給付6,000,000元，讓被告跑完流程後，被告即會
24 返還前揭6,000,000元云云，無非係以原告與證人林佳簾
25 間，於107年9月17日下午在君典家民宿處之對話錄音光
26 碟及譯文中證人林佳簾所稱：「(原告：建商就說：把那
27 流程跑完)對」、「(原告：就是前面600萬元跑完繳清
28 之後呢？他才可能退你這樣子)對」、「(原告：意思就
29 是說：已經同意我們解除，對不對)對」、「(原告：這
30 樣的意思就是說：因為我們配合那跑流程跑完了。所以他
31 應該要還600萬元，當初的意思是這樣子流程要跑完嗎？

01) 嗯」,「(原告:一定要把流程跑完。)對」,「(原
02 告:他才有可能會退我。)對」,「(那個時候我基於信
03 用,沒關係我先補給他,反正他之後會退我600萬元,我
04 那時候是這樣單純的想法。)對」,「(原告:對阿,跑
05 完了也沒有退,然後一直拖,拖,拖到現在) 嗯」,「(原
06 告:前面一直叫我跑完流程,確實是當初建商跟當初你
07 們講的嗎?)對。是他們叫我跟你們講的啊」,「(原告
08 :要跑完才行,我不跑完)他說:要跟股東才有負責,要
09 這樣跟你說。後來我才跟你說啊。我那時候有說要怎麼辦
10 ,到底怎麼處理,會這樣子,會怎麼辦,然後他就說:叫
11 我們找你這邊,後來黃董不是拿錢借你」,「(原告:那是
12 後面,我剛好不夠40萬元)對。他為何要拿40萬元借你
13 ,他幹嘛借你,就是要他補啊,他就是要跑流程給股東看
14 ,不然他幹嘛要借你,你可以這樣反咬這一口啊,你那一
15 張借錢證明還在嗎?你不是有匯錢給他」,「(原告: 嗯
16)對啊,那可以當作證據,問他你為什麼要借我?」,「
17 (原告: 嗯)對阿,你可以請他說他要跑流程嗎,流程跑
18 完要退我嗎」,「(原告:對)他沒有說退多少,可是如
19 果他說要求跑流程,那他為什麼要借你40萬元」,「(原
20 告:因為我當初訊息是說:你不跑的話,第一個前面被沒
21 入違約部分叫我賠)對啊」,「(原告:他的意思是配合
22 跑流程後,反正會退給我)對啊」云云為其論據(見本院
23 卷第175頁至第229頁)。惟查:

- 24 (1)證人林佳簾到庭具結證稱:伊10幾年前就認識原告,因
25 伊擔任化妝品公司會計,而結識任職會計事務所經理之
26 原告,伊目前任職公司未與被告公司合作,不清楚先前
27 任職公司有無與被告公司合作關係,亦未曾經手過。系
28 爭房屋係伊有一次拿朋友之資料去找原告,要辦理營業
29 登記,原告知悉伊在房屋仲介公司上班,伊當時沒有幫
30 原告找房子,是原告看中系爭房地,要伊幫原告談價錢
31 ,原告覺得可以後就簽約,伊係在代書事務所看到系爭

01 契約。系爭契約之付款方式僅記得照契約走，其餘已不
02 記得。購買放棄確認書、解除合約同意書伊都看過，上
03 面係伊親簽其名，解除合約同意書係在被告公司簽署，
04 另一份係在何處簽署，已經忘記。當時係原告本人無法
05 履約，所以放棄購買，被告公司因為伊係原告之業務員
06 ，希望伊可以見證原告之放棄購買，所以才會簽立上開
07 2份同意書。簽立解除合約同意書後被告公司法定代理
08 人稱：如果將來原告購買之系爭房地，被告可以賣掉
09 58,000,000元的話，被告法定代理人個人部分獲利，願
10 意拿來補貼原告，但金額都沒講，亦不知道是補貼什麼
11 。伊忘記簽立上開2份同意書前後，兩造是否談到原告
12 是否應再給付預售屋款項給被告，且伊不知道原告總計
13 支付多少價金。伊亦未聽過原告支付2,400,000元給被
14 告知原因係讓被告跑流程，之後被告要將6,000,000元
15 退還原告之事。上開原告所提錄音譯文之對話，當時伊
16 根本沒有在聽原告在說什麼，只是應付性的「嗯」而已
17 ，當時是原告找伊，因為原告尚積欠伊服務費，伊以為
18 原告要支付伊服務費，所以伊只是隨意跟原告閒聊。而
19 就本院卷第215頁所示對話，被告法定代理人並非因要
20 跑流程而借錢給原告，而係原告之支票要跳票，被告法
21 定代理人為了保住原告之信用，才借給原告錢，事實上
22 係被告法定代理人之配偶拿私房錢出來借給原告，當時
23 伊還有陪同原告與被告法定代理人之配偶去銀行，伊會
24 為錄音中之陳述，係因伊要拿到伊的服務費，當時原告
25 這樣陳述，伊就順著原告的話講，因為原告是伊的朋友
26 。就本院卷第217頁、第219頁、第221頁、第223頁
27 所示之對話看起來是伊教原告跑流程可以提出的證據等
28 節，係因伊想要拿到伊的服務費，所以原告說什麼話，
29 伊都配合原告說，從頭到尾都是在應付原告。伊當時以
30 為去是要去收取服務費，所以伊都是順著原告的話，如
31 果伊知道原告是用秘密錄音的事，伊絕對不會去。又伊

證稱伊是原告的業務，即指伊在公司分為「行銷」及「開發」人員中，伊是行銷方，就是買方的業務，系爭房地仲介過程中，開發方是證人金珮儀，若被告公司有事會跟開發說，開發再傳達給伊。系爭房地之購買，原告曾有找朋友去看房子，沒有銷售成功，所以沒有轉單，原告曾在登記完成前要求轉賣，伊是轉賣之仲介，依據購買放棄確認書，原告繳納2,400,000元係為將系爭房地轉賣，而原告係因資金出問題而要轉單。另書立解除合約同意書，係因在半年期間一直請原告付款，簽立當時有原告、被告法定代理人、伊及金珮儀在場，原告與被告法定代理人對於上開同意書所載文字都知悉意思為何，簽立時原告並無特別表達對系爭契約有何意見，簽立解除合約同意書後，大得不動產對兩造都還有仲介費之報酬請求權。依解除合約同意書所載，解約原因係原告無法履約，原告為違約者等語（見本院卷第305頁至第317頁）。

(2) 證人金珮儀到庭具結證稱：伊在103年至106年間任職大得不動產，工作期間因大得不動產與被告公司有合作關係，故接觸到被告之建案。伊原不認識原告，係原告承購被告之建案後，透過伊同事林佳簾介紹，簽約時認識原告才有接觸。系爭契約就是伊所稱大得不動產與被告合作之建案，當時伊接洽被告公司，由林佳簾介紹原告購買系爭房地，蓋林佳簾與原告本為朋友關係。購買放棄確認書簽立時伊在現場，先前原告有一筆600,000元要匯入被告公司帳戶，然經林佳簾稱原告無法付款，可能會跳票，原告請被告法定代理人幫忙一下，以免跳票影響原告記帳士工作，故被告法定代理人同意借款，並匯款予原告。嗣後如購買放棄確認書所載款項，原告稱真的無法支付，要尋求解約，且詢問被告法定代理人是否可以轉賣，被告法定代理人答稱如要轉賣，需先給付第二期款2,400,000元，蓋轉賣係以原告之名義，而

01 非被告名義為之。當時簽立購買放棄確認書，目的即是要
02 要讓原告可以轉賣，故要繳納第二期款2,400,000元，
03 如果當時原告是要解約，就會照違約的程序走。伊對解
04 除合約同意書沒有印象。而被告公司嗣後同意原告轉售
05 ，且要原告補足2,400,000元，原告亦補足之，但系爭
06 房地並未轉售出去，結構完成時理應要辦理貸款，付清
07 價金，當時代書向原告索取貸款相關資料，然原告說沒
08 有辦法購買，所以沒有辦理貸款。原告前後支付之價金
09 為6,000,000元，伊沒有聽說過被告曾答應原告事後退
10 還之事，僅有原告曾向被告法定代理人詢問稱：系爭房
11 地轉售後，被告是否可以將價金退還一部分給原告，但
12 被告法定代理人稱系爭房地有股東，所以沒有答應。伊
13 亦未聽過原告給付2,400,000元給被告，並湊足
14 60,000,000元係被告公司為跑流程用，之後要退還給原
15 告之說法。原告係執業記帳士，有不動產買賣、投資之
16 經驗，原告在吉安昌隆有一棟別墅，之前有出售過，目
17 前原告在國聯一路附近自己的房屋執業。系爭房地之買
18 賣中，林佳簾為行銷方、接洽原告，伊為開發方、接洽
19 被告，林佳簾不能代理被告公司從事銷售之代理，蓋不
20 動產仲介之開發與行銷分得很清楚，不可以越權，作任
21 何決定都要三方在場決定。本件中係伊與被告公司接觸
22 較多，被告公司不會請林佳簾去跟原告說事情，被告公
23 司一定會先跟伊說，由伊轉達給林佳簾，林佳簾再轉達
24 原告。被告公司並未向伊提及，銷售期間如原告給付
25 2,400,000元，湊足6,000,000元讓被告公司跑完流程
26 ，就會還給原告等情。如有上開情事，一定會請被告法
27 定代理人簽名。兩造簽立購買放棄確認書後，原告確有
28 給付2,400,000元，湊足6,000,000元以轉賣，轉售係
29 由原告與林佳簾處理，所以渠等二人約定轉賣成功，原
30 告要給付林佳簾1,000,000元佣金。而原告確定無法轉
31 售系爭房地後，原來違約金為8,000,000元，後來協商

01 到 6,000,000 元。伊不知悉前揭原告所提出原告與林佳
02 簾間對話之錄音內容，在不動產仲介服務慣例中，不可
03 能發生什麼跑流程或退款之事等語（見本院卷第 246 頁
04 至第 256 頁）。

05 (3) 前揭 2 名證人之證述內容，其情節乃互核相符，並無明
06 顯矛盾或違背事理之處，均屬可採。證人林佳簾之證述
07 內容，固與原告所提出錄音譯文內容中陳述似有未合，
08 然證人林佳簾亦已於本院證述時證稱其於上開錄音對話
09 時，為取得其服務費，故均順從原告之說法，對照前揭
10 錄音譯文之內容，於錄音前半段對話時，亦確為原告自
11 稱被告要跑流程、跑完流程要退還 6,000,000 元等語後
12 ，證人林佳簾均以「嗯」、「對」等字詞回應，並未正
13 面肯認原告之說詞，與證人林佳簾前揭證述相符；是證
14 人林佳簾於錄音中嗣後稱借款 400,000 元係為跑流程，
15 於本院證述時改稱為亦為順著原告的話講等語，亦屬可
16 採。自難僅憑原告提出之錄音譯文，遽認兩造間有退款
17 協議之情節。且縱認原告提出之錄音譯文內容中證人林
18 佳簾之陳述為真實，因 2 名證人證述均陳稱系爭房地買
19 賣係由證人林佳簾接洽原告、證人金佩儀接洽被告，故
20 由此觀之，證人林佳簾縱有前揭陳述，仍難認係代理被
21 告所為之陳述，抑或僅係原告方面片面之想法，仍無從
22 認定兩造間確有退款協議。

23 3、又按系爭契約第 25 條第 3 項約定：「買方（按：即原告）
24 違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方（按：即被
25 告）得沒收依房地總價款百分之十五（最高不得超過百分
26 之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，
27 則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」。而本件
28 原告亦不否認其係因銀行無法核貸之緣故，而不欲繼續購
29 買系爭房地，堪認原告前已有違反系爭契約前揭約定之事
30 實，被告應得依系爭契約約定向原告請求給付 8,700,000
31 元之違約金。另觀諸購買放棄確認書之內容：「本公司鼎

01 泰建設公司於104年11月29日與承購人胡佩妍簽訂馥玉A
02 戶預售屋買賣契約書…，購買人應於105年9月20日前應
03 支付二期款新臺幣貳佰肆拾萬元整，若承購人因個人因素
04 無法履約二期款支付，則視同放棄並且不得追溯以繳納
05 之定金款項新臺幣參佰陸拾萬元整。另本公司可依買賣契
06 約書第10頁第二十五條第3小項作為法律依據並且要求賠
07 償；總計賠償金額為新臺幣捌佰柒拾萬元整。本公司另外
08 同意其承購人胡佩妍在未完成過戶前進行轉賣，但須完成
09 交付二期款後才得以進行，若於二期款未交付前則進行買
10 賣之行為，本公司將沒收其訂金並依照買賣契約書第9頁
11 第二十條第2項索取新臺幣伍萬捌仟元整之手續費購買人
12 不得有任何異議」（見本院卷第51頁），及解除合約同意
13 書之內容：「…甲方（按：即原告）於中華民國104年12
14 月14日向乙方（按：即被告）購買林森段801-14地號上興
15 建房屋一棟二戶總價金為新臺幣伍仟捌佰萬元整，因甲方
16 無法履行該合約，甲方同意乙方沒入所繳價金新臺幣陸佰
17 萬元整，並自106年3月9日解除上述之買賣合約書，不
18 得再主張上述合約任何事項，乙方同意沒入新臺幣陸佰萬
19 元整違約金，亦不得再向甲方求償其他金額…」（見本院
20 卷第53頁），除上開確認書、同意書之內容並未記載原告
21 所稱「給付2,400,000元湊足6,000,000元後，被告即會
22 退還6,000,000元」等節外，毋寧乃指明原告原給付之定
23 金為3,600,000元，原告如在系爭房地過戶前轉賣，需先
24 給付第二期款2,400,000元，始得為之。嗣後於106年3
25 月9日因原告確實無法履行系爭契約，兩造因而成立「解
26 除合約同意書」，兩造同意原告已繳納共計6,000,000元
27 之價金作為違約金，由被告收取之，被告亦捨棄其餘求償
28 金額，兩造並合意解除系爭契約，兩造於此同意書中均互
29 有讓步，自屬成立和解契約，而生拘束兩造之效力。而前
30 揭客觀證據之內容，與證人林佳簾、金佩儀之證述情節亦
31 互核相符，更足認證人前揭證述內容為信實可採。是本件

交易之過程，應認係兩造締結系爭契約後，原告先給付36,000,000元之定金，嗣後因貸款未果而未能履約，原依系爭契約之約定，被告應得向原告請求之違約金金額為8,700,000元，兩造協商後簽立購買放棄確認書，約定如原告給付第二期款2,400,000元後，原告得將系爭房地轉賣他人，此轉賣係由證人林佳簾為仲介，然轉賣未果，故兩造即另簽立解除合約同意書成立和解契約，除合意解除系爭契約外，另明白約定原告應給付被告之違約金金額為被告已收取之60,000,000元，被告不得另向原告求償。

4、綜上，原告未能舉證證明兩造間曾成立退款之協議，而依前揭證人證述及客觀證據，應認兩造間有關係爭契約之法律關係，業已以解除合約同意書而合意解除契約，並約定原告應給付被告違約金之金額，此即和解契約，而生拘束兩造之效力。

(二) 原告主張系爭契約無效，是否有理由？

1、按定型化契約條款係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約則係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，消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款、第9款定有明文。次按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，消保法第11條之1第1項定有明文，揆其立法目的，在維護消費者知的權利，確保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。又按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之，消保法第17條第1項亦有明文。內政部即針對預售屋買賣定型化契約訂定應記載及不得記載事項，依該應記載事項第1點規定，契約審閱期間不得少於5日；第7點之1規定，應記載履約保證事項；第18點規定，應記載貸款之相關

事項；第11點規定，應記載主要建材及廠牌規格之相關事項。再按違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之；定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效，消保法第17條第4項、第16條亦有明文。

2、經查，系爭契約為被告預先擬定，以供被告將預售屋銷售予不特定多數人之用，其中除銷售預售屋之相關標示、價格、付款方式、開工及取得使用執照期限、保固期限等得由雙方個案議定外，其餘條款均難認被告有何磋商空間，應屬定型化契約，自有前揭消保法及內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定之適用。而就審閱期間部分，系爭契約固未明載審閱期間，然系爭契約業經原告收執（系爭契約第28條參照），則客觀上原告處於隨時可研究系爭契約內容之狀態，惟原告於104年12月15日締結系爭契約後，至105年9月8日簽立購買放棄確認書，以迄106年3月9日簽立解除合約同意書之時，其間長達1年有餘間，從未表示不瞭解系爭契約條款內容，亦未主張審閱期間之利益，足徵原告於締結契約時，已知系爭契約之相關權利義務，且原告為有相當智識及社會經驗之成年人，亦有不動產相關投資經驗，應可理解系爭契約之內容，且系爭房地價金客觀亦屬高昂，原告並無草率簽約之可能，是原告自無據此主張系爭契約有關違約金之契約條款無效之餘地。另就原告主張系爭契約未記載履約保證、貸款事項及主要建材等應記載事項部分，然查，縱認系爭契約未有上開事項之記載，然依消保法第16條之規定，除去前揭部分約定之定型化契約條款，系爭契約有關買賣之標的、價金等必要之點均已意思表示合致而得成立，且並無對契約當事人顯失公平之情事，系爭契約包括違約金之約定在內之條款，仍屬有效。更況本件兩造間業已就原告

無法繼續履約之爭執，以解除合約同意書之內容成立和解，則兩造間之權利義務關係，亦應依前揭解除合約同意書之和解契約內容履行。是原告此部分之主張，亦非可採。

(三) 原告主張本件違約金過高，應予酌減，是否有理由？

1、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，此於違約金之作用為懲罰抑為損害賠償額之預定，均有適用（最高法院50年台抗字第55號判例意旨參照）。而違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號判決意旨參照）。次按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金及懲罰性違約金。前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院83年度台上字第2879號判決意旨參照）。

2、又按違約金之約定，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。倘

債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護；違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束（最高法院79年台上字第1915號判例、92年度台上字第2747號、102年度台上字第1606號裁判意旨參照）。

- 3、原告固主張上開違約金6,000,000元之約定過高，應予酌減云云。然查，兩造就系爭契約有關違約金之約定，為原定買賣價金之15%，即8,700,000元等情，業經本院論述如前，而上開系爭契約之違約金約定，亦無違反內政部訂定之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24點之約定，自屬有效，且亦經兩造簽立購買放棄確認書確認無訛。而兩造就違約金之金額，復另簽立解除合約書，明示違約金之金額為6,000,000元，而兩造就該違約金之性質並無特別約定，依民法第250條第2項之規定，應視為損害賠償總額預定之違約金。而兩造簽立解除合約同意書之時，原告並無表示反對之意，此經證人林佳簾證述如前。原告為有相當智識程度及社會經驗之人，亦非經濟上弱勢，亦有不動產之投資經驗，而簽立解除合約同意書之時，被告就違約金之金額亦有所減少，自原約定之8,700,000元降低為6,000,000元，則原告本諸自由意思同意與被告成立和解契約，則基於契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，原告自應受該懲罰性違約金約款之約束。倘允原告於違約後，任意指摘違約金額過高而要求核減，無異將原告不履行系爭契約之不利益歸由被告分攤，對被告難謂為公平，故兩造約定上開金額之懲罰性違約金，難認有何過高之情形。原告猶執前詞請求酌減違約金，即屬無據。

01 (四) 原告依兩造協議、契約無效及解除契約後回復原狀及不當
02 得利返還請求權，請求被告返還6,000,000元，是否有理
03 由？

04 1、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
05 規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受
06 領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附
07 加自受領時起之利息償還之。三、受領之給付為勞務或為
08 物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。四、受
09 領之給付物生有孳息者，應返還之。五、就返還之物，已
10 支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限
11 度內，請求其返還。六、應返還之物有毀損、滅失或因其
12 他事由，致不能返還者，應償還其價額；無法律上之原因
13 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上
14 之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第259條、第
15 179條定有明文。

16 2、原告主張基於兩造協議或系爭契約無效，被告應返還
17 6,000,000元等節，業經本院認定兩造間不存在退款協議
18 ，及系爭契約並非無效，是原告此部分之請求，即屬無據
19 。另原告主張系爭契約業經解除，被告應返還價金乙節，
20 然查，系爭契約固經兩造解除，然兩造約定合意解除系爭
21 契約之同時，亦以解除合約同意書另約明以原告已繳納之
22 6,000,000元價金作為違約金，由被告收取，則兩造間有
23 關於前揭6,000,000元價金毋庸返還既有約定，被告自無
24 返還之義務，原告猶執前詞請求被告給付，亦無理由。

25 五、綜上所述，原告依民法第259條、第179條及第252條律關
26 係，據以請求被告給付原告6,000,000元，及自起訴狀繕本
27 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理
28 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失
29 所附麗，應併予駁回。

30 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
31 核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 109 年 10 月 15 日

03 民 事 庭 法 官 陳裕涵

04 以上正本係照原本作成。

05 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。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 109 年 10 月 15 日

08 書記官 陳姿利