臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上字第533號

上　訴　人　允將建設股份有限公司
法定代理人　莊惠雅
上　訴　人　張志豪
上二人共同
訴訟代理人　陳怡成律師
複　代理人　周家年律師
被　上訴人　羅維真
訴訟代理人　郭志偉律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國107年7月31日臺灣臺中地方法院106年度訴字第3649號第一審判決提起上訴，本院於108年7月30日言詞辯論終結，茲判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人連帶給付逾新臺幣一百五十四萬元及自判決確定之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之廿五，餘由上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國102年12月16日分別與上訴人允將建設股份有限公司（下稱允將公司）、張志豪簽訂「允將大有」預售屋建案編號第G棟18樓房屋1戶及其基地應有部分（下稱18G房地）之買賣契約書，總價新台幣（下同）1680萬元，並約定該二契約互為連帶契約。上訴人其後以伊未能按時繳款以辦理過戶交屋手續為由，於106年9月12日發函解除系爭買賣契約，並沒收伊已繳價款238萬元充作違約金。然當初係上訴人之代銷公司即萬○地產開發股份有限公司（下稱萬○公司）之主任何○嫦慫恿伊購買該18G房地，聲稱其可於數月內代為轉售，獲利可用以繳納伊前於102年6月間所

購同建案編號第G棟10樓房屋及基地應有部分（下稱G10房地）之貸款，並向伊承諾若未能代為轉售，18G房地可退購，所繳款項亦可移轉至G10，伊聽信其言始予加購，詎103年開工後，18G房地未能轉賣，致伊無力繳款，實不可歸責於伊；且上訴人仍可將18G房地另行出售予他人，並可向萬○公司求償，亦無損害；況依買賣總價15%計算違約金，衡酌上訴人所支付之人事等成本，實屬過高，應酌減為按系爭契約價金2%計算即33萬6000元方屬公允，則就酌減數額外之204萬4000元，伊自得依不當得利法律關係請求上訴人返還等情，爰依民法第252條、第179條規定，提起本件訴訟，聲明求為命上訴人應連帶給付伊204萬4000元，及自判決確定之日起至清償日止，按年息5%加計利息之判決；並陳明願供擔保，請准宣告假執行（原審判命上訴人如數給付，並依被上訴人之陳明及依職權分別酌定相當之擔保金額，為准、免假執行之宣告。上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：萬○公司或其受僱人何○嫦依約僅止於買賣條件之協商，並無為伊締結買賣契約或為其他法律行為之權限，何○嫦同意代被上訴人轉售18G房地，已逾越萬○公司之代銷業務範圍，與伊無關。且系爭房屋買賣契約第1條明文約定「關於甲（按指被上訴人，下同）、乙（按指上訴人，下同）雙方對於房屋買賣以本契約書記載為限，雙方並同意除本契約外並無其他任何口頭約定之事項」，足認被上訴人明知萬○公司並無伊之代理權，則依民法第169條但書規定，被上訴人自不得主張有表見代理之情形，要求伊負授權人本人之責任。又被上訴人自承係為減輕房貸壓力、希冀轉售賺取差價而簽訂18G房地之買賣契約，則其本應自行承擔投資風險，不得以此主張不可歸責而作為酌減違約金之事由；被上訴人並未舉證證明本件沒收金額過高，則其自應受兩造間約定之拘束，至伊等得否向代銷公司求償，則與本件約定之違約金是否過高無關；且系爭買賣契約中關於沒收已繳價

款充作違約處罰之約定，並未逾越內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，難認有何顯失公平之處等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本院得心證之理由：

(一)查被上訴人於102年6月間向上訴人買受「允將大有」預售屋建案編號10G房地；嗣因允將公司委託之代銷公司即萬○公司主任何○嫦向被上訴人表示如加購18G房地，於數月可賣出獲利，如無法出售，則可將繳付18G房地之價款，移轉至10G房地，被上訴人遂於102年12月16日就編號18G之房地，與上訴人分別簽立系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約（二者為連帶契約），約定總價為1680萬元，被上訴人就18G房屋已繳付價款238萬元，嗣經上訴人多次通知被上訴人辦理交屋，被上訴人均未於催告期間內辦理交屋，上訴人乃於106年9月12日以台中逢甲郵局000號存證信函解除18G房地買賣契約並沒收被上訴人已繳價款238萬元充作違約金等情，有兩造所簽預定房屋買賣契約書、預定土地買賣契約書、存證信函、客戶繳款明細（均影本）及被上訴人與何○嫦、上訴人公司人員黃○琴事後處理本件爭議過程之錄音光碟及譯文附卷可稽（見原法院卷第10頁、第35-52頁、第67-69頁、第91頁背面），並為二造所一致是認（（見原審卷第91頁背面及第92頁），堪信為真實。

(二)被上訴人主張伊係受上訴人之代銷公司即萬○公司之主任何○嫦慫恿伊購買該18G房地，聲稱其可於數月內代為轉售，若未能代為轉售，18G房地可退購，所繳款項亦可移轉至G10，伊聽信其言始予加購，上訴人應負表見代理本人之責任，此應列入酌減違約金之考量，況上訴人沒收伊已繳價款238萬元充作違約金亦屬過高等語，被上訴人則否認應受何○嫦另與被上訴人約定代售18G房地之拘束及違約金有過高情事，是本件應審究者厥為上訴人是否須對代銷人員何○嫦之允諾負表現代理責任？上訴人將被上訴人已繳價款238萬元悉

數沒收充作違約金，是否過高而應予酌減？茲分敘如下。

(三)按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限。民法第169條定有明文。另按民法第169條所謂由自己之行為表示以代理權授與他人者，對於第三人應負授權人之責任，必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之；又所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，以本人實際知其事實為前提，其主張本人知此事實者，應負舉證之責（最高法院60年台上字第2130號、68年台上字第1081號判例參照）。經查：兩造於102年12月16日簽訂之預定房屋買賣契約書第1條已約定「關於雙方對於房屋買賣以本契約書記載為限，並同意除本契約外並無其他任何口頭約定之事項」，另依同份契約前言第1點並載明被上訴人已於102年12月11日攜回契約審閱5日（見原審卷第36頁），本件兩造契約已明定買賣雙方間之權利義務悉以書面記載為準，其餘口頭約定均對雙方不生拘束，且為被上訴人於簽約前審閱明瞭，堪認被上訴人明知或可得而知何○嫦就預定房屋、土地買賣契約書所記載約款以外之事項，並無代理上訴人之權限，被上訴人復未舉證證明上訴人當下知悉何○嫦有上開逾越權限之行為而不為反對之表示，是依民法第169條但書之規定，上訴人自毋庸負擔本人責任。被上訴人主張因上訴人應為此負表見代理本人之責任，故應列為酌減違約之考量云云，尚非足採。

(四)被上訴人另主張：上訴人仍可將18G房地另行出售予他人，並可向萬○公司求償，並無損害可言；況依買賣總價15%計算違約金，衡酌上訴人所支付之人事等成本，實屬過高，應酌減為按系爭契約價金2%計算即33萬6000元方屬允當等語，已經上訴人否認在卷，並辯稱：伊依兩造所簽預定房屋買賣契約書第7條第1項、第16條第3項、第22條第2項、第25條第1項、預定土地買賣契約書第3條第1項、第9條第2項之約定

沒收被上訴人已繳價款238萬元充作違約金，應屬相當，況本件關於沒收金額之約定，並未逾越內政部103年4月28日公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記事項」中關於「應記載事項」第24點第㈣之規定云云，經查：

1.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。後者之違約金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。

2.查：兩造間簽立預定房屋買賣契約書第7條，關於付款條件及方式之約定：「一、本條付款辦法甲方應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳納附件㈠房屋付款明細表，於接獲乙方書面繳款通知單七日內自行向乙方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票，如數壹次繳清。二、依前款規定，如甲方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期款部分每日萬分之二計算之遲延利息於補繳期款時一併繳付乙方，如逾工程期款達二期未繳並經乙方以存證信函催繳後七日仍未繳納者，雙方同意依第二十二條第二項違約之處罰規定處理。」、第16條，關於交付不動產及相關文件之條件及期限之約定，「三、甲方應於收到交屋通知之日起七日內配合辦理交屋手續，甲方若拒絕接受或置之不理，則乙方不負保管責任，且乙方得依本契約第二十二條第二項違約處罰處理之，但可歸責於乙方時，不在此限。」、第22條，關於違約之處罰之約定：「二、甲方違反第七條第二項及第十六條第三項規定者，乙方得沒收依房屋總價款百分之十五計算之金額，但該沒收之

金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，乙方並得逕為解除本契約。」、第25條，關於附件效力及契約分存之約定：「一、雙方與本房屋同時簽立之『預定土地買賣契約書』，與本契約有不可分之併存關係，故雙方亦同意對『預定土地買賣契約書』所規定之義務亦應負履行責任，如有違反『預定土地買賣契約書』約定時，亦視同違約。」；兩造間預定土地買賣契約書第3條，關於付款辦法及方式之約定：「一、本條付款辦法甲方應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳納附件㈠土地付款明細表，於接獲乙方書面繳款通知單七日內自行向乙方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票，如數壹次繳清。二、依前款規定，如甲方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期款部分每日萬分之二計算之遲延利息於補繳期款時一併繳付乙方，如逾工程期款達二期未繳並經乙方以存證信函催繳後七日仍未繳納者，雙方同意依第九條第二項違約之處罰規定處理。」、第9條，關於違約之處罰之約定：「二、甲方違反第三條第二項及第四條第六項第㈡款規定者，乙方得沒收依土地總價款百分之十五計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，乙方並得逕為解除本契約。」。前開約款雖未明載違約金性質，惟其既記載係被上訴人於一定期限內債務不履行時，以沒收其已付價金作為賠償數額之約定，自屬賠償總額預定之違約金。而系爭房地買賣契約業經上訴人於106年9月12日發函合法解除，為二造一致是認，上訴人辯稱因被上訴人拒不履約而受有支出稅費、水電費、管理費、廣告費、場址費計30萬2764元損害，另有無法估計之管銷、人事等必要費用等語，有其提出水電費繳費單、管理費收據，稅款繳繳費及持續支出廣告費、廣告場址租金明細表、允將大有18G損害總計表等附卷可憑（見本院卷一第54-268頁、卷二第7頁），且參諸上訴人因而無從取得買賣價款周轉運用，自屬受有損害，揆諸上開說明，上訴人依前開約定沒收被上訴人所給付之價金

238萬元，作為違約賠償，尚非無據。被上訴人雖稱上訴人仍可將18G房地另行出售予他人獲利，且依系爭房地所屬建案價格走勢資料顯示，該建案房屋之單坪價格於107年1-9月間平均價格為33萬3千元，略高於被上訴人訂約時之單價32萬4千元云云，惟被上訴人所提出臺中市○○區允將大有實價登錄、成交行情及房價走勢──信義房屋成交行情表（影本，見本院卷一第43-51頁），已為上訴人爭執其形式上真正，況依該資料顯示，系爭建案於107年1-9月間價格起伏甚大，1-2月均在30萬5千元以下，4月份陡升為38萬元，至7月份又降至31萬元，可供參考值顯然低微。被上訴人執而主張上訴人解約未受損害云云，尚難採信。又依債之相對性，上訴人與負責代銷之萬○公司間之權利義務，亦與被上訴人無涉，被上訴人主張上訴人可向萬○公司求償，實無損害云云，亦不足採。

3.次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第255條定有明文。至是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為斟酌之標準，倘所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減。茲審酌上訴人因被上訴人未依約履行所受之損害，通常即為其未能即時運用該筆買賣價款所損失之收益、孳息，另衡以本件兩造交易之客觀事實、社會經濟狀況及當事人損害情形，上開約定以房地總價15%計算之違約金額數，顯然過高，應按房地總價之5%予以酌減為84萬元，較為適當。上訴人徒以違約金約定比率為總價15%未逾越內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記事項」中關於「應記載事項」第24點第㈣之規定，違約金尚稱平允云云，不足採信。

4.另按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。又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。

雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，同法第179條亦有明文。本件系爭違約金238萬元既經酌減為84萬元，則上訴人原受領其餘154萬元違約金之法律上原因即消滅，被上訴人依不當得利規定，請求上訴人返還154萬元，於法有據。又依民法第272條第1項明定，數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。查被上訴人於原審已表明請求連帶給付（見原審卷第87頁），並經二造於原審107年7月3日言詞辯論時表明對若認上訴人應為給付，所負責任為連帶責任並無爭執等語（見原審卷第91頁背面），自應認依民法第272條第1項，兩造已有新訂連帶契約，而就上開金額之返還負連帶責任。上訴人嗣於本院審理時雖否認有成立新的連帶契約約定（見本院卷二第35頁背面），與事實不符，難以採信。

5.末按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，就該酌減之數額部分，如債務人已先為非出於自由意思之任意給付，自得依不當得利法律關係請求債權人返還。此項返還請求權原具有賠償債務人所受損害之性質，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。準此，系爭違約金中超過84萬元即154萬元部分，非出於被上訴人自由意思被沒收，而成為上訴人之不當得利，被上訴人得請求上訴人返還其本息，依上說明，被上訴人之此項返還請求權，既於本判決確定時發生，並於斯時屆其清償期，上訴人即於本判決確定翌日起始負其給付遲延之責任。

(五)綜上所述，被上訴人請求酌減違約金，於酌減後請求上訴人連帶給付154萬元及自判決確定之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分，為無理由，不應准許。原審就超過上開應准許部分，判命上訴人給付，並依聲請為假執行之宣告，尚有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至上開應予准許之部分，原

審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨就此部分，執前詞指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

(六)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及立論之證據資料，均經本院審酌後，對判決結果不生影響，爰無庸逐一論述，併此敘明。

四、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　13　　日

民事第五庭　審判長法　官　吳惠郁

法　官　許秀芬

法　官　簡燕子

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　金珍華

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　13　　日