

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上易字第573號

上訴人即附
帶被上訴人 趙翔
被上訴人即
附帶上訴人 允將建設股份有限公司
法定代理人 莊惠雅
被上訴人 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
張雅姿

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國107年10月9日臺灣臺中地方法院107年度訴字第2126號第一審判決提起上訴，被上訴人允將建設股份有限公司為附帶上訴，本院於108年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人允將建設股份有限公司負擔。

事 實

一、上訴人即附帶被上訴人趙翔（下稱趙翔）主張：伊於民國102年間至允將大有銷售中心，向被上訴人允將建設股份有限公司（下稱允將公司）購買「允將大有」預售屋建案中編號第G棟16樓房屋1戶及其基地應有部分（含地下第5層車位1個，下稱16G房地、或系爭房地），伊聽信建案代銷公司（即萬群廣告企劃事業有限公司，下稱萬群公司）銷售人員之銷售話術慫恿，認應不致遭逢無力繳納貸款之困境，於102年11月7日與允將公司簽立預定房屋買賣契約書，及與被上訴人張志豪（下與允將公司合稱被上訴人）簽立預定土地買賣契約書，約定總價為新臺幣（下同）1,700萬元，伊並已給付202萬元。嗣伊多次告知欲退回系爭房地，然允將公司與其代

01 銷人員何O嫦（已歿）互踢責任，不願協助銷售換約；伊於
02 103年9月向臺中市政府地政局提出協調而不成立，同年10月
03 向消保官申請協商亦未能成立，後伊多次欲與允將公司商討
04 後續處理方式未果。嗣允將公司於104年2月5日、4月28日以
05 存證信函沒收違約金202萬元。因伊係921受災戶而對購屋有
06 憧憬，且締約當時伊罹患精神官能性憂鬱症，身心狀況不佳
07 ，無法集中精神思考，加以代銷人員何O嫦一再保證購買系
08 爭房地，可向銀行借貸買賣總價之8、9成，房貸利率相當低
09 ，分期付款不會有購屋壓力云云。參酌雙方損害、違約情節
10 ，及同一建案之臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）106年
11 度訴字3649號判決准予返還相當價金之違約金，本件被上訴
12 人依民法第179條規定應返還全部已繳價金（即202萬元）。又
13 本件預定房屋買賣契約書及預定土地買賣契約書，明示互為
14 連帶契約，則被上訴人就酌減後違約金之返還應負連帶責任
15 。爰請求（1）允將公司及張志豪應連帶給付趙翔202萬元，及
16 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
17 計算之利息。（2）願供擔保請准宣告假執行（原審為趙翔一
18 部敗訴、一部勝訴之判決，即判命允將公司應給付趙翔790,
19 000元，及自判決確定之日起至清償日止，按年息百分之5計
20 算之利息，並依趙翔之聲請就其勝訴部分以供擔保為條件之
21 假執行宣告，及依允將公司之陳明就其敗訴部分以供擔保為
22 條件之免假執行宣告。另駁回趙翔其餘之訴及假執行之聲請
23 ，趙翔就其敗訴部分，聲明不服，提起上訴）。上訴聲明：
24 （一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被
25 上訴人張志豪應與允將公司連帶給付原判決主文第一項之79
26 0,000元，及自判決確定之日起至清償日止，按週年利率百
27 分之5計算之利息。（三）被上訴人二人應再連帶給付上訴人
28 1,230,000元，及自判決確定之日起至清償日止，按週年利
29 率百分之5計算之利息。（四）上訴人願供擔保，請准宣告假
30 執行。並就允將公司之附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

31 二、被上訴人則以：

01 (一)本件預定房屋買賣契約書、預定土地買賣契約書前言第一點
02 ,均有趙翔簽名確認簽約前已給予五日審閱期之記載,兩造
03 間權利、義務以書面約定為準。允將公司及張志豪依預定房
04 屋預售契約書第7條、22條、25條;及預定土地買賣契約書
05 第3條、第9條約定,先後以103年10月7日臺中嶺東郵局存證
06 號碼230信函、103年11月4日臺中嶺東郵局存證號碼249信函
07 、103年12月3日臺中嶺東郵局存證號碼282信函,催告趙翔
08 繳納剩餘價金未果,始以104年2月5日烏日郵局存證號碼27
09 信函為沒收已繳價金及解除契約之意思表示,嗣再以104年4
10 月28日臺中嶺東郵局存證號碼77信函重申沒收及解除契約之
11 意旨。而本件關於沒收金額之約定,未逾越內政部103年4月
12 28日內授中辦地字第1036650687號公告之「預售屋買賣定型
13 化契約應記載及不得記載事項」,關於「應記載事項」第24
14 點第4項:「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者,
15 賣方得沒收依房地總價款百分之(最高不得超過百分之15)
16 計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者,則以已繳價
17 款為限,買賣雙方並得解除本契約。」,難認有何顯失公平
18 之處。而趙翔拒絕給付剩餘價金,被上訴人受有滯納金、利
19 息等損害;趙翔拒絕受領系爭房地,造成被上訴人須繳交房
20 屋稅、地價稅、管理費、水電費(含公共設施及房屋之基本
21 度數)、持續支出廣告費等損害;又被上訴人已支付代銷公
22 司銷售佣金。以上損害合計349萬3,623元,實高於本件已沒
23 收之違約金。

24 (二)趙翔雖主張係受代銷人員何O嫻、業務助理黃O琴慫恿方買
25 受系爭房地、「允將公司之主管廖處長更當場語帶威脅,表
26 示將沒收趙翔所有款項」、「趙翔雖於103年4月間委託6家
27 仲介銷售系爭房地並找到買家,惟允將公司卻聲稱趙翔得罪
28 建商老闆,故拒絕轉換合約。」等事實,然並未提出任何證
29 據以證其實,被上訴人否認之。且趙翔為成年人,未受監護
30 或輔助宣告,豈可任意否認法律行為之效力。允將公司並對
31 原審判決其敗訴部分(即原判決主文第一項),就其中命允

01 將公司給付超過526,500元本息部分，提起附帶上訴，允將
02 公司附帶上訴聲明：(一)原審判決命附帶上訴人允將公司給
03 付超過526,500元本息部分廢棄。(二)上開廢棄部分，附帶
04 被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另被上訴人
05 就趙翔上訴部分答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判
06 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、得心證之理由：

08 (一)趙翔係於102年間，經由允將公司委託之代銷公司即萬群公
09 司主任何O嫦買受系爭房地，並於102年11月7日同時與允將
10 公司及張志豪簽立預定房屋買賣契約書、預定土地買賣契約
11 書(二者為連帶契約)，合計約定總價為1,700萬元(即土
12 地價金1,173萬元、房屋價金527萬元)。而趙翔已繳付房地
13 價款共202萬元(即土地價款70萬3,000元、房屋價款131萬7
14 ,000元)，此有預定房屋買賣契約書、預定土地買賣契約書
15 各1份，及允將公司電子計算機統一發票、收款憑單等附卷
16 可稽(見原審卷第26至46頁)。嗣被上訴人於104年2月5日
17 、4月28日以存證信函(見原審卷第52、54頁)全數沒收上
18 開價款作為違約金，兩造對此事實並不爭執，堪予認定。

19 (二)被上訴人以趙翔未依約繳款，經催告仍不履行為由，解除預
20 定房屋買賣契約書及預定土地買賣契約書，有無理由？

21 1、趙翔雖主張被上訴人未給予5日審閱期云云，然查：兩造所
22 簽立之預定房屋買賣契約書、預定土地買賣契約書，其內契
23 約條款印刷清晰，趙翔並於多處粗黑體印刷文字部分親筆簽
24 名、蓋章，更分別於上開二份契約內「本契約經甲方(即趙
25 翔)攜回審閱5日」下方親自簽名、蓋章，況趙翔所主張不構
26 成契約之違約罰則，係被上訴人引自內政部公布之「預售屋
27 買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24點(見原審卷
28 第78頁)，並無違反誠信公平之處。又消費者若自願放棄審
29 閱期間以爭取交易機會，若強令所有以定型化約款進行之交
30 易均須嚴格遵守審閱期間，無異使交易延遲，消費者可能因
31 而坐失商機，且法無禁止消費者拋棄此權利之明文，當屬法

律允許之範圍，參以趙翔係於102年11月7日簽約，後於102年11月12日繳款（同時繳交土地款383,000元、房屋款1,317,000元，嗣於103年5月20日經被上訴人催告後，趙翔始再繳4期土地款各8萬元，計32萬元），倘趙翔認上開二契約內容無法理解或不合理，迄其繳款前當有充分時間向被上訴人反映，又何需於102年11月12日一次繳款高達170萬元之款項，趙翔事後空言為此主張，自難採信。

2、趙翔雖另主張其係因房地代銷人員何O嫦保證可向銀行貸款8、9成、並無風險，其亦係921受災戶對購屋有憧憬、且締約時亦罹患精神官能性憂鬱症，身心狀況不佳而受慫恿購屋，其後反悔，惟因允將公司認其得罪老闆，故不協助換約云云，然趙翔並未就所指因得罪老闆，允將公司故不協助換約為任何舉證證明（見原審卷第81頁背面）。又921地震發生在88年，距簽約時已相隔14年，趙翔縱為地震受災戶，甚或如其所陳罹患有精神官能性憂鬱症（依昕晴診所出具之診斷證明書係記載：趙翔係於98年2月17日來院初診，…追蹤回診2月20日、2月26日後未再來診，103年9月11日再度來診，…個案未再回診，見原審卷第56頁背面），惟趙翔於購屋前後，依上揭診斷證明書所載，已有一段甚長之時間未因所陳之精神官能性憂鬱前往就診，顯見簽約當時應係在其自由意識下所為之決定無誤，再衡酌趙翔簽約時就上開二契約內所載：所購買之房屋、土地坪數、公共設施、建材設備、付款方式及貸款內容與現場業務代表之解說相符，並與現場業務無其他之承諾，經雙方確認無誤等之相關條文後方，特別再親自為簽名及蓋章（見原審卷第33、42頁），參以本件購買系爭房地之總價金高達1,700萬元，且趙翔於102年11月12日一次繳款170萬元之金額亦非小。而趙翔尚自承：其之前有購屋經驗（很久前買在太平）；其是因為之前看其他建案房子認識何O嫦，不是本建案，也不是這間建設公司；一開始本來就有購屋自住的計畫；本件締約後其另購買其他房屋居住等語（詳見原審卷第81頁、第100頁）。綜上可知，趙翔

於為本案購屋時即為一具有看屋及購屋經驗之人，且趙翔於購買系爭房地前即有購屋之意，並經看屋比較後始決定購買系爭房地，且由趙翔於第一次繳款時即依約合計繳交170萬元，足認趙翔於購買系爭房地時應非屬輕率、無經驗之人，其空言執上情而辯稱就已之違約，並無可歸責之處云云，要無可採。

3、承上，本件系爭房地之違約，既係趙翔先繳交土地款383,000元、房屋款1,317,000元後，嗣經被上訴人於103年5月20日催告後再繳4期土地款各8萬元計32萬元後，旋而因身體狀況及資金因素（見原審卷第9頁、第84頁），反悔無意再付款履約所致。從而趙翔中途既無意再付款履約，要難想像被上訴人有何不願換約之可能，是該部分或係涉及換約、重立新約時雙方預立契約內容之細節，此前已生違約責任之認知歧異，惟其原因既起於趙翔片面違約，趙翔以此指摘被上訴人，尚無可採。從而，被上訴人以趙翔未依約繳款，經催告仍不履行為由，解除預定房屋買賣契約書及預定土地買賣契約書，自為合法。

(三)趙翔主張酌減違約金，於酌減後請求被上訴人連帶全數返還，有無理由？

1、按連帶債務之成立，須數人負同一債務，而明示對於債權人各負全部給付之責任，或法律有規定者為限。又按因不當得利發生之債，同時有多數利得人時，應各按其利得數額負責，並非須負連帶返還責任（最高法院74年度台上字第2733號判決意旨參見）。查，本件趙翔係繳納房屋價款131萬7,000元予允將公司，繳納土地價款70萬3,000元予張志豪，依本件預定房屋買賣契約書、預定土地買賣契約書所載之應繳價金、已繳價金、違約金上限之約定金額，各有依據非屬同一，即房屋總價為527萬元，訂金加簽約金為131萬7,000元、交屋時貸款3,953,000元，土地價金1,173萬元分期繳款，趙翔總計繳納房屋款131萬7,000元、土地款70萬3,000元（含簽約金38萬3,000元、103年5月20日一次繳納4期土地款各8

萬元總計32萬元)。參以上開二份契約書當事人互異，各契約書首頁：本約與另約…互為連帶契約，貳契約應同時簽立、執行始為有效，所用「連帶」文字，係指「貳契約應同時簽立、執行始為有效」，並非民法第272條「數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任」之連帶債務約定。又預定房屋買賣契約書第25條約定「…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…」等語，亦無就房屋、土地價金及違約金計算基礎加以變更。此外，趙翔並未舉證證明其與被上訴人間，有被上訴人間應成立連帶債務之明示，綜上，足認趙翔係依約分別繳納房屋價款131萬7,000元予允將公司，繳納土地70萬3,000元予張志豪，揆諸上揭說明，被上訴人間就違約金之返還既無成立連帶債務，自無需負連帶返還責任。

2、按違約金者，乃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，所應支付之金錢或其他給付，以節省債權人依據債務不履行之損害賠償請求權對債務人請求損害賠償之舉證成本及期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務。基於個人自主意思之發展、自我決定、自我拘束及自我負責之精神，並本諸契約自由原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，應受其約束，以貫徹私法自治之本質。至倘債務人之債務已為一部履行或當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌當事人所受損害情形，減少違約金。查，本件預定房屋買賣契約書第22條第2款，及預定土地買賣契約書第9條之違約處罰條款，就趙翔未繳款（見預定房屋買賣契約書第7條第2項、預定土地買賣契約書第3條），各約定沒收「房屋總價款百分之15」、「土地總價款百分之15」，「但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」。因此，被上訴人合法解除契約後，就趙翔已繳房屋價款131萬7,000元，僅其中790,500元（房屋總價527萬之15%）得沒收為違

約金，另趙翔所繳土地價款70萬3,000元（占土地總價1,173萬之5%）則得全數作為違約金。本院審酌：參諸系爭房地之預定房屋買賣契約書第12條第1項約定，系爭房地之建築工程係自102年12月31日開工，106年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以向建築主管機關掛件申請使用執照日為完工日，而趙翔購買系爭房地，係於102年11月12日一次繳土地款38萬3,000元，房屋款131萬7,000元，後僅於103年5月20日經催告始再繳4期土地款各8萬元總計32萬元，此後兩造間僅調解、協調，互寄存證信函之過程，綜合上情，被上訴人顯然知悉趙翔於締約未久即反悔遲延繳款，且被上訴人先後以103年10月7日臺中嶺東郵局存證號碼230信函、103年11月4日臺中嶺東郵局存證號碼249信函、103年12月3日臺中嶺東郵局存證號碼282信函，催告趙翔繳納剩餘價金未果，後則以104年2月5日烏日郵局存證號碼27信函為沒收已繳價金及解除契約之意思表示，嗣再以104年4月28日臺中嶺東郵局存證號碼77信函重申沒收及解除契約之意旨，可見房屋興建完成以前被上訴人早已解除契約，則被上訴人嗣後就系爭房地未再出售，尚與其自身對於該建案整體銷售之規劃有關，未能認屬趙翔違約致受有損害，且趙翔亦未獲房屋所有權或取得使用收益，被上訴人固陳報「損害明細表」及文件憑據等資料（見原審卷第104頁、本院卷二第1頁至187頁），抗辯因趙翔違約，造成系爭房地之預售支出廣告費、銷售佣金，且房屋興建完成後負擔房屋稅、地價稅、管理費、電費、水費、遲延滯納金及應繳利息等，仍由被上訴人負擔，造成被上訴人之損害云云，惟本院審酌趙翔違約之時點甚早、被上訴人因趙翔一部履行所受之利益，及簽約後兩造間各自所受損害、付出情形與趙翔違約之時間，認允將公司若沒收趙翔已付房屋價金誠屬過高，應以房屋總價款527萬元之10%計算違約金52萬7,000元較為妥適及公允。趙翔已給付允將公司131萬7,000元，扣除前揭允將公司得沒收之違約金52萬7,000元後，允將公司尚應返還趙翔

79萬元。又趙翔繳納予被上訴人張志豪土地價款70萬3,000元，僅占土地總價1,173萬之5%，依預定土地買賣契約書約定第9條得全數沒收，並無過高情形，趙翔主張張志豪亦應返還溢收違約金，自無可採。

3、至趙翔所主張訴外人羅維真就允將公司同一建案，經臺中地院106年度訴字3649號判決准予返還相當價金在案，因此伊自得請求返還全部已繳價金202萬元云云。查，趙翔所指臺中地院106年度訴字3649號判決（現由本院另案審理中），其事實為：訴外人羅維真於102年6月間至允將公司購買「允將大有」預售屋建案中編號第G棟10樓房屋1戶及其基地應有部分（下稱10G房地），至同年底羅維真前往允將公司銷售中心繳納開工款時，代銷公司即萬群公司之主任何O嫦，向羅維真稱若加購「允將大有」預售屋建案中編號第G棟18樓房屋1戶及其基地應有部分（下稱18G房地），其可於數月內代為轉售出去，賣出後之獲利可用以繳納羅維真原本購買10G房地之貸款，羅維真本因資金不足而拒絕，但因何O嫦保證若無法賣出18G房地，則所購買之18G房地可退，羅維真所繳納之款項，亦可移轉至10G，羅維真聽信代銷公司主任之保證，認應不致因此遭逢無力繳納貸款之困境，遂於102年12月16日就編號18G之房地，與允將公司簽立預定房屋買賣契約書，與張志豪簽立預定土地買賣契約書，約定總價為1,680萬元，羅維真並已給付238萬元。詎料，103年開工後18G房地始終未能轉賣，經羅維真多次告知欲退回18G房地，並請允將公司及張志豪將其所繳納之款項轉至10G房地以清償房地貸款，均未正面回應，至104年6月間羅惠真與允將公司代銷人員何O嫦進行協商，表示可暫停18G之繳款，並向羅維真表示將與主管商討回覆後續之處理方式；然允將公司、張志豪於105年11月通知應交屋，否則將沒收238萬元，其後，羅維真多次欲與允將公司商討後續處理方式未果。允將公司及張志豪於106年6月4日以存證信函通知辦理交屋，羅維真未於催告期間內辦理交屋，允將公司及張志豪即於106年9月

01 12日，以臺中逢甲郵局398號存證信函解除編號18G房地買賣
02 契約，並沒收違約金238萬元。依上揭事實過程，明顯與本
03 件趙翔購屋當時所談之條件及過程情況不同，且該案中羅維
04 真已舉證因何0端之保證而購買編號18G房地，當無從為比
05 附援引逕予適用，併予敘明。

06 (四)另按受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應
07 將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益
08 ，附加利息，一併償還，民法第182條第2項固有明文。惟在
09 違約金酌減之情形，違約金酌減為形成訴權，此觀諸民法第
10 252條之規定即明，並非當事人一主張即生效力，是在法院
11 判決確定時，違約金酌減之形成力始發生，於斯時不當得利
12 之請求權始確定發生，不當得利受領人始確定知悉其受領超
13 過酌減後數額部分，受領法律上原因已不存在，按諸民法第
14 182條第2項規定違約金之受領人應於判決確定時，始有附加
15 利息一併返還之義務；申言之，當事人（債權人）在法院為
16 酌減違約金前，並無返還違約金之義務，必於法院為酌減違
17 約金裁判之法律效果形成後，請求權一方（債務人）之請求
18 權方確定發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生
19 形成力之原意，此後始有因債權人給付遲延而另須支付法定
20 遲延利息之情事。是趙翔得請求允將公司返還違約金酌減後
21 之利息，應自本件判決確定之日起至清償日止之範圍內，始
22 屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

23 四、綜上所述，趙翔依民法第252條及同法第179條不當得利之法
24 律關係，請求允將公司返還溢付之違約金790,000元，及自
25 判決確定之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲
26 延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由
27 ，不應准許。原審就上開不應准許部分，駁回趙翔之請求及
28 假執行之聲請，及就上開應予准許部分（即判令允將公司給
29 付趙翔79萬元本息部分），為允將公司敗訴之判決，並依趙
30 翔及允將公司之陳明，分別酌定相當供擔保金額為准免假執
31 行之宣告，核無不合，趙翔就其敗訴部分提起上訴、允將公

司就其敗訴部分（即原判決主文第一項）中命給付超過526,500本息部分，提起附帶上訴（即附帶上訴金額為263,500元），均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，趙翔之上訴及允將公司之附帶上訴均應駁回。

五、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，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴及附帶上訴，均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 3 月 20 日
民 事 第 八 庭 審 判 長 法 官 蔡 秉 宸
法 官 黃 渙 文
法 官 許 旭 聖

以上正本係照原本作成。

趙翔對張志豪部分得上訴，對允將公司部分不得上訴。

被上訴人允將公司、張志豪均不得上訴。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 陳麗玉

中 華 民 國 108 年 3 月 20 日