臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第117號

上　訴　人　簡青斌
訴訟代理人　陳盈壽律師
複代理人　　廖珮羽律師
被上訴人　　富旺國際開發股份有限公司
法定代理人　林正雄
訴訟代理人　林錦隆律師
複代理人　　周美瑩律師

上列當事人間請求違約金酌減等事件，上訴人對於中華民國108年12月13日臺灣臺中地方法院108 年度訴字第1249號第一審判決提起上訴，本院於109 年6 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、上訴人主張：

一、上訴人與被上訴人於民國103 年10月20日，簽訂房屋土地預定買賣合約書（下稱系爭合約書），購買坐落於臺中市○○區○○○段○○○ ○號土地及其上建物之「世界之翼」社區編號第G 棟12樓房地及地下2 樓編號第98號停車位（下稱系爭G 房地），價金為新臺幣（下同）1119萬元；編號第A 棟5樓房地及地下2 樓編號第113 、114 號停車位（下稱系爭A 房地），價金為1761萬元。上訴人就系爭G 、A 房地已分別繳交款項171 萬元、266 萬元，但自106 年7 月起，無力繳交餘款，被上訴人遂依系爭合約書第19條第2 款違約金之約定（下稱系爭違約金），沒收上訴人所繳交前開房地價款總額15% 共432 萬元。惟上訴人已部分履約，被上訴人可自由運用上訴人所繳價款，並得再次出售上開房地，不論上訴人有無違約，被上訴人均須支出管銷費用及支付予仲介人員之銷售成本，自不得重複計入被上訴人所受損害等一切情狀，故應依103 年度、107 年度營利事業各業所得額同業利潤標

準10% ，將系爭違約金酌減至288 萬元，被上訴人逾此範圍沒收之144 萬元，核屬不當得利，爰依民法第179 條規定，請求被上訴人返還之。

二、並聲明：

（一）被上訴人應給付上訴人144 萬元，及自判決確定之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

（二）願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被上訴人則以：

一、系爭違約金為懲罰性違約金，並未超過預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24條第4 款「最高不得超過總價款百分之十五」之限制，則本於契約自由、私法自治原則，兩造均應受系爭合約書之約束，法院亦應儘可能尊重契約之約定。又被上訴人確實因上訴人之本件故意違約行為，受有支出無效管銷費用及喪失售屋利潤之損害，尚須負擔房屋交易市場價格波動之風險，及未能如期取得上訴人所支付價款之利息損失，共計870 萬9144元，上訴人又未舉證系爭違約金有何過高而顯失公平之情事，不應酌減違約金之數額等語，資為抗辯。

二、並聲明：

（一）駁回上訴人之訴及假執行之聲請。

（二）如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

參、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴，並聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人144 萬元，及自判決確定之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

肆、本院之判斷：

一、上訴人主張其與被上訴人於103 年10月20日，簽訂系爭合約書，以總價金1119萬元購買系爭G 房地，另以總價金1761萬元購買系爭A 房地。上訴人就系爭G 、A 房地已分別繳交款項171 萬元、266 萬元，但自106 年7 月起，無力繳交餘款，被上訴人遂依系爭合約書第19條第2 款違約金之約定，沒

收上訴人所繳交前開房地價款總額15% 共432 萬元等情，為被上訴人所不爭執，並有系爭合約書、收據附卷可稽（見原審卷第17-117頁），堪信實在。

二、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。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250 條第2 項定有明文。次按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之性質，於債務人違約時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之（最高法院109 年台上字第235 號、107 年台上字第764 號判決參照）。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，應綜合契約之內容及一切事實定之，倘於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，即應認該違約金之性質為懲罰性違約金（最高法院62年台上字第1394號判例參照），否則依民法第250 條第2 項規定，視為賠償性違約金。查本件上訴人主張系爭違約金為賠償性違約金，雖為被上訴人所否認，並以係懲罰性違約金云云置辯，但依系爭合約書第19條約定：「…二、甲方（按指上訴人）違反第六條第二款…規定者，乙方得沒收依房地總價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，同時乙方得解除本契約，並逕為撤銷本買賣登記案件。三、買賣雙方當事人除前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。」（見原審卷第28、78頁），可知系爭合約書第19條第3 項之約定與前揭關於懲罰性違約金之要件不合，應認系爭違約金係屬賠償性違約金之性質，被上訴人上開所辯，要無足取。

三、又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，雖為民法第252 條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，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（最高法院92年度台上字第2747號裁判參照）。本件上訴人雖主張被上訴人沒收違約金432 萬元過高，請求酌減為288 萬元云云，但為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，依前揭說明，自應由上訴人就違約金過高而顯失公平之利己事實，負舉證責任。經查：

（一）上訴人雖主張其已部分履約，被上訴人可自由運用上訴人所繳價款等語，但系爭G 、A 房地總價共計2880萬元，上訴人僅繳納合計437 萬元，未繳納之價金高達2443萬元，被上訴人抗辯稱：其因此受有未能如期取得上訴人所支付價款之利息損失等語，即屬有據。

（二）上訴人復主張被上訴人得再次出售上開房地，不論上訴人有無違約，被上訴人均須支出管銷費用及支付予仲介人員之銷售成本，自不得重複計入被上訴人所受損害云云。但查，被上訴人因上訴人之買受，業已支付系爭G 、A 房地

之仲介費用28萬8000元予仲介人員乙節，為上訴人所不爭執，並有仲人佣金申請表附卷可稽（見原審卷第191、193頁），堪信實在。另上訴人於締約之初即已違約，致被上訴人必須重新銷售系爭G、A房地，嗣於107年9月16日始以總價1740萬元售出系爭A房地，至108年12月9日方以總價1106萬元售出系爭G房地，此有被上訴人提出之不動產買賣契約書在卷可憑（見本院卷第91-105頁），再參以不動產同業利潤標準之費用率為28％（見本院卷第119、121頁），足見自上訴人違約後，至被上訴人再次售出系爭G、A房地為止，被上訴人必須重新支付相關之管銷費用及仲介銷售成本。換言之，被上訴人原本在銷售系爭G、A房地予上訴人前所支出之相關管銷費用，及與上訴人成交後支付予仲介人員之仲介費用，均屬枉然，甚者，還須承擔房屋交易市場價格波動之風險及跌價之損失（按系爭G、A房地再行銷售後，被上訴人即受有共計34萬元之價金損失）。基此，被上訴人抗辯稱：因上訴人之違約，其受有支出無效管銷費用之損害，尚須負擔房屋交易市場價格波動之風險等語，即有所憑，堪予採信。而參酌被上訴人抗辯其自102年1月17日至108年4月30日止，因銷售該建案已支出管銷費用1億8140萬7593元，該社區共174戶，有管銷售費用總表存卷可佐（見原審卷第157-190頁），平均每戶管銷費用高達104萬2572元，加計售出系爭G、A房地予上訴人時支付之仲介費用28萬8000元，被上訴人謂：其因上訴人違約致受有237萬3144元（計算式：0000000＋0000000＋288000）之管銷費用損害等語，即非無稽，被上訴人既因上訴人之違約，而須重新銷售系爭G、A房地，重新支出相關管銷費用，自無上訴人所稱重複計算損害問題。

（三）上訴人另引其他實務案例（見原審卷第233-276頁），主張應依103年度、107年度營利事業各業所得額同業利潤標準10%，將系爭違約金酌減至288萬元云云。但本院細

繹前開判決，不論是買賣標的、違約情節等等，案情與本件均非相同，自難比附援引。況且，系爭違約金係賠償性違約金，違約金額是否過高，係以債權人所受損害為主要準據（最高法院107 年台上字第764 號判決參照），上訴人主張應以被上訴人之同業利潤標準計算，即不可採。

（四）再者，依系爭合約書第19條第2 項約定，上訴人違約時，被上訴人得沒收系爭G 、A 房地總價款之15% 為違約金，倘若上訴人已繳納之款項未達前開總價款之15% ，則以所繳納之價金數額為限，顯然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第24條第4 款所示違約金總額之限制（見原審卷第231 頁）。且於上訴人所繳納之價金少於總價款15% 時，亦有約定以所繳納之數額為違約金額，顯然業已兼顧如在履行之初違約，被上訴人可隨即再為銷售因應，所造成之損害較少之情形，自已兼顧損害與履行期間之平衡，復有違約金總額之限制，更難認有何顯失公平之情事。

（五）此外，上訴人又未能提出其他確切之證據證明系爭違約金之約定有何顯失公平之情形。另參以上訴人係同時購買系爭G 、A 房地，總價金共計2880萬元，顯非單純供自住，而具投資之性質，則在締結系爭合約書前，上訴人自應衡量其價金之負擔較高，風險較大，而系爭合約書之約款文字顯白易懂，上訴人亦無不能預測違約責任之情形，上訴人既同意締結系爭合約書，則本於契約自由、私法自治原則，自應受系爭合約書之拘束。嗣上訴人因未能做好自我資金調度之控管，導致本件違約發生，當應自負其責，無從認定系爭違約金之約定有何過高而顯失公平之情形。

四、綜上所述，上訴人並未能舉證證明系爭違約金之約定，有何違約金過高應由法院酌減之情事，被上訴人既受有損害，則依約沒收違約金432 萬元，洵屬有據，並無不當得利。從而，上訴人依民法第179 條規定，請求被上訴人返還不當得利144 萬元，及自判決確定之日起至清償日止，按年息百分之

5 計算之利息，非屬正當，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

伍、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，附此敘明。

陸、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　15　　日

民事第三庭　審判長法　官　黃玉清

法　官　杭起鶴

法　官　莊嘉蕙

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　高麗玲

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　17　　日