臺灣高等法院民事判決

107年度消上易字第12號

上　訴　人　林宗瑋
訴訟代理人　林聖鈞律師
複　代理　人　莊季凡律師
被　上訴　人　宏普建設股份有限公司
法定代理人　段津華
訴訟代理人　張淑敏律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國107年7月2日臺灣臺北地方法院107年度消字第16號第一審判決提起上訴，本院於107年12月26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

一、上訴人主張：伊於民國103年6月5日以新臺幣（下同）978萬元，向被上訴人購買坐落新北市○○區○○○段0○段000 0000 0000地號土地上預計興建之「宏普AMAX」建案（下稱系爭建案）A18棟19樓房屋（下稱系爭房屋），及基地應有部分（以下合稱系爭房地），並簽立不動產預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），已陸續交付價金合計196萬元。系爭房屋為一般事務所，與被上訴人提供系爭建案之廣告內容所稱之住宅不同，伊受該不實廣告之吸引，誤認系爭房屋為住宅而購買。嗣於106年7月31日始知悉上情，爰以起訴狀繕本之送達，撤銷因被詐欺而為購買系爭房地之意思表示，被上訴人無法律上之原因，受有146萬7,000元（下稱系爭款項）之利益。倘認被上訴人無詐欺情事，伊未繼續給付價金，經被上訴人於同年9月21日解除系爭買賣契約，將系爭款項充作違約金，惟其數額於超過財政部公布「不動產投資開發、興建及租售業」之同業利潤標準即淨利率10%（下稱系爭同業利潤標準）部分，尚屬過高，應予酌減，被上訴人亦應返還酌減後之差額等情。爰依民法第179條、第

259 條第1 款、第2 款規定，求為命被上訴人返還系爭款項，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審就該部分為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴。未繫屬本院部分，不予贅述）。其上訴聲明為：（一）原判決關於駁回下列第㈡項之訴部分廢棄。（二）被上訴人應再給付上訴人146 萬7,000 元，及自106 年9 月9 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被上訴人則以：伊提供之廣告內容，未表示系爭房屋作為住宅使用，並無詐欺上訴人之情事，且系爭買賣契約清楚載明系爭房屋為一般事務所，上訴人亦無誤認可能。上訴人未按期給付買賣價金，經伊於106 年9 月21日解除系爭買賣契約，自得依該契約第19條第2 項約定，將系爭款項作為違約金，其數額並未過高等語，資為抗辯。

三、兩造於103 年6 月5 日簽訂系爭買賣契約，約定上訴人以買賣總價978 萬元向被上訴人買受系爭房地，上訴人陸續給付定金20萬元、簽約金78萬元、結構體款49萬元、外飾完成工程期款49萬元，合計196 萬元；被上訴人於106 年7 月5 日函催上訴人支付申請使用執照款，未獲置理；復於同年9 月20日以存證信函催告上訴人於7 日內支付前開款項及遲延利息，逾期則解除系爭買賣契約，該存證信函於同年月21日送達上訴人，系爭買賣契約已於同年月21日解除等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第289 頁），堪信為真正。

四、上訴人主張撤銷因受被上訴人之詐欺而購買系爭房地之意思表示，被上訴人係無法律上之原因，受有系爭款項之利益，應予返還乙節，為被上訴人以前開情詞置辯。經查：

（一）民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示。主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證之責任。上訴人主張被上訴人以不實廣告內容之詐欺行為，致其陷於錯誤而為購買系爭房地之意思表示乙節，為被上訴人所否認，則上訴人應就上開事實負舉證責任。

（二）依系爭建案之廣告所載：宏普銳意打造新莊精品建築，在精選上好地段蓋出好房，從柏悅府、文華居、四季館、雙橡園等都是口碑絕佳、快速完銷的精品式建築，帶動新莊房市穩健發展；訂簽僅10%，結構工程零付款，輕鬆買好房；豪宅大師團隊，訂製A+級鉅獻，新古典豪宅建築師，陳克聚建築師、豪宅專屬結構王牌，新結構工程各詞（見臺灣新北地方法院106 年度訴字第3363號㈠卷第27、29頁）以觀，可知該廣告內容僅係被上訴人羅列過往推出之建案，藉以傳達其興建之房屋評價甚高，且參與系爭建案之建築設計、結構工程者，各有代表之建築實績，並強調購買系爭建案之初期負擔金額較少，並未有表示系爭房屋係作為住宅使用之文義，至為明確。佐諸系爭買賣契約於前言、第2 條、平面合約附圖均已載明：系爭房屋為一般事務所等內容（見本院卷第77、81、221 頁）以考，益徵被上訴人係明確向上訴人表示系爭房屋為一般事務所，尚難認被上訴人有何隱瞞系爭房地不能作為住宅使用之詐欺行為。參以上訴人係親自於系爭買賣契約上用印等情（見本院卷第291 頁），足認上訴人於簽訂系爭買賣契約時，知悉購買之系爭房屋為一般事務所，甚為明確。上訴人空言主張：因被上訴人以不實廣告內容之詐欺行為，致其陷於錯誤而為購買系爭房地云云，自不足採。以故，上訴人以受被上訴人詐欺為由，依民法92條第1 項規定，以起訴狀繕本之送達，撤銷系爭買賣契約之意思表示，尚屬無據。其據此依同法第179 條規定，請求被上訴人返還系爭款項，並無理由。

五、上訴人主張被上訴人於解除系爭買賣契約後，將系爭款項充作違約金，其數額於超過系爭同業利潤標準之部分，尚屬過高，應予酌減，被上訴人應返還酌減後之差額乙節，為上訴人以前開情詞所否認。經查：

（一）約定之違約金過高，經法院核減後，就減少部分應依不當得利規定返還，此與契約解除後之回復原狀義務，兩者之

法律關係不同。上訴人並非依不當得利規定，請求被上訴人返還酌減違約金後之差額，其依民法第259 條第1 款、第2 款規定為請求，已難認有據。

（二）況約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條固有明文。惟該條規定，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，即未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。又違約金之約定，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。

（三）依系爭買賣契約第19條（違約之罰則）第2 項所載：倘上訴人違約不買、未依期付款，經被上訴人定期催告仍未辦理者，被上訴人除得解除本契約外，並得請求上訴人按本契約買賣總價15％（最高不得超過15％）計算之金額作為違約金等內容（見本院卷第127 頁）以察，顯見兩造於簽約時均知悉違約之效果，並約明上訴人若違約未依期付款，於被上訴人解除該契約後，並得將上訴人所支付價款中之系爭款項（計算式：買賣總價978 萬元Ｘ15％＝146 萬7,000 元）作為違約金，至為明確。上訴人於簽約後，未依約給付申請使用執照款，經被上訴人定期催告，仍未獲

置理，被上訴人已於106年9月21日解除系爭買賣契約，業經認定如前，則被上訴人依該契約第19條第2項約定，將系爭款項作為違約金，核屬有據。

（四）兩造既約明上開違約之罰則，應同受其拘束，法院亦應予以尊重，除非上訴人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平外，不容上訴人於事後任意指摘該約定之違約金額過高而要求核減。上訴人雖稱：被上訴人將系爭款項作為違約金，其數額於超過系爭同業利潤標準之部分，尚屬過高云云（見本院卷第373頁）。然該同業利潤標準僅為課稅之參考，尚不能採為計算實際損害額之基準，上訴人未舉證證明被上訴人所受之實際損害，僅為系爭同業利潤標準，則其此部分主張，即難憑採。本院審酌上訴人係藉詞不履行債務而毀諾，嗣由被上訴人解除系爭買賣契約；及系爭房地之買賣總價為978萬元，被上訴人依系爭買賣契約第19條第2項約定，將系爭款項作為違約金，其數額占系爭房地買賣總價15%，並未逾越內政部公告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款本文所載：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（最高不得超過15%）計算之金額之上限規定（見本院卷第425至432頁）以觀，尚難認被上訴人依約將系爭款項充作違約金，有何過高而顯失公平之情形。至上訴人所舉其他判決之認定（見本院卷第407至424頁），與本件事實不同，尚無從比附援引。其空言稱：系爭款項充作違約金之數額過高云云，要不足採。以故，上訴人請求依民法第252條規定酌減違約金，並依同法第259條第1款、第2款規定，請求被上訴人返還酌減違約金後之差額，均屬無據。

六、綜上所述，上訴人依民法第179條、第259條第1款、第2款規定，訴請被上訴人給付系爭款項本息，為無理由，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁

回其上訴。

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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，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　　1　　月　　9　　日

民事第十六庭

審判長法　官　鍾任賜

法　官　黃明發

法　官　林政佑

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　9　　日

書記官　王韻雅