

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第211號

上訴人 陳淑娟
訴訟代理人 徐志明律師
林冠廷律師

被上訴人 鴻愷建設股份有限公司
法定代理人 陳鴻亮
訴訟代理人 劉錦隆律師

上列當事人間請求酌減違約金等事件，上訴人對於中華民國107年12月12日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第291號第一審判決提起一部上訴，本院於中華民國108年6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：兩造於民國102年12月26日簽訂房屋土地預定買賣契約書（含兩造個別磋商條款，下稱系爭買賣契約），伊以總價新臺幣（下同）32,180,000元（含停車位1,800,000元），向被上訴人購買位於臺北市○○區○○路4段之「文藝再興」建案（下稱系爭建案）B2棟10樓預售房屋及坐落土地應有部分，暨編號7號機械式汽車停車位（合稱系爭房地）。被上訴人於106年6月12日、同年月30日催告伊依序於106年6月19日、同年7月10日前，以現金1次付清銀行貸款期款22,520,000元（下稱系爭貸款期款）半數11,260,000元。因伊未能給付，被上訴人即於同年月12日，發函解除系爭買賣契約，沒收以系爭房地總價金15%計算之違約金4,827,000元（計算式： $32,180,000 \times 15\% = 4,827,000$ ）。惟系爭房地僅跌價約1,762,016元，且依財政部公布之「營利事業各業所得額暨同業利潤標準」，以住宅營建業淨利率8%計算，被上訴人出售系爭房地預期可得淨利為2,574,400元，被上訴人沒收之違約金，顯有過高而應予酌減，則被上

01 訴人沒收前開違約金，即屬無法律上原因受有利益，應予返
02 還。爰依民法第179條規定，求為命被上訴人給付4,827,00
03 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
04 5%計算之利息之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人以
05 違約金應予酌減至系爭房地總價8%，則被上訴人沒收金額逾
06 酌減後違約金部分，即2,252,600元【計算式：32,180,000
07 $\times (15\% - 8\%) = 2,252,600$ 元】，仍屬不當得利為由，提起
08 一部上訴。上訴聲明：(一)、原判決關於駁回上訴人後開第2
09 項之訴，及該部分假執行之聲請，均廢棄。(二)、被上訴人應
10 給付上訴人2,252,600元，及自本判決確定翌日起至清償日
11 止，按週年利率5%計算之利息。(三)、願供擔保，請准宣告假
12 執行。(原審駁回上訴人逾上開請求部分，未據上訴人聲明
13 不服，不在本件審理範圍)。

14 二、被上訴人則以：自兩造簽署系爭買賣契約至伊解約時，房市
15 景氣不佳，系爭房地未能重新出售，依實價登錄資料推估，
16 跌價至每建坪581,000元、車位1,400,000元，且伊尚受有
17 大樓管理費、基本水電費及價金利息等損害。另伊委託創意
18 家行銷股份有限公司（下稱創意家公司）代為銷售系爭房地
19 之服務費為銷售總價之5.5%即1,768,250元，且若伊重新出
20 售系爭房地，須再次給付總價5%之仲介或銷售費用，是伊沒
21 收4,827,000元為違約金，並未過高等語，資為抗辯。並答
22 辯聲明：(一)、上訴駁回。(二)、如受不利判決，願供擔保請准
23 免為假執行。

24 三、兩造於102年12月26日簽訂系爭買賣契約，上訴人以總價32
25 ,180,000元（含停車位1,800,000元）價金，向被上訴人購
26 買系爭房地。又被上訴人依系爭買賣契約第9條第2項第3
27 款第2目、同條第1項約定，視為上訴人違約，被上訴人依
28 同契約第25條第2項約定，於106年7月12日寄發存證信函
29 於上訴人（翌日送達，下稱系爭存證信函），解除系爭買賣
30 契約。再者，上訴人已給付9,340,000元，被上訴人沒收其
31 中買賣總價款之15%即4,827,000元為違約金，其餘4,513,

000 元退還上訴人。而系爭買賣契約第 25 條第 2 項約定之違約金為損害賠償總額預定性質等事實，為兩造所不爭執（本院卷第 113 頁），並有系爭買賣契約、房地、汽車停車空間出售標示及買賣總價款說明、文藝再興付款明細表及系爭存證信函（原審卷第 10 至 23、24 至 26、28、33 至 34 頁），堪信為真實。

四、上訴人主張被上訴人沒收之違約金 4,827,000 元過高，應予酌減至房地總價 8%，被上訴人自應返還溢額沒收之數額 2,252,600 元本息等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)、按系爭買賣契約第 9 條第 2 項第 3 款第 2 目：「(二) 甲方同意委辦貸款或減少貸款均應遵守下列約定：… 2. 甲方若因辦理貸款之條件不合，或中途改變主意不辦貸款、或主動向金融機構表明拒絕貸款或未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經乙方以書面催告期限內仍未完成，視為甲方放棄辦理銀行貸款，乙方逕得依本條第 1 項不辦貸款約定方式處理」；第 9 條第 1 項：「甲方不辦理金融機構貸款者，於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，應繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方未繳款項之擔保。乙方於取得本約契稅稅單時，通知甲方繳交另半數未繳金額予乙方，逾期繳款視為甲方違約，乙方得逕行依本契約第 25 條第 2 項違約約定處理；且繳付之票據未兌現或未付清價款前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記予甲方」；第 25 條第 2 項約定：「除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方違反『付款條件及方式』之規定者，乙方得解除本契約；解約時乙方得沒收依房地總價款 15% 計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限」（原審卷第 14、21 頁）。查被上訴人依系爭買賣契約第 9 條第 2 項第 3 款第 2 目、同條第 1 項約定，視為上訴人違約，被上訴人依同契約第 25 條第 2 項約定，於 106 年

01 7月12日寄發存證信函於上訴人，解除系爭買賣契約，並由
02 上訴人已給付款項中沒收買賣總價款之15%即4,827,000元
03 為違約金等情，已如前述，則被上訴人自得依前開約定沒收
04 依房地總價款15%計算之違約金4,827,000元。

05 (二)、上訴人抗辯系爭契約第25條第2項約定之違約金過高，應予
06 酌減云云。按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
07 額，為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造
08 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
09 妥適裁量、判斷之權限，非謂因此排除債務人就違約金過高
10 之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。又約定
11 違約金如為損害賠償總額預定性質，債權人於債務人不履行
12 債務時即得不待證明其損害數額之多寡，按約定之違約金，
13 請求被債務人支付，債務人如依民法第252條規定請求核減
14 違約金者，自應就該違約金之約定過高之事實負舉證責任。
15 而法院對於損害賠償額預定性之違約金，除應審酌一般客觀
16 事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利
17 益外，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利
18 益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否
19 過高。查系爭買賣契約第25條第2項約定之違約金為損害賠
20 償總額預定性質，已如前述。審酌系爭房地建坪約41坪，於
21 兩造102年12月締結系爭買賣契約時，每建坪單價約740,97
22 6元，停車位價格為1,800,000元等情，為兩造所不爭執（
23 原審卷第141頁反面）。參酌被上訴人解除系爭買賣契約時
24 即106年7月期間，依上訴人所舉系爭建案成交明細所示，
25 系爭建案每坪單價為663,200元至663,300元，停車位價格
26 均為1,800,000元（本院卷第97頁），取其平均數計算每坪
27 663,250元，則系爭房地自系爭買賣契約成立後至解除時，
28 其價值估計下跌3,186,750元【計算式：32,180,000－（66
29 3,250×41＋1,800,000）＝3,186,750元】。上訴人主張
30 於106年6月間，尚有成交金額為每坪698,000元，且系爭
31 建案成交明細所示建物樓層較低，價格自然低於系爭房地，

而買賣價格決定因素多變，未必可逕認有跌價云云。惟上訴人主張每坪698,000元之成交時間為106年6月（本院卷第97頁），非解除系爭買賣契約時之106年7月，無從作為估算跌價狀況之基礎，況上訴人未再舉證系爭房地於解約時之市價未低於系爭買賣契約所定價金，自無可信。又被上訴人因委託創意家公司銷售系爭房地，而支付該公司企劃服務費1,768,250元等情，有創意家公司108年5月20日說明書、請款明細表、統一發票及支票在卷可稽（本院卷第181至193頁），可見被上訴人因解除系爭買賣契約，支付予創意家公司企劃服務費1,768,250元已成無益之支付，自為被上訴人所受損害。上訴人主張該企劃服務費1,768,250元，已內含於淨利之計算，不得重複計入損害云云。查上開企劃服務費為營業費用，固於計算淨利時須扣除，然此係以被上訴人得如數收受系爭房地總價為前提。而系爭買賣契約因視為上訴人違約而解除，被上訴人無從向上訴人收得價金用以支付該筆企劃服務費，即須以自己財產支付該筆企劃服務費，自受有損害。上訴人前述主張，並不可取。因此，計算被上訴人以上所受損害已達4,955,000元（計算式：3,186,750 + 1,768,250 = 4,955,000），與約定之違約金數額相當。況因系爭買賣契約解除，上訴人除受有上開損失外，必然另受有價金無法如期受領之利息損失，且系爭房地仍為被上訴人所有而未再行售出乙情，有登記謄本在卷可稽（本院卷第289至295頁），可見上訴人須支付解除系爭買賣契約前系爭房地相關管理、水電及維護費用。總計以上各該損害，按系爭房地總價15%估算上訴人損害總額，難認過高。兼衡預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹、二十四規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最高不得超過15%計算之金額（本院卷第211頁）。衡諸此為行政院消費者保護委員會審議通過，已詳酌當時社會經濟狀況及賣方損害程度，仍認最高得約定以房地總價15%計算之違約金，益徵本件約定之違約金數額，尚合於社會經

01 濟而未過高。從而，依前開說明，上訴人未能舉證本件違約
02 金約定過高而應予酌減，其請求酌減違約金，即無可採。

03 (二)、因此，被上訴人據系爭契約第25條第2項約定，沒收房地總
04 價15%為違約金，具法律上原因，被上訴人依民法第179條
05 規定，主張違約金應予酌減而請求返還溢扣之數額2,252,60
06 0元云云，自不可信。

07 五、綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付
08 2,252,600元及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%
09 計算之利息，為無理由，不應准許。從而，原審就此部分為
10 上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分
11 不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

12 六、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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
16 項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 108 年 7 月 17 日

18 民事第十四庭

19 審判長法官 詹文馨

20 法官 陳麗玲

21 法官 藍家偉

22 正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
24 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
25 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
26 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
27 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
28 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
29 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 108 年 7 月 17 日

31 書記官 戴伯勳

01 附註：

02 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

03 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴

04 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

06 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法

07 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。