臺灣高等法院民事判決

108年度上字第225號

上　　訴　　人　長泰金建設股份有限公司
兼法定代理人　常福財
上　　訴　　人　陳秀琴
共　　同
訴訟代理人　邱俊哲律師
被上訴人　林瀟洵
訴訟代理人　張克西律師
　　林芝羽律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國107年12月20日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第574號第一審判決提起上訴，本院於108年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人長泰金建設股份有限公司給付逾新臺幣壹佰玖拾陸萬參仟參佰伍拾元本息，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二十，上訴人常福財、陳秀琴各負擔百分之十五，餘由上訴人長泰金建設股份有限公司負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

被上訴人於103年6月25日與上訴人長泰金建設股份有限公司（下稱長泰金公司）簽訂「○○○○」建案C戶4樓預售房屋買賣契約書（下稱系爭預售屋買賣契約），約定價金為442萬9000元，並於同日與上訴人常福財、陳秀琴（下稱常福財等2人）簽訂上開建案基地即坐落於臺北市○○區○○段○小段00、00000、00、00、00地號土地應有部分之預售土地買賣契約（下稱系爭預售土地買賣契約），約定價金為1033萬5000元。被上訴人已陸續給付房價共計129萬9,000元、土

地價金共計302萬5,000元。

詎長泰金公司未依約於106年9月26日前取得使用執照，經於107年3月1日發函催告履行仍未履行。被上訴人乃依系爭預售屋買賣契約第28條第1款、系爭預售土地買賣契約第20條第5款及民法第254條之規定，以起訴狀之送達為解除上開契約之意思表示。

請求：

依系爭預售屋買賣契約第28條第2款、民法第259條第2款及第203條規定，請求長泰金公司返還已付之房屋價金129萬9000元及如附表二所示金額各自該價金受領日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；依系爭預售屋契約第13條第2款前段約定，請求長泰金公司給付遲延利息12萬807元；依系爭預售屋契約第28條第2款約定，請求長泰金公司賠償被上訴人違約金66萬4350元。合計長泰金公司應給付被上訴人208萬4157元，及如附表二所示之利息。

依系爭預售土地買賣契約第20條第5款、民法第259條及第203條規定，請求常福財、陳秀琴返還已付土地價款302萬5000元，及依附表三所示金額各自受領日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

願供擔保，請准宣告假執行。

（未繫屬本院者，不予贅述）

二、上訴人則以：

被上訴人解除契約後，請求返還已繳之價金，只能自「解約日」起算利息。

系爭預售屋契約第13條第2款乃開工及使用執照取得期限之約定，於雙方繼續履約時，被上訴人得於日後交屋時主張遲延利息而已。被上訴人既解除本件契約並依系爭預售屋買賣契約第28條違約之處罰主張權利，自不得再併同該第13條第2款為請求。況上開遲延期間，被上訴人亦得請求已繳價金之遲延利息，如再准許此部分之遲延利息，即有一事二罰之違誤。

本件房屋總價442萬9千元，已繳價金129萬9千元，違約金66萬4350元，高達已繳價金之5成，而解除契約後，被上訴人之損失僅為已繳價金遲延取回之資金運用利益，並無其他損害，該違約金亦屬過高，應予以酌減至百分之8等語置辯。

三、原審對被上訴人上開請求（確定部分除外）為被上訴人勝訴之判決，並分別為准、免假執行之諭知。上訴人不服，提起上訴。聲明：　原判決廢棄。　上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。（原判決命長泰金公司返還支票部分，已據長泰金公司撤回此部分上訴〈見本院卷第121頁〉；原判決駁回被上訴人請求長泰金公司給付逾208萬4157元本息部分，未據被上訴人不服，均告確定。）

四、本件不爭執事項（見本院卷第81-82頁）：

被上訴人於103年6月25日與長泰金公司簽訂「○○○○」建案C戶4樓之系爭預售房屋買賣契約，約定價金為442萬9000元；於同日與常福財等2人簽訂上開建案基地即坐落於臺北市○○區○○段○小段00、00000、00、00、00地號土地應有部分之系爭預售土地買賣契約，約定價金為1033萬5000元。

被上訴人於103年6 月12日交付如原判決附表一所示支票1紙予代長泰金公司銷售系爭建案之銷售人員楊佩婷作為斡旋金（定金），並陸續給付如附表二所示房屋價款共計129萬9000元予長泰金公司；陸續給付如附表三所示土地價款予常福財、陳秀琴共計302萬5000元。

被上訴人於103 年11月9 日與長泰金公司簽訂增修條款，雙方同意將「○○○○預售房屋買賣契約書」第13條開工及取得使用執照期限第1款，更改為「本預售屋之建築工程應在104年4月30日前開工，於106年9月26日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」（下稱增修條款）。

ŋ長泰金公司迄今未取得使用執照，經被上訴人於107年3月1

日發函請上訴人長泰金公司履行契約，迄今仍未履行，被上訴人依系爭預售屋買賣契約第28條第1款、系爭預售土地買賣契約第20條第5款及民法第254條之規定，以起訴狀繕本之送達為解除上開契約之意思表示，長泰金公司於107年3月2日收受上開存證信函（見原審卷第119頁）。

五、本院之判斷：

上訴人返還價金之起息日為「受領日」或「解約日」？

被上訴人主張本件契約因可歸責於長泰金公司之事由，未於106年9月26日前取得使用執照，已合法解除；上訴人應返還被上訴人已繳納如附表二、三所示之價金，上訴人對此均不爭執(見不爭執事項ŋ、　、本院卷第100頁)，應予准許。

次按契約解除時，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，是被上訴人主張解除本件契約後，上訴人應自如附表二、三所示各該「受領日」起計付利息，即屬有據。上訴人抗辯應自「解約日」起算利息，於法無據。

被上訴人得否請求長泰金公司給付遲延取得使用執照之利息12萬807元？

系爭預售屋買賣契約第13條第2款固約定：「賣方如逾前款期限未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方…」（見原審卷第25頁）。惟，系爭預售屋買賣契約第28條復約定：「[賣方違反…開工及取得使用執照期限之規定者，即為賣方違約，買方得解除本契約。）賣方有前款違約情事之一者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之十五之違約金…」（見原審卷第38頁），亦即系爭預售屋買賣契約就賣方逾期取得使用執照之違約情事時，買方可依系爭預售屋買賣契約第13條第2款請求賣

方繼續履約，並給付每逾1日應按已繳房屋價款依萬分之5單利計算遲延利息，或依系爭預售屋買賣契約第28條約定解除契約，除請求長泰金公司將已繳之房屋價款併同利息一併退還外，並同時賠償房屋總價款百分之15之違約金。據上可知，兩造就系爭預售屋買賣契約第13條第2款約定之真意，應為賣方違約逾期取得使用執照後，買方倘未依第28條之約定解除契約時，即得依據第13條約定，請求賣方繼續履約，並按已繳房屋價款萬分之5計算遲延利息之賠償。是系爭預售屋買賣契約第13條約定雖名為「遲延利息」，然核其真意應係違約金之性質（最高法院44年台上字第592號判決意旨參照）。因此，倘買方已依第28條約定解除契約時，僅得依第28條之約定請求違約金，不得再依據第13條約定請求遲延利息（違約金），否則即有重複處罰之情形，尚非合理。

被上訴人（買方）已依系爭預售屋買賣契約第28條約定解除契約，並依該條約定請求違約金，詳後述，自不得再依系爭預售屋買賣契約第13條約定，請求自106年9月27日起，至起訴狀繕本於107年5月25日送達（解約日）前之107年3月31日止（見本院卷第101頁），每日按已繳房屋價款萬分之5計算之遲延利息共計12萬807元。

被上訴人請求長泰金公司給付違約金66萬4350元（逾此未據被上訴人不服）是否過高？應否核減？

按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所明定，然此規定乃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，審酌該違約金數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號判決意旨參照）。

系爭預售屋買賣契約第28條約定：[賣方違反…開工及取得使用執照期限之規定者，即為賣方違約，買方得解除本契約。）賣方有前款違約情事之一者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限（見原審卷第38頁）。

長泰金公司未能依約於106年9月26日前取得使用執照，經被上訴人以本件起訴狀向上訴人長泰金公司為解除契約之意思表示，已如前述，則被上訴人以此為由，請求上訴人長泰金公司賠償，按房屋總價款442萬9,000元以百分之15計算之違約金66萬4,350元（0000000×15%＝664350），自屬有據。

次查，系爭預售屋買賣契約為長泰金公司擬定之定型化契約，而長泰金公司為一具有資力並富經驗之建設公司，則其對於系爭房屋建築時程之掌握、申請相關使用執照之流程、及其違約之機率與賠付違約金之資力等情，均非不可預見，顯與一般買賣房地之消費者有間。則長泰金公司斟酌一切狀況後，擬定於賣方違約時應付「房屋總價15%」之違約金條款，並考量兩造履約之進度，而附加「該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」之條件而限

制、調整之，即已避免違約金計算結果，產生顯與履約程度不相當致過高之情事，長泰金公司自應受其擬定之系爭買賣契約第28條第2款之拘束。

此外，復查無本件違約金有過高而顯失公平之情事，則長泰金公司抗辯應予酌減違約金至房屋總價之8%云云，即無可取。

六、綜上所述，被上訴人請求長泰金公司返還已繳納之房屋價金129萬9000元、賠償違約金66萬4350元，合計196萬3350元及依附表二所示金額各自遲延利息起算日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被上訴人請求常福財、陳秀琴給付302萬5000元及依附表三所示金額各自遲延利息起算日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法有據，應予准許，逾此，於法無據，不應准許。原審就超過上開應准許部分，為長泰金公司敗訴之判決，自有未洽，長泰金公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，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，併此敘明。

八、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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　5　　日

民事第二十庭

審判長法　官　陳雅玲

法　官　吳燁山

法　官　林玉蕙

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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（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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　5　　日

書記官　林初枝

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表二：

金額（新臺幣）	遲延利息起算日	依據及證據出處
房屋價款		
27萬9,000元	103年7月15日	房屋價款受領日（原審卷第121 頁）
35萬元	103年7月15日	房屋價款受領日（原審卷第121 頁）
22萬元	104年8月4日	房屋價款受領日（原審卷第122 頁）
18萬元	105年1月14日	房屋價款受領日（原審卷第

（續上頁）

		123 頁）
9萬元	105年4月18日	房屋價款受領日（原審卷第124 頁）
9萬元	105年11月15日	房屋價款受領日（原審卷第125 頁）
9萬元	106 年4月6日	房屋價款受領日（原審卷第126 頁）
違約金		
66萬4,350元	107年5月26日	起訴狀送達翌日（原審卷第171 頁）

附表三：

金額（新臺幣）	遲延利息起算日	依據及證據出處
62萬5,000元	103 年7 月15日	土地價款受領日（原審卷第127 頁）
83萬元	103年7月15日	土地價款受領日（原審卷第127 頁）
52萬元	104年8月4日	土地價款受領日（原審卷第128 、129 頁）
42萬元	105年1月14日	土地價款受領日（原審卷第130 頁）

（續上頁）

21萬元	105年4月18日	土地價款受領日（原審卷第131 、132 頁）
21萬元	105年11月15日	土地價款受領日（原審卷第133 、134 頁）
21萬元	106年4月6日	土地價款受領日（原審卷第127 頁）