臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第308號

上　訴　人　宏泰人壽保險股份有限公司
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　顏世翠律師
　　郭子千律師
被　上訴人　黃威航
訴訟代理人　潘宜鍵

上列當事人間請求返還款項事件，上訴人對於中華民國108年1月15日臺灣臺北地方法院107年度訴字第4706號第一審判決提起上訴，本院於108年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付新臺幣參拾肆萬伍仟元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

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。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國104年3月31日與上訴人簽立房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），買受坐落新北市○○區○市段○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地應有部分及其上「海洋都心2」建案預售屋B3-21F及汽車停車位M3-1222（下合稱系爭房地），總價新臺幣（下同）765萬元，伊已繳納房屋款34萬元、土地款77萬元，嗣因無資力繳納價金，依系爭買賣契約第26條第2項約定（下稱系爭約定），於107年12月25日解除該契約。且上訴人依系爭約定沒收房地總價15%計算之違約金顯屬過高，應酌減至0元，並返還上開款項予伊。爰依不當得利之法律關係，求為命上訴人給付111萬元之判決（原審判命上訴人給付34萬5,000元，駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分提起上訴。被上訴人就其敗訴部分未聲明不服）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：被上訴人僅給付五期款項，自105年9月16日起

即未依約付款，經催告仍未置理。系爭約定記載「買賣雙方並得解除本契約」為文字誤植，兩造之真意僅限未違約之賣方得解約。倘違約之買方得解約，請求返還買賣價金，顯有悖誠信原則，該違約金之約定亦無過高情形等語，資為抗辯。上訴聲明：　原判決不利部分廢棄。　上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、本件兩造於104年3月31日簽訂系爭買賣契約，由被上訴人向上訴人買受系爭房地，總價金為765萬元，被上訴人僅給付五期款共111萬元，自105年9月16日即未繼續付款，為兩造所不爭執（見本院卷第48至49頁），並有系爭買賣契約、客戶發票明細表、繳款狀況表可參（見原審卷第254至336、196、198頁），應可信實。

四、又被上訴人主張其未依約付款，得依系爭約定解除契約，並請求上訴人返還已付價金，則為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點厥為：　被上訴人主張解除契約，有無理由？　系爭違約金是否過高而應予酌減？被上訴人得否依不得當利之法律關係請求上訴人返還已付之價金34萬5,000元？茲分述如下：

按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並以當時之事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥於契約之文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號判例意旨參照）。又契約係雙方當事人以發生債之關係為目的所為法律行為，一經成立，雙方均應受其拘束，除有合法原因外，不能任意解除，除當事人有保留解除權之約定外，解除權之行使，仍屬於不違約之一方。

－查系爭買賣契約第26條第2項約定：「除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方（即被上訴人）違反『付款條件及方式』之規定者，買賣雙方並得解除本契約；解約時乙方（即上訴人）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。」等語（見原審卷第282頁），固有「甲方違反付

款條件及方式之規定者，買賣雙方並得解除本契約」之記載。惟查系爭買賣契約第8條第1、3項、第9條第1、2項約定：「（付款方式及逾期付款處理方式）一、甲方應依【附件二】付款明細表約定各期工程進度完成後，於接獲乙方書面繳款通知書7日內依乙方指定繳款方式…如數一次繳清…。三、如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳清期款或遲延利息者，經乙方以書面催繳，經送達7日內仍未繳納者，視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，並依本契約第26條第2項違約約定辦理」、「（貸款約定）本契約【附件二】付款明細表約定之銀行貸款，甲方得依下列方式給付乙方：一、不辦貸款…乙方於取得本約房屋契約稅單時…逾期視為甲方違約，乙方得逕行依本契約第26條第2項違約約定處理…。二、辦理貸款…．可歸責於甲方時：指如因甲方個人信用評等問題…致使金融機構核貸金額不足或無法辦理貸款等情事，甲方應於接獲乙方通知之日起30天內一次給付其差額或全額，否則乙方得解除契約並依第26條第2項違約約定處理」等語（見原審卷第263至265頁），則已明確約定如被上訴人未依該契約付款明細表給付價款，僅上訴人得解除契約，並依該約第26條第2項約定處理，尚無被上訴人未依約付款時，其亦得解除契約之約定。另核諸同契約第12條第2項、第26條第1項約定：「乙方如逾前項期間未開工或未取得使用執照者…每逾1日應按已兌現價款依萬分之二單利計算遲延利息予甲方。若逾期3個月…，視為乙方違約，甲方得依第26條第2項違約約定處理」、「除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違反『主要建材及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』、『瑕疵擔保責任』之規定者，甲方得解除本契約；解約時乙方除應退還甲方已兌現之房地總價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款15%計算之違約金予甲方，但前開應賠償違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。」等語（見原

審卷第269、281頁），即上訴人違約時，亦僅未違約之一方即被上訴人得解除系爭買賣契約等情，均明定僅限於未違約之一方，始有解約權，足見系爭約定，旨在明定被上訴人違反付款條件及方式之罰則，以促被上訴人依約履行債務，於其違約時，解約權自屬不違約之上訴人一方，上訴人並得沒收已付價金充作違約金，方符渠等締約之真意。上訴人抗辯是項約定「買賣雙方並得解除本契約」係屬文字之誤植，被上訴人既已違約，即不得解除契約等語，堪可採信。

㈡被上訴人主張其僅繳納五期款項計111萬元，自105年9月16日後因其父住院，囿於收入不穩定及負擔家庭生活費，始未再依系爭買賣契約第8條第1項及附件二付款明細表之約定付款並解約云云，惟查其於訂立系爭買賣契約前，即應已盱衡自己履約之意願、經濟能力，本諸自由意識及平等地位自主決定，原則上即應受系爭約定之拘束，始符契約約定之本旨，是其前開主張，自非不可歸責之正當事由，其確已違約，應堪認定。本件上訴人既未違約，被上訴人始屬違約之一方，依上說明，被上訴人自無由行使解除權。

系爭違約金是否過高？被上訴人得否依不得當利之法律關係請求上訴人返還已付價金34萬5,000元？

查系爭約定之真意僅限於未違約之一方，始有解約權，已如前述，被上訴人既屬違約之一方，其於107年12月25日依是項約定解除系爭買賣契約，即乏所據；該買賣契約未經解除，且被上訴人所付價款，依系爭買賣契約第26條第2項約定，係上訴人解約時始得沒收充作違約金，是被上訴人主張依民法第252條規定請求酌減違約金，及依不得當利之法律關係請求上訴人返還已付價金34萬5,000元，即屬無據，不應准許。

五、綜上所述，被上訴人未依約給付買賣價款，其主張依系爭約定解除買賣契約，於法不合，其請求上訴人給付34萬5,000

元，不應准許。原審為上訴人此部分敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第二項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　1　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　周舒雁

法　官　周群翔

法　官　林振芳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　1　　日

書記官　林雅瑩