臺灣高等法院民事判決

108年度消上易字第3號

上　訴　人　皇翔建設股份有限公司
法定代理人　廖年吉
訴訟代理人　蘇清山
　　石鋒琳
被上訴人　邱紓語（原名邱惠敏）
訴訟代理人　陳奕君律師

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12月14日臺灣臺北地方法院106年度消字第64號第一審判決提起一部上訴，本院於108年4月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣柒拾柒萬伍仟元，及自民國一百零六年十一月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判除確定部分外，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。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊與訴外人曾書彥於民國103年3月7日與上訴人簽訂房屋土地買賣契約書（下稱系爭契約），購買坐落新北市○○區○○○段○○段000地號之「皇翔富豪」建案（下稱系爭建案）編號第B8棟3樓房屋1戶（含地下第5層編號第202號平面式停車位1位，下稱系爭房屋）及其坐落基地（下與系爭房屋合稱系爭房地），總價新臺幣（下同）1,550萬元，嗣曾書彥將其買受人權利義務讓渡予伊，三方並共同簽署房屋土地買賣契約轉讓協議書及契約承擔切結書，伊已交付310萬元價金予上訴人。嗣因系爭房屋室內淨高不足，屋內有橫樑貫穿，系爭建案施工現場亦因可歸責於上訴人之管理疏失，於104年7月31日發生工人遭翻落的鋼筋砸中頭部致死之意外事件，系爭房屋成為凶宅等無法補正之瑕疵，伊乃向上訴人申訴，上訴人承諾提供同樓層其他物件供

伊評估是否換屋，若無法達成換屋共識，則協商解除契約。詎上訴人未提供任何房屋資料予伊評估，竟於106年5月22日寄發存證信函，要求伊於7日內辦理銀行貸款或以現金交屋，否則將依系爭契約第16條第8項解除契約，嗣於同年6月20日再以臺北北門郵局2264號存證信函為解除契約之意思表示。伊於103年簽訂系爭契約後，至106年4月停止付款，已繳價款310萬元，違約情節並非重大，上訴人管理及銷售之實際成本支出不及房屋總價10%，違約金應酌減至總價款之10%，即155萬元（15,500,000× 0.1＝1,550,500元），則上訴人溢收155萬元（3,100,000－1,550,000＝1,550,000）等情，爰依民法第252條、第179條規定，求為命上訴人給付155萬元，及其中77萬5,000元，自106年11月25日起、其餘77萬5,000元自原判決確定之日起，均至清償日止，加計法定遲延利息之判決。原審判為上訴人敗訴之判決，上訴人就原審判命其給付77萬5,000元，及自原判決確定之日起加計法定遲延利息之敗訴部分不服，提起一部上訴。被上訴人並答辯聲明：上訴駁回（原審駁回被上訴人逾上開部分之請求，及命上訴人給付其餘77萬5,000元本息部分，未據兩造聲明不服，不在本院審理範圍，下不贅述）。

二、上訴人則以：伊合法解除系爭契約後，依系爭契約第21條第2項規定得沒收房地總價金15%之違約金。系爭契約經解除後，伊再行銷售系爭房地，前後須付2次銷售佣金及人事、管銷等其他費用等，損害已超過系爭房地總價15%。再依內政部定型化契約範本明定，建商於合法解除買賣契約後，可沒收之違約金為總價金15 %，則系爭契約規定之違約金並無過高。另財政部106年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準（下稱同業利潤標準），不得用以計算伊之所失利益等語，資為抗辯。上訴聲明：如主文所示。

三、查，被上訴人與曾書彥共同於103年3月7日與上訴人簽訂系爭契約，買受系爭房地，房地總價為1,550萬元，嗣曾書彥與兩造簽訂房屋土地買賣契約轉讓協議書，由被上訴人承擔

曾書彥就系爭契約之權利義務關係，被上訴人迄已給付310萬元價金予上訴人；並上訴人於106年5月22日以存證信函定期催告被上訴人依約辦理房貸或以現金繳款，被上訴人於106年5月23日收受後，仍未履約，上訴人再於同年6月20日以存證信函為解除契約之意思表示，經被上訴人於同年月21日收受，系爭契約業經上訴人合法解除之事實，為兩造所不爭執，並有房屋土地買賣契約書、轉讓協議書、契約承擔切結書、繳款證明、臺北北門郵局第900803號、第2264號存證信函暨回執可稽（見原審消字卷第16頁、第80頁至第106頁、第122頁至第141頁），堪信為真實。

四、被上訴人主張：系爭契約約定之違約金過高，應予酌減為155萬元後，上訴人應返還155萬元等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠按「買方（即被上訴人）因本身辦理貸款條件不合或中途改變主意不願貸款，或未能依照規定辦妥一切貸款手續或主動向金融機構表示拒絕貸款者，應於賣方（即上訴人）繳款通知送達之日起7日內以現金一次付清本項貸款之金額，買方如逾期不付，賣方得解除本契約，並沒收買方所有已繳款項（以本契約房地總價款百分之十五為限）作為買方違約之懲罰性違約金」、「買方違反第八條（按付款條件之方式）之規定者，賣方得沒收依房地總價款（含停車位價款）百分之十五計算之違約金。但該違約金超過已繳價款者，則以已繳價款為限，賣方並得解除本契約。」系爭契約第16條第8項、第21條第2項分別定有明文（見原審消字卷第132頁、第134頁反面）。查，被上訴人於簽約後就系爭房地總價款1,550萬元，僅依約給付310萬元分期款，尚餘銀行貸款1,162萬元及交屋保留款78萬元未給付一節，為兩造所不爭執（見本院卷第70頁），並有繳款期別明細表可憑（見原審消字卷第14頁及反面）。上訴人於106年5月22日以存證信函定期催告被上訴人依約辦理房貸或以現金繳款，被上訴人於同年月23日收受後，仍未履約

，上訴人乃於同年6月20日以存證信函為解除契約之意思表示，有如前述，被上訴人顯有違反契約第8條第2項約定配合辦理貸款之情事，則上訴人依上開規定，按系爭房地總價款15%，沒收被上訴人已繳價款232萬5,000元（1,550,000× 15%＝2,325,000），即屬有據。

㈡被上訴人雖主張約定之違約金過高，應予酌減為系爭房地總價款10%即155萬元等詞。惟系爭違約金，為懲罰性違約金一節，為兩造所不爭執（見本院卷第70頁），則該違約金，乃以強制債務履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，其是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人所受損害情形及債務人如能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。本院審酌被上訴人於給付7期分期款合計310萬元後，即片面爭執系爭房屋有樓層淨高不足，屋內有橫樑貫穿，施工現場曾發生工人死亡意外已屬凶宅等瑕疵，並逕停止履約繳款，經上訴人定期催告後仍未依約給付銀行貸款1,162萬元及交屋保留款78萬元，僅依約給付20%價金（3,100,000÷ 15,500,000＝0.2），違約情節非輕；再依被上訴人所提同業利潤標準，上訴人所屬之不動產投資開發、興建及租售業之淨利率10%（見本院卷第77頁），亦為兩造所不爭執（見本院卷第72頁），倘被上訴人能如期履行債務，上訴人因出售系爭房地之純利得推估為155萬元（15,500,000× 10%＝1,550,000）；另上訴人抗辯：系爭房地坐落之新莊副都心地區，106年度房價呈下跌趨勢，依同區域與系爭房地條件相近建物107年度之實價登錄資料，每坪單價約為41萬2,000元，業據提出實價登錄資料、網頁資料、房地照片為據（見本院卷第43頁、第107頁至第123頁），而被上訴人於103年間買受系爭房地之價格扣除車位部分後為每坪57萬元【（1,550,000－2,000,000（車位價格）＝1,350,000，1,350,000÷ 23.68（系爭房屋坪數）＝570,000，元以下四捨五入】，亦據上訴人陳明，以此計

算系爭房地如再次銷售，上訴人可能受有價差損失約為370萬元（570,000－412,000＝158,000，158,000× 23.68＝3,741,440）；再加以上訴人委託訴外人五十甲廣告股份有限公司銷售系爭房地建案，按房地及車位銷售底價5.5%計算服務費用為28萬8,200元（見本院卷第127頁至第128頁），則上訴人主張其再次銷售系爭房地亦須再支出同額服務費用成本，亦非無稽。綜上計算，上訴人所受損害已逾232萬5,000元。況且，兩造約定以系爭房地總價15%之違約金，並未逾越內政部公告之成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第3項規定：沒收之已付價款以不超過房地總價款15%之上限規定等情，尚難認約定之違約金有過高而顯失公平之情事。被上訴人空言否認上訴人可能受有系爭房地再次出售之差價損失及銷售服務費用，不足採取。

㈢綜上，上訴人依約沒收被上訴人已給付之232萬5,000元作為懲罰性違約金，並無過高而顯失公平情事，則被上訴人就已繳310萬元價金，僅得請求上訴人返還77萬5,000元（3,100,000－2,325,000＝775,000），扣除原審判命給付確定之77萬5,000元，被上訴人已無得請求返還之金額。

五、綜上所述，被上訴人依民法第252條、第179條規定，請求上訴人給付77萬5,000元，及自本判決確定之日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。從而，原審判命上訴人如數給付，並為准、免假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。

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。

七、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　　4　　月　　24　　日

民事第十四庭

審判長法　官　詹文馨

法　官　邱靜琪

法　官　陳麗玲

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　24　　日

書記官　秦湘羽