

臺灣高等法院民事判決

108年度消上易字第8號

上訴人 吳宥彤
訴訟代理人 張智超律師
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
黃健誠律師

上列當事人間請求返還價金事件，兩造對於中華民國108年2月15日臺灣臺北地方法院107年度消字第32號第一審判決各自提起上訴，本院於108年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、上訴人吳宥彤（下稱吳宥彤）主張：對造上訴人宏泰人壽保險股份有限公司（下稱宏泰公司）於預售「海洋都心2」建案（下稱系爭建案）期間，以訴外人威秀影城股份有限公司（下稱威秀公司）所轄威秀影城將進駐系爭建案周遭宏泰商圈之廣告宣傳，伊認系爭建案有增值性，乃於民國102年11月21日與宏泰公司簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）988萬元購買坐落新北市○○區○○市段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地及其上預售屋1H6-19F）暨汽車停車位1個（下合稱系爭預售屋），伊已陸續給付買賣價金共計142萬元。嗣威秀影城因故未進駐宏泰商圈，影響系爭預售屋價值，伊不願再繳納系爭契約分期款，依系爭契約第26條第2項約定，以起訴狀繕本送達作為解除契約之意思表示。宏泰公司因伊解除系爭契約所受損失僅有17萬6903元，詎宏泰公司依系爭契約第26條第4項約定沒收伊已繳納142萬元作為違約金，顯有過高，伊得請求酌減，該酌減之金額，宏泰公司為不當得利，應返還予伊等情。爰依民法第179條規定，求為命宏泰公司給付124萬3097元及

01 加付自本判決確定之日起算法定遲延利息之判決（吳宥彤逾
02 此部分之請求，非本院審理範圍，茲不贅敘）。

03 二、宏泰公司則以：吳宥彤不願繼續繳納系爭契約分期款，並依
04 系爭契約第26條第2項以起訴狀繕本送達解除系爭契約，其
05 已繳納價款復未逾約定房地總價款15%，伊依同條第2項後
06 段約定沒收其已繳價款充作違約金，於法有據。又系爭契約
07 關於違約金之約定係依內政部規範所定，並無過高，兩造締
08 約後系爭預售屋區域房價行情跌幅達20%以上，伊迄未出售
09 系爭預售屋受有折舊、代銷服務費之損害，吳宥彤請求酌減
10 並予返還，為無理由等語，資為抗辯。

11 三、原審判命宏泰公司給付吳宥彤43萬2000元本息，及自本案判
12 決確定之日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，駁回
13 吳宥彤其餘之請求。兩造就敗訴部分，各自提起上訴。

14 (一)吳宥彤上訴部分：

15 1.吳宥彤上訴聲明：(1)原判決關於駁回後開第2項之訴部分廢
16 棄。(2)宏泰公司應再給付吳宥彤81萬1097元，及自本判決確
17 定之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

18 2.宏泰公司答辯聲明：吳宥彤之上訴駁回。

19 (二)宏泰公司上訴部分：

20 1.宏泰公司上訴聲明：(1)原判決不利於宏泰公司部分廢棄。(2)
21 上開廢棄部分，吳宥彤在第一審之訴及假執行之聲請均駁回
22 。

23 2.吳宥彤答辯聲明：宏泰公司之上訴駁回。

24 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院卷第76頁
25 ）：

26 (一)宏泰公司於銷售系爭建案期間，以廣告宣稱威秀影城將進駐
27 系爭建案周遭宏泰商圈。

28 (二)宏泰公司於101年7月間與訴外人威秀公司簽立租約，嗣威秀
29 公司於103年8月4日終止租約，確定不再進駐宏泰商圈。

30 (三)吳宥彤於102年11月21日以總價988萬元向宏泰公司購買系爭
31 預售屋，並簽訂系爭契約。

01 (四)吳宥彤迄105年9月12日止已給付142萬元（總共15期，已繳
02 至第9期）給宏泰公司。

03 (五)吳宥彤不願繼續繳納分期價金，依系爭契約第26條第2項，
04 以起訴狀繕本送達解除系爭契約，於107年4月9日送達宏泰
05 公司。

06 五、查：依系爭契約第26條第2項：「…甲方（指吳宥彤，下同
07 ）違反『付款條件及方式』之規定者，買賣雙方並得解除本
08 契約；解約時乙方（指宏泰公司，下同）得沒收依房地總價
09 款百分之十五計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過
10 已兌現價款者，則以已兌現價款為限」、第4項約定：「依
11 第一、二項之約定解除契約時，甲乙雙方除得依前二項約定
12 之賠償外，不得另行請求其他損害賠償」（見原審卷第47頁
13 ）。吳宥彤因不願繼續繳納分期價金，顯已違反系爭契約付
14 款條件及方式之規定，系爭契約第26條第2項既約明買賣雙
15 方於此情形均得解除契約，而不問其有無可歸責之事由，吳
16 宥彤自得依系爭契約第26條第2項約定解除系爭契約；宏泰
17 公司亦不爭執吳宥彤已據此合法解除系爭契約（見本院卷第
18 99頁），兩造復不爭執系爭契約第26條第2項約定違約金屬
19 於損害賠償總額預定性質（見本院卷第78頁），則宏泰公司
20 依系爭契約第26條第2項後段約定，沒收吳宥彤已付價金作
21 為違約金，固非無憑。

22 六、惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第
23 252條定有明文。所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社
24 會經濟狀況及當事人所受損害情形，暨債務人若能如期履行
25 債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。又違約
26 金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘
27 束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神
28 聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數
29 額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為
30 避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌
31 一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職

01 權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決
02 意旨參照）。準此，倘違約金係損害賠償總額預定性質者，
03 尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，並就債
04 務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡
05 量之標準，以決定其約定之違約金是否過高。經查：

06 (一)宏泰公司雖抗辯：兩造締約後，國內不動產交易停滯，系爭
07 建案區域房價行情跌幅達20%以上，伊受有系爭預售屋跌價
08 損失等語，並提出住展雜誌報告資料為憑（見原審卷第181
09 至202頁），為吳宥彤所否認（見原審卷第131頁），宏泰公
10 司復未舉證以實其說，是否屬實，已非無疑；兩造不爭執扣
11 除平面車位110萬元後，吳宥彤於102年11月21日係以每坪約
12 23.7萬元購買系爭預售屋等情（見本院卷第100頁）；而系
13 爭建案於107年5月25日取得使用執照，宏泰公司已陸續將預
14 售房屋移轉登記予各買受人，業經宏泰公司陳明在卷（見本
15 院卷第83頁），復為吳宥彤所不爭執。依107年12月間系爭
16 建案15樓以上實價登錄每坪價格約在21萬元至27萬元區間，
17 其中19樓2房以上房屋約在22萬元至23萬元區間，有吳宥彤
18 提出內政部不動產交易實價查詢服務網資料可稽（見本院卷
19 第105至115頁），經考量個別買受人議價能力因素後，兩造
20 締約後系爭建案房價並無明顯落差，尚難僅因系爭建案實價
21 登錄房價幾乎皆係預售價格，僅於108年3月有1戶3樓房屋再
22 行轉賣紀錄，推論兩造締約後系爭建案區域房地市場不佳，
23 系爭預售屋價格下跌之事實；又系爭預售屋為19樓高樓層房
24 屋，於一般不動產交易市場，其保值性及抗跌性應較低樓層
25 房屋為高，宏泰公司以系爭建案3樓房屋108年3月交易價格
26 為21.3萬元，較系爭建案3樓102年11月、103年1月預售價格
27 為每坪27.6萬元、27.5萬元為低，並提出實價登錄資料為憑
28 （見本院卷第91至95頁），亦無足為有利於宏泰公司認定之
29 依憑，尚難認宏泰公司於吳宥彤解除系爭契約前即受有系爭
30 預售屋可能跌價之損失。是宏泰公司此部分辯解，殊嫌無憑
31 。

01 (二)宏泰公司復抗辯：因兩造簽訂系爭契約，伊已給付代銷系爭
02 建案之丰雲廣告有限公司（下稱丰雲公司）按系爭預售屋售
03 價6%服務費用，並提出行銷企劃契約書（下稱系爭行銷契
04 約）、給付代銷費用發票為憑（見原審卷第203至210頁、本
05 院卷第87頁）。惟：依系爭行銷契約第8條第2項前段約定：
06 「乙方（指丰雲公司，下同）同意，倘購屋者於交屋前有退
07 戶之情形，且其退戶係非可歸責於甲方（指宏泰公司，下同
08 ）之因素時，乙方應退還甲方該戶之服務費用，倘甲方就該
09 戶有沒收違約金之情形時，雙方同意，乙方就該戶應退還甲
10 方之服務費用，得扣除甲方已沒收之違約金額」。本件係簽
11 約後吳宥彤於交屋前解約退戶，非可歸責於宏泰公司，則丰
12 雲公司自應退還系爭預售屋之服務費用。至該項後段約定旨
13 在避免宏泰公司向丰雲公司領回代銷服務費，又可向解約退
14 戶者沒收違約金而受有雙重得利，非可謂丰雲公司可無庸退
15 還該戶代銷費用。則宏泰公司所受銷售成本之損害，自不應
16 再計入其已給付丰雲公司系爭預售屋成交金額6%計算之代
17 銷費用。是宏泰公司此部分辯解，亦無可採。

18 (三)因吳宥彤違反系爭契約所約定付款條件及方式之規定，宏泰
19 公司受有無法如期取得系爭預售屋剩餘價金予以利用之損害
20 ；又系爭預售屋建造完成後，未能如期移轉登記予吳宥彤，
21 宏泰公司亦受有折舊之損害；且因吳宥彤拒絕繼續履約，並
22 解除系爭契約，宏泰公司於系爭契約解除前已付出之銷售成
23 本及日後維護管理所生費用均屬其損害範圍；系爭建案共規
24 劃3期，已完成2期，為多棟大樓組成之集合式住宅，分別
25 為兩造陳明在卷（見本院卷第77頁），係位於淡水地區之大
26 型銷售建案，其銷售期間通常較長，成本亦隨之增加。又宏
27 泰公司為保險公司，兼從事不動產興建開發，就系爭建案之
28 開發，仍應按不動產投資開發業利潤標準，估算其享有之
29 利益。宏泰公司抗辯其為壽險公司，非屬不動產投資興建業
30 別，其淨利率應為27%云云，並無可採。本院審酌上情，並
31 斟酌102年度至106年度同業利潤標準其中不動產投資開發業

、興建淨利率為10%，有稅務行業標準暨同業利潤標準查詢系統網頁資料可考（見原審卷第243頁），可供作為吳宥彤若能如期履行債務時，宏泰公司可得享有利益之參考；及社會客觀經濟狀況、投資報酬率，不動產價格變化等一切情況，堪認系爭契約第26條第2項所約定之違約金，尚嫌過高，原審將違約金酌減為按系爭預售屋總價10%即98萬8000元，尚稱允當。

(四)綜上，吳宥彤主張應酌減違約金為17萬6903元，宏泰公司抗辯依系爭契約第26條違約條款符合內政部規範，伊沒收已繳價金142萬元充作違約金並無過高，均無可採。

七、按無法律上之原因受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文，是違約金過高經法院酌減至相當之數額者，就該酌減之數額以外部分，如係債權人先為預扣，債務人自得依不當得利法律關係請求返還。本件兩造約定違約金尚嫌過高，經本院酌減為98萬8000元，吳宥彤已付142萬元，則其請求宏泰公司返還酌減數額以外之價金43萬2000元（計算式： $1,420,000 - 988,000 = 432,000$ ），洵屬有據；又受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，附加利息，一併償還；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第182條第2項、第203條定有明文。而約定之違約金額過高者，應俟法院為酌減違約金之裁判，始生形成效力。故當事人在法院為酌減前，並無返還違約金之義務，必於法院為酌減裁判之法律效果形成後，返還請求權始確定發生，而有因給付遲延另須支付遲延利息之問題。是吳宥彤請求附加自本判決確定日起算之法定遲延利息，亦屬有理。

八、綜上所述，吳宥彤依民法第179條規定，請求宏泰公司給付43萬2000元，及自本判決確定之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分，駁回吳

01 宥形之請求及假執行之聲請，及就上開應准許部分為宏泰公
02 司敗訴之判決，並為供擔保得、免假執行之諭知，均無不合
03 。兩造就其敗訴部分分別上訴，均指摘原判決不利己之部分
04 不當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴均應駁回。並
05 依民事訴訟法第78條規定，為訴訟費用負擔之判決。

06 九、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
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 十、據上論結，本件兩造之上訴，均為無理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 108 年 9 月 3 日

11 民事第八庭

12 審判長法官 陳邦豪

13 法官 周美雲

14 法官 胡宏文

15 正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 中 華 民 國 108 年 9 月 3 日

18 書記官 陳永訓