

臺灣苗栗地方法院民事判決

110年度訴字第161號

原告 龔文廣

訴訟代理人 蔡炳楠律師

被告 展鑫建設有限公司

法定代理人 謝長城

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

複代理人 周銘皇律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國110年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1,642,500元，及自民國110年5月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣547,500元為被告供擔保後，得假執行。

但被告以新臺幣1,642,500元預供擔保得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一) 原告於民國110年2月1日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），向被告購買其投資興建坐落苗栗縣○○市○○段○○○○段○○00000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段833建號房屋（門牌號碼：苗栗縣○○市○○街00巷00號，下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地），房地總價金為新臺幣（下同）1,105萬元。原告於簽約時即給付簽約金330萬元，剩餘尾款775萬元尚未給付。然嗣經原告調閱系爭房地鄰近土地登記資料，竟發現系爭房地之聯外道路即苗栗縣苗栗市嘉盛街56巷（下稱系

爭道路），包括坐落同段362、368、374地號土地（下分稱362、368、374土地）均為私人土地，另372、374土地更非道路用地而屬住宅區，日後恐影響原告對外通行，顯屬重大瑕疵。經原告向被告反應前開瑕疵，被告僅表示其名下368土地願意切結，不向原告提出任何權利主張，至於其他部分與其無涉。系爭房地有前開瑕疵，顯然欠缺契約預定之效用，原告業於110年3月19日寄發律師函，依民法第359條規定向被告解除系爭契約，自得依民法第259條規定請求被告返還已收受之價金330萬元。

（二）退步言之，倘認原告不得解除系爭契約，依消費者保護法（下稱消保法）第17條第5項規定，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中「壹、應記載事項」第12點第3款違約金上限之規定應構成系爭契約之內容，而系爭房地買賣總價金為1,105萬元，被告至多僅得沒收系爭房地總價款15%之違約金即165萬7,500元；然依民法第251、252條規定，請本院斟酌被告已於110年6月間將系爭房地以總價款1,180萬元轉售予第三人，售價較系爭契約之買賣價格高出75萬元，足見被告已無損害，並參酌系爭契約訂立後於2個月內即解除，被告縱有損失亦屬有限，請求酌減違約金為系爭房地買賣總價款之3%。

（三）並聲明：1. 被告應給付原告330萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告前於110年1月25日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱前契約），擬購買同段832建號房屋（門牌號碼苗栗縣○○市○○街00巷00號）及其坐落基地（下稱合前契約房地），並給付簽約款330萬元，嗣原告改變心意擬購買系爭房地，經兩造磋商後解除前契約，復於110年2月1日簽訂系爭契約，特別標明「本契約內容為雙方磋商非定型化契約」等文語，是系爭契約並非定型化契約。又系爭房屋業已取得使用執照，並辦妥第一次登記，並無權利瑕疵；另系爭

房地面臨之系爭道路，自日據時代起即供不特定之公眾通行迄今，已成為公用地役關係之既成巷道，自無通行權益受阻之情事，亦無物之瑕疵，原告自不得解除契約。原告違約迄今仍未給付剩餘買賣價金，經被告限期催告仍未給付，被告自得依民法第254條規定，以民事答辯狀向原告解除系爭契約，並依系爭契約第8條第2項沒收原告已繳價款330萬元作為懲罰性違約金等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其於上開時間與被告簽訂系爭契約，向被告購買系爭房地，總價金為新臺幣（下同）1,105萬元，原告於簽約時即給付簽約金330萬元，剩餘尾款775萬元尚未給付，系爭道路中，坐落同段362、368、374土地（下分稱362、368、374土地為私人土地，另372、374土地非道路用地而屬住宅區用地；原告於110年3月19日寄發律師函，依民法359條規定向被告主張解除系爭契約，業據原告提出系爭契約、google街景地圖列印、362、368、374土地第一類登記謄本、苗栗縣都市計畫資訊暨查詢系統列印、原告律師函等件在卷可考，且為被告所未爭執，堪信為真實。

四、原告另對被告主張依民法第359條解除系爭契約，並返還已收受之價金330萬元，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應審酌者厥為：

（一）原告依民法第359條向被告主張解除系爭契約，是否有理由？（二）被告依依系爭契約第8條第2項或民法第254條規定向原告主張解除系爭契約，是否有理由？（三）如前所述，被告已合法解除契約在先，則其違約金是否過高？試分述如下：

1. 按買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔擔保之責；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受

01 人僅得請求減少價金。民法第355 條第1 項、第359條第1
02 項定有明文。

03 2. 觀系爭契約之其他約定事項，兩造已特別以手寫之方式，
04 加註：368土地無償供通行，362、368、374土地為「賣方
05 公司及家族所有」，並已編列為道路用地，惟徵收未完
06 成，地籍圖無法更新，賣方保證本物件一樓大門及停車空
07 地出入口「永久」維持現狀，不被更動或阻擋進出；衛浴
08 師做乾濕分離（DVC材質）、1樓客廳安裝日立變頻冷氣機
09 等節（見本院卷第139頁）。足見原告在購買系爭房地
10 時，已和被告就系爭房地日後可能產生之通行問題深度討
11 論，並使原告知悉系爭房地此可能之風險。被告亦就對外
12 通行問題做出承諾，被告亦提供乾濕分離之衛浴及日立變
13 頻冷氣，則原告既已於簽訂系爭房地買賣契約時，顯已知
14 悉系爭房地週邊土地可能有對外通行問題，卻仍簽訂系爭
15 契約，並享有被告所提供安裝冷氣等其他利益回饋，是縱
16 系爭房地將來確有對外通行困難之瑕疵，既為原告所同意
17 且知悉，揆諸前開規定，仍難認屬系爭房地之瑕疵。從
18 而，原告主張依照民法第359條解除系爭契約云云，尚難
19 認有據。

20 （二）被告依民法第254條規定向原告主張解除系爭契約，是否
21 有理由？

22 1. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
23 任，契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當
24 期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；
25 契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
26 定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為
27 金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第229條
28 第1項、第254條、259 條第2款定有明文。

29 2. 經查，被告因原告未依照系爭房屋契約繳款之約定按時繳
30 款，於110年4月30日以苗栗南苗郵局存證號碼000044號存
31 證信函依民法第229條第1項催告原告繳款，否則將依民法

第254條解除契約，然原告於110年5月8日收受前開存證信函，迄今仍未繳納後續款項，被告於110年5月14日以民事答辯狀向被告主張解除系爭契約，並沒收原告已給付之價金，前開答辯狀於110年5月19日送達原告等節，業經被告提出前開存證信函、本院送達證書在卷可考（見本院卷第191-195頁、第205頁），且為原告所未爭執，堪信為真實。原告主張以民法第359條解除系爭契約，既屬無理由，已如前述，則原告自應繼續履行系爭契約中買受人之給付價金義務，原告迄今仍未給付，被告自得經催告後，以前開答辯狀向被告解除契約，則兩造間之系爭契約，已於原告收受前開答辯狀時即110年5月19日解除。

3. 被告既已向原告解除系爭契約，惟依照前開條文，被告公司仍對原告負有返還系爭房屋之價金並附加自受領時利息之義務。惟本件兩造於系爭合約書第8條第2項約定：「買方若不依合約履行各項義務或支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分之二計算違約金予賣方（自逾期日起至完成給付日止），但賣方不得藉由買方未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙標的物點交，經賣方通知限期催告（至少七日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解除本買賣合約，並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰性違約金…」等節，為兩造所不爭執，並有被告提出之系爭契約影本在卷可稽（見本院卷第137頁），是被告於以前開答辯狀解除系爭契約後，仍可沒收原告已給付之價金作為違約金。

（三）如前所述，被告已合法解除契約在先，則其違約金是否過高？

1. 按定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消保法第2條第7款、第11條第2項。又定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該

部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效，但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項；違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效，該定型化契約之效力，依前條規定定之。104年6月19日修正公布前消保法第16條、第17條分別定有明文。再定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項者，仍有本法關於定型化契約規定之適用；中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容。104年12月31日修正前消保法施行細則第15條亦定有明文(其中消保法施行細則第15條第2項於修正後已移列至消保法第17條第5項)。次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條第1、2項前段定有明文。又按又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘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額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得依職權減至相當之金額。再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，上開違約金不論是懲罰性或損害賠償預定性之違約金，法院均得酌減。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，並債務人若能如期履行，債權人可得享受之一切利益數額，以為酌定之標準（最高法院79年台上字第1915號判例要旨、84年度台上字第850號判決要旨參照）。

2. 經查，查被告為一建設公司，公開對外出售系爭房地，自屬消保法第2條第2款之企業經營者，又系爭房屋預定買賣契約之內容，係被告為與不特定多數消費者訂立同類銷售

契約之用，所預先擬定之契約條款，屬定型化契約條款，自應受訂約時有效之修正前消保法第17條、消保法施行細則第15條及應記載事項之規範。被告雖抗辯系爭契約記載：「茲為不動產買賣事宜磋商達成合意：條款如后」等節（見本院卷第127頁），以此辯稱系爭契約非屬定型化契約。然前開文字仍係以定型化之方式記載於契約之上，並非雙方就條款個別磋商而生，已難認屬個別磋商條款。況是否屬個別磋商條款，應個別視契約各條款而「個別」認定，不可以概括記載之方式，否則失去「個別」磋商之意義，系爭契約此部分文字之記載，反顯系爭契約係被告以預先擬定之契約條款，而屬定型化契約。被告辯稱以前開文字之記載以免除定型化契約之規範，尚難認有據。被告另辯稱原告另有簽訂前契約，嗣原告改變心意擬購買系爭房地，經兩造磋商後解除前契約，復於110年2月1日簽訂系爭契約，系爭契約非定型化契約云云。然前契約是否合意解除，與本契約中各條款是否屬定型化契約條款或個別磋商條款，並無絕對之因果關係。縱原告改變心意，亦僅係購買之房地標的不同，而不改變系爭契約之本質仍是被告以企業經營者之身分，預先擬定之定型化契約條款，被告此部分抗辯，仍難採認。

3. 參酌內政部依消費者保護法第17條公告之成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12點第1項規定：「賣方違反第8點（所有權移轉）第1項或第2項、第10點（交屋）第1項前段約定時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；『惟該違約金以不超過房地總價款百分之15為限』」。經查，本件兩造前揭違約金之約定，於買方違約時，賣方得沒收已繳價款，較內政部前開公告之「惟該違約金以不超過房地總價款百分之15」為高，依消費者保護

01 法第17條第1 項、第2 項前段規定，固屬無效，惟依消費
02 者保護法施行細則第15條第2 項之規定，公告預售屋契約
03 之規定，仍構成本件買賣契約之內容，從而，被告得請求
04 之違約金及沒收之金額，不得超過總價15%，併此敘明。

05 4. 本件系爭房地總價為1,105萬元。原告於簽約時即給付簽
06 約金330萬元，佔系爭房地總價款之百分之30（計算式：
07 3,300,000元/11,050,000元*100%，小數點以下四捨五
08 入）。如被告沒收原告已繳付之價金作為違約金，顯然已
09 超過前開內政部公告之15%達2倍，則不論是否係懲罰性違
10 約金，均屬過高，為避免違約金制度造成違背契約正義等
11 值之原則，本院應予酌減。

12 5. 觀109年度營利事業各業所得額、同業利潤標準暨擴大書
13 審純益率標準，不動產買賣之淨利率為17%等節（見本院
14 卷第257頁）。是系爭契約屬成屋買賣契約，倘被依約履
15 行，被告將受有淨利率17%之利潤，兩造均主張以同業利
16 潤標準作為衡酌本件違約金之酌減標準，則考量前開同業
17 利潤標準，本件被告得沒收之違約金應為系爭房地總價之
18 17%，但因前開內政部公告以系爭房地總價款15%為違約金
19 上限，因認本件以系爭房地總價款15%為本件違約金之標
20 準，超過部分應予酌減。又原告雖援引最高法院107年度
21 台上字第1038號判決，主張本件依照「住宅營建」之同業
22 利潤標準8%計算云云。然觀前開最高法院判決係以「預售
23 屋買賣」為原因事實，而本件並非預售屋買賣，而係成屋
24 買賣，兩者難以相提並論。況觀被告之有限公司設立登記
25 表，被告公司之營業項目中並無「住宅營建」，僅有「不
26 動產買賣業」，此有限公司設立登記表在卷可參（見證物
27 袋）。是原告主張以「住宅營建」之同業利潤標準8%為
28 酌減標準，與本件成屋買賣之性質不符，不足採用。原告
29 另主張被告嗣後已於110年6月間將系爭房地以總價款1,18
30 0萬元轉售予第三人，售價較系爭契約之買賣價格高出75
31 萬元，足見被告已無損害云云。但因契約解除後所生之損

害，並不在法院依民法第252條規定酌減違約金斟酌之列，即非本件審酌兩造約定之違約金是否過高之事項。況被告仍嗣後售出之價格更高，可能係因整體房價於今年大幅上漲，但此為無法預測之因素而獲利，被告亦承擔房價因此下跌而受損之風險，更何況系爭房地或可能因整體房價上漲，而可出售至更高之價格，或因原告拖延繳納價金，或提起訴訟，而導致系爭房地僅能多售出75萬元，而使被告變向受損，此等情形均難以預測，而涉及諸多系爭契約以外之外在因素，故不可僅片面以被告嗣後出售系爭房地獲利75萬元，以此推論本件違約金酌減之理由。是本件違約金以系爭房地總價1105萬元之15%計算，即1,657,500元（計算式：11,050,000元*15%=1,657,500元）為相當。被告沒收超過此違約金部分，即屬過高。

6. 從而，本件被告就系爭契約，因原告訴人未依約繳款，依法解除契約，而得沒收被原告已之價金1,657,500元，超過部分，被告既不得沒收，則原告依民法第259條第2款之規定請求被告請求返還，自屬有理。

五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件起訴狀繕本自110年5月7日送達被告，則原告請求自起訴狀繕本送達翌日之110年5月7日之遲延利息，自屬有據。

六、綜上所述，原告主張依民法第359條解除系爭契約，難認有據，被告解除系爭契約，惟沒收超過1,657,500元部分之違約金部分無理由，原告得依照民法第259條第2款請求返還。

01 是原告請求被告依給付1,642,500元及自110年5月7日起至清
02 償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，逾此部分
03 之請求為屬無據，應予駁回。

04 七、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免
05 為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額宣
06 告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予
07 駁回。

08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張均與判決結果不生影響，
09 不再一一論述，附此敘明。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

12 民事第一庭 法 官 何星磊

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須
15 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 書記官 李宜娟

17 中 華 民 國 110 年 12 月 31 日