臺灣苗栗地方法院民事判決

115年度重訴字第4號

原　　告　吳盛國

000000000000000000

000000000000000000

　　洪萁鎂

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　何邦超律師

　　何曜任律師

被　　告　京達建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐婉瑜

訴訟代理人　田佳禾

　　鍾亞璇

　　許盟志律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國115年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告吳盛國新臺幣柒佰玖拾陸萬元，及其中如附表一「計息本金」欄所示金額分別自附表一「利息起算日」欄所示日期起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告應給付原告洪萁鎂新臺幣柒佰捌拾萬元，及其中如附表二「計息本金」欄所示金額分別自附表二「利息起算日」欄所示日期起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告應給付原告吳盛國新臺幣壹拾伍萬玖仟貳佰元，及自民國一百一十四年六月二十四日起至清償日止，按週年利率百

分之五計算之利息。

四、被告應給付原告洪萁鎂新臺幣壹拾伍萬陸仟元，及自民國一百一十四年六月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用百分之七由原告吳盛國負擔，原告洪萁鎂負擔百分之六，餘由被告負擔。

七、本判決第一項於原告吳盛國以新臺幣貳佰陸拾伍萬參仟肆佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒佰玖拾陸萬元為原告吳盛國預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第二項於原告洪萁鎂以新臺幣貳佰陸拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒佰捌拾萬元為原告洪萁鎂預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第三項於原告吳盛國以新臺幣伍萬參仟壹佰元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹拾伍萬玖仟貳佰元為原告吳盛國預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第四項於原告洪萁鎂以新臺幣伍萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹拾伍萬陸仟元為原告洪萁鎂預供擔保，得免為假執行。

十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告吳盛國於民國111年10月16日與被告簽立預售屋買賣契約書(下稱甲契約)，約定原告吳盛國以新臺幣(下同)796萬元買受坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地及其上編號B戶7樓房屋、基地持份及編號第22號停車位(下稱甲車位，與前開房地合稱甲房地)，原告吳盛國已依約給付上開價金796萬元及預繳16萬元代辦費經被告受領；原告洪萁鎂於111年9月16日與被告簽立預售屋買賣契約書(下稱乙契約，並與甲契約下稱系爭契約)，約定原告洪萁鎂以780萬元買受坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地及其上編號B戶5樓房屋、基地持份及編號第24號停車位(下稱乙車位，與前

開房地合稱乙房地，並與甲車位合稱系爭車位），原告洪萁鎂已依約給付上開價金780萬元及預繳16萬元代辦費經被告受領。原告所買受系爭車位均為地面層、平面式停車位，詎原告於114年交屋時始發現被告所交付之停車位非地面層、平面式之停車位，而係被告違法設置之機械式停車位，被告竟要求原告須簽訂停車位協議書（下稱系爭協議書）、否則便不辦理交屋之方式脅迫、詐欺原告，致原告誤認須先簽立系爭協議書始得辦理交屋，原告乃不得已簽署系爭協議書，然被告未交付合於建築執照、使用執照之停車位與原告，系爭協議書不能認為兩造有合意確認被告所交付之停車位為合於債務本旨之合法停車；原告亦得以114年12月31日民事準備狀作為依民法第92條撤銷原告所為系爭協議書之意思表示。被告所交付之停車位顯為民法第354條第1項規定減少其價值及減少其通常效用或契約預定效用之重大瑕疵。被告就本件房地建案經使用執照核准之停車位35個及其附屬設施，且於原告買受之系爭車位南北兩端臨接建築線處應設有步道、步行專用道及綠化空間，但被告竟違法設置48個停車位，並將2個橫向停車位改為5個直向停車位，且將步道、步行專用道及綠化空間均改設為違法停車位對外銷售，被告顯涉有刑法第339條第1項詐欺取財罪及違反建築法規情事。原告依民法第359條規定及系爭契約第25條第2款約定於114年6月20日以苗栗中苗郵局存證號碼125號存證信函（下稱125號信函）、114年7月1日湖口新工郵局存證號碼75號（下稱75號信函）為解除系爭契約之意思表示，如認上開信函未合法解除契約，原告以起訴狀送達被告為解除系爭契約之意思表示。原告因系爭車位有上述瑕疵而於115年2月5日以中苗郵局存證號碼53號存證信函（下稱53號信函）催告解除契約並返還價金、給付違約金及相關法定利息，縱認無法解除契約，原告亦以53號信函及115年4月15日民事準備（二）狀催告被告應於函及狀到7日內補正不完全給付情事，被告迄未補正，原告即得依民法第227條、第256條、第254條之規定

解除系爭契約。系爭車位之上開瑕疵嚴重減損甲房地、乙房地之價值，解除契約無顯失公平。又系爭契約既經解除，原告得依民法第259條第1款、第2款、第203條之規定及系爭契約第25條第3款約定依序請求被告應返還原告吳盛國買賣價金796萬元及利息、被告應返還原告洪萁鎂買賣價金780萬元及利息。原告並各得依系爭契約第25條第3款約定請求被告賠償房地總價款15%之懲罰性違約金119萬4,000元（原告吳盛國部分，計算式：796萬元　15%＝119萬4,000元）、117萬元（原告洪萁鎂部分，計算式：780萬元　15%＝117萬元)及依民法第203條、第229條、第231條第1項、第233條第1項規定之法定利息，且原告已於114年4月30日寄發146號存證信函（下稱146號信函）催告被告於函到之日起7日內與原告洽商損害賠償事宜，上開信函已於114年5月2日送達被告，應認被告就上開違約金應自114年5月10日須付遲延責任而需支付該日起之法定利息。為此，爰依系爭契約第25條第2款、第3款之約定及民法第359條、第227條、第256條、第254條、第259條第1款、第2款、第203條、第229條、第231條第1項、第233條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告吳盛國812萬元及其中30萬元自112年5月12日起，30萬元自112年9月12日起，48萬元自112年10月6日起，64萬元自113年8月5日起，600萬元自113年12月16日起，40萬元自114年2月10日起至清償日止按年息5%計算之利息。㈡被告應給付原告洪萁鎂796萬元及其中30萬元自112年5月12日起，30萬元自112年9月12日起，50萬元自112年9月18日起，62萬元自113年8月12日起，140萬元自113年12月23日起，484萬元自114年1月24日起至清償日止按年息5%計算之利息。㈢被告應給付原告吳盛國119萬4,000元及自114年5月10日起至清償日止按年息5%計算之利息。㈣被告應給付原告洪萁鎂117萬元及自114年5月10日起至清償日止按年息5%計算之利息。㈤願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告係向原告交付兩造約定之停車位，無瑕疵可

言，本件建案原編號22、23、24在同一停車格內並設有編號17至24之8個機械式停車位，然因該建案有足夠之停車位，惟仍保留共8個機械式停車位的外觀，以機械停車位不再輪動而固定之方式將8個機械停車位減縮為3個停車位，並經被告公司銷售經理鍾亞璇向原告告知系爭車位為上開有機械停車位外觀但不輪動之鐵板式平面車位，並經原告於停車位分管協議圖面用印，原告於簽約時明知渠等取得之停車位性質為鐵板式停車位，另編號22、23、24之3個停車位仍變回8個可以輪動之機械停車位；系爭契約附件一建材設備表第十七條業已約定汽、機車停車區之規劃施工，賣方即被告保有統一設計權，被告亦未變更建照上原告所購買系爭車位之位置、外觀，僅自建照上機械式須輪動車位變更使用方式為鐵板平面式不輪動，且原告與編號23停車位所有權人協議後尚可回復為8個機械式停車位，至其他停車位形式不在兩造間系爭契約約定範圍內；原告洪萁鎂多次委託訴外人仲介姚愛琳出售乙房地而帶客戶看屋，系爭車位至遲於113年3月14日完工，原告於本件建案停車場於113年3、4月完成後均到過現場並知悉系爭車位性質，原告均於114年1、2月間交屋後遲至114年4月30日始以146號信函通知被告，依民法第356條第1、2項規定應視為承認受領本件房地，不得主張瑕疵擔保責任，且原告明知系爭車位性質而在和平、自由意識下簽立系爭協議書，未受脅迫，更徵系爭車位無瑕疵，原告主張解除契約顯失公平而無理由；況系爭車位於系爭契約未計入買賣價金而由被告贈與原告，被告亦無故意不告知瑕疵或保證無瑕疵，縱有瑕疵亦依民法第411條規定不負瑕疵擔保責任等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院協同兩造整理不爭執之事項如下（見本院卷第414至415頁）：

㈠原告吳盛國於111年10月16日與被告簽立甲契約，約定原告吳盛國以796萬元買受甲房地，並預繳16萬元代辦費，契約

內容如本院卷第25至74頁。原告吳盛國已依約給付上開價金796萬元及16萬元代辦費經被告受領。

㈡原告洪萁鎂於111年9月16日與被告簽立乙契約，約定原告洪萁鎂以780萬元買受乙房地，並預繳16萬元代辦費，契約內容如本院卷第75至126頁。原告洪萁鎂已依約給付上開價金780萬元及16萬元代辦費經被告受領。

㈢原告吳盛國與被告於114年2月22日簽立停車位修正協議書（下稱甲協議書）。原告洪萁鎂於同年1月24日簽立停車位修正協議書(下稱乙協議書，與甲協議書合稱系爭協議書)。上載約定事項：本人已充分知悉所購之車位，原為機械式車位，更改為鐵板式平面車位(固定不移動)。

㈣原告於114年4月30日以146號信函通知被告因其違法設置機械式停車位，致有債務不履行之情事，7日內洽商損害賠償事宜，被告於同年5月2日收受。

㈤原告於114年6月20日以125號信函通知被告解除甲、乙契約，並請求被告返還吳盛國已支付之796萬元買賣價金及遲延利息，以及以甲房地總價額15%計算之懲罰性違約金1,194,000元，返還洪萁鎂已支付之780萬元買賣價金及遲延利息，以及以乙房地總價額15%計算之懲罰性違約金117萬元，被告於同年月23日收受。

㈥甲房地於114年2月22日交屋；洪萁鎂由王睦蓁代簽「提前交屋切結書」，乙房地至遲於114年1月24日完成交屋，洪萁鎂為裝潢乙房地而於114年1月6日已取得乙房地大門鑰匙3支及住戶大門鑰匙1支。

㈦被告已分別返還原告吳盛國、洪萁鎂代辦費8,561元、12,677元。

四、得心證之理由：

㈠系爭契約第2條第3款均約定系爭車位為平面式（見本院卷第27、77頁），而「平面式」係與「機械式」相對之概念，佐以系爭契約所附建造1樓圖面（見本院卷第49、99頁）除標示「機械停車位」外，尚有標示「一般停車位」者，可徵非

機械式車位即屬「平面式」車位，甚為灼然。再者，系爭契約所附建造1樓圖面就系爭車位均標示為「機械停車位」，顯與系爭契約上開約定系爭車位為平面式乙節矛盾而致生疑義。又系爭契約第26條約定「本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利買方之解釋」等語，是系爭車位所生為「平面式」或「機械式」之契約疑義，依上開約定應為有利買方之解釋即平面式、非機械式停車位。被告雖抗辯系爭契約上開約定平面式停車位指機械停車位但不輪動之鐵板式平面車位云云，然停車位於系爭契約關於平面式、機械式之區分，本即為供一般消費者區別是否為機械停車位，此經證人姚愛琳於審理中證稱「以我們一般對機械跟平面車位的瞭解，平面就是一般平面地面，機械的話一定是有機器在上面」等語（見本院卷第547頁）甚詳，被告上開抗辯顯欲將機械式停車位供作為固定平面式車位之類似用途，然用途與停車位係採平面式或機械式之定義區別不應混淆，被告上開抗辯用途應於系爭契約第2條第3款勾選「其他」並明確記載機械式供鐵板平面用途等類似內容，但其勾選「平面式」自有使一般消費者產生系爭車位屬平面式一般停車位性質之合理信賴。

㈡被告固抗辯系爭契約之對價標的不包含系爭車位，兩造間就系爭車位為贈與契約而無瑕疵擔保責任之適用云云。惟查證人鍾亞璇即經手承辦系爭契約之業務經理於審理中證稱：「（如果在購買本件房屋是選擇平面式或機械式停車位的時候會有價差，請問是選擇平面式停車位比較貴，還是機械式停車位比較貴？）平面式停車位會比較貴」、「（本件二位原告都是選擇平面式停車位，所以他們的售價就會比一般同樣購買房地的消費者總售價還要貴一些，是否如此?）對」、「（你剛剛提到選擇停車位所附含的價差是全部一起算在買賣本件房屋的總價，是否如此？）對」等語明確（見本院卷第440至441頁），堪認包含平面式系爭車位之系爭契約價金確高於相同建案中購買房地之消費者，兩造間就系爭

車位應屬買賣契約，被告上開抗辯洵無可採。

㈢物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民法第354條第1項定有明文。又所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院85年度台上字第1306號判決意旨參照）。查停車位性質為平面式或機械式，攸關買受人對於停車位實際使用方式、安全、管理維護成本、可停車面積、重量等各項因素，兩造既於系爭車位之性質於系爭契約特予約定為平面式，顯見原告買受含有停車位之本件房地，對於停車位性質亦屬重要之點，如有其性質與約定不符，自足以影響原告買受本件房地之價值及效用。再者，系爭車位實為機械停車位之效用乙情，為兩造所不爭執。被告抗辯原告於簽立系爭契約時已知悉系爭車位係採取機械停車位但不輪動之鐵板式平面車位乙節，為原告否認，自應由被告負舉證之責。經查：

1.證人鍾亞璇固於審理中證稱其擔任被告之業務經理，其承辦與原告簽立系爭契約時，均已明確告知原告關於系爭車位係機械停車位但不輪動之鐵板式平面車位等語（見本院卷第433頁）。惟考量其為代理及承辦被告與原告簽約之人員（見本院卷第432頁），證人鍾亞璇上開其有無向原告陳述系爭車位性質之內容實與其利害攸關，自有為被告卸飾之嫌，則其證述情節自應有其他客觀佐證。

2.原告吳盛國雖簽有甲協議書，然觀諸該協議書內容，僅為陳述原告吳盛國於114年2月22日已充分知悉甲車位更改為鐵板式平面車位（固定不移動），尚無從逕認其於111年10月16日簽立甲契約時已知悉上情。佐以證人鍾亞璇於審理中證稱吳盛國簽署甲協議書時有猶豫，他們是早上來，然後有猶豫，下午再回來簽等語（見本院卷第446頁）；證人吳盛文

於審理中稱：當時因鍾亞璇是說如果不簽這個修正同意書的話就沒有過戶就不能參加住戶大會，沒有完成交屋手續就不給鑰匙，是講了這些話，吳盛國才簽了這一份停車位修正協議書，講完之後，吳盛國有過了大概30分鐘、1小時的時間再簽，因為他在跟我討論這樣合不合理，吳盛國看到該份停車位修正協議書時，他的反應就覺得很不公平、很不合理，因為原本應該說是平面車位 ，但是後來叫他簽這個是改成機械車位等語（見本院卷第416至419頁），凡此均徵原告吳盛國對於甲協議書內容有所猶豫及是否合於契約約定持疑。佐以被告所提出證人鍾亞璇與戴文琦的對話內容，雖有「剛有跟阿國聯絡，他22號」、「他也知機械停車位鐵板的事，沒有問題啊」等語（見本院卷第295頁），然原告吳盛國未參與上開對話，而戴文琦是否確有向原告吳盛國確認甲車位性質乙情，仍屬有疑。此外，被告復無提出其他積極證據證明原告吳盛國於簽立甲契約時及辦理交屋手續前已知悉並合意甲車位為機械停車位但不輪動之鐵板式平面車位，其上開抗辯自難謂有據。另原告吳盛國固於甲協議書簽署約定事項為本人已充分知悉所購之車位，原為機械式車位，更改為鐵板式平面車位(固定不移動)等語(見不爭執事項㈢)，然上開約定事項並無免除被告就甲車位相關瑕疵擔保責任之內容，僅表彰原告吳盛國知悉受領之停車位自機械式車位更改為鐵板式平面車位之事實，而該停車位性質仍與甲契約約定之平面式停車位不符，已如前述，自無從解免被告之瑕疵擔保之責。

3.原告洪萁鎂就乙房地之買賣事宜均交由訴外人王睦蓁處理，業據證人鍾亞璇、王睦蓁、姚愛琳證述明確。又證人姚愛琳於審理中證稱：原告洪萁鎂委託我出售乙房地，我於113年3月11日有陪同王睦蓁驗屋，看到停車位是機械的，當時我有跟王睦蓁反應，有跟被告公司的人鍾亞璇反應，我們當場有問，對方是跟我說那個以後會把它做成固定的，我就問什麼叫做固定的，因為那邊是只有3個屋主，後來他是跟我們講

說以後是不會轉動，然後直接是平面；113年間我帶客戶看乙房地次數為2次，我們每一次看完以後，當時我都會跟洪其鎂反應還是機械車位，113年3月9日我帶看時客人不喜歡，他說他不要機械車位，然後他就走了，然後我當時有拍照，回去以後我就傳給王睦蓁，我有跟王睦蓁說為什麼到目前為止還是機械車位，王睦蓁就說她來問一下公司，一直到3月11日禮拜一，我又再問王睦蓁一次，我有把當時拍下的照片傳給王睦蓁，我跟王睦蓁說還是機械車位，王睦蓁有問鍾亞璇，然後鍾亞璇回答她說以後那個架子是會沒有，會變成鋼板，會鋪板子，會變成平面；我於114年1月24日以前已經從王睦蓁拿到鑰匙了，我只知道王睦蓁跟我講說她交好屋，然後我才跟王睦蓁約拿鑰匙，當下我還問王睦蓁說那車位呢，王睦蓁有跟我講說公司回給她說以後那邊是會變成固定的，就是不會有那個架子，說會用鋼板，他說會把它做平面的，做成平面式等語（見本院卷第539至557頁）。佐以王睦蓁於113年12月10日尚與鍾亞璇稱「造橋農會那邊有在問說車庫的問題 我就請他說用LINE的方式聯絡你」等語及原告洪其鎂所委託出售乙房地之仲介即訴外人劉佩卿亦仔細向鍾亞璇確認乙車位即機械式平面車位係何形式等語，有對話紀錄存卷可參（見本院卷第299、463頁），堪認王睦蓁對於乙車位性質屢經鍾亞璇說明為鐵板式平面車位乙情，應屬知悉，對於乙車位之問題方要求鍾亞璇向造橋農會人員說明，且王睦蓁經證人姚愛琳多次確認乙車位問題而向鍾亞璇確認多次乙車位之性質、狀態，仍持續委託仲介處理帶客戶觀看之出售乙房地事務，而無任何質疑、反對鍾亞璇關於鐵板式、鋼板、固定式等就乙車位所為說明之客觀相關事證，可徵被告抗辯原告洪其鎂經由其代理人王睦蓁於簽立乙契約後至遲於113年3月11日已知悉乙車位之性質為鐵板式平面車位乙情，尚非無稽。惟被告除證人鍾亞璇所為證述外，尚無提出其他事證證據證明原告洪其鎂或其代理人王睦蓁於簽立乙契約時即已知悉並合意乙車位為機械停車位但不輪動之鐵板

式平面車位，則其上開抗辯自難謂有據。另原告洪萁鎂固由其代理人王睦蓁於乙協議書簽署約定事項為本人已充分知悉所購之車位，原為機械式車位，更改為鐵板式平面車位(固定不移動)等語(見不爭執事項㈢)，然上開約定事項並無免除被告就乙車位相關瑕疵擔保責任之內容，僅表彰原告洪萁鎂之代理人王睦蓁知悉受領之停車位自機械式車位更改為鐵板式平面車位之事實，而該停車位性質仍與乙契約約定之平面式停車位不符，已如前述，自無從解免被告之瑕疵擔保之責。

4.被告另聲請傳喚證人劉佩卿以證明其向證人鍾亞璇所述原告吳盛國知悉甲車位性質乙節，惟關於原告簽約過程，業經證人鍾亞璇於審理中證稱「關於吳盛國簽約時，有被告公司的業務黎展瑄，還有吳盛國及王睦蓁的共同朋友即戴文琦、廖筱萍在場。關於洪萁鎂的契約，是王睦蓁先簽寫訂購單，有黎展瑄、戴文琦、廖筱萍以及我在場。…王睦蓁簽約時只有王睦蓁跟我在場，沒有其他人在場，我們是在後龍高鐵那裡簽約的」等語明確（見本院卷第435頁），堪認證人劉佩卿未於兩造簽立系爭契約時在場，無從佐證兩造就系爭車位有無將機械車位改為鐵板式平面車位之合意存在，而不影響系爭車位是否為瑕疵之判斷，故無調查之必要，併此敘明。

㈣買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，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，買受人僅得請求減少價金，民法第359條第1項定有明文。系爭契約第25條第2項約定「賣方違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約」等語（見本院卷第35、85頁）。經查，系爭車位存在非平面式停車位之瑕疵，而是否屬機械停車位影響買受人對於停車位實際使用方式、安全、管理維護成本、可停車面積、重量等各項因素甚鉅，被告所交付之系爭車位，並非機械式之一般停車位，致與系爭契約所約定之平面式停車位不符，自屬重大瑕疵，原告據以主張解除契約，並無顯

失公平之情事，被告此部分抗辯難認可採。是原告依上開規定、約定於114年6月20日以125號信函通知被告解除甲、乙契約，並請求被告返還價金等情（參不爭執事項㈤），原告主張已合法解除系爭契約，應有理由。另原告並依民法第227條、第256條、第254條等規定為同一解除契約之請求，惟本院既依民法第359條第1項、系爭契約第25條第2項約定認定原告合法解除系爭契約，則關於其他請求權基礎即無審酌之必要，附此敘明。

㈤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，依左列之規定：二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；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5，民法第259條第2款、第203條分別定有明文。又系爭契約第25條第3項約定：「買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地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」。原告因本件房地存有系爭車位瑕疵而合法解除契約乙情，業如前述；被告既違反賣方之瑕疵擔保責任，即有違約之情事，原告自得依前揭規定及系爭契約之上開約定，請求被告返還已繳納之房地價款、受領價款時起之利息，並得依約請求被告賠償違約金：

1.關於原告吳盛國請求被告返還已繳納價款及受領價款時起之利息部分，依不爭執事項㈠所示，原告吳盛國已依約給付價金796萬元經被告受領，其各次給付款項、時間如附表一所示，此有付款明細表存卷可稽（見本院卷第127頁）。又原告洪萁鎂請求被告返還已繳納買賣價款及受領價款時起之利息部分，依不爭執事項㈡所示，原告洪萁鎂已依約給付價金780萬元經被告受領，其各次給付款項、時間如附表二所示，此有付款明細表存卷可稽（見本院卷第129頁）。故原告分別請求被告返還上述已給付之價款及自附表一、二「利

息起算日」起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即有理由；至代辦費業經被告返還（參不爭執事項㈦），此部分之利息請求即無理由。

2.關於違約金部分：

①按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。復按違約金之約定，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，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。

②查原告係於114年6月20日通知被告解除契約，考量原告吳盛國於114年2月22日簽立交屋明細表、原告洪萁鎂於114年1月24日簽立交屋明細表等情（見本院卷第233至235頁），暨系爭車位至遲於113年3月14日竣工，有工程聯絡單存卷可稽（見本院卷第229頁），原告吳盛國至遲於114年2月22日簽立甲協議書時已發覺甲車位之上述瑕疵，而原告洪萁鎂則經由其代理人王睦蓁至遲於113年3月11日已發覺乙車位之上述瑕疵，並於交屋後旋於114年6月20日通知被告解除契約，佐以原告洪萁鎂自買受乙房地後乃積極委由仲介處理再出售他人相關事宜，本件復無事證可徵原告搬遷入系爭建案或進行裝修等事宜，原告尚無受有難以回復之損害。且查原告既已解除本件契約，並得依約請求被告返還已給付之價款，則原告因本件瑕疵而受有實際之經濟損害亦已因此情得獲填補。是本院參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及原告所受損害情形等情事，認原告得主張之違約金應酌減至2%為適當。

③從而，原告吳盛國所得請求被告給付之違約金數額，應為159,200元（計算式：796萬元　2%＝159,200元）；原告洪萁鎂所得請求被告給付之違約金數額，應為156,000元（計算

式：780萬元　2%＝156,000元）。原告逾此範圍之違約金請求，即屬無理。

㈥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；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5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告得請求被告給付之金額，給付並無確定期限。原告主張於114年4月30日以146號信函通知被告7日內洽商損害賠償事宜，應以上開信函送達被告之翌日起算利息云云，惟上開通知並無明確記載原告請求被告給付「違約金」及其相關依據、具體金額，難認生催告給付之效力，其上開主張尚無可採。而原告於114年6月20日以125號信函通知被告解除甲、乙契約，並請求被告給付違約金，上開信函業於114年6月23日送達被告（參不爭執事項㈤），已生催告給付之效力；參諸前開規定，原告請求被告給付自114年6月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，應屬有據，逾此部分之請求則不應准許。

五、綜上所述，原告依系爭契約第25條第2款、第3款之約定及民法第359條、第259條第2款、第203條、第229條、第233條第1項之規定，分別請求被告給付如主文第1至4項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第一庭　法　官　賴映岑

以上正本係照原本作成。

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。

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　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　趙千淳

附表一

編號	計息本金(新臺幣)	被告受領時間	利息起算日
1	300,000元	112年5月12日	112年5月12日
2	300,000元	112年9月12日	112年9月12日
3	480,000元	112年10月6日	112年10月6日
4	480,000元	113年8月5日	113年8月5日
5	6,000,000元	113年12月16日	113年12月16日
6	400,000元	114年2月10日	114年2月10日

附表二

編號	計息本金(新臺幣)	被告受領時間	利息起算日
1	300,000元	112年5月12日	112年5月12日
2	300,000元	112年9月12日	112年9月12日
3	500,000元	112年9月28日	112年9月28日
4	460,000元	113年8月12日	113年8月12日
5	1,400,000元	113年12月23日	113年12月23日
6	4,840,000元	114年1月24日	114年1月24日