臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第235號

原　　告　趙甘羅
000000000000000000
原　　告　朱立倫
000000000000000000
原　　告　翁漢璋
原　　告　江維仁
原　　告　江美荷
原　　告　莊京憲
原　　告　王亞雯
原　　告　范文駿
共　　同
訴訟代理人　陳守文律師
複代理人　　郭千華律師
被　　告　森築開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　魏夢麟
訴訟代理人　莊志成律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，經本院於民國107年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告各如附表二F欄所示之金額，及其中各如附表一C欄所示之金額均自民國107年4月27日起，其餘各如附表二E欄所示之金額均自本判決確定翌日起，皆至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四十三點五，餘由原告依附表三之比例負擔。

本判決第一項所命給付，於各原告分別以附表四G欄所示之金額供擔保後，得假執行。但被告如以附表四H欄所示之金額為各原

告預供擔保，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：
㈠被告為新北市○○區○○段00000○000地號土地及其上「上河圖」預售屋建案（下稱系爭建案）之出賣人，原告等人為買受人。
㈡被告銷售系爭建案時，持精美銷售廣告（原證2）招睞消費者，依該銷售廣告上所印製之建物圖示可知系爭建案之建物間具有寬闊之棟距，被告並於廣告上特別強調系爭建案之建物管道間垂直穿孔以防火填塞處理，可有效將火苗可能穿越之縫隙填塞，有效阻止火災發生時之煙囪效應云云。同時，被告並提出自製之建議付款表（原證3）向原告保證系爭建案可向金融機構申貸至買賣價金之8成，使原告及訴外人李佩瑢因信賴被告上開說詞而購買系爭建案之預售屋。是原告趙甘羅以新臺幣（下同）1，586萬元購買B7-19F戶、B2-489車位，目前已繳價金242萬元；訴外人李佩瑢以1，589萬元購買B7-18F戶、B2-490車位，嗣於103年3月21日讓渡與原告朱立倫，由原告朱立倫繼受所有權利義務，原告朱立倫已繳價金288萬元；原告翁漢璋以1，032萬元購買A3-14F戶、B4-91車位，目前已繳價金152萬元；原告江美荷以1，710萬元購買C6-6F戶、B1-526車位，嗣後於104年5月5日讓渡與原告江維仁，由原告江維仁繼受所有權利義務，原告江維仁已繳價金310萬元；原告原告江維仁以1，817萬元購買C6-5F戶、B1-527車位，嗣後於104年5月5日讓渡與原告江美荷，由原告江美荷繼受所有權利義務，原告江美荷已繳價金330萬元；原告莊京憲分別以1，063萬元購買B2-15F戶、B4-147車位，目前已繳價金166萬元，及以1，072萬元購買B3-15F戶、B4-130車位，目前已繳價金166萬元；原告王亞雯以2，073萬元購買C5-18F戶、B3-293、294車位，目前已繳價金425萬元；原告范文駿以1，057萬元購買B2-14F戶、B4-165車

位，目前已繳價金221萬元。

㈢詎料，原告等於系爭建案興建完竣前，曾前往現場查看，然卻發現系爭建案實際建築物之棟距狹窄，與銷售廣告所載建物圖示完全不符。嗣後原告又發覺系爭建案之建物管道間垂直穿孔處並未如廣告所載有以防火填塞處理，顯見被告持不實廣告詐欺原告，且系爭房地具有效用減損、價值減損及欠缺保證品質之瑕疵。再者，雖被告於銷售時持建議付款表信誓旦旦保證被告得為原告代辦申貸，且系爭建案可向金融機構申貸至買賣價金之8成，原告亦因信任其說詞而簽約購屋，然實則系爭建案之房屋價值低落，不若被告所言可向金融機構貸足款項，被告顯係給付不能，且系爭房地欠缺被告所保證之價值，具價值減損及欠缺保證品質之瑕疵。又系爭建案於105年1月29日施工時，發生工人失足墜落地面，遭鋼筋刺穿致死之工安事故，經新聞媒體大肆報導，蓋就不動產交易市場之通常交易觀念而言，房地是否曾發生「非自然死亡事件」之情事，乃屬不動產交易之重要資訊，若購買者知有上情，多因心生畏怖而無購買意願，並影響不動產交易價值甚鉅，由此足見本件系爭房地曾發生非自然死亡事件，屬具有交易價格減損之瑕疵，被告自應依法負瑕疵擔保責任。復查系爭建案各層樓均有多處管線於柱內2倍梁深範圍內穿梁，顯未依主管機關核准結構圖施工，同時，建物有多處管線垂直穿樑，違反內政部混凝土結構設計規範第13章13。5之規定，未予補強，致使建物耐震力下降，具嚴重結構安全問題，顯然系爭房地具有效用減損、價值減損及欠缺保證品質之瑕疵。另查系爭建物基地位於土壤液化潛勢區，而我國位於板塊交界帶，地震頻傳，將來若發生地震，系爭房地遭受震災之風險將遠高於其他地區，且一般民眾亦因此而不願意買受系爭房地，市場接受度低迷，堪認系爭房地具通常效用減損及價值減損之瑕疵。

㈣據此，因被告持不實銷售廣告詐欺原告，並有給付不能之情事，且系爭建案存有上述諸多瑕疵，是原告趙甘羅分別寄發

105年10月21日台北大安郵局第608號存證信函、106年2月3日台北信維郵局第1471號存證信函、106年4月13日台北北門郵局第1355號存證信函、106年4月28日台北信維郵局第7687號存證信函（原證6-1）；原告朱立倫分別寄發105年11月2日土城青雲郵局第302號存證信函、106年2月3日台北信維郵局第1474號存證信函、106年4月13日台北北門郵局第1356號存證信函、106年4月28日台北信維郵局第7688號存證信函（原證6-2）；原告翁漢璋曾分別寄發105年11月2日土城青雲郵局第301號存證信函、106年2月3日台北信維郵局第1475號存證信函、106年4月13日台北北門郵局第1357號存證信函、106年4月28日台北信維郵局第7689號存證信函（原證6-3）；原告江維仁曾分別寄發106年3月17日國史館郵局第158號存證信函、106年4月13日台北北門郵局第1361號存證信函、106年4月28日台北信維郵局第7693號存證信函（原證6-4）；原告江美荷曾分別寄發106年3月17日國史館郵局第155號存證信函、106年4月13日台北北門郵局第1362號存證信函、106年4月28日台北信維郵局第7694號存證信函（原證6-5）；原告莊京憲曾分別寄發106年4月13日台北北門郵局第1367號存證信函、106年4月28日台北信維郵局第7699號存證信函、10 6年4月13日台北北門郵局第1368號存證信函、106年4月28日台北信維郵局第7700號存證信函（原證6-6）；原告王亞雯曾分別寄發106年4月13日台北北門郵局第1371號存證信函、106年4月28日台北信維郵局第7703號存證信函（原證6-7）；原告范文駿曾分別寄發106年4月13日台北北門郵局第1372號存證信函、106年4月28日台北信維郵局第7704號存證信函（原證6-8）予被告，依民法第92條規定向被告撤銷購買系爭建案預售屋之意思表示，並依民法第256條規定主張解除契約同時催告被告補正瑕疵，經被告拒不補正瑕疵後依民法第359條規定主張解除契約，依民法第179條、第259條規定請求被告返還原告已繳付之價金。

㈤然被告於收受原告上開存證信函後，不僅置之不理，拒不返

還原告已付價金，且以原告遲付價金為由，分別寄發106年11月2日台北台塑郵局第1751號存證信函與原告趙甘羅、106年11月2日台北台塑郵局第1750號存證信函與原告朱立倫、106年11月2日台北台塑郵局第1736號存證信函與原告翁漢璋、106年11月2日台北台塑郵局第1757號存證信函與原告江維仁、106年11月2日台北台塑郵局第1756號存證信函與原告江美荷、106年11月2日台北台塑郵局第1745號存證信函與原告莊京憲、106年5月22日台北台塑郵局第820號存證信函與原告王亞雯、106年5月22日台北台塑郵局第819號存證信函與原告范文駿（原證7），主張解除系爭預售屋之買賣契約並沒收原告已付之價金作為違約金。

㈥理由部分：

1。被告持不實銷售廣告詐欺原告，原告業已民法第92條規定向被告為撤銷購買系爭房地之意思表示，是原告依民法第179條請求被告返還已付價金：

⑴按「賣方（即被告）應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分」，原證1之系爭買賣契約書第1條約有明文。查系爭建案銷售廣告所繪製之建物圖示，無論建物之正視圖或俯視圖，均顯示各棟建物之間存有寬闊棟距，具良好採光及通風，並特別強調建物管道間垂直穿孔以防火填塞處理，可有效將火苗可能穿越之縫隙填塞，有效阻絕火災發生時之煙囪效應云云（原證2），原告亦係信賴該廣告而簽約購買，足見兩造立約係以房屋具有系爭廣告所載之寬闊棟距及建物管道間垂直穿孔以防火填塞處理作為契約重要事項及基礎，依消費者保護法第22條及兩造系爭買賣契約第1條規定，被告自應確保系爭建案完工之品質符合系爭銷售廣告所載之棟距間隔，並應確保建物管道間垂直穿孔確實有以防火填塞處理。

⑵詎料系爭建物外觀成形後，經原告前往現場查看，赫然驚覺系爭建物實際外觀棟距狹窄（原證4），顯然與廣告所載建

物圖示完全不符。嗣後原告又發覺系爭建案之建物管道間垂直穿孔處並未如廣告所載有以防火填塞處理，堪認被告係持原證2之銷售廣告詐欺原告，誘使原告購買，原告因信賴該銷售廣告而陷於錯誤遂同意購屋，是原告依民法第92條規定分別寄發存證信函予被告（原證6）為撤銷購買系爭建案建物之意思表示。原告既已依民法第92條向被告為撤銷購買系爭建案房地之意思表示，則被告受領之買賣價金即因原告撤銷買受意思表示而失其受領之法律上原因，致使原告受有損害，係屬不當得利，是原告主張依民法第179條請求被告返還已付價金。

2。被告無法履行提出如銷售廣告建物圖示棟距寬闊與管道間垂直穿孔以防火填塞處理之建物，亦無法履行建議付款表所示可向金融機構申貸至買賣價金8成，而有給付不能，原告依民法第256條解除買賣契約，並依民法第259條第1款、第179條請求被告返還已付價金：

⑴查系爭建案建物實際棟距狹窄，其外觀與銷售廣告繪製之建物圖示完全不符，且建物管道間垂直穿孔處，並未如系爭銷售廣告所載有以防火填塞處理，足證被告未履行消費者保護法第22條及兩造系爭買賣契約第1條之約定，且系爭建物價值低落，不若被告所承諾可向金融機構貸足款項，經原告發函將上情通知被告後，被告不僅拒不出面處理，反而係以原告違約為由任意為解除買賣契約而有毀約之意（原證7），證之被告已無法提出兩造約定之房屋予原告，屬可歸責於被告而陷於給付不能，是依民法第256條規定，原告自得解除系爭買賣契約。

⑵承上，兩造間之系爭買賣契約既為原告依法解除，被告對原告即依民法第259條第1款、民法第179條規定負返還買賣價金之義務。

3。系爭建案物件具有效用減損、價值減損之瑕疵，且欠缺被告保證之品質，原告依民法第359條規定解除契約，並依民法第259條請求被告返還已付價金：

⑴查系爭建案實際興建之建物外觀及棟距，與被告出具之廣告文宣圖示之建築物外觀、棟距完全不符，且建物管道間垂直穿孔亦未依銷售廣告之保證以防火填塞處理，致系爭房地具有效用減損、價值減損及欠缺保證之品質，經原告寄送存證信函予被告催告補正（原證6），然被告不僅置之不理，反而係以原告遲延給付價金為由發函解約，顯見被告拒絕補正瑕疵（原證7）。

⑵次查，系爭建物價值低落，不若被告所承諾可向金融機構貸足款項，顯然具價值減損及欠缺保證品質之瑕疵，且為不能補正之瑕疵。

⑶又查，系爭建案施工現場於104年1月29日發生工人失足墜落地面、遭鋼筋刺穿致死之重大工安事故（原證5），因房地曾發生非自然死亡事件之事實，依一般社會通念，因具有非自然死亡事件情事之房屋，普遍對於一般人之居住品質及心理層面均有負面影響，而影響購買意願及購買價格，造成該房屋經濟性之價值減損，係屬物之瑕疵無疑，且為不能補正之瑕疵。

⑷另查，系爭建案建物各層樓均有多處管線於柱內2倍梁深範圍內穿梁，被告顯然未依主管機關核准結構圖說施工，同時，建物有多處管線垂直穿梁，違反內政部混凝土結構設計規範第13章13。5之規定未予補強，致使建物耐震能力下降，具嚴重結構安全問題，具有居住安全疑慮，顯然該房地具有效用減損、價值減損及欠缺保證品質之瑕疵，經原告寄送存證信函予被告催告補正（原證6），然被告不僅置之不理，反而係以原告遲延給付價金為由發函解約，顯見被告拒絕補正瑕疵（原證17）。

⑸又查系爭建案基地位於土壤液化低潛勢區，而我國位於板塊交界帶，地震頻傳，將來若發生地震，系爭房地遭受震災之風險將遠遠高於其他地區，且一般民眾亦因此而不願買受系爭房地，市場接受度低迷，足認系爭房地具通常效用減損及價值減損之瑕疵，且為不能補正之瑕疵。

⑹綜上，系爭建案建物存有上述瑕疵，揆諸民法第354條第1項、第359條、兩造系爭買賣契約第25條第1項第2、3款等關於物之瑕疵擔保之規定及最高法院86年度台上字第2808號判決、99年度台上字第2443號判決意旨，原告於辦理交屋過戶前已發覺買賣標的物存有不能補正或被告拒絕補正之瑕疵，原告自得解除系爭買賣契約，並請求被告返還已付價金。是以原告去函向被告主張依民法第359條向被告為解除兩造間系爭買賣契約之意思表示（原證6），並依民法第259條請求被告返還已付價金。

4。退部言之，倘認原告前述主張均不可採，然被告仍應依民法第179條規定負返還全數已付價金之責，說明如下：

⑴對原告已付價金逾房地總價款15%部分，被告不得沒收作為違約金，是原告得依民法第179條請求被告返還：依兩造系爭買賣契約第25條第2項第1款規定，被告至多僅能沒收買賣價金15%之違約金，然被告沒收原告趙甘羅已付價金242萬元，已超出買賣價款15%即2，379，000元；被告沒收原告朱立倫已付價金288萬元，已超出買賣價款15%即2，383，500元；被告沒收原告翁漢璋已付價金152萬元，已超出買賣價款15%即1，548，000元；被告沒收原告江維仁已付價金310萬元，已超出買賣價款15%即2，565，000元；被告沒收原告江美荷已付價金330萬元，已超出買賣價款15%即2，775，500元；被告沒收原告莊京憲已付價金166萬元及166萬元，已超出買賣價款15%即1，594，500元及1，608，000元；被告沒收原告王亞雯已付價金425萬元，已超出買賣價款15%即3，109，500元；被告沒收原告范文駿已付價金220萬元，已超出買賣價款15%即1，585，500元。是應依民法第179條規定返還原告趙甘羅41，000元、原告朱立倫496，500元、原告翁漢璋28，000元、原告江維仁535，000元、原告江美荷574，500元、原告莊京憲65，500元及52，000元、原告王亞雯1，140，500元、原告范文駿624，500元。

⑵被告沒收房地總價款15%作為違約金實有過高而顯失公平，

應予酌減至零，是原告依民法第252條、第179條請求被告返還已沒收之價金。

5。倘若鈞院審理後認原告前揭主張無理由，而被告解約有理由，則原告主張被告未給予原告契約審閱期，且被告提供之系爭買賣契約書有違反消費者保護法第11條之1、第17條、第15條及第12條之情事，故原告主張系爭買賣契約第25條第2項第1款應為無效之約款，被告自無從據此主張沒收原告已付價款作為違約金，原告爰依民法第259條第1款、第179條之規定，請求被告返還原告已付價款，說明如下：

⑴兩造於簽訂原證1之系爭買賣契約書前，被告未給予原告契約審閱期間，是被告違反消費者保護法第11條之1第1項之規定，故原告主張系爭契約書第25條第2項第1款並非契約之內容，而系爭契約書既經被告解除，則原告主張依民法第259條第1款、民法第179條之規定，請求被告返還原告已付價款，自屬有理：

①原告趙甘羅與被告間之系爭買賣契約書雖形式上記載趙甘羅曾於102年7月5日攜回契約審閱本審閱，兩造於102年9月5日簽約云云（原證1），然實則趙甘羅於簽約前並未取得契約審閱本，兩造係於102年8月8日簽訂系爭買賣契約，趙甘羅並於簽約當日支付訂金及簽約金共計160萬元，此有趙甘羅之客戶期款繳款狀況表在卷可稽（原證8），當日趙甘羅遵照被告之要求於系爭買賣契約書上簽名及填寫個人資料後，被告即以欲將契約書攜回公司用印為由收回契約書正本，嗣後被告於契約書正本上用印並自行登載審閱期日及契約日期後，再交還一份契約書予趙甘羅，足證系爭買賣契約書上填載簽約日102年9月5日乃被告虛偽填載，且趙甘羅與被告簽約前，並無審閱契約。

②原告朱立倫與被告間之系爭買賣契約書雖形式上記載朱立倫之前手李佩瑢曾於102年8月12日攜回契約審閱本審閱，雙方於102年9月5日簽約（原證1），然實則係李佩瑢於簽約之前並無取得契約審閱本，李佩瑢係於102年7月14日與被告簽

約，簽約同時即交付乙紙發票日為102年7月14日、票面金額為35萬元之支票予被告作為支付訂金之用（原證9），簽約後被告即將契約書收回，於該契約書上用印並自行登載審閱期日及契約日期後，再將契約書正本交還予李佩瑢，嗣後李佩瑢曾持35萬元現金交換取回上開支票，足證系爭買賣契約書上填載簽約日102年9月15日乃被告虛偽填載，且原告朱立倫之前手李佩瑢於簽約前並無審閱契約。

③原告翁漢璋與被告間之系爭買賣契約雖形式上記載翁漢璋曾於102年7月14日攜回契約審閱本審閱，兩造於102年9月5日簽約云云（原證1），然實則翁漢璋於簽約前並未取得契約審閱本，兩造係於102年8月7日簽約，簽約當日翁漢璋即支付訂金35萬元及69萬元簽約金（原證10），被告並要求翁漢璋於系爭買賣契約書上簽名，其餘手寫部分均由被告攜回契約書自行填載、用印後，被告始將契約書交還翁漢璋，足證系爭買賣契約書上填載簽約日102年9月5日乃被告虛偽填載，且翁漢璋於簽約前並無審閱契約。

④原告江維仁與被告間之系爭買賣契約雖形式上記載江維仁之前手江美荷曾於102年11月28日攜回契約審閱本審閱，並於102年12月3日簽約（原證1），然實則江美荷於102年11月28日支付訂金20萬元後，取得契約審閱本，旋即於翌日即102年11月29日與被告簽約並支付152萬元之訂金及簽約金（原證11）足證系爭買賣契約書上填載簽約日102年12月3日乃被告虛偽填載，且江維仁之契約審閱期少於5日。

⑤原告江美荷與被告間之系爭買賣契約書雖形式上記載江美荷之前手江維仁曾於102年11月28日攜回契約審閱本審閱，並於102年12月3日簽約（原證1），然實則江維仁於102年11月28日支付訂金20萬元後，取得契約審閱本，旋即於翌日即102年11月29日與被告簽約並支付163萬元之訂金及簽約金（原證12），足證系爭買賣契約書上填載簽約日102年12月3日乃被告虛偽填載，且江美荷之契約審閱期少於5日。

⑥原告莊京憲與被告間之兩份系爭買賣契約書雖形式上記載莊

京憲於102年7月14日攜回契約審閱本審閱，兩造於102年9月5日簽約（原證1），實則莊京憲購買系爭建案B2-15F戶、B3-15F戶、C2-17F戶及C3-17F戶，共計4戶，莊京憲於102年8月13日原欲與被告簽約，並已於當日交付乙紙發票日為102年8月13日、票面金額為441萬元之支票作為支付購買上開4戶之訂金及簽約金（原證12），然因被告斯時聲稱來不及製作契約書，須待契約書製作完畢後再請莊京憲簽名，是兩造相約於102年9月5日簽約，此亦為莊京憲第一次看到契約書，在此之前莊京憲均未取過契約審閱本，足見莊京憲於簽約前並無審閱契約。

⑦原告王亞雯、范文駿為夫妻，雖王亞雯、范文駿二人與被告間之系爭買賣契約書形式上均記載王亞雯、范文駿曾於102年7月14日攜回契約審閱本審閱，兩造於102年9月5日簽約（原證1），然實則王亞雯、范文駿於簽約前並未取得契約審閱本，兩造係於102年8月6日簽約，簽約當日王亞雯即支付訂金40萬元、范文駿即支付訂金35萬元，王亞雯、范文駿並於簽約當日共同交付乙紙發票日為102年8月6日、票面金額240萬元之支票作為簽約金（計算式：原告王亞雯之簽約金169萬元＋原告范文駿之簽約金71萬元＝240萬元；原證14），足證系爭買賣契約書上填載簽約日102年9月5日乃被告虛偽填載，且王亞雯、范文駿於簽約前並無審閱契約。由上可證，被告並未給予原告完足之契約審閱期，被告此舉顯然違反消費者保護法第11條之1第1項之規範，準此，原告主張系爭買賣契約第25條第2項第1款並非契約之內容，而系爭買賣契約既經被告解除，被告亦無理由沒收原告已付價款，則原告主張依民法第259條第1款、民法第179條之規定，請求被告返還原告已付價金。

⑵系爭買賣契約第25條第2項第1款並未依照「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款之形式定之，違反消費者保護法第17條第4項規定而屬無效，故被告自無從主張依系爭買賣契約第25條第2項第1款沒收原告已付價款

作為違約金，又系爭買賣契約既經被告解除，則原告主張依民法第259條第1款、民法第179條之規定，請求被告返還原告之已付價款：

①按「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。」、「違反第一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。」、「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。」，消費者保護法第17條第1項、第4項、第5項分別定有明文。次按「㈣買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」，預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24條第4款（原證15，預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項）定有明文。復按「違約之處罰：□買方違約罰則：倘買方有減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押設定、不動產點交之情事者，除合約另有約定解約條件外，經收到賣方催告函五日內仍不履行時，賣方得逕行解除本契約，解約後依下列方式辦理：㈠賣方得自買方已繳納之價款中沒收本約買賣總價款百分之十五為違約金，但若買方所繳之價款不足沒收金額，則以買方已繳付價款為限。」，系爭買賣契約第25條第2項第1款約有明文。

②由上可知，系爭買賣契約乃被告為出售系爭建案而製作之預售屋買賣定型化契約書，故自應受行政院內政部依消費者保護法第17條規定公布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之拘束，倘被告提出之系爭買賣契約書有違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之情事，應屬無效；而若「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載

事項」規範之內容，未記載於系爭買賣契約書中，則依消費者保護法第17條第5項規定，仍構成系爭買賣契約書之內容。

③查被告製作之系爭買賣契約書第25條第2項第1款，就買方違約之處罰部分，並未如「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款規定記載：「買方違反有關『付款條件及方式「之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」。申言之，被告提供之定型化契約書，於形式上，並未依照「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款所示列為個別磋商條款，反而係擅自以定型化契約條款約定被告得沒收違約金之百分比，顯然與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款完全不符，則依消費者保護法第17條第4項之規定，系爭買賣契約書第25條第2項第1款係屬無效。既系爭買賣契約書第25條第2項第1款之約款屬無效，則被告自無從主張依系爭買賣契約書第25條第2項第1款沒收原告已付價金作為違約金。

④次查「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款之條款之內容雖未記載於兩造之系爭買賣契約書中，然依消費者保護法第17條第5項規定，仍構成系爭買賣契約書之內容。惟因兩造並未就違約金部分加以磋商，亦即兩造並無違約金之約定，而系爭買賣契約業經被告合法解除，則原告依民法第259條第1款、民法第179條之規定，請求被告返還原告已付價款，自屬有理。

⑶系爭買賣契約第25條第2項第1款違反消費者保護法第15條規定而無效，故被告自無從主張依系爭買賣契約第25條第2項第1款沒收原告已付價金作為違約金，既系爭買賣契約業經被告解除，則原告主張依民法第259條第1款、民法第179條之規定，請求被告返還已付價款予原告：

①查「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條

第4款之條款為一個別磋商條款，雖未記載於兩造之系爭契約書中，然依消費者保護法第17條第5項規定，仍構成系爭契約書之內容，業如前述。次查，系爭買賣契約第25條第2項第1款乃被告擅自制定之定型化契約條款，其內容顯然與仍構成系爭契約書內容之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款之條款內容相互牴觸，揆諸消費者保護法第15條規定，定型化契約條款牴觸個別磋商條款時，定型化契約條款為無效，準此，系爭買賣契約書第25條第2項第1款因牴觸「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款之條款，故屬無效，被告自無從主張依系爭買賣契約書第25條第2項第1款之約款沒收原告已付價款作為違約金。

②本件因被告並無給予原告就違約金部分磋商之機會，故兩造實無約定違約金，既被告已解除系爭買賣契約，則原告依民法第259條第1款、民法第179條之規定，請求被告返還已付價款予原告。

⑷系爭買賣契約書第25條第2項第1款違反消費者保護法第12條規定而無效，故被告自不得主張依系爭買賣契約書第25條第2項第1款沒收原告已付價金作為違約金，又系爭買賣契約書既經被告解除，則原告主張依民法第259條第1款、民法第179條之規定，請求被告返還已付價款：

①查台北市地政局、桃園市地政局等行政機關均曾就企業經營者提出之預售屋買賣定型化契約中，關於買方違約處罰條款逕行將違約金定為買賣總價15%，而未給予消費者磋商空間之定型化契約條款乙事，明確揭示為違法之行為，並要求限期改善或裁罰（原證16）。被告身為國內知名大型建設公司，對此自不得諉稱不知，然被告卻仍持該違法之定型化契約與原告簽約，其心可議。再次，原告僅為一般民眾，其經濟實力、知識水準根本無法與大型建設公司之被告抗衡，其締約地位顯不平等，而被告逕定違約金百分比為最高之15%，全然未依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事

項」規定給予原告磋商之機會，令毫無專業知識、經驗及處於弱勢之原告簽署系爭買賣契約書，被告之舉顯然違反誠實信用原則。

②次查，系爭買賣契約書25條第2項第1款逕定買賣總價15%之違約金，完全剝奪原告磋商違約金數額之權利，顯然違反消費者保護法保護消費者、促進交易雙方地位平等及確保交易公平之立法意旨，系爭買賣契約書第25條第2項第1款之約款顯然不利於原告而有違交易之公平。準此，依消費者保護法施行細則第14條第4款、消費者保護法第12條之規定，系爭買賣契約書第25條第2項第1款應屬無效。

③系爭買賣契約書第25條第2項第1款既屬無效，而兩造亦無其他違約金之約定，業如前述，是系爭買賣契約書既經被告合法解除，則原告依民法第259條第1款、民法第179條之規定，請求被告返還原告已付價款，實屬有理。

㈦並聲明：

1。被告應給付原告趙甘羅242萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2。被告應給付原告朱立倫288萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3。被告應給付原告翁漢璋152萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

4。被告應給付原告江維仁310萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

5。被告應給付原告江美荷330萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

6。被告應給付原告莊京憲332萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

7。被告應給付原告王亞雯425萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

8。被告應給付原告范文駿221萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

9。原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：

㈠被告對於原告等人為被告所出售之系爭建案預售屋房屋、基地暨車位之買受人或受讓人，原告等所購買（或受讓）之房屋戶別及車位編號、買賣總價款、原告已繳之金額，詳如原告起訴狀第4至5頁之記載，以及原告等曾寄發原證6-1至原證6-8號之存證信函給被告、被告曾寄發原證7號之存證信函給原告等，為解除系爭買賣契約之意思表示之事實均不爭執。

㈡就系爭買賣有無原告所指效用減損、價值減損、欠缺保證品質之瑕疵、給付不能或有無詐欺情事，被告答辯如下：

1。關於棟距問題：

⑴查銷售廣告乃屬3D透視圖，僅為建案之意象表徵，因為圖面呈現角度不同，因而致產生視覺上感受之落差。然查，系爭建案之廣告物並非要向消費者說明建築物之具體棟距為何，此觀系爭建案廣告內容並未標示尺寸，亦未附加其他文字敘述標榜系爭建案建物之棟距如何寬敞？或棟距有多大？被告並無藉廣告圖片內容以向消費者傳達系爭建案之棟距有多寬敞之意思。另查銷售廣告（原證2）附有多張系爭建案建物之外觀示意圖，原告未綜觀廣告全部之圖面，僅擷取其中部分圖面，恁置其他圖面於不顧，即稱被告持精美之廣告圖片讓其產生系爭建案之棟距如何寬敞，稱被告廣告不實，實有失偏頗。另查系爭買賣契約書附件二檢附有建照之平面圖（參原證1），該平面圖有系爭建案各棟建物之具體相關位置及棟距，該等平面圖係直接轉載引用建照設計圖面所作成，自能供消費者作為實際棟距之參考依據，而系爭建案現場完工後之建物棟距、建物之相關位置，與系爭買賣契約附件二之建照平面圖所示相同，並無差異，被告並無陷消費者於錯誤之意思，否則何需檢附相關建照平面圖圖面於買賣契約書供消費者審閱？原告不依該建照平面圖所示之具體棟距以了解系爭建案之棟距，而僅擷取部分未標示具體棟距之廣

告示意圖，稱被告廣告不實、債務不履行、給付瑕疵，尚非可採。按消費者保護法第22條規定應係指就無特別約定之情形下，消費者因信賴企業經營者之廣告內容而與之交易，企業經營者應對消費者負廣告內容之最低限度義務。再者，廣告是否得構成契約之內容，應視廣告之內容是否詳盡而具體，該廣告是否不重視相對人其人之個性，該廣告是否僅針對特定人為之，當事人間之談判磋商過程，交易慣例及其他相關具體情事，足以推知企業經營者有立即訂立契約受其拘束之意思時，方可將廣告解為要約，而認其得拘束為廣告之人。參諸本件系爭房屋係預售屋，該廣告單內之圖像及模型顯係電腦繪製並製作，復佐以廣告中文字，僅係記載建案地址及位置、建築團隊為何、聯絡方式等情，可見此等廣告暨文字，僅為誘發消費者購買系爭房屋之動機。又該等廣告既非精確之位置圖，亦無從具體表明系爭建案各該棟建物之寬度及相對位置，尚難遽認被告須負提供如廣告中所示棟距寬度之義務。而原告由系爭買賣契約所附圖說，既可明確查知棟距寬度與比例，是原告對於棟距之寬度及配置情形，當可透過系爭買賣契約附圖明白知悉，且原告既未能證明被告銷售人員確實有向其保證系爭建案將依該上開廣告棟距施作，或故意不告知原告系爭建案無該等棟距寬度之情事，則難遽認被告有廣告不實情事。遑論倘原告確如其所述該廣告上之棟距為其主觀上購買系爭房屋之重要考量因素，則其審閱買賣契約時，自應確認該等部分於契約條文及附圖如何記載，並適時向被告反應此情，惟原告就系爭買賣契約內容均未表示意見。準此，原告既未能證明被告有廣告不實情事，或系爭建案之棟距為其購買系爭房屋之重要考量因素，實難令被告負擔保責任，故原告主張以此為撤銷或解除契約之理由，並請求返還價金，應無理由。

⑵查系爭買賣契約書附件二之一至二之四平面圖，特別註明「建照平面圖」，故買賣契約書上附件二之一至二之四平面圖乃係轉載自系爭建案之「建照平面圖」而來，自可作為系

爭建案建物棟距之參考，系爭建案完工後之建物棟距比例，與系爭買賣契約書上附件二之一至二之四平面圖所示建物棟距比例一樣，被告並無廣告不實。另一、二樓平面圖之比例尺為1/776、三樓平面圖之比例尺為1/722、四樓平面圖之比例尺為1/701、地上五樓平面圖之比例尺為1/469（比例尺不一樣，乃因所檢附之平面圖圖面大小有些微差距所致）。

2。關於消防設施部分：系爭建案房屋之防火工程被告已依法規施作，並經審核通過而取得使用執照（被證1）。關於銷售DM載「當層阻隔：本建案管道間垂直穿孔以防火填塞處理，可有效將火苗可能穿越之縫隙填塞，有效阻隔火災發生時之煙囪效應」，被告已依約施作，特提供施工完成後之圖面一紙（內含照片3張）供參（被證12）。原告指系爭建案房屋有此項減少效用之瑕疵，應有誤會。

3。貸款不足8成部分：

⑴被告並無向原告保證系爭房地可以向金融機構貸得8成款項，此參系爭買賣契約第18條之約定即知，當貸款金額不足，雙方已約定買方應如何補足該差款，足見被告並無向購屋者保證系爭房地可以貸得8成款項，否則豈會約定如何補足貸款金額之差額？原告稱被告當初向其等保證系爭房地可貸得8成款項，後來無法貸得該款項，指系爭房屋價值減損、欠缺被告所保證知品質云云，自非有據。又原告等根本拒不履約，連向貸款銀行辦理貸款手續皆付諸闕如，則主張貸款成數如何不足8成款，房屋有價值上之瑕疵云云，顯為托詞，不足採信。原告主張被告就此應負擔物之瑕疵擔保責任，尚非可採。

⑵原告提出原證17財團法人金融聯合徵信中心之住宅貸款統計查詢網頁，主張系爭房屋所能貸款之成數不足8成云云。惟原證17並非原告實際持系爭房屋向銀行辦理貸款手續之貸款資料，則原告持原證17之資料主張系爭房屋貸款之成數不足8成，實非有據。

⑶查原告等人於106年違約時，系爭房屋所在區域之房屋市場

行情已有跌落，此有實價登錄等資料一份可參（被證13），並非被告解約後才發生跌價之事實，則於斟酌本件違約金之約定是否過高時，自應考量被告是否確實因系爭房屋跌價而受有損失。

4。違法穿樑部分：

⑴原告指稱系爭建案有此項瑕疵，然原告並未提出證據證明之，泛言系爭房屋有該項瑕疵，影響減低系爭建物之耐震能力云云，尚非有稽。系爭建案工程之穿樑處，均依照結構技師的補強配筋圖施工，且每個樓層都依標準作業程序查驗合格，有系爭建案之結構技師審核出具證明可稽（被證2），原告指稱系爭建物有此項瑕疵存在，並非事實，非可採。

⑵原告所提原證20是系爭建案其中一張鋼筋標準圖。系爭建案的鋼筋標準圖總共有4頁，原告所提的原證20是第4頁，其他頁有記載如果有穿孔的需要，要經過監造人的審核再施作，監造人是建築師廖錦盈，監造人的審核被告有送主管機關，是在取得使用執照之前就必須送主管機關，後來被告有拿到使用執照。

5。工安事件：

查系爭工安事件並非發生在原告等所購買房屋之專有部分，而工安事件亦非他殺或自殺，故本件實不符合一般所稱之「兇宅」，依房屋市場之通常觀念，則難謂有經濟性之價值減損，而影響市場價格之情，原告指稱系爭工安事件影響系爭房屋之交易價值云云，自非有稽。再參以內政部核定之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項、定型化契約範本，其內容並未有規範基地或原有建物曾發生非自然死亡事故或其他工安意外列為瑕疵及應記載事項之情，可知工安事件確實非影響房屋交易價值之因素，原告指系爭工安事件影響系爭房屋之交易價值，既非可採，則原告請求將系爭工安事件對於系爭房屋之交易價值影響為何送請鑑定，自無必要。

6。土壤液化問題：

原告稱系爭建案位於土壤液化低潛勢區，然原告並未提出任何證據以證明位於土壤液化低潛勢區對於系爭建案房屋之安全或通常效用有何具體影響。查經濟部中央地質調查所公布國內的土壤液化潛勢區查詢系統，將土壤液化區分為低中高風險三種等級，並以綠黃紅三種顏色代表之，綠色代表低土壤液化潛勢區（表示沒影響或僅輕微影響，無須擔心液化問題），系爭建案基地乃位於綠色潛勢區（被證3），根本無須擔心土壤液化問題。再者，土壤液化問題，可透過土壤改良、都市更新、房屋健檢等方式處理獲得改善，並非無法補救，公布土壤液化潛勢區僅是希望提申民眾預防意識，並非表示該問題無法改善。再查，大台北地區鄰近三角斷層之區域甚廣，然未曾聽聞主管機關以地震帶或液化區之因素而駁回相關建照之申請，足見土壤液化問題並非無法克服。另本建案已取得建造執照，若系爭建案所在區域不適於蓋房屋，建築主管機管豈會發給建照，容許被告興建系爭「上河園」建案？又系爭建案興建迄今已經歷幾次地震，系爭建案所在房屋，並無損壞情事傳出。足證，系爭房屋並無如原告所主張位於土壤液化低潛勢區，而影響系爭房屋之安全或通常使用功能之瑕疵存在，原告主張系爭建案位於土壤液化低潛勢區，系爭房屋有瑕疵，其得主張解除契約，尚非可採。原告既無法說明系爭建案位於土壤液化低潛勢區對於系爭房屋之安全或使用功能有何影響，則請求鑑定當無必要。

7。綜上所陳，原告以上開事由主張被告涉及詐欺、系爭房屋欠缺被告所保證之品質、系爭房屋具有使用上之瑕疵或價值上之瑕疵、給付不能云云，尚乏根據。

㈢有關違約金問題：

1。原告等係於簽約購屋後，見國內房地產景氣逐漸下滑，不動產價格跌落，故藉詞拒不履行買賣契約，以減少買賣損失，先予陳明。

2。原告係於102年、103年間簽立系爭買賣契約，然簽約後國內不動產之交易確實慢慢發生變化，交易呈現停滯及價格跌

落之情形，迄今仍在低迷中，系爭買賣房地之價格跌落10%以上。又系爭建案係由被告委託房屋代銷公司銷售，其銷售費用為買賣價金之6%，此有銷售合約可資佐證（被證4，參行銷企劃合約書第7條之約定），此亦為被告因原告違約所受之損害。故於未計算被告因出售系爭房地所需負擔之基本管理費用及其他費用之情形下，被告所受之損害即達系爭買賣房地總價之15%以上，系爭買賣契約依內政部預售合約所訂相關規定而約定僅沒收買賣總價15%，實不足以彌補被告所受之實際損害，原告主張被告並無任何損害，違約金過高云云，自難成立。

3。查原告於簽約前已攜回系爭買賣契約審閱本，充分知悉系爭買賣契約書之內容，簽約前，原告自當已充分考量自身之履約意願、經濟能力等主、客觀要件，方始同意簽訂系爭契約，簽約後，自應受系爭買賣契約有關違約金約定之拘束，今再主張違約金約定過高，參照最高法院92年度台上字第2747號判決意旨，應無理由。

㈣原告主張被告未給予原告5天之契約審閱期，且系爭買賣契約書有違反消費者保護法之情事，原告得主張系爭買賣契約書第25條第2項第1款應為無效之約款，被告無從據以主張沒收違約金，其等得依民法第259條第1款，民法第179條之規定請求被告返還已繳價款云云，就原告此部分主張答辯如下：

1。趙甘羅：

趙甘羅稱其與被告間之系爭買賣契約書，形式上雖載102年7月5日（應是15日）攜回契約審閱本，兩造於102年9月5日簽約，但實際上簽約前其並未於取得契約審閱本，其於102年8月8日簽訂系爭買賣契約，並於當日繳交訂金及簽約金共計160萬元，其於102年8月8日即簽名及填寫個人資料於系爭買賣契約書上，系爭買賣契約書即由銷售人取回交由被告公司用印，稱系爭買賣契約上之簽約日係被告自行填上，被告未給予5天之契約審閱期云云。查趙甘羅於102年7月14日即攜

回契約審閱本，此有趙甘羅所簽之「房地買賣預約單」可稽（被證5），趙甘羅稱簽約前未取回契約審閱本，並不實在。102年7月14日取回契約審閱本迄被告公司於102年9月5日用印完成簽約手續，遠超過5日之契約審閱期（縱以趙甘羅所主張兩造係於102年8月8日簽約，亦已超出5日），故原告趙甘羅稱被告未給予5天之契約審閱期，系爭買賣契約書第25條第2項第1款之違約金約定，應屬無效約款，自非可採。

2。朱立倫（其前手為李佩瑢）：

朱立倫稱其前手李佩瑢與被告間之系爭買賣契約書形式上雖載李佩瑢於102年8月12日攜回契約審閱本，於102年9月5日簽約，然簽約前，李佩瑢並未取回契約審閱本，李佩瑢係於102年7月14日與被告簽約，當日交付35萬元之定金支票，簽約後，契約書即由被告收回，契約書上所載之102年9月5日簽約日係被告自行填上，被告未給予李佩瑢5天之契約審閱期云云。查事實上李佩瑢於102年8月12日簽立「房地買賣預約單」（被證6），即已攜回契約審閱本，查李佩瑢雖已在系爭買賣契約書上簽名，但系爭買賣契約尚未成立，因被告還未用印，須待被告用印同意後，兩造間之買賣關係才成立。查被告係於102年9月5日才簽名用印，兩造間之買賣關係至該時（102年9月5日）才成立，李佩瑢於102年8月12日取回契約審閱本迄102年9月5日系爭買賣契約成立時，早已逾5日之契約審閱期，原告朱立倫主張被告未給予李佩瑢5日之契約審閱期，自無理由。李佩瑢對於系爭買賣契約須待被告公司用印始完成簽約手續之簽約模式，不僅同意且無異見，此觀李佩瑢對於系爭買賣契約書第一條上載「本契約於中華民國102年8月12日經買方攜回審閱24日」之記載毫無意見，且從未就契約審閱權一事，向被告提出爭執，而繼續履約，足見上開簽約模式（買賣契約須待被告用印方始成立），為李佩瑢事先所知且同意，否則豈會如此？且查原告朱立倫係受讓自李佩瑢而取得系爭房地之權利，朱立倫並無

與被告簽立系爭買賣契約，何來契約審閱權之問題？更況朱立倫之前亦從未就契約審閱權對被告提出任何質疑，今起訴後方主張被告未給予5天之契約審閱期，實有違誠信，原告朱立倫之主張，非可採。

3。翁漢璋翁漢璋稱其與被告間之系爭買賣契約書形式上雖載於102年7月14日攜回契約審閱本，於102年9月5日簽約，但實際上其於簽約前並未取得契約審閱本，其於102年8月7日簽約，簽約當日即支付訂金35萬元及69萬元簽約金，契約書原本即由銷售人員取回，主張被告未給予5天之契約審閱權云云。查原告翁漢璋於102年7月14日即攜回契約審閱本，此有翁漢璋所簽之「房地買賣預約單」可稽（被證7），翁漢璋稱簽約前未取回契約審閱本，並不實在。翁漢璋102年7月14日取回契約審閱本迄被告公司於102年9月5日用印完成簽約手續，遠超過5日之契約審閱期（縱以翁漢璋所主張兩造係於102年8月7日簽約，亦已超出5日），故原告翁漢璋稱被告未給予5天之契約審閱期，系爭買賣契約書第25條第2項第1款之違約金約定，應屬無效約款，自非可採。

4。江維仁（受讓其前手為江美荷）：江維仁稱其前手江美荷與被告間之系爭契約書形式上雖載於102年11月28日攜回契約審閱本，於102年12月3日簽約，但實際上其前手江美荷於102年11月28日支付訂金20萬元，即取得契約審閱本，並於昱日102年11月29日即與被告簽約，並支付152萬元訂金及簽約金，主張被告未給予5日之契約審閱權云云。查江美荷雖於102年11月28日在系爭買賣契約上簽名，但買賣契約書尚未成立，因被告尚未用印，查被告係於102年12月3日用印，雙方買賣契約於該時（102年12月3日）方始成立，江美荷於102年11月28日攜回契約審閱本，至102年12月3日雙方買賣契約成立，已足5日之契約審閱期，主張被告未給予5天之契約審閱期，自非有理。系爭買賣契約須待被告用印確認後方始成立，此為江美荷事先所知且同意，故江美荷就系爭買賣契約書第一條上載「本契約於中華民國102年11月28日經買

方攜回審閱6日…」之記載毫無意見，且從未就契約審閱權一事，向被告提出爭執，而繼續履約多年，今起訴後方主張被告未給予契約審閱權，實有違誠信，原告江維仁之主張，非可採。

5。江美荷（前手為江維仁）：江美荷稱其前手江維仁與被告間之系爭契約書形式上雖載於102年11月28日攜回契約審閱本，於102年12月3日簽約，但實際上江維仁於102年11月28日支付訂金20萬元，即取得契約審閱本，並於昱日102年11月29日即與被告簽約，並支付163萬元訂金及簽約金，主張被告未給予5日之契約審閱權云云。查江維仁雖於102年11月28日在系爭買賣契約上簽名，但買賣契約書尚未成立，因被告尚未用印，查被告係於102年12月3日用印，雙方買賣契約於該時（102年12月3日）方始成立，江維仁於102年11月28日攜回契約審閱本，至102年12月3日雙方買賣契約成立，已足5日之契約審閱期，江美荷主張被告未給予5天之契約審閱期，自非有理。系爭買賣契約須待被告用印確認後方始成立，此為江維仁事先所知且同意，故江維仁就系爭買賣契約書第一條上載「本契約於中華民國102年11月28日經買方攜回審閱6日…」之記載毫無意見，且從未就契約審閱權一事，向被告提出爭執，而繼續履約多年，今起訴後方主張被告未給予契約審閱權，實有違誠信，原告江美荷之主張，非可採。

6。莊京憲：莊京憲稱其與被告間之兩份系爭契約書形式上雖載於102年7月14日攜回契約審閱本，於102年9月5日簽約，但實際上其於102年8月13日即欲與被告簽約，但被告以來不及製作契約書，須待契約書製作完成後，才請其簽約，其於102年9月5日簽約前，未曾看過契約審閱本，主張被告未給予契約審閱權云云。莊京憲於102年7月14日即已取得系爭契約之審閱本，此有莊京憲所簽立之「房地買賣預約單」兩紙可稽（被證8，一紙載102年7月（日未填上）、一紙載102年7月24日，但實際上莊京憲於102年7月14日即已取得契約審

閱本，故莊京憲對系爭買賣契約書第一條載：「本契約於中華民國102年7月14日經買方攜回審閱54日…」之記載，才會毫無意見。縱以「房地買賣預約單」所載為準，莊京憲最遲亦於102年7月24日已取得契約審閱本，迄102年9月5日契約成立時，亦已超過5天），102年7月14日取回契約審閱本迄102年9月5日契約成立，早已逾5日之契約審閱期。莊京憲主張被告未給予5天之契約審閱期，並非實在，非可採。系爭買賣契約成立多年，原告莊京憲且從未就契約審閱權一事，向被告提出爭執，而繼續履約多年，今起訴後方主張被告未給予契約審閱權，實有違誠信，其主張非可採。

7。王亞雯、范文駿：王亞雯、范文駿稱其與被告間之系爭買賣契約書形式上雖載於102年7月14日攜回契約審閱本，於102年9月15日簽約，但實際上其於簽約前並未取得契約審閱本，兩造係於102年8月6日簽約，簽約時即分別支付40萬（王亞雯）、35萬（范文駿）之訂金，並支付票面金額為240萬元之簽約金支票，契約上之簽約日期102年9月5日係被告自行填上，主張被告未給予契約審閱權云云。王亞雯、范文駿於102年7月14日即已取得系爭契約之審閱本，此有其2人所簽立之「房地買賣預約單」兩紙可稽（被證9，預約單所載之日期為102年7月30，但實際上其二人於102年7月14日即已取得契約審閱本，故其2人對系爭買賣契約書第一條載：「本契約於中華民國102年7月14日經買方攜回審閱54日…」之記載，才會毫無意見。縱以「房地買賣預約單」所載為準，王亞雯、范文駿2人最遲亦於102年7月30日已取得契約審閱本，迄102年9月5日契約成立時，亦已超過5天），102年7月14日取回契約審閱本迄102年9月5日契約成立，早已逾5日之契約審閱期。王亞雯、范文駿主張被告未給予5天之契約審閱期，並非實在，非可採。系爭買賣契約成立多年，原告王亞雯、范文駿從未就契約審閱權一事，向被告提出爭執，而繼續履約多年，今起訴後方主張被告未給予契約審閱權，實有違誠信，其主張非可採。

8。就原告主張系爭買賣契約第25條第2項第1款之約定違反消費者保護法相關規定部分：原告稱系爭買賣契約書第25條第2項第1款之約定，其上15%之數字係被告事先填寫上去，未經雙方磋商，未依照內政部所頒「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款之形式定之，違反消費者保護法第17條第4項之規定而無效，既無效，則被告無從依系爭買賣契約書第25條第2項第1款違約金之約定，沒收其等已繳價金，原告等自得依民法第259條第1款、民法第179條之規定，請求被告返還其等之已繳價金云云，然查：

⑴內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第」第24條違約之處罰之第4項違約金之欄位雖然為空白，但其後則載（最高不得超過百分之十五），足見違約金之約定，若其比例未超過15%，即難謂有何違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第」第24條第4項之規定。查系爭買賣契約第25條第2項第1款，關於買方違約不按照契約約定之日期付款時，賣方得解除契約，賣方得自買方已繳納之價款中沒收本約買賣總價款15%之違約金約定，違約金之約定比例並無超過15%，並無違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4項違約金最高不得超過15%之規定，故系爭買賣契約書第25條第2項第1款之約定並無違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4項之可言，自無原告所主張系爭買賣契約書第25條第2項第1款之約定，違反消費者保護法第17條第4項之規定而無效之問題存在。

⑵再者，於雙方簽約前，原告即已攜回契約書審閱本，而契約審閱系爭買賣契約書第25條第2項第1款有關違約金部分亦已填上15%之數字，原告對此約定並無保留意見，嗣並與被告完成簽約手續，原告事先已知15%之約定，而未為反對表示，原告自應受該約定之拘束，豈能再主張未經磋商，契約條款無效？否則契約自由原則及交易安全，將無從獲得保障，亦有違誠信。又查，當被告違約時，被告除須退還買方

已繳價款及遲延利息外，並應賠償房地總價15%之違約金（參系爭買賣契約書第25條第1項第3款之約定），可知當被告違約時，原告亦得請求被告賠償房地總價款之15%之違約金，兩相比較，系爭買賣契約書第25條第2項第1款有關買方違約時，賣方得主張沒收房地總價之15%作為違約金，對於購屋之消費者權益之保障，並無任何顯失公平之處，並無違反消費者保護法保護消費者、促進交易雙方地位平等及確保交易公平之立法意旨，原告主張系爭買賣契約書第25條第2項第1款將違約金直接填上15%應屬無效云云，並非可採。

⑶臺北市政府及桃園市政府雖有對於關於違約金約定未留空白待買賣雙方磋商後再填寫金額作出處罰之案例，但這是行政機關之行政管理行為，非可作為認定系爭買賣契約書第25條第2項第1款有關違約金之約定為無效之法律依據，更何況該處罰內容並無稱違約金未留空白而直接填上15%之約定條款應為無效。又台北市政府係於106年3月1日方訂定「預售屋管理新制」，而本件雙方係於102年、103年間完成簽約，不溯及既往，則原告稱被告故意持違法（被告否認有違法）之定型化契約與原告簽約云云，顯有誤會。

⑷退萬步言，縱認為系爭買賣契約書第25條第2項第1款有關違約金之約定應屬無效（假設），但依民法第260條規定，解除權之行使，不妨害損害賠償之請求。債權人解除契約時得併行請求損害賠償，惟其請求損害賠償，並非另因契約解除所生之新賠償請求權，乃使因債務不履行所生之舊賠償請求權，不因解除失其存在，仍得請求而已，故其賠償範圍，應依一般損害賠償之法則，即包括民法第216條規定之所受損害及所失利益在內。查被告因原告違約不得已乃解除系爭買賣契約，被告因此遭受有超過系爭房地總價款15%以上之損失，依上開損害賠償法則之規定，該損害原告自應賠償給被告，被告目前僅主張依系爭房地總價15%計算之損害，與原告之請求抵銷，則原告請求被告返還系爭房地總價15%之已繳價金，自無理由。

㈤答辯聲明：

1。原告之訴駁回。

2。如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院重訴字卷二第418至419頁）

㈠被告為坐落新北市○○區○○段00000○000地號土地及其上「上河圖」預售屋建案（即系爭建案）之出賣人，原告等人為買受人，分別向被告買受系爭建案下列標的，詳如原告所提原證1之房屋土地買賣契約書影本及附表一所示：

1。原告趙甘羅：以1，586萬元購買B7-19F戶、B2-489車位，已繳價金242萬元。

2。訴外人李佩瑢以1，589萬元購買B7-18F戶、B2-490車位，嗣於103年3月21日讓渡與原告朱立倫，由原告朱立倫繼受該買賣契約所有權利義務，原告朱立倫已繳價金288萬元。

3。原告翁漢璋以1，032萬元購買A3-14 F戶、B4-91車位，已繳價金152萬元。

4。原告江美荷以1，710萬元購買C6-6F戶、B1-526車位，嗣後於104年5月5日讓渡與原告江維仁，由原告江維仁繼受該買賣契約所有權利義務，原告江維仁已繳價金310萬元。

5。原告江維仁以1，817萬元購買C6-5F戶、B1-527車位，嗣後於104年5月5日讓渡與原告江美荷，由原告江美荷繼受該買賣契約所有權利義務，原告江美荷已繳價金330萬元。

6。原告莊京憲分別以1，063萬元購買B2-15F戶、B4-147車位，目前已繳價金166萬元，以及以1，072萬元購買B3-1 5F戶、B4-130車位，目前已繳價金166萬元。

7。原告王亞雯以2，073萬元購買C5-18F戶、B3-293、294車位，目前已繳價金425萬元。

8。原告范文駿以1，057萬元購買B2-14F戶、B4-165車位，目前已繳價金221萬元。

㈡系爭建案之廣告為被告所提系爭建案之廣告圖說原本一冊，原告所提原證2係廣告影本。

㈢原告等人有分別寄發原證6-1至6-8之存證信函與被告收受。

㈣被告於收到原證6-1至6-8之存證信函後之106年11月2日寄發原證7之存證信函與原告等人收受。

四、本件爭點與本院之判斷：

㈠關於原告主張系爭建案有實際建物外觀棟距狹窄，與廣告所示寬闊棟距不符，以及系爭建案建物管道間垂直穿孔處並未如廣告所載有以防火填塞處理，故被告係以不實廣告詐欺原告，使原告陷於錯誤而購買，原告得依民法第92條規定撤銷購買系爭買賣標的之意思表示，並依民法第179條請求被告返還原告已付之價金，是否有理由部分：

1。棟距問題：查系爭建案之廣告為被告所提出之廣告圖說原本一冊，原證2僅係部分影本，此為兩造所不爭執。而原告謂：其所指稱廣告所示寬廣棟距，係指原證2第7頁背面（即本院重訴字卷一第940頁）及原證2最後一頁背面（即本院重訴字卷一第952頁）之廣告，原證4的前兩頁（即本院重訴字卷一第965、967頁）是系爭建案的現況照片，與上開廣告所示不符等語（見本院重訴字卷二第344至345頁）。然觀諸被告所提該全冊廣告之全部內容，並未有何標榜系爭建案建物之棟距為多寬之訊息，且通觀該冊廣告原本，其中原告所稱原證2第7頁背面（即本院重訴字卷一第940頁）該頁廣告宣傳之內容為系爭建案之花園中庭，該頁廣告之透視參考圖，亦是在標榜中庭之設計，而非系爭建案之棟距；另原告所稱原證2最後一頁背面（即本院重訴字卷一第952頁）該頁廣告之宣傳內容，為系爭建案之交通以及系爭建案位於水岸邊，亦非系爭建案之棟距。遑論該冊廣告另有其他頁面之系爭建案示意圖所示棟距看不出與系爭建案實際建物現狀有何不符（見被告所提廣告原本一冊，影本參原證2即本院重訴字卷一第933、934、941、949頁）。是就該全冊廣告綜合以觀，無從難被告有何故意示以不實之棟距廣告令原告因此陷於錯誤之詐欺行為。

2。當層阻隔防火填塞問題：

查系爭建案廣告中確載有「當層阻隔：本建築管道間垂直穿

孔以防火填塞處理，可有效將火苗穿越之縫隙填塞，有效阻絕火災發生時之煙從效應」之文字與圖說（廣告影本見本院重訴字卷一第950頁），此為被告所是認，惟原告主張被告實際並未施作該防火填塞一節，則為被告所否認，並提出系爭建案建築管道間垂直穿孔已施作防火填塞之照片為證（見本院重訴字卷二第227頁）。原告嗣雖提出被告就系爭建案陳報給主管單位之建造圖及竣工圖影本（見本院重訴字卷二第389至397頁），主張：依上開建造圖及竣工圖顯示被告未在管道間作防火填塞處理。然上開圖說無管道間垂直穿孔以防火填塞之標示，與被告實際有無施作係屬二事，是該圖說並不足以反證被告實際未施作該防火填塞。而原告並未提出其他證據足資證明被告此部分有廣告不實詐欺原告之情事，是其此部分主張即難採憑。

3。職是，原告以其受被告不實廣告詐欺為由，主張其得依民法第92條規定撤銷購買系爭建案標的之意思表示，即屬無據，則其以此為由，依民法第179條請求被告返還其等已付之價金，自無理由。

㈡關於原告主張被告於銷售時持建議付款表（原證3；見本院重訴字卷一第953至963頁）向原告保證系爭建案房地可向金融機構申貸至買賣價金之8成，原告因此信任其說詞而簽約購屋，然實則系爭建案之房地價值低落，不若被告所言可向金融機構貸足款項，被告顯係給付不能，且被告無法履行提出系爭建案廣告圖示之寬廣棟距與管道間垂直穿孔以防火處理之建物與原告，亦屬給付不能。故原告得依民法第256條解除買賣契約，並依民法第259條第1款、第179條請求被告返還已付價金，是否有理由部分：

1。按民法上所謂給付不能，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言。如給付並非不能，僅給付之內容不符債務本旨，則屬不完全給付，而非給付不能。

2。本件系爭建案業已取得使用執照，此為原告所不爭執，而得作為住宅使用，是被告依據與原告等人間系爭買賣契約所

負將其等所購買之系爭建案房地所有權移轉登記並交付原告等人使用之義務，並無陷於給付不能之情形。至原告前開所稱系爭建案之房地價值低落，不若被告所言可向金融機構貸足款項、系爭建案無廣告圖示之寬廣棟距及管道間垂直穿孔以防火處理等情，至多僅為是否構成不完全給付或瑕疵給付之問題。原告謂此即構成被告就系爭買賣契約之給付不能，故其等得依民法第256條解除買賣契約，並依民法第259條第1款、第179條請求被告返還已付價金云云，已然無據。

3。遑論原告此項主張關於棟距與廣告不符及管道間垂直穿孔未以防火填塞處理部分等節並無可採，理由已如前述。至於保證貸款8成部分，經查原證3已明載為「『建議』付款表」（見本院重訴字卷一第953至963頁），其上並無任何被告「保證」買賣標的可向金融機構貸到買賣價金8成貸款之記載。且遍閱兩造間系爭買賣契約全文，亦無任何關於被告保證原告貸款金額或比例之約定。是原告謂被告於銷售時有向其等保證貸款成數可到8成，未提出其他證據可資證明，其等此部分主張自亦無可採。從而，原告以上開事由主張被告係給付不能，其得依民法第256條規定解除契約請求返還已付價金，自無理由。

㈢關於原告主張系爭建案除有前開棟距與廣告不符、未施作管道間垂直穿孔以防火填塞處理之瑕疵，以及欠缺被告保證可貸款8成之瑕疵外，另有系爭建案於105年1月29日施工時，發生工人失足墜落地面、遭鋼筋刺穿致死之工安事故，及各層樓有多處管線於柱內2倍梁深範圍內穿梁而未依主管機關核准結構圖說施工、系爭建案基地位於土壤液化低潛勢區之瑕疵，故原告得依民法第359條規定解除系爭買賣契約，並依民法第259條請求被告返還已付價金，是否有理由部分：

1。原告此項主張關於棟距與廣告不符、管道間垂直穿孔未以防火處理，以及被告有保證買賣標的可向金融機關貸款8成部分，均無可採，理由已如前述，是原告執此為由主張其得依民法第359條規定解除契約，自屬無據。

2。原告主張系爭建案104年1月29日發生工安意外部分，經查該工安事件並非發生在原告等人所購買房屋之專有部分內，此經被告提出該工安事故發生地點與原告等人所購買房屋位置圖可參（被證11；見本院重訴字卷二第213至225頁），且為原告所未爭執，而堪認定。又查該工安事件係因工人失足墜地死亡，此與一般兇殺或自殺案件發生於屋內之情形不同。是系爭建案雖發生上開工安事件，惟依通常交易觀念，並不會使原告購買之系爭房屋因此成為「凶宅」，自不能認為係物之瑕疵。是原告主張該工安事件使其等購買之房屋因此具有交易價值減損之瑕疵，為不可採。其等以此為由主張得依民法第359條規定解除契約，亦屬無據。

3。原告主張系爭建案之建物各層樓均有多處管線於柱內2倍梁深範圍內穿梁，被告顯然未依主管機關核准結構圖說施工，同時建物有多處管線垂直穿梁，違反內政部混凝土結構設計規範第13章13。5之規定未予補強，致使建物耐震能力下降，嚴重結構安全問題，顯然系爭房地具有效用減損、價值減損及欠缺保證品質之瑕疵一節。經查：依據混凝土工程設計規範，並無條文規範「二倍樑深範圍內不得穿孔」，系爭建案工程之穿樑處，均依照結構技師之補強配筋圖施工，且每個樓層都依標準作業程序查驗合格乙節，業據被告提出黃依典結構技師出具之結構安全說明書一份為證（見本院重訴字卷二第53至63頁）。原告雖謂：系爭建案之鋼筋標準圖載有「距柱面2倍梁深範圍不得穿孔」，兩造業於買賣契約附件十二約定被告應保證系爭建物具有依主管機關核准圖樣施工之品質並提供與買方，而被告所提上開黃依典結構技師出具之結構安全說明書僅陳述混凝土工程設計規範並無規定二倍樑深範圍內不得穿孔，並未否認系爭建物有管線於距柱面二倍樑深範圍內穿孔之情形，足見被告未按圖施工一節，雖提出系爭建案之鋼筋標準圖⑷影本1紙（原證20；見本院重訴字卷二第399頁）、系爭建案消防撒水管照片1紙（原證21；見本院重訴字卷二第401頁）為證。然查，系爭買賣契約

附件十二「建材設備-建築結構」第一條係約定：「本大樓結構經由專業結構技師電腦程式精密計算及設計，整體採鋼筋混凝土（4000磅高強度）樑柱結構，無論載重、耐震等均符合內政部頒布之最新101年度結構技術規則及921後耐震最新CNS標準，並依主管機關核准圖樣施工，品質安全無虞。」。而原告所提上開鋼筋標準圖⑷雖於其中「梁穿孔補強」小圖有附註：「4。距柱面2倍樑深範圍內不得穿孔」，以及原證21之照片為系爭建案穿樑照片為被告所不爭執。然被告抗辯：原證20僅是系爭建案4張鋼筋標準圖之第4張，其他張鋼筋標準圖有記載如果要穿孔的話要經過監造人廖錦盈建築師審核，監造人的審核被告有送主管機關，在取得使用執照之前就須送主管機關，後來被告有拿到使用執照等語。而原告對於系爭建案之其他張鋼筋標準圖確實有記載如果有穿孔的必要須經監造人審核，以及系爭建案已經取得使用執照等節均表示沒有爭執（見本院重訴字卷二第419至420頁）。職是，原告單憑原證20之鋼筋標準圖⑷，即謂被告有未依主管機關核准結構圖說施工及之情形，即難採憑，且依建築法第70條第1項前段規定：「建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請查驗。」是系爭建案既已取得使用執照，即難認被告有未按圖施工之情形，是原告上開主張，亦無可採。

4。原告主張系爭建案之基地位於土壤液化低潛勢區，而我國位於板塊交界帶，地震頻傳，將來若發生地震，系爭房地遭受震災之風險將遠遠高於其他地區，且一般民眾亦因此而不願買受系爭房地，市場接受度低迷，堪認系爭房地具通常效用減損及價值減損之瑕疵一節，並未提出證據為證。被告雖不爭執系爭建案基地係位於土壤液化低潛勢區，並提出土壤

液化潛勢查詢資料為證（被證3；見本院重訴字卷二第65頁），然否認系爭建案之房地因此具有瑕疵。經查：依據經濟部中央地質調查所網頁問與答資料所示：「（問：土壤可能液化的基地能蓋房子嗎？）以目前的工程技術，已經可以處理土壤液化的問題。（問：在可能發生土壤液化現象的基地上，什麼樣的建物才安全？）建築物如果有兩、三層的地下室，或是建築物基礎有打樁深入地下，基本上都沒有土壤液化災害的疑慮。您所擁有建築物及其環境，有下列任一條件，通常都不需要太擔心土壤液化的問題：1。如果建築物處在低度土壤液化潛勢區，遭遇強烈地震地表產生劇烈震動時，所受影響很小、甚至沒有影響。2。如果建築物是依據921地震後，政府於88年12月29日公告修正的『建築物耐震設計規範』規定設計建造的，那麼於設計時已進行液化潛能評估並納入耐震設計了。3。地下室三層（含）以上之建築物，下方可能會發生液化的地層，在施作地下室時已大部分挖除，而且採用筏式基礎或樁基礎。…（問：假使我住在低度風險（綠色區域）的土壤液化潛勢區，我該怎麼辦？）可預見的未來期間應可以不必太顧慮液化風險。建築物如處在低度土壤液化潛勢區，遭遇強烈地震地表產生劇烈震動時，所受影響很小、甚至沒有影響，所以請您不用顧慮土壤液化風險！…」（參照本院重訴字卷二第425、426、440頁）。而系爭建案為地下室三層以上之建築物，且係依據內政部頒布101年度結構技術規則及921地震後耐震CNS標準所設計建造（參系爭買賣契約附件十二）。則依上說明，系爭建案之基地雖位於土壤液化低潛勢區，亦無從因此而認系爭建案房地有瑕疵。

5。職是，原告依前開事由主張其得依民法第359條解除買賣契約，亦屬無據。是其等依民法第259條請求被告返還已付價金，自無理由。

㈣關於原告主張兩造訂立系爭買賣契約之前，被告未給予原告契約審閱期間或給予審閱期間少於5日，違反消費者保護法

第11條之1規定，故原告主張系爭買賣契約第25條第2項第1款並非契約之內容，是依民法第259條第1款、第179條請求被告返還其等遭被告解約沒收之價金，是否有理由部分：

1。原告趙甘羅部分：查原告趙甘羅與被告於102年9月5日簽立系爭買賣契約（見本院重訴字卷一第95頁），而於契約第一條已手寫記載其於102年7月15日攜回審閱52日，並經趙甘羅於該條約定下方簽章（見本院重訴字卷一第53頁）。另趙甘羅於102年7月14日簽立之「房地買賣預約單」亦載明其攜合約審閱，並手寫註記合約編號，經趙甘羅簽名其後，有上開預約單影本附卷可稽（被證5；見本院重訴字卷二第193頁）。是原告趙甘羅稱被告未給予其審閱期，系爭買賣契約書之上開記載係被告虛偽填載云云，未提出確切反證足憑，即無可採。

2。原告朱立倫部分：查原告朱立倫之前手為李佩瑢，李佩瑢於102年9月5日與被告簽立系爭買賣契約（見本院重訴字卷一第190頁），而於契約第一條已手寫記載其於102年8月12日攜回審閱24日，並經李佩瑢於該條約定下方簽章（見本院重訴字卷一第156頁）。另李佩瑢於102年8月12日簽立之「房地買賣預約單」亦載明其攜合約審閱，並手寫註記合約編號，經李佩瑢簽名其後，有上開預約單影本附卷可稽（被證6；見本院重訴字卷二第195頁）。是原告朱立倫稱被告未給予李佩瑢審閱期，系爭買賣契約書之上開記載係被告虛偽填載云云，未提出確切反證足憑，即無可採。

3。原告翁漢璋部分：查原告翁漢璋與被告於102年9月5日簽立系爭買賣契約（見本院重訴字卷一第282頁），而於契約第一條已手寫記載其於102年7月14日攜回審閱53日，並經翁漢璋於該條約定下方簽章（見本院重訴字卷一第250頁）。另翁漢璋於102年7月14日簽立之「房地買賣預約單」亦載明其攜合約審閱，並手寫註記合約編號，經翁漢璋簽名其後，有上開預約單影本附卷可稽（被證7；見本院重訴字卷二第197頁）。是原告翁漢璋稱被告未給予其審閱期，系爭買賣契約

書之上開記載係被告虛偽填載云云，未提出確切反證足憑，即無可採。

4。原告江維仁：查原告江維仁之前手為江美荷，江美荷與被告於102年12月3日簽立系爭買賣契約（見本院重訴字卷一第375頁），而於契約第一條已手寫記載其於102年11月28日攜回審閱6日，並經江美荷於該條約定下方簽章（見本院重訴字卷一第343頁）。是原告江維仁稱被告給予江美荷之審閱期少於5天，系爭買賣契約書之上開記載係被告虛偽填載云云，未提出確切反證足憑，即無可採。

5。原告江美荷部分：查原告江美荷之前手為江維仁，江維仁與被告於102年12月3日簽立系爭買賣契約（見本院重訴字卷一第473頁），而於契約第一條已手寫記載其於102年11月28日攜回審閱6日，並經江維仁於該條約定下方簽章（見本院重訴字卷一第441頁）。是原告江美荷稱被告給予江維仁之審閱期少於5天，系爭買賣契約書之上開記載係被告虛偽填載云云，未提出確切反證足憑，即無可採。

6。原告莊京憲部分：查原告莊京憲與被告於102年9月5日簽立系爭買賣契約（見本院重訴字卷一第571、671頁），而於契約第一條已手寫記載其於102年7月14日攜回審閱54日，並經莊京憲於該條約定下方簽章（見本院重訴字卷一第539、639頁）。另莊京憲於102年7月間簽立之「房地買賣預約單」2紙亦載明其攜合約審閱，並手寫註記合約編號，經莊京憲簽名其後，有上開預約單影本2紙附卷可稽（被證8；見本院重訴字卷二第199、201頁）。是原告莊京憲稱被告未給予其審閱期云云，未提出確切反證足憑，即無可採。

7。原告王亞雯部分：查原告王亞雯與被告於102年9月5日簽立系爭買賣契約（見本院重訴字卷一第772頁），而於契約第一條已手寫記載其於102年7月14日攜回審閱54日，並經王亞雯於該條約定下方簽章（見本院重訴字卷一第740頁）。另王亞雯於102年7月30日簽立之「房地買賣預約單」1紙亦載明其攜合約審閱，並手寫註記合約編號，經王亞雯簽名其

後，有上開預約單影本附卷可稽（被證8；見本院重訴字卷二第203頁）。是原告王亞雯稱被告未給予其審閱期，系爭買賣契約書之上開記載係被告虛偽填載云云，未提出確切反證足憑，即無可採。

8。原告范文駿部分：查原告范文駿與被告於102年9月5日簽立系爭買賣契約（見本院重訴字卷一第868頁），而於契約第一條已手寫記載其於102年7月14日攜回審閱54日，並經范文駿於該條約定下方簽章（見本院重訴字卷一第836頁）。另范文駿於102年7月30日簽立之「房地買賣預約單」1紙亦載明其攜合約審閱，並手寫註記合約編號，經范文駿簽名其後，有上開預約單影本附卷可稽（被證9；見本院重訴字卷二第205頁）。是原告范文駿稱被告未給予其審閱期，系爭買賣契約書之上開記載係被告虛偽填載云云，未提出確切反證足憑，即無可採。

9。職是，原告主張兩造訂立系爭買賣契約之前，被告未給予原告契約審閱期間或給予之期間少於5日云云，不足採信。則其等以此為由，主張系爭買賣契約第25條第2項第1款並非契約之內容，而依民法第259條第1款、第179條請求被告返還已付價金，自無理由。

㈤關於原告主張系爭買賣契約第25條第2項第1款未依照內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款之形式定之，違反消費者保護法第17條第4項、第15條、第12條規定而無效，故被告無從依該條款約定沒收原告已付價金，而應依民法第259條第1款、第179條返還已付價金，是否有理由部分：

1。原告主張：「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款為一個別磋商條款，然兩造系爭買賣契約第25條第2項第1款記載之違約金比例，未經買賣雙方個別磋商，即由被告擅自以定型化契約條款約定被告得沒收違約金之百分比為買賣總價款15%，與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款不符，依消費者保護法

第17條第4項、第15、第12條規定應屬無效云云。

2。經查：內政部100年3月24日公告修正之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條「違約之處罰」第4項係規定：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」。是只要買賣契約約定之百分比未超過上開規定之15%，即與上開規定無違。上開「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」並無規定上開違約金比例需經買賣雙方個別磋商，否則無效。是兩造間系爭買賣契約第25條「違約之處罰」第2項第1款約定：「□買方違約罰則：倘買方有減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押設定、不動產點交之情事者，除合約另有約定解約條件外，經收到賣方催告函五日內仍不履行時，賣方得逕行解除本契約，解約後依下列方式辦理：㈠賣方得自買方已繳納之價款中沒收本約買賣總價款百分之十五為違約金，但若買方所繳之價款不足沒收金額，則以買方已繳付價款為限。」，並未逾上開內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定之15%上限，自屬有效。又參諸系爭買賣契約第25條第1項第3款就賣方違約罰則之約定，同樣定為：「買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除退還所收之金價款及遲延利息外，並應賠償買賣總價百分之十五之違約金，但若買方所繳價款未達房地買賣總價之百分之十五時，以買方已繳價款為限，買方不得另行請求損害賠償。」。是系爭買賣契約第25條之約定亦無何違反誠信原則而對原告等消費者顯失公平之情事。

3。職是，原告主張系爭買賣契約第25條第2項第1款違反消費者保護法第17條第4項、第15條、第12條規定而無效云云，並無可採。原告以此為由，主張被告無從依該條款約定沒收

原告已付價金，而應依民法第259條第1款、第179條返還已付價金，自無理由。

㈥關於原告主張被告沒收買賣價金逾總價15%部分為不當得利，及沒收以總價15%計算之價金作為違約金部分則過高，而應酌減至0。故其等得依民法第179條請求被告返還已繳之全部價金，是否有理由部分：

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。而違約金之作用，乃為節省債權人於債務人不履行債務或不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務。基於契約自由原則，當事人對於其所約定之違約金數額，應受其拘束，以貫徹私法自治之精神。至債務人之債務倘已為一部履行或當事人所約定之違約金過高者，為避免造成違背契約正義等值之原則，法院固得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害等情形，減少違約金（民法第251條、第252條參照）。惟當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無關。又關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高，此有最高法院105年度台上字第2289號判決可參。且違約金是否過高，應以解約時所生損害為酌定標準，不應將契約解除後之因素列入考量，或將契約解除後所發生之損害作為酌減違約金之標準，此有最高法院86年度台上字第1084號、92年台上字第2046號判決可參。

2。本件原告等人以前揭受被告不實廣告詐欺、系爭建案有瑕

疵、被告給付不能等等事由，而分別以原證6-1至6-8之存證信函向被告所為之撤銷買賣契約、解除買賣契約均無理由，不生系爭買賣契約撤銷或解除之效力，已如前述，是原告等人自仍有依系爭買賣契約按期履行給付價金之義務。然原告等人因未按期繳納價金，前經被告於106年5月8日以存證信函催告後仍未繳納，被告因此於106年11月2日寄發原證7之存證信函與原告收受，依系爭買賣契約第25條第2項約定解除買賣契約，並沒收原告已付之價金作為違約金及損害賠償，此有原告所提原證7之存證信函影本附卷可稽（見本院重訴字卷一第1343至1373頁），且為兩造所不爭執，亦堪認定。惟其中被告沒收之價金逾買賣總價款15%部分（詳如附表一C欄所示；其中原告翁漢璋已繳價金並未逾買賣總價款15%，是原告翁漢璋主張其已繳價金於買賣總價15%部分為28，000元，自無可採），與系爭買賣契約第25條「違約之處罰」第2項第1款前段約定賣方得自買方已繳納之價款中沒收本約買賣總價款15%為違約金之約定不符，則被告於解除系爭買賣契約後，將逾總價15%部分之價金一併沒收作為違約金，而未返還與原告，自無依據，屬無法律上原因而受利益，是原告等人（除原告翁漢璋外）依民法第179條規定請求被告返還其等各如附表一C欄所示之價金，此部分並請求自起訴狀繕本送達翌日即107年4月27日起（見本院重訴字卷二第29頁送達證書）至清償日止按年息5%計算之法定遲延利息，即屬有據，而應准許；原告翁漢璋此部分依民法第179條請求被告返還28，000元及利息，則屬無據，應予駁回。

3。又依系爭買賣契約第25條第3項約定：「買賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。」，故無從認定同條第2項約定之違約金具懲罰性質，且難認有民法第250條第2項後段：「約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者。」之情事。因此，系爭買賣契約第25條第1、2項所約定之違約金應屬損害賠償預定性，堪以認定。而查前揭違約金之約定，於買方違約時，賣方得沒

收依買賣總價15%計算之金額，雖未高於內政部編之「預售屋買賣契約書範本第25條第4項規定之最高不得超過房地總價15%。然系爭違約金之約定是否過高，法院仍非不得審酌系爭買賣契約解約時，被告所生履行利益之損害以為酌定。被告雖辯稱：其因原告等人違約不買，所造成之損害包含原告等人於簽約購買系爭不動產後，系爭買賣房地之價格跌落10%以上，加上被告委託房屋代銷公司銷售費用支付之服務費用即買賣價金之6%（被證4），於未計算被告之基本管理費用及其他費用之情形下，被告所受損害已達系爭買賣總價15%以上等情，固提出被告與訴外人愛山林建設開發股份有限公司（下稱愛山林公司）簽立之行銷企劃合約書影本1份（被證4；（見本院重訴字卷二第69至73頁）為證。然依上開行銷企劃合約書內容，可知被告委託愛山林公司銷售期間係自102年7月15日起至被告取得使用執照之日止（參第2條第1項約定）、委託銷售價格2樓以上一般事務所及住家每坪平均底價為37萬元，平面車位平均底價為每位125萬元（參第3條第1項第2、3款約定）、行銷企劃服務費計費方式為：「□銷售服務費計算方式如下：1。本案銷售請佣金額以6%（含稅）計算行銷企劃服務費。□服務費計算方式如下：1。各戶銷售金額高於底價（含）以上時，以底價請領服務費，銷售金額低於底價以下時，該戶以成交價請領服務費。2。…。」（參第7條第1、2項約定）。而依系爭買賣契約書第3條所載「本契約買賣房屋總面積」及第六條「契約買賣價款」計算，可知原告等人所購買之系爭不動產，其中附表一編號1至5之買賣標的，每坪出售單價依序為47。88萬元、47。98萬元、38。26萬元、40。4萬元、44。05萬元〔計算式：（總價－停車位價款）÷買賣房屋坪數〕，車位單價則均高於125萬元（詳如附表一所載），如以上開行銷企劃合約書之約定，被告就附表一編號1至5之買賣標的需支付代銷公司之服務費皆顯低於買賣成交總價6%，並非被告所稱以買賣總價6%計算。且被告公司從事房屋興建銷售，一般而言，

其將房屋興建完成加以出售，扣除成本等，必有相當之營業利潤，而代銷費用則屬被告出售系爭建案不動產應支出成本之一。是被告將系爭建案不動產出售與原告可得之利潤，為原告如依約履行系爭買賣契約被告因此可得之履行利益。則被告因原告不履行系爭買賣契約所受之損害，在一般情形，應以扣除包含代銷費用在內之全部營銷成本後之營業利潤之喪失，據以認定，始為合理。又財政部每年均就營利事業各種同業，核定利潤標準，作為課徵所得稅之依據，其核定之同業利潤標準，係依各業抽樣調查並徵詢各業同業公會之意見而為核定，可謂統計及經驗所定之標準，自得作為被告興建房屋銷售之可得享受利益之計算依據。而財政部核定公布之102年至106年度同業利潤標準，「不動產投資開發、興建、租售」行業之淨利率均為10%（本院重訴字卷二第451頁參照），亦即建商在扣除購地成本、建築用料、廣告、代銷及人事管銷費用等後，可獲得利潤約10%。則併考量被告除上開代銷費用支出外，並未提出其他成本支出之相關會計憑證足以證明其有超出一般統計標準之成本耗費。則關於被告因原告等人違約而解除系爭買賣契約所受履行利益之損失，應得以前揭同業利潤標準據以認定。被告雖抗辯系爭建案之不動產自原告等人簽約買受迄今跌幅超過10%以上，然被告解除系爭買賣契約後，系爭不動產係由被告收回自行處分（參系爭買賣契約第25條第2項第2款規定），則被告收回系爭不動產日後再轉售他人，是否滯銷或出售價額貶值，及須支出之勞力、費用等，屬系爭買賣契約解除以後所發生之損害，依前揭說明，違約金是否過高，應以解約時所生損害為酌定標準，不應將契約解除後之因素列入考量，或將契約解除後所發生之損害作為酌減違約金之標準，是被告此部分所辯，已非可採。再者，被告收回系爭不動產後，是否已實際再售出，及其再出售之價額為何，未據被告提出任何證據證明，則其是否實際受有跌價之損害並非無疑，自無從認其另有低於其成本之其他實際損害發生。因此，本院綜合上

情，以及審酌原告等人於訂購簽約時起，即已陸續依系爭買賣契約附件一之「付款明細表」繳納價金，迄被告解除買賣契約之前，其等已支付如附表一A欄所示之買賣價金達百萬元甚至數百萬元，除原告翁漢璋以外，均超過總價15%以上（原告翁漢璋則給付達總價14。73%）。換言之，系爭買賣標的尚未完工並交付移轉原告之前，原告即已一部履行買賣契約義務等一切情狀，本院認被告沒收系爭買賣總價15%（原告翁漢璋則遭沒收已繳價金152萬元，占總價14。73%）充作違約金均顯屬過高，雖原告等人主張應予酌減至0，並無可採，然本院認應減至系爭買賣總價10%（詳如附表二D欄所示金額）始為適當。

4。按當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人給付（最高法院102年度台上字第1330號判決參照）。系爭買賣契約既經被告解除，而被告可得主張沒收之違約金經酌減為系爭買賣總價10%即如附表二D欄所示，則被告沒收原告已繳如附表一A欄所示之價金為違約金，經扣除附表一C欄所示之金額（逾總價15%部分），再扣除附表二D欄所示之金額後，其餘如附表二E欄所示之金額，即應依民法第179條規定返還各原告。再按法院依民法第252條酌減違約金，應待法院為酌減違約金之裁判，始生形成效力，故當事人（債權人）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，請求權一方（債務人）之請求權始確定發生，而有因債權人給付遲延另須支付遲延利息問題（最高法院105年度台上字第2378號判決參照）。因此，原告就此部分（附表二E欄所示金額）並請求被告給付自本件判決確定翌日起加付法定遲延利息部分，應予准許，逾此部分之利息請求則屬無據，不應准許。

五、從而，原告依民法第179條，請求被告返還各如附表二F欄所

示之金額，及其中如附表一C欄所示之金額並自起訴狀繕本送達翌日即107年4月27日起，其餘如附表二E欄所示之金額並自本件判決確定翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定如附表四所示之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其等此部分假執行之聲請則失去依據，應併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，以及原告請求送不動產估價師事務所鑑定系爭建案於105年1月29日發生工安事故對系爭建案交易價值有無污名損害？致減少價額為何？及系爭建案位於土壤液化低潛勢區對系爭建案交易價值有無損害？致減少價額為何？等項，經核均與判決結果無影響，而無調查及一一審酌之必要，附此敘明。結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項後段、第390條、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　107　　年　　11　　月　　30　　日

民事第一庭　　法　官　黃信樺

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　　107　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　張珮琪

附表一：

編號	原告	買賣標的	買賣總價（新臺幣）	A（已繳價金）（新臺幣）	B（總價15%）新臺幣）	C（新臺幣）（A－B＝C）
1。	趙甘羅	B7-19F、B2-489車位	1，586萬元（其中車位為175萬元）	242萬元	2，379，000元	41，000元
2。	朱立倫	B7-18F、B2-490車位	1，589萬元（其中車位為175萬元）	288萬元	2，383，500元	496，500元
3。	翁漢璋	A3-14F、B4-9	1，032萬元（其中車位為1	152萬元	1，548，000元	＿＿＿＿＿

（續上頁）

		1車位	65萬元）			
4。	江維仁	C6-6F、B1-526車位	1，710萬元（其中車位為185萬元）	310萬元	2，565，000元	535，000元
5。	江美荷	C6-5F、B1-527車位	1，817萬元（其中車位為185萬元）	330萬元	2，725，500元	574，500元
6。	莊京憲	B2-15F、B4-147車位	1，063萬元（其中車位為120萬元）	166萬元	1，594，500元	65，500元
7。	莊京憲	B3-15F、B4-130車位	1，072萬元（其中車位為120萬元）	166萬元	1，608，000元	52，000元
8。	王亞雯	C5-18F、B3-293、294車位	2，073萬元（其中車位二位共250萬元）	425萬元	3，109，500元	1，140，500元
9。	范文駿	B2-14F、B4-165車位	1，057萬元（其中車位為120萬元）	221萬元	1，585，500元	624，500元

附表二：

編號	原告	D（新臺幣）（總價10%）	E（新臺幣）（A-C-D=E）	F（新臺幣）（C+E=F）
1。	趙甘羅	1，586，000元	793，000元	834，000元
2。	朱立倫	1，589，000元	794，500元	1，291，000元
3。	翁漢璋	1，032，000元	488，000元（A-D）	488，000元（E）
4。	江維仁	1，710，000元	855，000元	1，390，000元
5。	江美荷	1，817，000元	908，500元	1，483，000元
6。	莊京憲	1，063，000元	531，500元	597，000元
7。	莊京憲	1，072，000元	536，000元	588，000元
8。	王亞雯	2，073，000	1，036，500	2，177，000

		元	元	元
9。	范文駿	1，057，000元	528，500元	1，153，000元

附表三：（各原告負擔訴訟費用比例）

編號	原告	訴訟費用負擔比例）
1。	趙甘羅	6。9%
2。	朱立倫	6。9%
3。	翁漢璋	4。5%
4。	江維仁	7。4%
5。	江美荷	7。9%
6。	莊京憲	9。3%
7。	王亞雯	9。0%
8。	范文駿	4。6%
		合計56。5%

附表四：（金額均為新臺幣）

編號	原告	原告假執行擔保金（G）	被告免為假執行擔保金（H）
1。	趙甘羅	278，000元	834，000元
2。	朱立倫	430，400元	1，291，000元

（續上頁）

3。	翁漢璋	162，700元	488，000元
4。	江維仁	463，400元	1，390，000元
5。	江美荷	494，400元	1，483，000元
6。	莊京憲	395，000元	1，185，000元
7。	王亞雯	725，700元	2，177，000元
8。	范文駿	384，400元	1，153，000元