

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2902號

原告 廖弘宇

訴訟代理人 賴昱如律師

羅凱正律師

被告 華鋁企業股份有限公司

法定代理人 高慶堯

訴訟代理人 蔡承謙律師

劉蕙瑜律師

翁于清律師

上列當事人間請求解除契約等事件，經本院於民國115年1月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍佰參拾貳萬元，及其中新臺幣貳佰陸拾
陸萬元自民國一一三年九月二十七日起；其餘新臺幣貳佰陸拾陸
萬元自民國一一三年十月二十二日起，均至清償日止，按週年利
率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。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰柒拾捌萬元為被告供擔保後，
得假執行；但被告如以新臺幣伍佰參拾貳萬元為原告預供擔保，
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：

(一)兩造於民國111年2月12日簽訂「華鋁晴晨房屋土地預定買賣
契約書」（下稱系爭契約），約定原告以新臺幣（下同）19
00萬元向被告購買「華鋁晴晨」建案（下稱系爭建案）編號
C棟6樓物件。原告分別於111年1月29日、同年2月10日、11

01 日、同年9月15日、112年9月15日匯款10萬元、1萬元、217
02 萬元、19萬元、19萬元至速外人瑞興商業銀行(下稱瑞興銀
03 行)受託信託財產專戶(銀行代碼：0000000、帳號：000000
04 00000000)。依據系爭契約第11條，被告應於113年6月5日
05 前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取
06 得使用執照，被告逾113年6月5日仍未能取得使用執照，原
07 告於113年8月9日寄發臺北古亭郵局000774號存證信函催告
08 履行契約義務，否則將依約行使權利。嗣被告逾期三個月仍
09 未取得使用執照，原告於113年9月19日寄發臺北古亭郵局00
10 0893號存證信函通知被告公司解除契約，並限期7日內返還
11 原告已繳房地價款266元，及依系爭契約第25條第3項規定給
12 付違約金266萬元，合計532萬元，惟被告毫無回應。

13 (二)原告因被告未取得使用執照而無法交付房屋，所受損害甚
14 鉅，系爭契約第15條第1項規定賣方應於領得使用執照6個月
15 內，通知買方進行交屋，被告若如期於113年6月5日取得使
16 用執照，系爭建案最晚應於113年12月5日完成交屋，惟被告
17 違約未能如期取得使用執照，致原告迄今仍無法交屋並取得
18 使用收益之權限，受有相當於租金之損失。依內政部不動產
19 交易實價查詢服務網，於新北市中和區相同地段，同為住宅
20 大樓、整戶出租之房屋一個月租金價格約在2萬5,000元至3
21 萬元，若以每月2萬5,000元計算，原告至114年12月4日言詞
22 辯論庭期日至少受有30萬元之損害(計算式： $25,000 \times 12$
23 月)，若以內政部公布之「114年上半年租金統計」計算，
24 新北市中和區未滿30年整戶租屋之租金中位數為2萬2,800
25 元，則依此原告受有27萬3,600元(計算式： $22,800 \times 12$ 月)
26 之損失，原告所購買之預售屋為新建，損失租金總額會比上
27 開計算方式更高，且損失於訴訟過程中損害持續擴大；又以
28 原告給付價金日起至114年12月4日言詞辯論期日止，依民法
29 第205條所定最高利率之限制年息16%計算，原告受有利息損
30 失共155萬7,303元(計算式： $100,000 \text{元} \times 16\% \div 365 \times 1,405 +$
31 $10,000 \text{元} \times 16\% \div 365 \times 1,393 + 2,170,000 \text{元} \times 16\% \div 365 \times 1,392$

01 +190,000元×16%÷365×1,176+190,000元×16%÷365×811=
02 1,550,303元)，且該利息損害在訴訟中將持續擴大；再原
03 告於111年2月12日與被告簽訂系爭契約時，係以每坪61.18
04 萬元【（契約總價款1,900萬—車位1,600萬）÷房屋面積28.
05 44坪】之價格購買，近年房價飆漲，於114年4月至6月新北
06 市中和區預售屋每坪平均價格已達85萬元，於114年11月系
07 爭建案所處之新北市○○區○號公園生活圈近一年房價漲幅
08 高達35.67%，平均交易價格高達每坪93萬元，若以每坪80
09 萬元估計，原告原本至少能享有房價上漲利益535萬元【（8
10 0萬—61.18萬）×28.44坪】，均因被告違約而喪失，更已超
11 過本案原告可獲得之違約金即已繳房地總價款266萬元；原
12 告尚另有支出對被告強制執行費用61,500元及公司宿舍租金
13 18,840元，衡諸被告如能準時交屋，原告所能受有之上開利
14 益，當認違約金約定並未過高。爰依系爭契約第11條、第25
15 條第3項、民法第179條及第259條第2款之規定，提起本件訴
16 訟等語。

17 (三)對被告答辯之陳述：

18 105年6月1日修正前「新北市政府都市計畫容積移轉許可審
19 查要點」（下稱修正前審查要點）第3點第2款規定與修正後
20 之審查要點規範意旨相同，亦即不論適用修正前或修正後審
21 查要點，系爭基地面臨道路及連通道路均須達路寬8公尺以
22 上，就此部分並無修正或變更。縱認修正後審查要點有新增
23 「連通道路須路寬達八公尺以上」之條件，訴外人即申請人
24 瑞興銀行與均美建設股份有限公司（下稱均美公司）業已知
25 悉並同意適用上開修正後審查要點，被告繼受前手之權利義
26 務，自不得再辯駁應適用修正前審查要點。又無論修正前、
27 後審查要點，系爭建案前道路即安樂路217巷路段，均為容
28 積移轉審查範圍，新北市政府撤銷原核准容積移轉之行政處
29 分原因之一係被告之不作為，未依新北市城鄉局所提時限，
30 提出面前道路及宜安路52巷之占用物改善方案所致，被告固
31 於112年5月29日、同年6月5日表示系爭土地面臨道路經丈量

01 後為7尺寬，障礙物須費時修整及拆除鐵皮圍籬等情，惟仍
02 未提出系爭土地面臨道路及宜安路52巷之占用物改善方案之
03 期限方案，難認已補正完全，可徵本件核准處分之撤銷、被
04 告因此無法取得使用執照確係可歸責於被告未為補正之行
05 為。原告僅為一般購屋之消費者，自可期待被告應遵守相關
06 法律規定，排除法令之障礙風險，依約如期完工交屋。被告
07 辯稱因其與政府機關有所訟爭，錯在行政機關，致其無法取
08 得使用執照，進而認為原告因此不能主張契約上的解約權
09 利，顯不合理，即使本件行政訴訟訟爭結果認定係新北市政
10 府之過錯，導致被告受有損害，亦係被告得依法向新北市政
11 府求償，無解於被告對原告之違約責任。被告抗辯不可歸責
12 於己而得順延使用執照取得期限，顯無理由。復均美公司之
13 董事葉宗憲、系爭建案之建築師沈俊雄以造假文件取得容積
14 移轉，新北地檢署已於114年12月11日以偽造文書罪、詐欺
15 得利罪起訴二人，顯見均美公司送審書圖確有虛偽不實，系
16 爭土地容積移轉之權利義務既已由被告取得，被告即繼受均
17 美公司之責任，應就均美公司以虛偽不實資料申請容積移轉
18 之不法行為負責，故被告就無法遵期取得使用執照具有可歸
19 責事由。

20 (四)並聲明：1.被告應給付原告532萬元，及給付其中10萬元自1
21 11年1月29日起算、其中1萬元自111年2月10日起算、其中21
22 7萬元自111年2月11日起算、其中19萬元自111年9月15日起
23 算、其中19萬元自112年9月15日起算、其中266萬元自起訴
24 狀繕本送達被告之翌日起算，均至清償日止，按年息5%計
25 算之利息。2.原告願供擔保請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)均美公司於105年3月22日依申請當時有效之修正前審查要
28 點，申請捐贈新北市○○區○○段000○○000○○000地
29 號、公園段513地號、民利段922地號等6筆道路用地土地為
30 容積送出基地，並以新北市○○區○○段0000○○0000○○000
31 地號等3筆土地（面積共314.9平方公尺，下稱系爭土地）作

01 為容積接收基地，提送新北市政府都市計畫容積移轉許可審
02 查申請書，向新北市政府申請容積移轉，經新北市政府召開
03 數次聯合審查會議審議，以106年10月24日新北府城開字第1
04 062060508號函准予容積移轉（下稱容積移轉許可處分），
05 均美公司嗣以移入容積後之總容積量，向新北市政府工務局
06 申請取得建造執照（106中建字第00321號）。基於信賴新北
07 市政府所為之容積移轉許可處分及所核發之建造執照，被告
08 於107年1月向均美公司購買系爭土地，並於同年3月8日變更
09 為建造執照起造人，進行系爭土地之興建，規劃興建地下3
10 層、地上11層，共23戶之建築物，即系爭建案，並與原告簽
11 訂系爭契約書。詎於本建案施工進度已近完工，被告著手準
12 備使用執照申請作業之際，新北市政府於112年6月以被告未
13 符合105年6月1日修正公布之審理要點之審理要件，且有偽
14 造圖說及提出不實文件為由，撤銷系爭建案合法取得之容積
15 移轉許可處分。惟均美公司於105年3月22日提出容積移轉許
16 可申請時，係適用105年6月修正前之審查要點，而新北市政
17 府當時確係依105年6月修正前審查要點所定要件及程序進行
18 審查，而作成許可處分，故新北市政府以本建案未符105年6
19 月修正後之審查要點為由撤銷原合法處分，乃新北市政府錯
20 誤適用法令，非可歸責被告；被告係信賴新北市政府所作成
21 之容積移轉許可處分及建照執照均為合法，方向均美公司購
22 買本案基地，應有信賴保護原則適用，惟新北市政府不顧被
23 告及全體購屋消費者信賴利益，更無視本建案之建物已近完
24 工，在無任何配套保障購屋消費者權益措施之情形下，任意
25 撤銷容積移轉許可處分，嚴重違反比例原則及信賴保護原
26 則，新北市政府撤銷行為自屬違法。面對新北市政府上開違
27 法撤銷行為，被告已於112年11月8日向提起行政訴訟救濟，
28 現由臺北高等行政法院112年度訴字第1301號審理中。

29 (二)關於上開被告與新北市政府間爭議始末，被告已召開多次會
30 議且主動提供相關說明文件向原告及其他購屋消費者說明，
31 原告於113年8月9日、113年9月18日寄送之存證信函，被告

01 亦以113年8月22日臺北成功郵局000746存證信函、113年10
02 月8日臺北成功郵局000885存證信函回復並重申新北市政府
03 違法撤銷本建案容積移轉許可處分，實非可歸責被告。又新
04 北市政府指稱申請圖說有虛偽不實，惟申請圖說附有當時現
05 況照片，可知均美公司並未隱瞞申請當時基地周邊道路現
06 況，且申請圖說等資料皆為均美公司提出，縱有不實，亦非
07 可歸責於被告。復依系爭契約第11條第1項但書約定，使用
08 執照取得期限得順延，故被告尚未取得使用執照並未構成違
09 約，原告主張解除契約應無理由等語置辯。並聲明：1.原告
10 之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請
11 准宣告免為假執行。

12 三、本院得心證之理由：

13 (一)原告得否依系爭契約第11條、第25條約定主張解除系爭契
14 約？

15 1.按系爭契約第11條約定「一、本預售屋之建築工程應在民國
16 107年7月6日之前開工，民國113年6月5日之前完成主建物、
17 附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但
18 有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地變等不可抗
19 力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令
20 變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。
21 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一
22 日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。
23 若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，
24 雙方同意依違約之處罰規定處理。」，以及第25條第1項、
25 第3項違約處罰約定「一、賣方違反『建材設備及其廠牌、
26 規格』、『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解
27 除本契約。…三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方
28 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
29 併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五（不得低於百
30 分之十五）之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則
31 以已繳價款為限。」（見本院卷一第24、27頁）。

01 2.原告主張被告未依系爭契約第11條規定於113年6月5日前完
02 成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使
03 用執照，屬可歸責於被告之事由，故其得依系爭契約25條第
04 3項規定解除系爭契約等語，為被告以前詞置辯，並辯稱其
05 無法取得使用執照，係因政府法令變更或其他非可歸責於賣
06 方之事由，其並無違約，原告不得解除系爭契約，是被告逾
07 期未取得使用執照是否可歸責於被告，茲分述如下：

08 (1)就新北市政府審查本件系爭土地容積移轉申請案，應適用修
09 正前審查要點或修正後審查要點之爭議，依本件訴願決定書
10 認定內容略以：「查本件均美公司於105年4月8日提出申
11 請，於處理程序終結前，修正後審查要點於105年6月1日公
12 布，除第5點修正規定自000年0月0日生效、第8點第2款修正
13 規定自000年0月0日生效外，其餘修正規定自000年0月0日生
14 效。依中央法規標準法第18條規定之意旨，原處分機關於10
15 6年10月24日許可系爭申請案時，自應以處分作成時有效之
16 修正後審查要點作為許可之法規依據。」、「經查修正前審
17 查要點第3點第2款規定，即要求面臨道路寬度未達8公尺或
18 連接道路面寬未達8公尺之土地，不得為接受基地，相較於
19 修正後審查要點第4點第1項規定，接受基地連接之道路面寬
20 及路寬應達8公尺以上，規範意旨相同。」等語（見本院卷
21 二第281至291頁），堪認不論是修正前或修正後之審查要
22 點，均係要求系爭土地面臨道路及連通道路均須達路寬8公
23 尺以上，此部分法令規定並無修正或變更之情形。

24 (2)至被告雖辯稱：比較修正前、後之審查要點，容積移轉審查
25 條件增加需「連通已開闢達八公尺以上道路之限制」，並非
26 相同之規範，並以中央法規標準法第18條但書規定及立法理
27 由，在舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之
28 事項者，適用舊法規即均美公司申請時適用之審查要點，以
29 避免當事人於舊法有效期間聲請，只因審查費時或機關未能
30 及時迅速處理，致當事人權利受損等語。惟查，本件系爭土
31 地前於105年4月8日掛件申請容積移轉，經新北市政府以105

01 年8月8日函文請均美公司依據新北市政府105年6月22日函文
02 說明二指示（略以）：「有關本要點第4點修正規定，接受
03 基地連接道路應足寬開闢達8公尺以上，並連通已開闢達8公
04 尺以上之道路」，嗣後均美公司即出具切結書略以：因系爭
05 基地面臨計畫道路(即新北市中和區安平路134巷)未足寬開
06 闢8公尺，均美公司切結自行退縮建築，將部分法定空地供
07 公眾通行使安平路134巷可達8公尺寬，另補充接受基地聯外
08 道路足寬開闢8公尺之現況照片，本件系爭土地容積移轉案
09 並於106年10月24日經新北市政府准許在案等情，為兩造所
10 不爭執，亦有相關書面在卷可考（見本院卷二第341至343
11 頁）。是以，均美公司於申請系爭土地容積移轉案時，新北
12 市政府已於105年6月22日通知系爭土地容積移轉應依於000
13 年0月0日生效之審查要點第4點修正規定，接受基地連接道
14 路應足寬開闢達8公尺以上，且連通已開闢達8公尺以上之道
15 路之要件，此既經均美公司出具切結書表明以自行退縮建築
16 之方式，預留8公尺道路足寬，並提出接受基地聯外道路足
17 寬開闢8公尺之現況照片，可認均美公司已知悉並同意適用
18 上開修正後審查要點第4點連接道路應足寬開闢達8公尺以
19 上，並連通已開闢達8公尺以上之道路之申請容積移轉規
20 定。

21 (3)又系爭建案嗣經民眾陳情均美公司所檢送聯合審查報告書及
22 歷次修正報告書中關於系爭土地面前道路及連通道路，報告
23 書圖與現況似有不符，經新北市政府實地勘查，發現現況道
24 路寬僅約710公分，且系爭土地左側至對側違章建物(即安平
25 路134巷與宜安路52巷交叉口)僅約6公尺寬，與均美公司於
26 聯合審查會議報告書中道路現況不符，經本件訴願決定認定
27 在案（見本院卷二第289頁）。依上開本件訴願決定所示，
28 均美公司既已具結願以系爭土地符合連接道路應足寬開闢達
29 8公尺以上，並連通已開闢達8公尺以上之道路之條件申請容
30 積移轉，然提出之聯合審查報告書之道路現況、建築線指示
31 測繪圖等資料核與新北市政府實地勘查之結果不符，使新北

01 市政府召開多次聯合會審查並作成本件核准處分均係基於不
02 正確的資料所為，堪認原告主張均美公司於申請系爭土地容
03 積移轉時，已知悉系爭土地面前道路及連通道路不符合上開
04 規定條件，卻執上開不正確的資料據以申請容積移轉等語，
05 應屬有據，則均美公司就新北市政府撤銷系爭建案合法取得
06 之容積移轉許可處分等情難認不可歸責。又被告尚辯稱容積
07 移轉許可之申請係由均美公司時任負責人林慶彥、陳自信全
08 權主導，被告公司法定代理人高慶堯等人當時僅是掛名，並
09 未有決策權，亦不知情均美公司上開提出予新北市政府之聯
10 合審查報告書等資料是否屬實等語，然查，被告公司於購買
11 系爭土地時，董事長高慶堯、董事高歌樵、高慶隆及監察人
12 高慶年等人，均為均美公司董監事成員，且被告現任法定代
13 理人高慶堯亦為當時均美公司之監察人，其等實難就均美公
14 司上開行為均諉為不知，況被告為建設公司，具有營造、興
15 建建案並加以登記、出售之專業，其中自然包含對於適用土
16 地法規、營建法規之專業能力，被告向均美公司購買系爭土
17 地時，理應就系爭土地相關事宜進行調查，以確保在法律上
18 沒有問題，故被告對於系爭土地容積移轉申請等情，自不能
19 一概諉為不知。且系爭土地容積移轉之權利義務事後既已由
20 被告取得，被告即應繼受系爭契約於申請容積移轉時之所有
21 風險(若因此受有損害，應係自行向繼受之前手為權利主
22 張)。從而，本件原告主張系爭土地容積移轉之權利義務已
23 由被告購買系爭土地時繼受，且被告對於均美公司以不正確
24 資料申請容積移轉之不法行為所致撤銷系爭建案合法取得之
25 容積移轉許可處分等結果亦應承受負責等語，應屬可採。

26 (4)又新北市政府分別以111年7月22日、111年12月15日函請被
27 告及建築師提供相關佐證資料說明，並於112年5月4日函知
28 被告略以：「二、……查旨揭建築基地涉及容積移轉聯合審
29 查會議報告書疑涉不實，本府並已邀相關單位釐清疑義，請
30 貴公司自本文送達日次日起限期15日內(日曆天)依旨揭容積
31 移轉聯合審查會議決議研提清除容積移轉接受基地面前道路

01 及宜安路52巷之占用物改善期限方案至府，若未於期限內提
02 送並完成改善者，本府將依規定撤銷原核准容積移轉之行政
03 處分。」（見本院卷二第82頁），被告雖有補正安平路134
04 巷與宜安路52巷交叉口已達路寬8公尺，惟仍未就連通道路
05 宜安路52巷部分提出改善方案，則系爭土地連通道路於申請
06 時確未符合修正後審查要點第4點第1項規定，亦未能於事後
07 補正符合規定，系爭申請案即未與要件合致，原處分機關誤
08 為准許，106年10月24日原核定函之作成自有瑕疵，自得依
09 行政程序法第117條規定予以撤銷，此有本件訴願決定認定
10 可稽（見本院卷二第289頁）。則依上開訴願決定書之內
11 容，被告固補正符合上開修正後審查要點第4點規定之路寬8
12 公尺，並於112年5月29日、同年6月5日表示系爭土地面臨道
13 路經丈量後為7尺寬，障礙物須費時修整及拆除鐵皮圍籬等
14 情，惟仍未提出系爭土地面臨道路及宜安路52巷之占用物改
15 善方案之期限方案，難認已補正完全。益徵本件核准處分之
16 撤銷，確有可歸責於被告未補正行為之處。

17 (5)是因本件核准處分之撤銷，新北市政府工務局以112年6月19
18 日新北工建字第1121120735號函、112年11月28日新北工建
19 字第1122364139號函通知被告應辦理建造執造變更設計。然
20 經被告復辯稱：工務局上開函文要求被告需將已完成興建之
21 結構體打掉部分樓層，實務上並無法在沒結構安全下為之，
22 工務局要求顯非合法等語。惟查，姑不論被告與新北市政府
23 於本件爭點孰為有理，但本件造成系爭房屋無法取得使用執
24 照的後果，被告並非全無可歸責之處，已見前述。況本件原
25 告僅為一般購屋之消費者，自可期待被告應遵守相關法律規
26 定，排除法令之障礙風險，依約如期完工交屋。今被告辯稱
27 因其與政府機關有所訟爭，錯在行政機關，致其無法取得使
28 用執照，進而認為作為消費者的原告，就因此不能主張契約
29 上的解約權利，顯然不合情理，亦屬於法無據。是以，縱本
30 件另案行政訴訟的訟爭結果，倘認新北市政府亦有部分過
31 失，導致被告受有損害，此屬被告是否得依法向新北市政府

01 另行求償之問題，並無影響本件被告對原告所應負之違約責
02 任，被告既無法舉證有何該當系爭契約第11條第1項但書得
03 順延期間之情形，自堪認被告已逾系爭契約第11條約定取得
04 使用執照之期限。

05 (6)綜上，被告已逾系爭契約第11條約定取得使用執照之期限，
06 且無系爭契約第11條第1項但書得順延期間之情形，確可認
07 被告業已違約，原告自得依系爭契約第11條、第25條第1項
08 約定，對被告主張解除系爭契約，應屬可採。

09 (二)原告得否依系爭契約第11條、第25條約定、民法第179條、
10 第259條第1、2款規定，請求被告給付已繳納房地價款266萬
11 元及違約金266萬元？違約金是否應予酌減？

12 1.依系爭契約第25條第1、3項規定，被告因違反取得使用執照
13 期限違約之規定，原告得解除系爭契約，且原告解除契約
14 時，被告除應將原告已繳之房地價款退還予原告，如有遲延
15 利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之15（不得
16 低於百分之15）之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款
17 者，則以已繳價款為限（見本院卷一第27頁）。從而，本件
18 原告解除系爭契約既屬合法，業經本院認定如前。又原告前
19 於113年9月18日以存證信函通知被告依系爭契約25條第3項
20 規定解除系爭契約，並經被告於翌日（同年月19日）收受（見
21 本院卷一第65至71頁），是原告解除系爭契約之意思表示業
22 已合法送達至被告，而生解除系爭契約之效力。原告前已給
23 付之買賣價款266萬元（見本院卷一第73至83頁），自得依系
24 爭契約第25條第3項約定或民法第179條、第259條第1款規定
25 請求被告返還前已給付之價金。

26 2.再者，依上開契約條款，原告亦得一併請求被告賠償房地總
27 價款15%，惟不得超過已繳價款數額之違約金。查本件系爭
28 契約總價為1900萬元，其15%為285萬元，已逾原告已繳納
29 之價款266萬元，是以，原告得依約請求被告給付之違約金
30 即為相當於繳納價款數額之266萬元。

31 3.又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法

01 第252條亦有明文。約定之違約金是否過高，無論其性質係
02 損害賠償額預定或懲罰性約定，均須依一般客觀事實、社會
03 經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，
04 債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準（最高法院108
05 年台上字第1047號判決意旨參照）。復按縱約定之違約金額
06 過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，
07 惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社
08 會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非
09 謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否
10 有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事
11 實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約
12 定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約
13 時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己
14 所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位
15 自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯
16 失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有
17 過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，
18 當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，
19 始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原
20 約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約
21 之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且
22 有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第
23 2747號民事判決參照）。經衡酌本件確係因可歸責於被告違
24 約之原因而解除契約暨進而涉訟耗費之時間、勞力、成本及
25 平衡買賣雙方利益等情，被告復未具體舉證說明該違約金約
26 定數額有何顯失公平之情形，本院認經兩造合意約定沒收之
27 違約金數額毋庸予以酌減，以符雙方契約約定之本旨。況參
28 諸內政部公布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
29 項中應記載事項第24條第5款規定：「買方依第一款或第二
30 款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買
31 方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百

01 分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額
02 超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」，此既為主管機關
03 依消費者保護法（下稱消保法）之授權，經斟酌現今社會預
04 售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，並
05 為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消
06 費生活品質之立法目的，本於其專業判斷所制訂之規範，企
07 業經營者及消費者均應受其拘束。系爭契約所定違約金比例
08 15%，已屬主管機關所定之最低下限，況本件實際之違約金
09 數額尚不及此下限，故難認本案有再酌減違約金之必要。

10 4.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
11 定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金
12 錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款
13 定有明文。次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求
14 給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
15 任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
16 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之
17 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
18 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
19 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1
20 項前段及第203條分別定有明文。查本件原告請求被告退還
21 已繳價款266萬元部分，請求其中10萬元自111年1月29日起
22 算、其中1萬元自111年2月10日起算、其中217萬元自111年2
23 月11日起算、其中19萬元自111年9月15日起算、其中19萬元
24 自112年9月15日起算利息。惟系爭契約第25條《違約之處
25 罰》第三項係約定：「買方…解除契約時，賣方除應將買方
26 已繳之價款退還予買方，『如有遲延利息應一併退還』
27 …」，已經明文約定解除契約時被告僅需退還原告「已繳價
28 款」及「遲延利息」，已排除民法第259條第2款「附加利
29 息」之適用。是以，本件原告請求被告應依其受領時間加計
30 附加利息給付部分，應非可採。

31 5.是以，原告前於113年9月18日以存證信函通知被告依系爭契

01 約25條第3項規定解除系爭契約，並限期7日內返還原告已繳
02 納房地價款266萬元及違約金266萬元，並經被告於翌日(同
03 年月19日)收受，有郵局存證信函、中華郵政掛號郵件收件
04 回執等資料附卷可稽(見本院卷一第65至71頁)，可認屬原
05 告對被告清償債務之催告。是依上開說明，就已繳價款266
06 萬元部分，原告請求自113年9月27日(即催告7日後)起至
07 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此範
08 圍之請求，為無理由；就違約金266萬元部分，原告請求自
09 起訴狀繕本送達被告之翌日起(113年10月22日，見本院卷
10 一第91頁)至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬
11 可採。

12 四、綜上所述，原告請求被告應給付532萬元，及其中266萬元自
13 113年9月27日起；其餘266萬元自113年10月22日起，均至清
14 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
15 許；逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。兩造均陳明
16 願供擔保請准宣告假執行及免予假執行，於原告勝訴部分，
17 核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗
18 訴部分，其假執行之聲請失其依據，應併予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
20 經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併
21 此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日
24 民事第五庭 法官 張惠閔

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日
29 書記官 魏浚庭