

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第744號

原 告 許錫東  
許宗斌  
黃潤亭  
劉家琪

邱鵬  
薛文碧

上六人共同

訴訟代理人 羅凱正律師  
賴昱如律師

被 告 華鎡企業股份有限公司

法定代理人 高慶堯  
訴訟代理人 劉蕙瑜律師  
翁于清律師  
蔡承謙律師

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30日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告許錫東、許宗斌新臺幣552萬元，及其中新臺幣276萬元自民國113年10月24日起；其餘新臺幣276萬元自民國113年11月22日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、被告應給付原告邱鵬新臺幣706萬元，及其中新臺幣353萬元自民國113年10月16日起；其餘新臺幣353萬元自民國113年1月22日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 三、被告應給付原告薛文碧新臺幣287萬元，及給付其新臺幣164

01 萬元自民國113年10月8日起算；其餘新臺幣123萬元自民國1  
02 13年11月22日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利  
03 息。

04 四、被告應給付原告黃潤亭新臺幣357萬元，及其中新臺幣204萬  
05 元自113年10月24日起算；其餘新臺幣153萬元自民國113年1  
06 1月22日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

07 五、被告應給付原告劉家琪新臺幣514萬元，及其中新臺幣257萬  
08 元自113年10月5日起；其餘新臺幣257萬元自民國113年11月  
09 22日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

10 六、原告其餘之訴駁回。

11 七、訴訟費用由被告負擔。

12 八、本判決第一項於原告許錫東、許宗斌以新臺幣184萬元為被  
13 告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣552萬元為原告  
14 許錫東、許宗斌預供擔保，得免為假執行。

15 九、本判決第二項於原告邱鵬以新臺幣235萬4,000元為被告供擔  
16 保後，得假執行；但被告如以新臺幣706萬元為原告邱鵬預  
17 供擔保，得免為假執行。

18 十、本判決第三項於原告薛文碧以新臺幣95萬7,000元為被告供  
19 擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣287萬元為原告預供  
20 擔保，得免為假執行。

21 十一、本判決第四項於原告黃潤亭以新臺幣119萬元為被告供擔  
22 保後，得假執行；但被告如以新臺幣357萬元為原告預供擔  
23 保，得免為假執行。

24 十二、本判決第五項於原告劉家琪以新臺幣171萬3,333元為被告  
25 供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣514萬元為原告  
26 劉家琪預供擔保，得免為假執行。

27 十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

#### 28 事實及理由

29 一、原告主張：原告分別向被告購買「華鎡晴晨」建案預售屋  
30 （下稱系爭預售屋），並簽訂「華鎡晴晨房屋土地預定買賣  
31 契約書」（下稱系爭契約），購買日期及約定之房地價款，

01 以及原告已繳之房地價款金額各如附表一。被告依系爭契約  
02 第11條約定應於民國113年6月5日完成主建物、附屬建物及  
03 使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，詎無政府法令  
04 變更或不可歸責於原告之事由，被告逾期仍未能取得使用執  
05 照。原告業已分別寄發存證信函催告被告履行契約義務。被  
06 告自113年6月5日起，逾期3個月仍未取得使用執照，嗣再經  
07 原告分別以存證信函寄送解除契約之意思表示，並限期7日  
08 內返還原告已繳房地價款，及依系爭契約第25條第3項規定  
09 給付違約金，然被告均未置理。為此，爰依系爭契約第11  
10 條、第25條第1項、第3項主張解除契約，及民法第179條、  
11 第259條第2款請求被告返還已繳價款及給付違約金等語，並  
12 聲明：(一)被告應給付原告許錫東、許宗斌新臺幣（下同）55  
13 2萬元，及給付其中100萬元自111年3月23日起算、其中226  
14 萬元自111年3月31日起算、其中20萬元自111年9月1日起  
15 算、其中20萬元自112年8月22日起算、其中276萬元自起訴  
16 狀繕本送達被告之翌日起算，均至清償日止，按年息百分之  
17 5計算之利息。(二)被告應給付原告邱鵬706萬元，及給付其中  
18 292萬元自111年1月18日起算、其中10萬元自111年3月31日  
19 起算、其中26萬元自111年9月12日起算、其中25萬元自112  
20 年9月8日起算、其中353萬元自起訴狀繕本送達被告之翌日  
21 起算，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告  
22 應給付原告薛文碧287萬元，及給付其中100萬元自111年3月  
23 5日起算、其中88萬元自111年3月14日起算、其中33萬元自1  
24 11年9月12日起算、其中33萬元自112年9月5日起算、其中12  
25 3萬元自起訴狀繕本送達被告之翌日起算，均至清償日止，  
26 按年息百分之5計算之利息。(四)被告應給付原告黃潤亭357萬  
27 元，及給付其中10萬元自111年3月6日起算、其中113萬元自  
28 111年3月11日起算、其中40萬元自111年9月2日起算、其中4  
29 1萬元自112年8月25日起算、其中153萬元自起訴狀繕本送達  
30 被告之翌日起算，均至清償日止，按年息百分之5計算之利  
31 息。(五)被告應給付原告劉家琪514萬元，及給付其中10萬元

01 自111年5月25日起算、其中210萬元自111年5月30日起算、  
02 其中19萬元自111年9月8日起算、其中18萬元自112年8月23  
03 日起算、其中257萬元自起訴狀繕本送達被告之翌日起算，  
04 均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(六)原告願供擔  
05 保請准宣告假執行。

06 二、被告則以：訴外人均美建設股份有限公司（下稱均美公司）  
07 於105年3月22日依當時有效之「新北市都市計畫容積移轉許  
08 可審查要點」（下稱修正前審查要點），辦理申請捐贈新北  
09 市○○區○○段000○○000○○000地號、公園段513地  
10 號、民利段922地號等6筆道路用地土地為，並以新北市○○  
11 區○○段0000○○0000○○0000地號土地（下稱系爭土地），面  
12 積共314.9平方公尺，作為容積接收基地申請容積移轉，新  
13 北市政府以106年10月24日新北府城開字第1062060508號函  
14 准予容積移轉（下稱系爭容積移轉許可處分）。均美公司並  
15 以移入容積後之總容積量申請取得建造執照。伊基於信賴新  
16 北市政府所為之系爭容積移轉許可處分及所核發之建造執  
17 照，於107年1月取得系爭土地，並於107年3月8日變更為建  
18 造執照起造人，進行於系爭土地上興建「華鉉晴晨」建案  
19 （下稱系爭建案），規劃興建地下3層、地上11層，共23戶  
20 之建築物，並與原告簽訂系爭契約書。詎被告著手準備使用  
21 執照申請作業之際，新北市政府於112年6月以被告未符合10  
22 5年6月1日修正公布之審理要點之審理要件，且有偽造圖說  
23 及提出不實文件為由，撤銷系爭建案合法取得之容積移轉許  
24 可處分。然均美公司係於105年4月8日透過瑞興銀行申請容  
25 積移轉許可，當時瑞興銀行向新北市政府提出容積移轉申請  
26 係以修正前審查要點為依據，新北市政府亦依修正前審查要  
27 點所定要件及程序進行審查而作成許可處分，均美公司先前  
28 提送申請之相關資料並無不實情形。伊施工期間已依建造執  
29 照加註事項自行退縮基地部分法定空地供公眾通行使用，且  
30 依中央法規標準法第18條所定「從新從優原則」，修正後審  
31 查要點將接收基地之基地規模由「超過300平方公尺」變動

01 為「500公尺以上」，又增加接收基地應「連通已開闢達8公  
02 尺以上之道路」條件如附表四所示，系爭容積移轉許可處分  
03 本應依有利於均美公司之修正前審查要點辦理。新北市政府  
04 指稱申請圖說有虛偽不實，惟申請圖說附有當時現況照片，  
05 可知均美公司並未隱瞞申請當時基地周邊道路現況，且申請  
06 圖說等資料皆為均美公司提出，縱有不實，亦非可歸責於被  
07 告。考量系爭預售屋已屆完工且將申請使用執照，伊仍積極  
08 努力完成系爭土地面臨道路（連接道路）之鄰房違章占用物  
09 之排占作業，惟改善作業期程受限於違章建築屋主意願及拆  
10 除作業時間，所需時間長短並非伊可得控制，新北市政府於  
11 「極短期間（即15日）」內要求伊改善，實屬現實上不可  
12 能。被告係信賴新北市政府所作成之容積移轉許可處分及建  
13 照執照均為合法，方向均美公司購買本案基地，應有信賴保  
14 護原則適用。新北市政府不顧被告及全體購屋消費者信賴利  
15 益，更無視本建案之建物已近完工，在無任何配套保障購屋  
16 消費者權益措施之情形下，任意撤銷容積移轉許可處分，嚴  
17 重違反比例原則及信賴保護原則，新北市政府撤銷行為自屬  
18 違法。面對新北市政府上開違法撤銷行為，被告已依法提起  
19 行政訴訟救濟。復依系爭契約第11條第1項但書約定，使用  
20 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  
21 約，原告主張解除契約應無理由。縱鈞院認為本件未能依系  
22 爭契約所定期限取得使用執照係可歸責於被告，原告得行使  
23 契約解除權，亦請考量關於上開被告與新北市政府間爭議始  
24 末，被告已召開多次會議且主動提供相關說明文件向原告說  
25 明，並就原告寄送之存證信函內容回復且重申新北市政府違  
26 法撤銷本建案容積移轉許可處分，實非可歸責被告。本件違  
27 約金請求核屬過高等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行  
28 之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假  
29 執行。

30 三、被告就原告如附表一所示已按其給附買賣價金給附及被告已  
31 給付之買賣價金數額並未爭執，且就被告依系爭契約第11條

01 約定應於113年6月5日前完成主建物、附屬建物及使用執照  
02 所定之必要設施，並取得使用執照。倘逾上開期限未取得使  
03 用執照者，應給付遲延利息予原告；若逾期三個月仍未取得  
04 使用執照，視同被告違約，則依系爭契約第25條第1、3項規  
05 定，原告得解除系爭契約，被告除應將原告已繳之房地價款  
06 退還，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償違約金。原  
07 告有於附表二所示日期以存證信函催告被告履約，並由於附  
08 表二所示日期以存證信函送達解除契約之意思表示，新北市  
09 政府以106年10月24日新北府城開字第1062060508號函就瑞  
10 興銀行申請容積移轉乙事，作成本件核准處分。新北市政府  
11 以112年6月9日新北府城開字第11210751961號函向被告撤銷  
12 其106年10月24日新北府城開字第1062060508號函之本件核  
13 准處分等情均不爭執，並有系爭契約、存證信函、原告之付  
14 款證明附卷可證（見本院卷第33至255頁），堪信為真。則  
15 原告主張被告未能於依系爭契約約定於113年6月5日前取得  
16 使用執照，係可歸責於被告之事由等語，被告則辯以其無法  
17 取得使用執照，係因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之  
18 事由，其並無違約，原告不得解除系爭契約等語，是本件之  
19 爭點為：(一)原告得否依系爭契約第11條、第25條約定主張解  
20 除系爭契約？(二)原告得否依系爭契約第11條、第25條約定、  
21 民法第179條、第259條第1、2款規定，請求被告給付原告如  
22 附表一所示已繳納房地價款及如附表三所示之違約金金額？

#### 23 四、本院之判斷：

24 (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  
25 約？

26 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
27 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。又因不可  
29 歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責  
30 任。民法第229條第1項、第2項前段、第230條各有明定。又  
31 按系爭契約第11條約定「一、本預售屋之建築工程應在民國

01 107年7月6日之前開工，民國113年6月5日之前完成主建物、  
02 附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但  
03 有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地變等不可抗  
04 力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令  
05 變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。  
06 二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一  
07 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。  
08 若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，  
09 雙方同意依違約之處罰規定處理。」，以及第25條第1項、  
10 第3項違約處罰約定「一、賣方違反『建材設備及其廠牌、  
11 規格』、『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解  
12 除本契約。…三、買方依第一款或第二款解除契約時，賣方  
13 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  
14 併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五（不得低於百  
15 分之十五）之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則  
16 以已繳價款為限。」（見本院卷一第38頁、第41頁）。

## 17 2.經查：

18 (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  
19 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  
20 認定內容略以：「查本件均美公司於105年4月8日提出申  
21 請，於處理程序終結前，修正後審查要點於105年6月1日公  
22 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  
23 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  
24 效。依中央法規標準法第18條規定之意旨，原處分機關於10  
25 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  
26 修正後審查要點作為許可之法規依據。」、「經查修正前審  
27 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  
28 連接道路面寬未達8公尺之土地，不得為接受基地，相較於  
29 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  
30 及路寬應達8公尺以上，規範意旨相同。」等語（見本院卷  
31 一第281至291頁），可見不論是修正前或修正後之審查要

01 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  
02 尺以上，此部分法令規定並無修正或變更之情形。

03 (2)均美公司前於105年4月8日就系爭土地掛件申請容積移轉，  
04 經新北市政府以105年8月8日函文請依據新北市政府105年6  
05 月22日函文說明二指示（略以）：「有關本要點第4點修正  
06 規定，接受基地連接道路應足寬開闢達8公尺以上，並連通  
07 已開闢達8公尺以上之道路」，嗣後均美公司即出具切結書  
08 略以：因系爭基地面臨計畫道路(即新北市中和區安平路134  
09 巷)未足寬開闢8公尺，均美公司切結自行退縮建築，將部分  
10 法定空地供公眾通行使安平路134巷可達8公尺寬，另補充接  
11 受基地聯外道路足寬開闢8公尺之現況照片，本件系爭土地  
12 容積移轉案並於106年10月24日經新北市政府准許在案等  
13 情，為兩造所不爭執，亦有切結書、新北市政府106年10月2  
14 4日新北府城開字第1062060508號函、112年6月9日新北府城  
15 開字第11210751961號函在卷可考（見本院卷二第540至51  
16 頁、第797頁、本院卷一第345至355頁）。是以，均美公司  
17 於申請系爭土地容積移轉案時，新北市政府已於105年6月22  
18 日通知系爭土地容積移轉應依於000年0月0日生效之審查要  
19 點第4點修正規定，接受基地連接道路應足寬開闢達8公尺以  
20 上，且連通已開闢達8公尺以上之道路之要件，此既經均美  
21 公司出具切結書表明以自行退縮建築之方式，預留8公尺道  
22 路足寬，並提出接受基地聯外道路足寬開闢8公尺之現況照  
23 片，可認均美公司已知悉並同意適用上開修正後審查要點第  
24 4點連接道路應足寬開闢達8公尺以上，並連通已開闢達8公  
25 尺以上之道路之申請容積移轉規定。系爭建案嗣經民眾陳情  
26 均美公司所檢送聯合審查報告書及歷次修正報告書中關於系  
27 爭土地面前道路及連通道路，報告書圖與現況似有不符，經  
28 新北市政府實地勘查，發現現況道路寬僅約710公分，且系  
29 爭土地左側至對側違章建物(即安平路134巷與宜安路52巷交  
30 叉口)僅約6公尺寬，與均美公司於聯合審查會議報告書中道  
31 路現況不符，經訴願決定認定在案（見本院卷一第485至495

頁)。依上開訴願決定所示，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積移轉，然提出之聯合審查報告書之道路現況、建築線指示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正確的資料所為。另被告辯以均美公司申請時所附圖面標示反應道路現狀及道路遭鄰屋占用情形等語，然均美公司提出之資料未於圖面旁側以文字明確加註「遭鄰屋違章占用」等關鍵字詞，現況照片又因取景角度僅能呈現表象，難以精確判斷道路實際寬度，而均美公司及原告分別為系爭接受基地之所有權人及起造人，對於系爭道路是否確實已足寬開闢達8公尺以上，理應最明瞭，是以均美公司於申請資料中僅以概括敘述及模糊標示方式為之，均美公司及原告對原容積移轉許可處分違法情形，縱非故意亦有「因重大過失而不知」，已符合行政程序法所定信賴不值得保護之情形。則均美公司就新北市政府撤銷系爭建築案合法取得之容積移轉許可處分等情，難認不可歸責。原告主張均美公司於申請系爭土地容積移轉時，執不正確資料據以申請容積移轉等語，應堪採信。

(3)被告公司於購買系爭土地時，董事長高慶堯、董事高歌樵、高慶隆及監察人高慶年等人，均為均美公司董監事成員，且被告現任法定代理人高慶堯亦為當時均美公司之監察人，其等實難就均美公司上開行為均諉為不知，況被告為建設公司，具有營造、興建建築案並加以登記、出售之專業，其中自然包含對於適用土地法規、營建法規之專業能力，被告向均美公司購買系爭土地時，理應就系爭土地相關事宜進行調查，以確保在法律上沒有問題，被告對於系爭土地容積移轉申請等情，自不能一概諉為不知。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風險(若因此受有損害，應係自行向繼受之前手為權利主張)。基上，原告主張系爭土地容積移轉之

01 權利義務已由被告購買系爭土地時繼受，且被告對於均美公  
02 司以不正確資料申請容積移轉之不法行為所致撤銷系爭建案  
03 合法取得之容積移轉許可處分等結果亦應承受負責等語，應  
04 屬可採。被告抗辯其係信賴系爭容積移轉許可處分云云，難  
05 認可採。

06 (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  
07 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  
08 被告略以：「二、……查旨揭建築基地涉及容積移轉聯合審  
09 查會議報告書疑涉不實，本府並已邀相關單位釐清疑義，請  
10 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  
11 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  
12 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  
13 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  
14 處分。」(見本院卷二第82頁)，被告雖有補正安平路134  
15 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  
16 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  
17 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  
18 補正符合規定，系爭申請案即未與要件合致，原處分機關誤  
19 為准許，106年10月24日原核定函之作成自有瑕疵，自得依  
20 行政程序法第117條規定予以撤銷，此有本件訴願決定認定  
21 可稽(見本院卷一第485至495頁)。則被告固補正符合上開  
22 修正後審查要點第4點規定之路寬8公尺，並於112年5月29  
23 日、同年6月5日表示系爭土地面臨道路經丈量後為7尺寬，  
24 障礙物須費時修整及拆除鐵皮圍籬等情，惟仍未提出系爭土  
25 地面臨道路及宜安路52巷之占用物改善方案之期限方案，顯  
26 難認已補正完全。足見本件核准處分之撤銷，確有可歸責於  
27 被告未補正行為之處。

28 3.原告辯以如依工務局函文要求被告需將已完成興建之結構體  
29 打掉部分樓層，顯非合法等語。然查，系爭建案無法依約取  
30 得使用執照，被告非無可歸責之處，業經本院認定如上。則  
31 原告僅為一般購屋之消費者，自可期待被告應遵守相關法律

01 規定，排除法令之障礙風險，依約如期完工交屋。被告現與  
02 新北市政府就本件建案使用執照之爭議仍有訟爭，縱本件行  
03 政訴訟的訟爭結果，倘認新北市政府亦有部分過失，導致被  
04 告受有損害，亦屬被告是否得依法向新北市政府另行求償之  
05 問題，並無影響本件被告對原告所應負之違約責任，此外，  
06 被告復未舉證有何該當系爭契約第11條第1項但書得順延期  
07 間之情形，原告主張被告已逾系爭契約第11條約定取得使用  
08 執照之期限，且為可歸責於被告之事由，為有理由。

09 4. 綜上，被告已逾系爭契約第11條約定取得使用執照之期限，  
10 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  
11 被告業已違約，原告依系爭契約第11條、第25條第1項約  
12 定，對被告主張解除系爭契約，應屬可採。

13 (二)原告得否依系爭契約第11條、第25條約定、民法第179條、  
14 第259條第1、2款規定，請求被告給付原告如附表一所示已  
15 繳納房地價款及如附表三所示之違約金金額？違約金是否應  
16 予酌減？

17 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  
18 期限違約之規定，原告得解除系爭契約，且原告解除契約  
19 時，被告除應將原告已繳之房地價款退還予原告，如有遲延  
20 利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之15（不得  
21 低於百分之15）之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款  
22 者，則以已繳價款為限（見本院卷一第41頁）。從而，本件  
23 原告解除系爭契約既屬合法，業經本院認定如前。又原告前  
24 分別如附表二「以存證信函送達解除契約之意思表示」欄所  
25 示日期以存證信函通知被告依系爭契約25條第3項規定解除  
26 系爭契約，並經被告收受，是原告解除系爭契約之意思表示  
27 業已合法送達至被告，而生解除系爭契約之效力。原告前已  
28 給付之買賣價款如附表一所示（見本院卷一第135至141頁、  
29 第155至167頁、第181至187頁、第201至215頁、第231至255  
30 頁），原告自得依系爭契約第25條第3項約定規定請求被告返  
31 還前已給付之價金。

- 01 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  
02 價款15%，惟不得超過已繳價款數額之違約金。查本件系爭  
03 契約總價分別如附表一所示分別為1,966萬元、2,513元、82  
04 0元、1,020元、1830元，其15%各為276萬元、353萬元、12  
05 3萬元、153萬元、257萬元，則原告許錫東、許宗斌、邱  
06 鵬、劉家琪請求部分違約金部分，如以已繳價款15%計算已  
07 逾其等已繳納之價款，是以，原告許錫東、許宗斌、邱鵬、  
08 劉家琪得依約請求被告給付之違約金即為相當於繳納價款數  
09 額及如附表三所示。從而，原告請求被告給附之違約金如附  
10 表三「違約金」欄所示之金額，核屬有據，應予准許。
- 11 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  
12 第252條亦有明文。約定之違約金是否過高，無論其性質係  
13 損害賠償額預定或懲罰性約定，均須依一般客觀事實、社會  
14 經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，  
15 債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準（最高法院108  
16 年台上字第1047號判決意旨參照）。復按縱約定之違約金額  
17 過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，  
18 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  
19 會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非  
20 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  
21 有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事  
22 實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約  
23 定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約  
24 時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己  
25 所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位  
26 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  
27 失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有  
28 過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，  
29 當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，  
30 始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原  
31 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

01 之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且  
02 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  
03 2747號民事判決參照）。本件經衡酌確係因可歸責於被告違  
04 約之原因而解除契約暨進而涉訟耗費之時間、勞力、成本及  
05 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  
06 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  
07 違約金數額毋庸予以酌減，以符雙方契約約定之本旨。況參  
08 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  
09 項中應記載事項第24條第3款規定：「買方依第一款或第二  
10 款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買  
11 方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百  
12 分之\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額  
13 超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」，此既為主管機關  
14 依消費者保護法（下稱消保法）之授權，經斟酌現今社會預  
15 售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，並  
16 為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消  
17 費生活品質之立法目的，本於其專業判斷所制訂之規範，企  
18 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  
19 15%，已屬主管機關所定之最低下限，況本件實際之違約金  
20 數額尚不及此下限，故難認本案有再酌減違約金之必要。

21 (三)又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有  
22 規定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為  
23 金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2  
24 款定有明文。次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請  
25 求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責  
26 任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命  
27 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之  
28 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算  
29 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律  
30 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1  
31 項前段及第203條分別定有明文。查本件原告請求被告退還

01 已繳價款247萬元部分，惟依系爭契約第25條《違約之處  
02 罰》第3項係約定：「買方...解除契約時，賣方除應將買方  
03 已繳之價款退還予買方，『如有遲延利息應一併退  
04 還』...」，已經約定解除契約時被告僅需退還原告「已繳  
05 價款」及「遲延利息」，已排除民法第259條第2款「附加利  
06 息」之適用。是以，本件原告請求被告應依其受領價金給付  
07 時間加計附加利息給付部分，應非可採。

08 (四)末查，原告分別於附表二所示以存證信函通知被告依系爭契  
09 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  
10 納房地價款及違約金，可認屬原告對被告清償債務之催告。  
11 被告收受原告解除系爭契約之意思表示日其如附表二「被告  
12 收受原告以存證信函送達解除契約之意思表示之日期」欄所  
13 示（見本院卷一第133頁、第153頁、第179頁、第199頁、第  
14 229頁），是依上開說明，就已繳價款部分，原告請求自附  
15 表二「被告返還原告已給付之價金之遲延利息起算日」欄所  
16 示日期（即催告7日後）起至清償日止，按年息5%計算之利  
17 息，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由。

18 五、綜上所述，原告基於解除契約之法律關係，依系爭契約第27  
19 條第3項、民法第259條第2項規定，請求被告返還如附表一  
20 所示已給付之價金及如附表二「被告返還原告已給付之價金  
21 之遲延利息起算日」欄所示延利息起算日起至清償日止，按  
22 年息5%計算之利息，及請求被告應給付如附表三所示之違  
23 約金金額，及就違約金部分請求被告給付自113年11月22日  
24 起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准  
25 許，逾此部分之請求為無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔  
26 保請准宣告假執行及免予假執行，於原告勝訴部分，核無不  
27 合，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部  
28 分，其假執行之聲請失其依附，應併予駁回。

29 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  
30 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併  
31 此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。  
02 中華民國 115 年 2 月 26 日  
03 民事第一庭 法官 朱慧真

04 以上正本係照原本作成  
05 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  
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中華民國 115 年 3 月 2 日  
08 書記官 盧佩蓁

09 附表一：

10

編號	姓名	簽約日期	買賣總價	繳款金額	違約金(買賣總價×15%)	備註
1	許錫東 許宗斌	111年4月5日	1,966萬元	276萬元	276萬元	違約金之賠償金額以已繳房地價款為上限
2	邱鵬	111年1月18日	2,513萬元	353萬元	353萬元	違約金之賠償金額以已繳房地價款為上限
3	薛文碧	111年3月14日	820萬元	164萬元	123萬元	
4	黃潤亭	111年3月15日	1,020萬元	204萬元	153萬元	
5	劉家琪	111年5月30日	1,830萬元	257萬元	257萬元	違約金之賠償金額以已繳房地價款為上限

11 附表二：

12

編號	姓名	以存證信函催告日期	以存證信函送達解除契約之意思表示	被告收受原告以存證信函送達解除契約之意思表示之日期	被告返還原告已給付之價金之遲延利息起算日
1	許錫東 許宗斌	113年8月9日	113年10月7日	113年10月16日	113年10月24日
2	邱鵬	113年8月9日	113年9月30日	113年10月8日	113年10月16日
3	薛文碧	113年8月9日	113年9月20日	113年10月1日	113年10月8日
4	黃潤亭	113年8月9日	113年10月7日	113年10月16日	113年10月24日
5	劉家琪	113年8月9日	113年9月19日	113年9月27日	113年10月5日

13 附表三：違約金之賠償金額以已繳房地價款為上限

14

編號	姓名	買賣總價	繳款金額	違約金(買賣總
----	----	------	------	---------

(續上頁)

01

				價×15%)
1	許錫東 許宗斌	1,966萬元	276萬元	276萬元
2	邱鵬	2,513萬元	353萬元	353萬元
3	薛文碧	820萬元	164萬元	123萬元
4	黃潤亭	1,020萬元	204萬元	153萬元
5	劉家琪	1,830萬元	257萬元	257萬元

02 附表四：

03

	修正前審查要點	修正後審查要點
道路 寬度	第3點第2款：「下列各款土地不得為接受基地：(二)面臨道路寬度未達八公尺，或連接道路面寬未達八公尺之土地。」	第4點第1項第2款及第3款：「接受基地之面積及連接之道路性質，應符合下列各款規定：(二)連接之道路(同一路段)面寬及路寬應達八公尺以上。(三)符合前款規定之道路應足寬開闢達八公尺以上，並連通以開闢達八公尺以上之道路。」
接受 基地 面積	第5點：「接受基地之面積，應超過三百平方公尺。…」	第4點第1項第1款：「接受基地之面積及連接之道路性質，應符合下列各款規定：(一)面積應達五百平方公尺以上。」