

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第166號

原告 曾彥國

曾國輔

共同

訴訟代理人 林明賢律師

被告 炎洲股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 李志賢

訴訟代理人 張源泰

李佳翰律師

複代理人 吳晉維律師

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國114年6月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告曾彥國新台幣柒佰壹拾肆萬壹仟伍佰元，及其中
新台幣陸拾萬伍仟伍百元自民國109年10月12日起、其中新台幣
壹佰捌拾壹萬陸仟參佰元自民國109年9月22日起、其中新台幣貳
拾捌萬元自民國113年1月8日起、其中新台幣壹佰肆拾壹萬貳仟
柒佰元自民國113年8月23日起、其中新台幣參佰零貳萬柒仟元自
民國114年3月18日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算
之利息。

被告應給付原告曾國輔新台幣柒佰陸拾捌萬伍仟伍佰元，及其中
新台幣陸拾伍萬參仟伍佰元自民國109年10月12日起、其中新台
幣壹佰玖拾陸萬零參佰元自民國109年9月22日起、其中新台幣貳
拾捌萬元自民國113年1月8日起、其中新台幣壹佰伍拾貳萬肆仟
柒佰元自民國113年8月23日起、其中新台幣參佰貳拾陸萬柒仟元
自民國114年3月18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。

訴訟費用由原告負擔十分之一，其餘由被告負擔。

01 本判決第一項於原告曾彥國以貳佰參拾捌萬零伍佰元供擔保後，
02 得假執行。但被告如以新台幣柒佰壹拾肆萬壹仟伍佰元為原告預
03 供擔保，得免為假執行。

04 本判決第二項於原告曾國輔以貳佰伍拾陸萬壹仟捌佰參拾肆元供
05 擔保後，得假執行。但被告如以新台幣柒佰陸拾捌萬伍仟伍佰元
06 為原告預供擔保，得免為假執行。

07 原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序方面

10 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
11 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
12 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查
13 原告原起訴聲明為：「一、被告應給付原告曾彥國新台幣
14 (下同) 7,638,170元，及其中605,500元自民國(下同) 10
15 9年9月19日起、其中1,816,300元自109年9月22日起、其中2
16 80,000元自113年1月8日起、其中1,412,700元自113年8月3
17 日起、其中3,523,670元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清
18 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、被告應給付
19 原告曾國輔8,187,241元，及其中653,500元自109年9月19日
20 起、其中1,960,300元自109年9月22日起、其中280,000元自
21 113年1月8日起、其中1,524,700元自113年8月3日起、其中
22 3,768,741元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按
23 週年利率百分之5計算之利息。三、願供擔保請准宣告假執
24 行。」等語(見本院卷第9-10頁)，嗣後於114年5月14日減
25 縮暨變更第一、二項聲明為「一、被告應給付原告曾彥國7,
26 638,170元，及其中605,500元『自109年10月12日起』、其
27 中1,816,300元自109年9月22日起、其中280,000元自113年1
28 月8日起、其中1,412,700元自113年8月3日起、其中3,523,6
29 70元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率
30 百分之5計算之利息。二、被告應給付原告曾國輔8,187,241
31 元，及其中653,500元『自109年10月12日起』、其中1,960,

01 300元自109年9月22日起、其中280,000元自113年1月8日
02 起、其中1,524,700元自113年8月3日起、其中3,768,741元
03 自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分
04 之5計算之利息。」等語（見本院審卷第139-140頁），原告
05 上開所為，符合法律規定，自應准許。

06 貳、實體方面

07 一、原告主張：

08 (一)原告曾彥國於109年9月18日與被告簽訂預售屋買賣契約書，
09 買受坐落新北市○○區○○○○○段0○0地號之「炎洲THE
10 ONE」建案（下稱系爭建案）之A4戶樓層12樓及車位B2-15
11 8，契約總價款2018萬元，並已付買賣價金3,834,500元、預
12 收代辦費280,000元。原告曾國輔於109年9月18日與被告簽
13 訂預售屋買賣契約書，買受系爭建案之A5戶樓層12樓及車位
14 B2-159，契約總價款2178萬元，並已付買賣價金4,138,500
15 元、預收代辦費280,000元。然被告遲遲未能依預售屋買賣
16 契約書第十條第一項於112年9月27日前取得使用執照完工，
17 亦未依同條第三項，給付原告每逾一日按已繳房地價款依萬
18 分之五單利計算之遲延利息。

19 (二)因被告給付遲延多時，早已逾112年9月27日使得使用執照期
20 限達三個月以上，仍未取得使用執照完工，視為被告違約，
21 原告二人遂分別於113年9月6日寄發存證信函，定三十日以
22 上期限催告履行，經被告於同年9月9日收受，然被告逾催告
23 期限，仍未履行。嗣原告二人再委由律師代為發函予被告，
24 主張解除契約並請求返還已繳價金、給付遲延利息及違約金
25 等，經被告於同年10月14日收受，故系爭2份預售屋買賣契
26 約（下稱系爭契約），已於113年10月14日解除，故提起本
27 件訴訟。併聲明：如前開壹部分所載變更後之聲明。

28 二、被告抗辯：

29 (一)系爭契約第10條第3項之遲延利息違約金乃因被告逾期取得
30 使用執照，發生給付遲延，原告就被告遲延責任可請求以萬
31 分之五單利計算之遲延利息違約金，係屬給付遲延所生損害

01 賠償，至於系爭契約第21條第1項之違約金，則係當被告逾
02 期取得使用執照超過三個月，原告得進一步就被告遲延責任
03 主張解除契約，並請求以房地總價款15%計算之違約金，實
04 際上亦為給付遲延所生之損害賠償，故兩者本質上都是給付
05 遲延損害賠償，並由契約當事人就同一遲延違約行為，即未
06 依期限取得使用執照，在不同階段的給付遲延損害賠償預定
07 違約金。而原告既已解除契約，法律效果即是兩造應回復原
08 狀，並由賣方負擔契約解除後的損害賠償預定總額，即房地
09 總價款15%之違約金，並依系爭契約第21條第3項規定：「除
10 依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償」，原告不得再
11 就同一違約行為（逾期取得使用執照）另行請求其他損害賠
12 償（包含萬分之五遲延利息違約金），否則即有重複請求遲
13 延責任損害賠償之情形，於民法上損害填補原則不合。

14 (二)本件原告請求被告給付系爭契約第21條第1項之損害賠償總
15 額預定性質違約金，以原告因被告逾期取得使用執照而實際
16 受有損害為必要，惟原告並未提出明確證據證明其確有損
17 害，自難認其請求給付違約金有理由。再者，本件被告固有
18 逾期取得使用執照之事實，惟實因自開工後面臨COVID-19疫
19 情致缺工缺料情形，工期發生延誤，始逾期未取得使用執
20 照，被告已盡力履行系爭契約，並已於114年3月6日取得使
21 用執照，且被告與原告以外之部分系爭預售屋之買戶達成延
22 期之協議，獲取部分買戶之體諒，自非蓄意違約。是以，本
23 件以房地總價款之15%計違約金顯然過高而應予酌減，應認
24 本件以系爭房地總價款之5%計算違約金為適當，逾此部分
25 之請求，實屬過高，請鈞院依民法第252條予以酌減，以兼
26 顧兩造之利益。

27 (三)併聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判
28 決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、雙方不爭執事項：

30 (一)原告曾彥國、曾國輔二人分別與被告於109年9月18日簽立預
31 售屋買賣契約書，由原告曾彥國向被告購買系爭建案之A4戶

01 樓層12樓及車位B2-158，合計總價2018萬元。由曾國輔向被告
02 購買系爭建案之A5戶樓層12樓及車位B2-159，合計總價21
03 78萬元。

04 (二)原告曾彥國已繳價款3,834,500元、暫收款280,000元；原告
05 曾國輔已繳價款4,138,500元、暫收款280,000元。

06 (三)系爭契約已於113年10月14日解除。

07 (四)系爭建案於114年3月6日取得使用執照。

08 四、本件爭執點：

09 (一)原告二人依系爭契約第10條第3項約定，請求被告給付未依
10 期限取得使用執照之遲延利息，有無理由？

11 (二)原告二人依系爭契約第21條第1項約定，請求被告給付違約
12 金3,027,000元、3,267,000元，有無理由？

13 五、本院判斷如下：

14 (一)原告二人依系爭契約第10條第3項約定，分別請求被告給付
15 未依期限取得使用執照之遲延利息496,670元、501,741元，
16 為無理由：

17 1. 按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
18 利率計算之遲延利息，此於民法第233條第1項本文定有明
19 文。次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約
20 金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
21 之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法
22 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
23 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所
24 生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。故當事人間約
25 定之違約金性質究屬何者？應依當事人之意思定之，如無從
26 依當事人之意思認定違約金之種類時，自應依上開規定，視
27 為賠償額預定性違約金（最高法院110年度台上字第2984號
28 民事判決意旨參照）。查本件系爭契約第10條第3項本文前
29 段約定：「賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，
30 每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予
31 買方。……」，核上開系爭契約條款所約定遲延之債務為

01 「逾前項期限未開工或未取得使用執照」，非以支付金錢為
02 標的，依民法第233條第1項規定，本無請求遲延利息可言，
03 是系爭契約條款所謂「遲延利息」之真意，其性質應屬逾期
04 違約金。又上開契約條款所定應計付之「遲延利息」既屬違
05 約金之約定，且該契約條款並無懲罰性質之約定，依民法第
06 250條第2項之規定，應屬損害賠償總額預定性之違約金，原
07 告主張其為懲罰性違約金，尚非可採。

08 2. 復就系爭契約第10條第3項本文後段約定：「若逾期三個月
09 仍未完工，視為賣方違約，雙方同意依本契約第21條之第1
10 項之規定辦理。」、第21條第1項後段約定：「解約時賣方
11 除應退還買方已繳之房屋價款外，並應賠償房地總價款百分
12 之十五（不得低於百分之十五）計算之違約金，但上開賠償
13 之金額超過買方已繳價款者，則以買方已繳價款為限。」以
14 觀，倘被告逾期三個月仍未完工，原告因此選擇解除系爭契
15 約時，被告不履行債務之事實經兩造終局確定，原告即得請
16 求被告賠償按房地總價款百分之15計算之違約金，此系爭契
17 約第21條第1項約定之違約金兩造亦未訂定所稱之違約金係
18 懲罰性違約金，則依民法第250條第2項約定，該條約定之違
19 約金應視為因不履行而生損害之賠償總額，同係自被告給付
20 遲延時起，計算因債務不履行所生損害之賠償；倘被告逾期
21 完工，而原告不解除系爭契約時，原告除得請求被告履行契
22 約外，並得依系爭契約第10條第3項前段約定，請求被告按
23 已繳房地價款日依萬分之5單利計算賠償因遲延所生損害
24 （違約金）。準此，本件原告二人既選擇解除系爭契約，且
25 已依系爭契約第21條第1項後段之約定請求給付違約金，自
26 不得就同一損害，再依第10條第3項前段約定請求給付違約
27 金；此觀第21條第3項明定：「買賣雙方當事人行使解約權
28 時，除依前二項之約定請求外，不得另行請求損害賠
29 償。」，益為顯然。

30 3. 從而，原告二人既已依系爭契約第21條1項約定解除契約，
31 僅得依該條約定請求給付違約金，是原告二人再依第10條第

01 3項約定，請求依已繳房地價款日依萬分之5單利計算之遲延
02 利息496,670元、501,741元，即屬無據，自不應准許。

03 (二)原告二人依系爭契約第21條第1項約定，請求被告給付違約
04 金3,027,000元、3,267,000元，為有理由：

05 1.按損害賠償預定性質之違約金，係將債務不履行債務人應賠
06 償之數額予以約定，一旦有債務不履行情事發生，債權人即
07 不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多
08 寡，均得按約定違約金請求債務人支付（最高法院112年度
09 台上字第1881號民事判決意旨參照）。又按當事人主張有利
10 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
11 條本文定有明文。當事人約定之違約金過高者，法院固得依
12 民法第252條以職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與
13 否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責
14 任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金
15 額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之利己
16 事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。另契約當事人
17 約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀
18 況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，
19 債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之
20 平。（最高法院111年度台上字第319號判決意旨參照）。

21 2.本件被告於114年3月6日始取得使用執照，此為不爭執事
22 項，原告二人業於113年10月14日依系爭房屋契約第21條第1
23 項約定解除系爭契約，是以，原告二人依系爭契約第21條第
24 1項約定，請求被告依約按系爭房地總價款2018萬元、2178
25 萬元之15%計算之違約金給付3,027,000元、3,267,000元，
26 為有理由，自屬可採。被告雖抗辯原告並未提出明確證據證
27 明其確有損害云云，然依前述說明，系爭契約第21條第1項
28 約定之違約金為損害賠償預定性質，一旦被告有債務不履行
29 情事發生，原告解除契約時，自無庸舉證其所受損害係因債
30 務不履行所致及損害額多寡，均得按約定之違約金，請求被
31 告給付。被告復以其已盡力履行系爭契約，實因面臨COVID-

01 19疫情致缺工缺料情形，工期發生延誤，始逾期未取得使用
02 執照，本件應酌減為以系爭房地總價款之5%計算違約金等
03 語為抗辯，惟查，本件兩造係於109年9月18日簽訂系爭契
04 約，而新冠肺炎係於108年年底已在中國爆發流行，我國衛
05 生福利部以中華民國109年1月15日衛授疾字第1090100030號
06 公告，新增「嚴重特殊傳染性肺炎」為第五類法定傳染病。
07 是以，本件兩造簽約當時，已知有新冠肺炎之疫情存在，被
08 告應已得考量疫情對工程進度所可能造成之影響，卻仍與原
09 告二人簽訂系爭契約，並明定履行契約之時程及解約時違約
10 金之計算方式為「應賠償房地總價款百分之十五（不得低於
11 百分之十五）計算之違約金」，且訂有但書條款以「上開賠
12 償之金額超過買方已繳價款者，則以買方已繳價款為
13 限。」，則本件原告二人請求依系爭房地總價款2018萬元、
14 2178萬元之15%計算之違約金給付3,027,000元、3,267,000
15 元，並未超過原告二人已繳價款3,834,500元、4,138,500
16 元。是以，被告事後自難再以新冠疫情為由，抗辯原告二人
17 請求之違約金過高云云，此部分抗辯尚無可採。

18 (三)從而，原告曾彥國得請求被告給付已繳價款3,834,500元、
19 暫收款280,000元及違約金3,027,000元，共計7,141,500
20 元。原告曾國輔得請求被告給付已繳價款4,138,500元、暫
21 收款280,000元及違約金3,267,000元，共計7,685,500元。
22 又原告二人請求金額中關於「1,412,700元」、「1,524,700
23 元」（即使用執照申請費用）利息部分，原告於起訴狀「事
24 實及理由」欄、附表1、附表2、更正後附表3、附表4內均陳
25 述「自113年8月23日」起算，故其「訴之聲明」欄請求「自
26 113年8月3日」起算，顯無依據，無法准許。

27 六、綜上所述，原告二人依民法第259條第1款、第2款及系爭契
28 約第21條第1項約定請求被告給付(一)原告曾彥國7,141,500
29 元，及其中605,500元自109年10月12日起、其中1,816,300
30 元自109年9月22日起、其中280,000元自113年1月8日起、其
31 中1,412,700元自113年8月23日起、其中3,027,000元自114

01 年3月18日（見本院卷第135頁）起，均至清償日止，按週年
02 利率百分之5計算之利息；(二)原告曾國輔7,685,500元，及其
03 中653,500元自109年10月12日起、其中1,960,300元自109年
04 9月22日起、其中280,000元自113年1月8日起、其中1,524,7
05 00元自113年8月23日起、其中3,267,000元自114年3月18日
06 起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，
07 為有理由，應予准許。逾此部分所為之請求，為無理由，應
08 予駁回。

09 七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告
10 勝訴部分，均符合法律規定，依聲請分別酌定相當擔保金額
11 後准許。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已經失去依
12 據，應一併駁回。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核
14 與判決結果無涉，不再一一論述。

15 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 21 日
17 民事第三庭 法官 劉以全

18 以上正本係照原本作成

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 7 月 21 日
22 書記官 溫凱晴