臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第412號

原　　告　李瑞凰
訴訟代理人　陳柏翰律師
　　侯俊安律師
被　　告　根林建設股份有限公司
法定代理人　李陳秀嬌
被　　告　李正義
共　　同
訴訟代理人　洪士棻律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國110年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告根林建設股份有限公司應給付原告新臺幣貳佰貳拾柒萬元，及其中新臺幣捌拾萬元部分，自民國九十七年四月二日起，其中新臺幣壹佰肆拾柒萬元部分，自民國九十七年四月十日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告根林建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹佰肆拾玖萬柒仟元，及自民國一百零九年十月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告李正義應給付原告新臺幣壹拾參萬元，及自民國九十七年三月三十日起至清償日止，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，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒拾伍萬陸仟元為被告根林建設股份有限公司供擔保後，得為假執行；但被告根林建設股份有限公司如以新臺幣貳佰貳拾柒萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣肆拾玖萬玖仟元為被告根林建設股份有限公司供擔保後，得為假執行；但被告根林建設股份有限公司如以新臺幣壹佰肆拾玖萬柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣肆萬參仟元為被告李正義供擔保後，得為假執行；但被告李正義如以新臺幣壹拾參萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

一、原告起訴主張：

（一）原告於民國97年3月30日與被告李正義簽訂「土地預定買賣契約書」、與被告根林建設股份有限公司（下稱根林公司）簽訂「房屋預定買賣契約書」（以下分別簡稱為系爭土地買賣契約、系爭房屋買賣契約，合稱為系爭房地買賣契約），買受「優泉小鎮」預售屋建案中編號F19棟之別墅，及其坐落基隆市七堵區友蚋段港口小段113-4、114-12、114-31、114-35、114-40、114-45、114-52、114-62、355-14、356地號土地（下稱系爭房地），房屋及土地買賣價金各為新臺幣（下同）300萬元、698萬元，合計998萬元，原告業依系爭房地買賣契約之約定，於97年3月30日給付土地買賣價金13萬元予李正義，另於同年4月2日、4月10日各給付房屋買賣價金80萬元、147萬元予根林公司。

（二）根林公司於96年4月22日開工，依系爭房屋買賣契約第9條第1項約定，應於18個月（以日曆天計算）即97年10月22日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建築主管機關核發使用執照為工程完工日，惟迄今仍未完工，距約定完工日期已逾6個月，原告已發函予根林公司解除系爭房屋買賣契約。另李正義遲未取得使用執照，自無從遵期履行系爭土地買賣契約第5條第1項之土地所有權移轉登記義務，因系爭土地買賣契約與系爭房屋買賣契約有並存關係，原告以起訴狀繕本之送達，對李正義解除系爭土地買賣契約。系爭房地買賣契約既已解除，原告依民法第259條第2款、第203條規定，請求根林公司返還價金227萬元（80萬＋147萬＝227萬）、請求李正義返

還價金13萬元，及均自受領日起至清償日止按年息百分之5計算之法定遲延利息。

（三）根林公司預定完工日之翌日即97年10月23日起至其收受解約通知日即109年8月18日止，共計逾期4,318天，依系爭房屋買賣契約第9條第2項約定，根林公司每逾1日應以原告已付房地價款240萬元萬分之5即1,200元計算遲延利息，總計應給付遲延利息5,181,600元（2,400,000×0.0005×4,318＝5,181,600），及自109年8月18日起至清償日止按年息百分之5計算之法定遲延利息。

（四）根林公司逾期超過6個月仍未完工，違反系爭房屋買賣契約第9條第2項約定，原告依系爭房屋買賣契約第17條第1項後段約定，得請求根林公司給付以房地總價15%計算之違約金共1,497,000元（9,980,000×15%＝1,497,000，此項金額未逾該條項所定原告已繳價款之上限），及自解約日即109年8月18日起至清償日止按年息百分之5計算之法定遲延利息。

（五）聲明：

1. 被告根林公司應給付原告227萬元，及其中80萬元自97年4月2日起，其中147萬元自97年4月10日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
2. 被告根林公司應給付原告6,678,000元，及自109年8月18日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
3. 被告李正義應給付原告13萬元，及自97年3月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
4. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

（一）「優泉小鎮」第二期建案之主建物、附屬建物與必要設施早已完工，根林公司並多次向基隆市政府申請使用執照，然因所挖地基較原送審建照圖為深，遲延迄今未能取得使用執照，非可完全歸責於根林公司。縱認原告得解除契約，並於109年10月30日發生合法解約之效力，然系爭房

屋買賣契約第9條第2項之約定，雖名為遲延利息，實屬遲延給付違約金之性質，原告既已依系爭房屋買賣契約第17條約定解除契約，僅得依該條請求違約金，不得再依第9條第2項約定請求依已付價款日息萬分之5計算之遲延利息。

（二）根林公司雖受基隆市政府刁難不予核發使用執照，然迄今仍未放棄，持續努力補件申請中，非可完全歸責於根林公司，且根林公司主動與承購戶協商，多次商請原告至「優泉小鎮」第一期建案觀看其他同區段同屬別墅型或電梯大樓型之新屋，願提供原告多種換屋選擇，確已盡力提出各種解決方案，根林公司於本建案實已遵期完工，未有惡意違約之情事，且系爭房屋買賣契約所定高達房地價款15%之違約金比例，係依內政部公告訂定發布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項所定，當事人間並無磋商空間，實屬過苛，請依民法第252條規定予以酌減至少一半之數額。

（三）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、得心證之理由：

（一）原告主張其於97年3月30日與李正義簽訂系爭土地買賣契約、與根林公司簽訂系爭房屋買賣契約，買受系爭房地，房屋及土地之買賣價金各為300萬元、698萬元，合計998萬元，原告業於97年3月30日給付土地買賣價金13萬元予李正義，另於同年4月2日、4月10日各給付房屋買賣價金80萬元、147萬元予根林公司，系爭房地之「優泉小鎮」第2期建案於96年4月22日開工，已逾系爭房屋買賣契約第9條第1項約定18個月（以日曆天計算）之完工期限，迄未取得使用執照，原告先後發函及以起訴狀繕本之送達，對被告根林公司、李正義為解除契約之意思表示，兩造同意已於109年10月30日發生合法解除契約之效力等情，業經

原告提出系爭房地買賣契約、統一發票、郵局存證信函影本等件為證（見本院卷第28至136頁），並有送達證書在卷可稽（見本院卷第146頁），上開事實且為被告所不爭執（見本院卷第154、156、318頁），應堪信為真實。

（二）原告請求根林公司、李正義返還買賣價金及法定遲延利息部分：

1.按契約解除時，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，由他方所受領之給付物，應返還之；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，週年利率為百分之五。民法第259條第1、2款、第203條分別定有明文。另依系爭房屋買賣契約第17條第1項約定，賣方違反第9條第2項逾期未完工者，買方得解除本契約，解約時賣方應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方（見本院卷第72頁），且依系爭房屋買賣契約第19條、系爭土地買賣契約第13條，均已約定上開契約不得單獨成立，即系爭房地買賣契約應共同簽署、共同履行，始生法律效力，其解約亦同（見本院卷第74、40頁）。

2.查系爭房地之「優泉小鎮」第2期建案，已逾約定完工期限，迄未取得使用執照，兩造同意系爭房地買賣契約已於109年10月30日發生合法解除契約之效力（見本院卷第318頁），則原告依前揭法條規定及系爭房地買賣契約之約定，請求根林公司返還原告已付價金227萬元，及其中80萬元自受領日即97年4月2日起，其中147萬元自受領日即97年4月10日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息；另請求李正義返還原告已付價金13萬元，及自受領日即97年3月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

（三）原告依系爭房屋買賣契約第17條第1項後段約定請求根林公司給付違約金部分：

1.按違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體

現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原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之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且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2747號判決意旨參照）。

2. 依系爭房屋買賣契約第17條第1項約定：「賣方違反第9條第2款...規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方外，並應同時賠償房地價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。」（見本院卷第72頁），查被告逾期未能完工並取得使用執照，業經原告合法解除系爭房地契約，則原告依前揭約定，得請求根林公司賠償以房地總價15%計算之違約金共1,497,000元（9,980,000×15%＝1,497,000），此項金額未逾該條項所定原告已繳價款即240萬元之上限，是原告請求根林公司給付違約金1,497,000元，及自兩造同意合法解約日即109年10月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，即屬有據。

3. 被告雖辯稱「優泉小鎮」第2期建案迄今未能取得使用執照係因遭主管機關基隆市政府刁難，非可完全歸責於根林公司，其已盡力提出各種解決方案，未有惡意違約之情事，系爭房屋買賣契約所定高達房地價款15%之違約金比例實屬過苛，請求依民法第252條規定予以酌減云云，惟查：系爭房地買賣契約為被告一方預先擬定，供不特定多

數消費者購買預售屋之定型化契約，應受消費者保護法第17條及內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱系爭應記載事項）之規範；而系爭房屋買賣契約第17條第1項關於以房地總價15%計算違約金之約定，乃系爭應記載事項所定之最低成數，於同條第2項就買方違約遭賣方解約之情形，亦對買方有相同比例之違約罰則，難認原告依約請求按系爭房地總價15%計付違約金有何過高之情事。且逾期違約金之約定，其目的在督促契約當事人於約定期限內完成履約，被告為具有相當資力及經驗之建築業者，對於系爭房地建築時程之掌握、申請使用執照之要件、可能逾期完工與賠付違約金之機率等各節，較諸一般前來購屋之消費大眾，均更能有所預見及評估，於其推出建案並擬定系爭房地買賣契約時，應已盱衡自己履約之意願、經濟能力、買賣雙方違約時所受損害程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主加以決定契約條文，而「優泉小鎮」第2期建案已逾完工期限十餘年，迄今未能取得使用執照，此段遲延期間內，房地產價格已有明顯上漲，原告因此所失利益，自應由被告以上開違約金加以彌補（臺灣高等法院106年度上字第1261號民事判決、最高法院107年度台上字第1083號民事裁定意旨亦同此意見），是被告前揭所辯，尚非足採。

（四）原告依系爭房屋買賣契約第9條第2項約定請求根林公司給付遲延利息部分：

1. 按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，如為懲罰之性質，於債務人不履行債務時，債權人除請求違約金外，固得依民法第233 條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應認為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償額，不得更請求遲延利息。（最高法院110年度台上字第2147號判決意旨參照）。

2. 原告雖主張：根林公司預定完工日之翌日即97年10月23日

起至其收受解約通知日即109年8月18日止，共計逾期4,318天，依系爭房屋買賣契約第9條第2項約定，根林公司每逾1日應以原告已付房地價款240萬元萬分之5即1,200元計算遲延利息，總計應給付遲延利息5,181,600元（2,400,000×0.0005×4,318＝5,181,600），及自109年8月18日起至清償日止按年息百分之5計算之法定遲延利息云云，然查：依系爭房屋買賣契約第9 條第2 項約定：「賣方如逾期前款期間未完工者，每逾1 日應按已繳房地價款萬分之五計算遲延利息予買方，若逾期6 個月仍未完工，視同賣方違約，雙方同意依第17條違約之處罰規定處理。」（見本院卷第64頁）。觀諸上開約定條款之真意，應指根林公司如有逾期未能完工之違約情事，且原告未依第17條之約定解除契約時，即得依據第9條第2項前段之約定，請求根林公司每逾1日按原告已繳房地價款萬分之五計算給付遲延利息加以賠償，其約款文字雖名為「遲延利息」，核其真意係屬具有損害賠償總額預定之違約金性質。然而，倘若逾期6個月仍未完工，原告已依第17條約定解除契約時，依第9條第2項後段之約定，雙方既已同意「另依第17條違約之處罰規定處理」，原告僅得依第17條之約定請求給付違約金，而不得再依第9條第2項前段約定請求給付遲延利息，否則即有重複請求損害賠償之情形，尚非合理；此觀諸第17條第3項尚有明文約定：「買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。」（見本院卷第72頁），益為顯然。是原告既已依系爭房屋買賣契約第17條約定解除契約，僅得依該條約定請求給付違約金，其依第9條第2項約定，另行請求依已付價款日息萬分之5計算之遲延利息5,181,600元，及自109年8月18日起至清償日止按年息百分之5計算之法定遲延利息，尚屬無據，難以准許。

（五）綜上所述，原告請求根林公司返還價金227萬元，及其中80萬元自97年4月2日起，其中147萬元自97年4月10日起，

均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；請求李正義返還價金13萬元，及自97年3月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；另請求根林公司給付違約金1,497,000元，及自109年10月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

四、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　12　　日

民事第二庭法　官　邱光吾

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　12　　日

書記官　唐千雅