

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第1412號

原告 汪宗漢

訴訟代理人 簡燦賢律師

林怡君律師

被告 僑府興建設有限公司

法定代理人 鄒衡孝

被告 五十甲廣告股份有限公司

法定代理人 張承志

共同

訴訟代理人 江嘉芸律師

陳文禹律師

複代理人 彭郁紋律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告各應給付原告新臺幣參佰陸拾伍萬伍仟伍佰元，及自民國一百一十年十一月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內，免給付義務。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰貳拾貳萬元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣參佰陸拾伍萬伍仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明

01 文。本件原告起訴聲明：(一)被告等應連帶給付原告新臺幣
02 (下同)365萬5,500元，並自起訴狀繕本送達翌日起，至清
03 償日止，按年息5%計算之利息。(二)上開給付其中被告一公司
04 給付後，另一公司就已給付範圍即免為給付（見本院卷第12
05 頁），嗣於本院審理中經被告同意，變更聲明為：被告應各
06 給付原告365萬5,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
07 日止，按年息5%計算之利息，如其中一人已為給付，另一人
08 於其給付範圍內，免給付義務（見本院卷第248、250頁），
09 經核合於前開規定，爰准許之。

10 貳、實體部分

11 一、原告起訴主張：伊於民國109年10月16日以總價1,217萬元，
12 向被告僑府興建設有限公司、五十甲廣告股份有限公司（下
13 分稱僑府興公司、五十甲公司，合稱被告），各購買坐落新
14 北市○○區○○段0000地號之新建大樓即胡適朗閱建案（下
15 稱胡適朗閱建案）中A2-5樓、地下B3-47車位建物（下稱系
16 爭房屋）及其坐落土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系
17 爭房地），並分別簽訂有房屋預定買賣契約書、土地預定買
18 賣契約書（下分稱系爭房屋買賣契約書、系爭土地買賣契約
19 書，合稱系爭房地買賣契約書）為憑。伊並依約已分別於同
20 年10月9日、同年月16日、同年12月18日各給付系爭房地價
21 款15萬元、68萬元、100萬元，合計183萬元，嗣才知悉被告
22 隱瞞胡適朗閱建案之建造執照於109年5月21日即遭臺北高等
23 行政法院以107年度訴字第204號判決撤銷情事，並於新北
24 市政府工務局提起上訴之期間將系爭房地出售予伊。茲最高
25 行政法院已於110年6月24日以109年度上字第767號判決駁回
26 新北市政府工務局之上訴，即胡適朗閱建案之建造執照確定遭
27 撤銷，是該建案無法續行興建，且如重新聲請核發建造執照
28 亦不知何年月，無法期待，則被告就系爭房地買賣契約，已
29 陷於給付不能之狀態，伊得不經催告，逕行解除系爭房地買
30 賣契約，又依系爭房屋買賣契約書第12條第1項前段約定：
31 「本房屋之建築工程於簽訂本約時已取得建築執照並已開

工，民國109年6月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並於110年2月28日前取得使用執照，雙方同意以領取使用執照日期為完工日期。領取使用執照日起三個月內交屋（指各戶專有部分）...」，及同契約書第23條第1項、系爭土地買賣契約書第10條第1項均約定：「違約之處罰：一、若賣方有要求增加價款、違約不賣或於買方付清價款後無故不履行移轉登記義務、逾期三個月未完工或有其他本約約定解約事由時，買方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，買方有效解約時，賣方除退還所收價款及遲延利息外，並應賠償本約買賣總價百分之十五之違約金，但若買方所繳價款未達本約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。...」，另系爭土地買賣契約第12條第1項約定：「本約土地上之房屋由買方另向僑府興建設有限公司（以下稱本公司）價購，且本契約和買方與本公司簽訂之『房屋預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」，是被告就胡適朗閱建案最晚應於110年2月28日前完工，然迄於110年10月26日即伊起訴時仍未完工，顯逾期3個月未完工，伊亦得依前開規定解除系爭房地買賣契約，並請求被告返還已繳價款及給付違約金。爰以起訴狀繕本送達為對被告為解除系爭房地買賣契約之意思表示到達，並依前開系爭房屋買賣契約書第23條第1項、系爭土地買賣契約書第10條第1項約定，請求被告負返還伊已給付價金183萬元，及給付違約金182萬5,500元（即總價1,217萬元之15%）之不真正連帶債務。並聲明：被告應各給付原告365萬5,500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，如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內，免給付義務。併陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：胡適朗閱建案係於101年12月28日第1次掛件申

請，於102年8月22日新北市政府農業局以北農山字第1022497221號函認無水土保持法第12條規定之適用，雖農委會103年7月4日農授水保字第1031862015號函決議停止適用限縮水土保持法適用範圍，惟並表示上開函釋停止適用前已受理案件，仍按各函釋規定辦理，嗣新北市政府工務局以104年10月5日新北工建字第1401882873號函會辦新北市政府農業局，新北市政府農業局以104年12月9日新北農山字第1042353268號函認定胡適朗閱建案無水土保持法第12條規定之適用，新北政府工務局遂於104年12月15日核發104汐建字第624號建照執照（下稱系爭建築執照），是104年才修法要求山坡地住宅必須申請水土保持計畫，胡適朗閱建案之建照執照之申請、核發程序完全符合當時法律、法規，胡適朗閱建案於108年12月12日完工後，僑府興公司遂向新北市政府工務局申請核發使用執照，並依通常使用執照核發之期間進行估算交屋期間、與承買客戶簽訂買賣合約，豈臺北高等行政法院於109年5月21日以107年度訴字第204號判決撤銷新北市政府工務局核發胡適朗閱建案建照執照之處分，並導致胡適朗閱建案無法取得使用執照，實非僑府興公司所能預見，又新北市政府工務局另依法上訴至最高行政法院，並積極協助僑府興公司完成後續補件，以利重新核發建照執照、使用執照，新北市政府復協力積極補辦水土保持及調整坵塊，完成後即可核發發建照執照、使用執照，依社會通念並無給付不能之虞，且被告於出售系爭房地予原告時，即將上開建照執照遭撤銷之始末，如實告知原告，並提醒原告應就此建築執照存續疑慮，於購屋前審慎考量風險，包括無法如預定期間交屋等注意事項，是原告明確知悉後仍願與被告締約買受系爭房地，卻於事後反以此被告已如實告知可能發生之風險，解除系爭房地買賣契約，並請求違約金，顯為權利濫用。又臺北高等行政法院拒絕適用農委會103年7月4日農授水保字第1031862015號函令而逕為判決，方導致系爭建築執照失效，依經濟目的、一般社會理性客觀認知，雖依系爭房屋買

賣契約書第12條第1項約定，被告須於110年2月28日前取得胡適朗閱建案之使用執照，並以該取得使用執照之日期為完工日期，仍應認有系爭房屋預定買賣契約書第12條第1項但書第2款約定之因政府法令變更或其他非可歸責於賣方（即僑府興公司）之事由而影響完工期限之「期限順延」要件，並未違反第23條所定賣方逾期3個月未完工之違約處罰約定，且僑府興公司已如實告知原告胡適朗閱建案已經第三人對新北市政府工務局核發系爭建照執照提起撤銷訴訟之臺北高等行政法院107年度訴字第204號行政訴訟，系爭建築執照之存續尚有疑慮，並提醒原告應於購屋前審慎考量其風險，包括無法如預定期間交屋等注意事項，而僑府興公司與原告簽訂系爭房屋預定買賣契約書時，臺北高等行政法院107年度訴字第204號訴訟已判決撤銷訴願決定及系爭建照執照核發之原處分，新北市政府工務局並依法上訴至最高行政法院，是原告係基於明確知悉胡適朗閱建案之系爭建照執照存在行政爭訟，及使用執照、交屋日期可能因前開行政爭訟之非可歸責於被告之事由而需順延，並於合約附件簽名確認，猶仍願意與被告締約，事後反以被告已如實告知可能發生之風險為請求違約金事由，亦為權利濫用。縱認被告應負違約責任，然被告已如實告知原告胡適朗閱建案建照執照即行政爭訟之相關風險、系爭建照執照遭法院判決撤銷顯不可歸責於被告，及原告所受損失極微，其請求之違約金與其所受損害顯不相當等情形，請求免為給付或酌減違約金等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其於109年10月16日以總價1,217萬元，向僑府興公司、五十甲公司，各購買胡適朗閱建案中系爭房屋、土地，並分別簽訂有系爭房屋買賣契約書、系爭土地買賣契約書為憑。其並依約已分別於同年10月9日、同年10月16日、同年12月18日各給付系爭房地價款15萬元、68萬元、100萬元，合計183萬元，及胡適朗閱建案之建造執照於109年5月21日遭

臺北高等行政法院以107年度訴字第204號判決撤銷，被告於
新北市政府工務局提起上訴之期間將系爭房地出售予其。另
最高行政法院已於110年6月24日以109年度上字第767號判決
駁回新北市政府工務局之上訴而全案確定，業據原告提出系
爭房屋買賣契約書、系爭土地買賣契約書、僑府興建設「胡
適朗閣」拆款表、聯合信用卡處理中心刷卡紀錄、郵政跨行
匯款申請書（見本院卷第52至76、120至185頁），為被告所
不爭執，並有臺北行政法院107年度訴字第204號判決、最高
行政法院109上字第767號判決可參，堪信為真。

四、按系爭房屋買賣契約書第12第1項本文、第2項約定：「本房
屋之建築工程於簽訂本約時已取得建築執照並已開工，民國
109年6月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必
要設施，並於110年2月28日前取得使用執照，雙方同意以領
取使用執照日期為完工日期。領取使用執照起三個月內交
屋。」、「除本約約定外，賣方如逾前項期限或未如期取得
使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計
算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未取得使用執照，雙方
同意依違約之處罰規定處理。」，同契約書第23條即違約之
處罰第1項約定：「若賣方有要求增加價款、違約不賣或於
買方付清價款後無故不履行移轉登記義務、逾期三個月未完
工或有其他本約約定解約事由時，買方得主張解除本契約及
與本契約有聯立關係之契約，買方有效解約時，賣方除退還
所收價款及遲延利息外，並應賠償本約買賣總價百分之十五
之違約金，但若買方所繳價款未達本約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。」，又同契約書第26條第1項約定：「本約房屋之基地
由買方另向地主許立國、五十甲廣告股份有限公司價購，且
本契約和買方與地主簽訂之『土地預定買賣契約書』（即系
爭土地買賣契約）具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關
連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任
何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」，另系爭土地

買賣契約書第10條即違約之處罰第1項約定：「若賣方有要求增加價款、違約不賣或於買方付清價款後無故不履行移轉登記義務或有其他本約約定解約事由時，買方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，買方有效解約時，賣方除退還所收價款及遲延利息外，並應賠償本約買賣總價百分之十五之違約金，但若買方所繳價款未達本約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，同契約書第12條第1項約定：「本約土地上之房屋由買方另向僑府興建設有限公司（以下稱本公司）價購，且本契約和買方與本公司簽訂之『房屋預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約戶相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」。有系爭房地買賣契約書可參（見本院卷第120至185頁）。復被告依系爭房屋買賣契約第23條及系爭土地買賣契約第10條約定之違約責任為不真正連帶責任，為兩造所不爭。經查，僑府興公司迄至原告於110年10月26日提起本件訴訟（見本院卷第12頁民事起訴狀上之本院收文戳章日期）時，仍未取得胡適朗閱建案使用執照，為被告所是認，是被告已逾系爭房地買賣契約所定應取得使用執照期限即110年2月28日有3個月以上，則依據前開契約之約定，原告於起訴狀中向被告為解除契約意思表示，於該起訴狀繕本於送達被告時，應認系爭房地買賣契約，業經原告合法解除，並原告依系爭房屋買賣契約書第23條第1項、系爭土地買賣契約第10條第1項約定，請求被告應各給付365萬5,500元【計算式：183萬元（已繳價金）+182萬5,500元（總價1,217萬元之15%）=365萬5,500元】本息，如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內，免給付義務，洵屬有據，應予准許。

五、被告雖抗辯其原已依法由新北市政府工務局依農委會103年7月4日農授水保字第1031862015號函令核發建照執照，乃臺北高等行政法院拒絕適用該農委會函令而逕為判決，方導致

01 胡適朗閱建案之建築執照失效，而有系爭房屋預定買賣契約
02 書第12條第1項但書第2款約定之因政府法令變更或其他非可
03 歸責於賣方（即僑府興公司）之事由而影響完工期限之「期
04 限順延」要件，並未違反第23條所定賣方逾期3個月未完工
05 之違約處罰約定期限，因政府法令變更或不可歸責云云，然
06 兩造簽署系爭房地買賣契約書之日期為109年10月16日，有
07 該契約書之日期可按（見本院卷第142、184頁），當時已生
08 臺北高等行政法院以判決撤銷胡適朗閱建案之建築執照情事
09 （於109年5月21日判決），被告仍於系爭房屋買賣契約書第
10 12條約定，其最晚應於110年2月28日取得使用執照，並以取
11 得使用執照之日為完工日，自難認該法院撤銷建築執照情
12 事，為兩造約定之胡適朗閱建案完工日期有同條第1項第2款
13 所定之「因政府法令變更或其他非可歸責於賣方（僑府興公
14 司）之事由，被告前開所辯，不足採信。

15 六、又被告抗辯於原告簽訂系爭房地買賣契約書前，已告知有臺
16 北高等行政法院於109年5月21日以判決撤銷胡適朗閱建案之
17 建築執照情事，並請原告審慎評估風險，現原告據以為解除
18 契約及請求違約金之事由為本件請求，顯為權利濫用，不應
19 准許云云，按被告應就其主張為前開告知情事之有利事實，
20 負舉證責任，被告雖請求證人王祥文到庭作證，以為證明，
21 然證人王祥文於本院證稱：「（問：台北高等行政法院於10
22 9年5月21日判決撤銷此建案的建築執照，在原告簽訂買賣契
23 約之前，你是否有跟原告提及關係建案建照爭議的事情？）
24 因為還沒有確定的判決，在現場出售房屋的人員都很瞭解，
25 都會告知客戶說出售的房屋有建照執照被撤銷的爭議，這批
26 房子的建照在訴訟當中，始末、110年6月確定的判決結果都
27 有告知客戶，還沒有確定的時候也會跟客戶說有這個訴訟的
28 存在。」、「（問：那有無跟原告說？）我記得是有...」
29 等語（見本院卷第310、311頁），即為「現場出售房屋的人
30 員一定會告知客戶建照爭議情事」及「我記得是有告知」等
31 不確定性之回答，自難據以為有利於被告之認定，是被告前

01 開所辯，亦難憑採。

02 七、至被告抗辯本件之違約金額過高，請求予以酌減云云，然按
03 約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民法
04 第252條所規定，然此係賦與法院得依兩造所提出之事證資
05 料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷
06 之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違
07 約金額是否有過高之事實。又違約金之約定，為當事人契約
08 自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時既已盱衡自己履
09 約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等
10 主、客觀因素，自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違
11 約金額過高而顯失公平，法院得基於法律規定，審酌該約定
12 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
13 社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦
14 應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍
15 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
16 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
17 為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護。查兩造於系
18 爭房屋預定買賣契約書第12條第1項所約定之違約責任，係
19 明確約定僑府興公司未於110年2月28日起3個月內即同年5月
20 31日取得胡適朗閱建案之使用執照並交屋，為契約義務之違
21 反，而約定違約金數額，可認係已考慮自己履約意願、經濟
22 能力等主、客觀因素所自主決定之違約責任，倘被告違約後
23 仍得任意指摘違約金過高要求核減，無異將不履行契約之不
24 利益歸由原告負擔，難謂為公平且有礙交易安全及私法秩序
25 之維護，且被告復未提出其他證據證明本件違約金之約定確
26 有過高情事，依據前開說明，其請求酌減違約金，並無可
27 取。

28 八、綜上所述，原告依系爭房屋預定買賣契約書第23條第1項、
29 系爭土地預定買賣契約書第10條第1項約定，請求被告應各
30 給付原告365萬5,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年1
31 1月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，如其中一人

01 已為給付，另一人於其給付範圍內，免給付義務，為有理
02 由，應予准許。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為
03 假執行，核均無不合，爰分別酌定如附表所示相當擔保金額
04 予以准許。

05 九、本件事證明確，兩造其餘攻擊、防禦及所提證據，核與本件
06 判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

07 十、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第39
08 0條第2項、第392條第2項，判決如主文。

09 中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
10 民事第一庭 法 官 劉瓊雯

11 以上正本證明與原本無異。

12 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並附
13 具繕本，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否
14 則本院得不命補正逕行駁回上訴。

15 中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
16 書記官 劉淑慧