

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第379號

原告 林玥晴
訴訟代理人 陳致睿律師
被告 大華建設股份有限公司

法定代理人 鄭斯聰
訴訟代理人 江如蓉律師
何宗霖律師
林禹維律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國113年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時聲明第1項原請求被告給付原告新臺幣（下同）1,897萬225元，及其中568萬9,310元自民國112年2月3日起，其餘1,328萬915元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷一第10頁），嗣變更為被告給付原告1,897萬7,365元，及其中569萬6,450元自112年2月9日起，其餘1,328萬915元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷二第372頁），乃擴張應受判決事項之聲明，尚無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告前於103年1月10日向被告購買坐落臺北市○○區○○段

01 0○段000地號土地及其上「大華湖閱天琴特區」（下稱系爭
02 大樓）E棟第10層預售屋乙戶（下合稱系爭不動產），並簽
03 訂「房地預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約）、「大華
04 湖閱天琴特區買賣契約之個別磋商條款」（下稱系爭磋商條
05 款，與系爭買賣契約合稱系爭契約），約定以總價9,388萬
06 元買受系爭不動產及停車位2個，原告並已交付第1至16期價
07 金2,631萬元。然系爭不動產之實際總售價應為8,853萬9,43
08 5元，被告至多僅得沒收已付價金1,328萬915元，詎被告竟
09 沒收1,404萬7,730元，顯與系爭買賣契約第22條約定不符。

10 (二)原告已於112年2月8日受領被告先行返還原告已付價金1,226
11 萬2,270元，惟被告應返還之金額，實應為1,302萬9,085元
12 （計算式：00000000-00000000=00000000），且依民法第
13 259條第1、2款規定，應加計被告受領最後一筆期款日期即1
14 04年7月7日起，至112年2月8日止，按年息5%計算之利息49
15 2萬2,495元。又被告返還1,226萬2,270元，應先抵充價金利
16 息492萬9,635元，尚餘733萬2,635元，再抵充價金原本1,30
17 2萬9,085元，尚有569萬6,450元之價金原本尚未返還予原
18 告，並應附加自112年2月9日起至清償日止，按年息5%計算
19 之利息。

20 (三)被告雖依系爭買賣契約第22條約定沒收原告已付價金1,404
21 萬7,730元，惟被告有違反誠信原則及違約情事，業經臺灣
22 高等法院109年度消上更一字第1號判決（下稱1號判決）認
23 定，被告沒收1,404萬7,730萬元價金充作違約金，乃顯失公
24 平；且原告已履行給付一部價金義務，被告受領2,631萬元
25 得轉存生息，甚或投資獲利，而受有利益，請求依民法第25
26 1、252條規定，將違約金酌減至0，並依民法第179條規定，
27 請求被告返還1,328萬915元（若本院認定違約金數額為1,40
28 4萬7,730元，則請求被告返還該金額），並類推適用民法第
29 959條第2項規定，自民事綜合言詞辯論意旨狀送達日起加付
30 利息。

31 (四)並聲明：1.被告應給付原告1,897萬7,365元，及其中569萬

01 6,450元自112年2月9日起，其餘1,328萬915元自起訴狀繕本
02 送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；

03 2.願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：1號判決認定原告解除系爭契約不合法，原告前
05 於104年9月24日委託律師發函催告被告返還價金數額為2,63
06 1萬元，並未有一部解除契約之意思表示或主張，1號判決亦
07 未認定買賣價款為8,853萬9,435元。又系爭買賣契約總價款
08 為9,388萬元，扣除工程檢帳22萬8,465元後，買賣價金為9,
09 365萬1,535元，原告違反系爭買賣契約第6條約定拒絕給付
10 買賣價金，被告自得依系爭買賣契約第22條約定沒收買賣價
11 金15%之懲罰性違約金1,404萬7,730元，被告於扣除違約金
12 後，返還1,226萬2,270元予原告，並無違誤。再系爭買賣契
13 約第22條係兩造間就解除契約及沒收違約金之特別約定，自
14 無民法第259條規定之適用，原告不得請求被告附加受領時
15 之利息。另被告受有銷售佣金（首次出售）561萬6,000元、
16 銷售佣金（再次出售）561萬6,000元、地價稅33萬64元、房
17 屋稅60萬3,153元、管理費126萬6,562元、水費9,367元、電
18 費1萬221元、滯納金3,552萬5,226元、價差損失1,317萬1,7
19 16元、工程變更回復費用109萬8,360元、遲延繳款利息損失
20 2,432萬3,217元等損害，原告沒收前開違約金數額，並無過
21 高情事，且符合內政部公佈之預售屋買賣定型化契約應記載
22 及不得記載事項第24條第4項所定扣罰違約金15%之比例等
23 語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
24 回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 三、兩造不爭執事項（本院卷二第168-169頁）

26 (一)原告於103年1月10日向被告購買系爭不動產，並簽訂系爭契
27 約，約定以總價9,388萬元買受系爭不動產及停車位2個。

28 (二)原告已付下列系爭契約買賣價金：

29 1.000年0月間刷卡50萬元、49萬9,000元；

30 2.簽發發票日103年1月10日、面額88萬1,000元支票；簽發
31 發票日103年1月25日、面額1,505萬元之支票，支付第1至

01 3 期之分期價款，上開支票業經被告提示兌現；

02 3.原告已支付第4至16期之分期價款（第16期給付日為104年
03 7月17日）：938萬元；

04 4.上開1.至3.金額合計2,631萬元。

05 (三)系爭不動產買賣總價款為9,388萬元，包括土地價款7,068萬
06 9,200元、房屋價款1,879萬800元（含主建物價款1,202萬3,
07 300元、附屬建物價款165萬5,400元、共有部分價款511萬2,
08 100元）及汽車停車位價款440萬元。

09 (四)原告前以系爭契約有無效事由，或經其解除契約，訴請被告
10 返還其已付價金2,631萬元本息，經本院104年度消字第5號
11 判決原告之訴駁回，原告不服提起上訴，經1號判決上訴
12 （含追加之訴）駁回，原告不服提起上訴，經最高法院111
13 年度台上字第1059號（111年10月20日）裁定駁回上訴確
14 定。

15 (五)被告於111年12月15日以前湖康寧郵局第179號存證信函、同
16 年月23日以前湖康寧郵局第184號存證信函催告原告給付第1
17 7期款。

18 (六)被告於112年1月7日以原告未如期繳納第17期買賣價金94萬
19 元為由，依系爭買賣契約第6條、第22條約定以前湖康寧郵
20 局第000003號存證信函解除兩造間系爭契約，原告於同年月
21 9日收受該信函。

22 (七)被告於112年2月1日以前湖康寧郵局第000014號存證信函檢
23 附1,226萬2,270元支票，返還原告就系爭契約已付之金額。

24 (八)系爭契約之工程減帳為22萬8,465元。

25 四、法院的判斷

26 (一)系爭買賣契約價金為何？應否扣除共有部分價款511萬2,100
27 元？

28 1.所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟
29 標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷
30 者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原
31 判斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大等

01 情形外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關所
02 提起之本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，
03 皆不得任作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠信原
04 則（最高法院112年度台上字第1953判決參照）。

05 2.查1號判決就「上訴人（即原告）以被上訴人（即被告）
06 就系爭磋商條款第4條所為之給付有瑕疵或給付不能為
07 由，主張依民法第256條、第359條之規定解除契約，有無
08 理由？」之爭點，係認定：「查系爭磋商條款第4條所載
09 之公共設施與系爭使用執照核准之用途不符，係屬使用執
10 照取得後二次施工之違建，有遭主管機關要求回復原狀或
11 拆除之虞，被上訴人顯未依債之本旨給付，構成不完全給
12 付，惟系爭大樓A棟1樓房屋隔戶牆拆除變更為住戶共同使
13 用空間致與系爭使用執照核准圖說不符部分，尚非不能補
14 正，已如前述，又系爭大樓地下1層法定機車位變更改用途
15 作為系爭公共設施部分，應委由建築師整棟檢討，如可變
16 更為其他用途，應辦理變更使用執照，有臺北市建管處10
17 9年11月9日北市都建使字第1093078665號函可稽……，則
18 系爭公共設施之瑕疵是否不能補正，非無疑義，至於系爭
19 大樓區分所有權人會議於108年11月23日作成決議反對被
20 上訴人違法使用地下1層興建VIP公設，雙方並於109年8月
21 19日調解成立……，均發生在上訴人為解約意思表示之
22 後，本院認定解約是否合法，無庸審究該部分事實，是上
23 訴人執此主張系爭公共設施之瑕疵不能補正，構成給付不
24 能乙節，已難遽信。」有該判決在卷可稽（見本院卷一第
25 124頁），1號判決係認定原告主張系爭公共設施之瑕疵不
26 能補正一節為不可採，不得主張依民法第256條、第359條
27 之規定解除契約。

28 3.原告雖主張1號判決認定：「上訴人於104年9月24日以律
29 師函所為解除契約僅生一部解除之效力，惟系爭不動產買
30 賣總價款為9388萬元，包括土地價款7068萬9200元、房屋
31 價款1879萬800元（含主建物價款1202萬3300元、附屬建物

01 價款165萬5400元、共有部分價款511萬2100元)及汽車停
02 車位價款440萬元，系爭公共設施(系爭使用執照核准之用
03 途為地下1層法定機車位)為共有部分之一部，已如前
04 述……，則上訴人一部解除契約後，應付價款為8876萬79
05 00元(9388萬元-511萬2100元)」，可認系爭買賣契約買賣
06 應付價款為8876萬7900元等語，惟查，1號判決於認定原
07 告主張系爭公共設施之瑕疵不能補正一節為不可採後，再
08 以「退步言，縱認系爭公共設施之瑕疵於104年9月24日前
09 確定不能補正，亦屬一部給付不能」為前提，於理由接續
10 記載「上訴人一部解除契約後，應付價款為8876萬7900
11 元……，其已付價款2631萬元尚不足支付主建物及基地價
12 款，自無從請求被上訴人返還與系爭公共設施價值相當之
13 價金。」(見本院卷一第124-125頁)，足認1號判決係以
14 原告主張一部解除假設有理由，說明其已付價款仍不足支
15 付主建物及基地價款，而不得主張解除契約。是1號判決
16 並未認定系爭買賣契約買賣應付價款為8,876萬7,900元，
17 原告主張1號判決認定系爭買賣契約買賣應付價款為8,876
18 萬7,900元，依爭點效應拘束兩造等語，難認有據。

19 4. 綜上，系爭不動產買賣總價款為9,388萬元一節，為兩造
20 所不爭執(見不爭執事項(三))，原告主張於扣除一部解除
21 契約後之買賣價款為8,876萬7,900元等語，為無理由。

22 (二)原告主張依民法第259條第2款規定，就被告應返還之價金應
23 附加受領最後一期工程期款即104年7月17日起之利息，有無
24 理由？

25 系爭買賣契約第22條約定：「倘甲方反悔不買、未依約付款
26 或有其他違約情事者，乙方得解除契約，並沒收甲方依房地
27 總價款(含汽車停車空間價款)百分之十五計算之金額，但
28 該沒收之金額如超過甲方已付價款者，則以該已繳之價款為
29 上限。已辦理所有權移轉登記者，甲方應負責將所有權移轉
30 登記予乙方，並負擔一切稅費與各項費用絕無異議。」(見
31 本院卷一第37頁)，可知兩造已就解除後之效力為特別約

01 定，核屬約定解除權，關於契約解除後之效力，應依兩造之
02 約定，而無民法第259條各款回復原狀規定之適用；則被告
03 應於112年1月7日系爭買賣契約生解除之效力時，始負有返
04 還原告已繳納價金超過違約金部分即1,226萬2,270元予原告
05 之義務，且該債務屬無確定期限之給付，被告應經催告後始
06 負遲延責任，並無適用民法第259條第2款規定附加自被告受
07 領各期價金時起算之利息之餘地。原告主張依民法第259條
08 第2款規定，就被告應返還之價金應附加受領最後一期工程
09 期款即104年7月17日起之利息，並無理由。

10 (三)系爭買賣契約第22條約定係屬懲罰性違約金或係損害賠償預
11 定總額違約金類型？

12 1.按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性
13 質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務
14 人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發
15 生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所
16 致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，
17 此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金
18 係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制
19 罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人
20 無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約
21 金，更得請求其他損害賠償。

22 2.系爭買賣契約第22條約定：「倘甲方反悔不買、未依約付
23 款或有其他違約情事者，乙方得解除契約，並沒收甲方依
24 房地總價款（含汽車停車空間價款）百分之十五計算之金
25 額，……。乙方除依前揭之請求外，不得另請求損害賠
26 償」（見本院卷一第37頁），足認被告因原告債務不履行
27 受有違約金數額（即沒收房地總價款15%）以外之損害，
28 不得向原告另行請求其他損害賠償，系爭買賣契約第22條
29 所約定之違約金，其性質應為損害賠償預定性質之違約
30 金。

31 (四)原告主張沒收15%充作違約金過高而應酌減，有無理由？

01 1.當事人約定之違約金過高者，得由法院依職權予以酌減，
02 為民法第252條所明定。而契約當事人約定之違約金是否
03 過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際
04 上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受
05 之一切利益為衡量標準，若所約定之數額，與實際損害顯
06 相懸殊，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償
07 額預定性違約金而異。

08 2.給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
09 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
10 法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約
11 定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
12 據者，週年利率為5%。民法第229條第1項、第233條第1
13 項、第203條分別定有明文。查：

14 (1)系爭買賣契約附件2房屋暨車位付款專項，有臚列原告
15 各期應付價款及時點，且系爭不動產使用執照取得日為
16 104年10月6日，為兩造於前案（1號判決）所不爭執
17 （見本院卷一第97頁第七點），申請使用執照日期、辦
18 理交屋手續日期以被告提出之104年8月14日、105年4月
19 6日採計，均計算至112年1月7日被告解除系爭契約止，
20 遲延利息合計為2,433萬2,347元（計算式詳附表1、
21 2）。

22 (2)被告雖抗辯依系爭買賣契約第6條約定受有滯納金3,552
23 萬5,226元損失等語，惟系爭買賣契約第6條約定：「甲
24 方應依《附件二》『房屋暨車位付款專項』之約定，按
25 期如數給付乙方。……如甲方逾期達五日仍未繳清期款
26 或已繳之票據無法兌現，每逾壹日應加付該期款萬分之
27 二單利計算之遲延利息……；但如逾二個月或逾使用執
28 照後一個月，經乙方存證信函或其他書面催告七日內仍
29 未給付時，即視為甲方違約，應依違約之處罰規定處
30 理。……」（見本院卷一第26頁），本院審酌原告遲延
31 給付各期期款，已逾應付款項日期2個月以上，依上開

01 約定即應循系爭買賣契約違約規定處理，則被告是否仍
02 可主張受有滯納金損失，自有疑問。然被告仍得依民法
03 第229條第1項、第233條第1項、第203條規定對原告主
04 張受有遲延利息損失，並不因其是否得依系爭買賣契約
05 第6條主張而有異，是被告抗辯依系爭買賣契約第6條約
06 定受有滯納金損失等語，容有誤會，併予指明。

07 (3)本件被告沒收買賣價金數額為1,404萬7,730元（計算
08 式： $\langle 00000000 - 000000 \rangle \times 15\% = 00000000$ ，元以下
09 四捨五入），審酌被告受有遲延利益損失為2,433萬2,3
10 47元，已逾沒收買賣價金甚多，且尚未計入被告抗辯銷
11 售佣金（首次及再次出售）1,123萬2,000元、地價稅33
12 萬64元、房屋稅60萬3,153元、管理費126萬6,562元、
13 水費9,367元、電費1萬221元、工程變更復原費用109萬
14 8,360元、價差損失1,317萬1,716元等損害；又違約金
15 以系爭不動產總價款15%計算之約定，並未違反內政部
16 頒佈之預售屋買賣契約書範本所定標準，兩造出於契約
17 自由、私法自治原則為上開違約金之約定，其等於訂約
18 時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因
19 素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該約定
20 之拘束。原告雖主張系爭不動產未交付予原告，其得占
21 有使用而受有利益等語，然查，原告未依約給付系爭買
22 賣契約價款，業經說明如前，被告本得依同時履行抗辯
23 拒絕交付系爭不動產予原告，尚無從據此認定被告因原
24 告違約而受有利益，況原告亦未舉證證明被告有將系爭
25 不動產出租予他人獲利之情事，其此部分主張，即無從
26 採信。本院審酌上情，認被告以系爭不動產總價款15%
27 即1,404萬7,730元充作違約金，尚無過高情事，原告主
28 張系爭違約金過高，應予酌減至零，為無理由。

29 五、綜上所述，原告依民法第179條、第259條第1、2款規定，請
30 求被告給付原告1,897萬7,365元，及其中569萬6,450元自11
31 2年2月9日起，其餘1,328萬915元自起訴狀繕本送達翌日

01 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理
02 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所
03 附麗，應併予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
05 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日

08 民事第一庭 法官 蔡子琪

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 命補正逕行駁回上訴。

13 中 華 民 國 113 年 8 月 26 日

14 書記官 周苡彤

15 附表1：房屋期款（金額單位：元／新臺幣）

16

期款	金額	應繳日期	利息（元以下四捨五入）
17	900,000	104年8月14日	$900000 \times 0.05 \times 2703 / 365 = 333,247$
18	20,870,000	104年10月16日	$20,870,000 \times 0.05 \times 2640 / 365 = 7,547,507$
19	20,870,000	104年10月26日	$20,870,000 \times 0.05 \times 2630 / 365 = 7,518,918$
20	20,880,000	104年11月5日	$20,880,000 \times 0.05 \times 2620 / 365 = 7,493,918$
21	890,000	105年4月6日	$890,000 \times 0.05 \times 2467 / 365 = 300,771$
合計			23,194,361

17 附表2：車位期款（金額單位：元／新臺幣）

18

期款	金額	應繳日期	利息（元以下四捨五入）
17	40,000	104年8月14日	$40,000 \times 0.05 \times 2703 / 365 = 14,811$

(續上頁)

01

18	1,030,000	104年10月16日	$1,030,000 \times 0.05 \times 2640 / 365 = 372,493$
19	1,030,000	104年10月26日	$1,030,000 \times 0.05 \times 2630 / 365 = 371,082$
20	1,020,000	104年11月5日	$1,020,000 \times 0.05 \times 2620 / 365 = 366,082$
21	40,000	105年4月6日	$40,000 \times 0.05 \times 2467 / 365 = 13,518$
合計			1,137,986

02

【23,194,361 + 1,137,986 = 24,332,347】