臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第1230號

原　　告　楊文峯

訴訟代理人　蔡桓文律師

被　　告　富旺國際開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林宗毅

訴訟代理人　林錦隆律師

複　代理人　周美瑩律師

上列當事人間返還款項事件，本院於民國115年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣94萬6500元，及自民國115年4月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之46，餘由原告負擔。

四、本判決於原告以新臺幣31萬6000元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣94萬6500元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造於民國112年6月24日簽訂「房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），由原告向被告預定買受由被告所興建經彰化縣政府111年12月1日府建管(建）字第0000000號核發建造執照之建案「富旺艾美莊園」（下稱系爭建案），其中編號第柒樓第D9棟房屋及其所坐落土地之應有部分（下稱系爭房地），價金新臺幣（下同）749萬元，兩造約定被告應於113年6月30日前開工，118年6月30日完成主建物。又，原告本可依系爭契約所附付款明細表其上之進度，分期支付各期價款，原告亦已依約給付207萬元之款項（包含買賣價金191

萬元及代書費、稅費、公寓大廈管理基金、管理費、代刻印章費等費用共16萬元）。詎料，被告竟提早於114年8月15日竣工，提早百分之80進度，迫使原告無足夠時間妥為財務規劃，必須提前4年面臨520萬元貸款之壓力，則原告無法尋得可配合辦理貸款之銀行一事，應屬可歸責於被告事由所致，原告爰依系爭契約第19條第2款第2目約定，於115年1月9日以傳送訊息方式，及以本件起訴狀繕本送達解除系爭契約，系爭契約既經原告合法解除，原告依民法第259條之規定請求被告返還已受領原告所交付之207萬元。退步言，倘若認為被告得解除契約並沒收價金作為違約金，但本件違約金顯然過高，應予以酌減至契約價金之5%即37萬4500元，較為適當，原告亦依民法第179條規定，請求被告返還扣除違約金後之金額，為169萬5500元等語。

㈡並聲明：1.被告應給付原告207萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠依系爭契約第12條，被告係應於113年6月30日前開工，118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，並取得使用執照，並非約定被告必須於118年6月30日完成主建物，原告主張被告不應提前於118年6月30日前完成主建物云云，係對契約文字之曲解。再者，系爭建案自112年7月17日開工，被告則於114年9月25日經彰化縣政府114年9月25日核發(114)府建管(使)字第0000000號使用執照（下稱系爭使用執照），符合一般建築之合理工期，被告亦均按施工進度通知原告繳納期款，自無原告所稱其無法預估被告施工進度而未能進行財務規劃之可能。原告主張本件有因可歸責於被告事由致其無法順利貸款而依系爭契約第19條第2款第2目解除契約，自屬無據。

㈡又，原告於系爭使用執照核發後逾1個月未繳納期款，被告因於115年2月2日、2月25日分別寄發臺中大隆路102號、169

存證信函多次催告原告繳納無果，被告遂依系爭契約第27條第4款寄發臺中大隆路240號存證信函予原告解除系爭契約。系爭契約既經被告合法解除，依系爭契約第8條、第27條第4款之約定，被告自得沒收相當系爭房地總價百分之15之金額即112萬3500元作為賠償總額預定性之違約金，因原告已給付被告價款共計207萬元，故被告僅須返還原告94萬6500元（計算式：207萬元-112萬3500元=94萬6500元）等語，資為抗辯。

㈢並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠查兩造於112年6月24日簽訂系爭契約，由原告向被告預定買受系爭房地，價金為749萬元；原告就系爭契約截至114年12月16日前共已支付被告買賣價金191萬元，並交付關於辦理所有權移轉登記所需之代書費、稅費、公寓大廈管理基金、管理費、代刻印章費等費用計16萬元代收款予被告，被告共已自原告受領207萬元款項；系爭建案於114年8月15日竣工，經彰化縣政府114年9月25日核發系爭使用執照予被告等情，均為兩造所不爭執（見本院卷第222至223頁），堪認為真。

㈡原告主張其得依系爭契約第19條第2款第2目約定，解除系爭契約，並無理由：

1.系爭契約第19條第2款第2目約定：「前款由乙方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：……㈡可歸責於乙方時，差額部分，乙方應依原承諾貸款相同年限及條件由甲方分期清償。如乙方不能補足不足額部分，甲方有權解除契約。」（見本院卷第31頁）。

2.原告主張被告原預定於118年6月30日完成主建物之興建，被告卻提前約4年完工，迫使原告提前4年面臨剩餘房地貸款之壓力，則原告無法尋得可配合辦理貸款之銀行一事，應屬可歸責於被告事由，其得依前開約定解除系爭契約云云。

3.然，系爭契約第12條第1款係約定：「本預售之建築工程於民國113年06月30日前開工，民國118年06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，並取得使用執照。……」（見本院卷第27頁），即兩造就系爭建案僅約定應於118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，並取得使用執照，並未約定被告僅能於特定日期或區間內完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。則本件被告就系爭建案於114年8月15日竣工，並於114年9月25日取得使用執照，合於兩造之約定，無原告所稱被告「提早完工」致其不及規劃安排取得金融機構順利核撥房地貸款等情形，原告進而主張其得依系爭契約第19條第2款第2目約定解除系爭契約，並依民法第259條規定請求被告返還受領之價款207萬元，自無理由。

㈢系爭契約已由被告寄發臺中大隆路240號存證信函予原告而解除：

1.按系爭契約第19條第1款約定：「…契約總價內之部分價款新台幣零仟伍佰貳拾零萬元整，由甲方（按：原告）與乙方（按：被告）洽定之金融機構之貸款給付。…」，系爭契約第8條約定：「一、付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款。…」、「二、依前款規定，如甲方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。…」，第27條第4款約定：「違約之處罰：…四、甲方違反有關第八條『付款條件及方式』之規定者，乙方得沒收依房地總價款百分之十五（最高不得超過百分之十五）計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。甲乙雙方並得解除本契約。…」（見本院卷第26、31、36頁）。

2.依前開約定，就系爭契約之產權移轉款520萬元，原告應於系爭使用執照取得後，依被告通知於期限內繳納或由原告所申辦之金融機構逕行撥款予被告，倘如原告有逾被告所定繳納期限2個月或逾使用執照核發後1個月不給付產權移轉款，經被告以存證信函催告原告繳納，原告於7日內未繳納者，被告得解除系爭契約，並得沒收依房地總價款15%計算金額之違約金。

3.查，被告於115年2月25日寄發臺中大隆路169號存證信函予原告，催告原告於7日內給付產權移轉款520萬元，經原告於翌日收受該函（見本院卷第137至141頁），因被告上開催告時已逾取得系爭使用執照後1個月，復原告亦未給付該產權移轉款520萬元（見本院卷第222頁不爭執事項㈢），則被告再於115年3月17日寄發臺中大隆路240號存證信函予原告，表明解除系爭契約，並於115年3月18日送達原告（見本院卷第143至146頁），合於前開系爭契約之約定，系爭契約並於115年3月18日原告收受上開信函時發生解除效力。

㈣原告民法第179條規定，請求被告返還94萬6500元為有理由，逾此金額之請求則無理由：

1.依前開說明，被告已依第27條第4款約定解除系爭契約，則被告抗辯就原告已繳價款，其得沒收依房地總價款15%計算金額之違約金即112萬3500元（計算式：749萬元×15%=112萬3500元），並僅退還扣除違約金後之剩餘款項94萬6500元（計算式：207萬元-112萬3500元=94萬6500元）返還原告等語，應屬有據。

2.原告固主張被告於系爭契約解除後，被告在可預期的未來仍可順利出售系爭房地，並無損害，且依與原告同時期向被告購屋之友人之履約狀況，該友人之購買總價為736萬元，其共支付45萬元，後續未再付款，被告僅沒收已支付之45萬元，換算相當於總價金之6%，而本件原告卻遭被告沒收15%之違約金，可見倘以被告所辯之契約總價15%計算違約金應屬過高，依民法第252條規定請求酌減至契約總價之5%較為

合理等語。

3.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定。又約定違約金如為損害賠償總額預定性質，債權人於債務人不履行債務時即得不待證明其損害數額之多寡，按約定之違約金，請求被債務人支付，債務人如依民法第252條規定請求核減違約金者，自應就該違約金之約定過高之事實負舉證責任。而法院對於損害賠償總額預定性質之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高。

4.查系爭契約第27條第4款約定「乙方得沒收依房地總價款百分之十五（最高不得超過百分之十五）計算之金額」屬損害賠償總額預定性質違約金。被告主張其已支付系爭房地之銷售仲介費33萬7050元予代銷公司，據被告提出代銷公司製作之請款明細及被告簽發予代銷公司之支票、被告之匯款憑證等為證（見本院卷第211至215頁），可認為真，且因系爭契約已經解除，上開代銷費用自屬無益之成本支出，列為被告因契約解除所受之損害，應屬可採；又，被告主張以520萬元，自114年10月至115年5月，按臺灣銀行114年10月定儲利率年利1.751%計算，被告公司受有利息損害6萬701元（計算式：520萬×1.751%×8/12=60701.33），本院認以此作為被告原預期契約履行所可受之利益，卻因契約解除而受之消極損害，亦屬適當；另，被告主張因系爭房地無法賣出，其為再度銷售系爭房地，後續須額外負擔景氣波動所可能產生的價差損失等語，本院認不動產交易價格受市場交易熱絡程度，銀行關於金融信用之政策，整體景氣循環等因素之影響，是被告認其受有系爭房地後續交易價格較低之價差損害，應可採信。另參酌預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹、二十四規定買方違反有關付款條件及方式之規定者，賣方得沒收依房地總價款最高不得超過15%計算之金額（見本

院卷第257頁），衡諸此為內政部擬定報請行政院核定後通過，應認主管機關已詳酌社會經濟狀況及賣方損害程度，認最高得約定以房地總價15%計算之違約金，是本院認本件約定之違約金數額，尚合於社會經濟而無過高情形，原告請求酌減違約金數額，並不可採。至原告主張訴外人與被告間之解約過程、沒收違約金金額等，其履約程度、違約情節，與本件並非必然相同，自難以訴外人與被告間之沒收違約金金額，作為證明本件違約金金額過高之證據。

5.就原告已支付之價款共207萬元，被告得沒收其中之112萬3500元充作違約金，至於返還扣除違約金後之款項，因系爭契約已解除，被告受有該利益無法律上原因，原告自得依民法第179條規定，請求被告返還扣除違約金後之款項94萬6500為。原告逾此金額之請求，則無理由。

㈤按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；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5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。原告依民法179條請求被告給付94萬6500元，屬給付無確定期限，被告應於收受起訴狀繕本送達後，始負給付遲延責任，則原告自得依上開規定，請求被告應加計自起訴狀繕本送達翌日即115年4月24日（見本院卷第149頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、綜上所述，原告依民法179條規定請求被告給付94萬6500元，及自115年4月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾上開部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，核無不

合，爰依民事訴訟法第390條，就原告勝訴部分，酌定相當擔保金額，准予宣告假執行，並依同法第392條第2項，酌定相當擔保金額，准予被告為原告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　27　　日

民事第七庭　法　官　潘怡學

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　賴玉真