

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第960號

原告 李芷蓁

訴訟代理人 袁裕倫律師

被告 聯悅建設股份有限公司

法定代理人 黃彥翔

訴訟代理人 張智翔律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣121萬元，及自民國115年3月4日起至清償日止，按年息百分之5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71，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣40萬3333元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣121萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國111年9月24日就被告興建坐落於臺中市梧棲區市鎮○段000○000○000地號土地之「聯悅馨」建案（下稱系爭建案），簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）、土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱為系爭契約），由原告分別向被告及訴外人易秉毅、黃彥翔、李耀民、顏名伸（下稱易秉毅等人）購買A3棟5樓房屋及地下4層編號868號車位暨坐落基地，其中房屋（含車位）之買賣總價款為新臺幣（下同）496萬元，土地價款為632萬元，總價金1128萬元，並由伊委託被告向銀行辦理抵押借款，分別貸款214萬元及632萬元，共計貸款846萬元，預計貸款成數達買賣總價金之75%。伊已依系爭房屋

01 契約之約定，給付訂金10萬元、簽約金103萬元、基礎開挖
02 完成款29萬元及8樓底板完成款29萬元，共計171萬元，嗣被
03 告要求伊於114年8月8日給付20樓底板完成款29萬元，然因
04 央行於113年9月20日施行第七波選擇性信用管制，導致銀行
05 放貸成數降低，伊一時難以籌措資金，與被告協商後仍無法
06 繳納該筆款項，被告於115年1月6日發函向伊解除系爭契
07 約。兩造間之系爭契約業經被告解除，則依民法第259條第1
08 項第1、2款規定，被告自應將已受領之買賣價金171萬元並
09 加計自受領時起之利息返還予伊。又被告解除系爭契約後，
10 先前受領之買賣價金即欠缺法律上原因，伊依民法第179
11 條、第182條第2項規定，請求被告返還已付之171萬元及自
12 被告受領各筆款項時起計算之利息。又如認被告係合法解除
13 系爭契約，得將買賣價金抵充違約金，然被告將房屋再行出
14 售並未受有損害，伊依民法第252條規定，主張違約金過高
15 請求酌減等語。並聲明：(一)被告應給付原告171萬元，及其
16 中10萬元自111年9月17日起至清償日止；其餘103萬元自111
17 年9月29日起至清償日止；其餘29萬元自112年12月8日起至
18 清償日止；其餘29萬元自113年12月11日起至清償日止，按
19 年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：原告未依約繳納20樓底板完成款，嗣經兩造協
21 商，伊同意原告延期付款，原告遂於114年9月18日簽立切結
22 書（下稱系爭切結書），同意於114年12月31日繳清20樓底
23 板完成款，若逾期仍未繳納，同意伊單方解除契約，並同意
24 伊以違約論處等語，然上開期限屆至，原告仍未繳納，伊遂
25 依系爭切結書之約定，視為原告違約，並於115年1月6日發
26 函通知原告解除系爭契約，原告依系爭房屋契約第24條第4
27 款之約定自應給付伊違約金，則原告依民法第259條第1項第
28 1款、第2款規定，請求伊返還買賣價金及附加受領時之利
29 息，並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利
30 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、本院之判斷：

01 (一) 原告主張其於111年9月24日與被告訂定系爭房屋契約，以
02 總價496萬元買受系爭建案A3棟5樓房屋及停車位，又同時
03 與易秉毅等人訂定系爭土地契約，以總價632萬元買受房
04 屋所坐落基地，原告已依系爭房屋契約附件之付款明細表
05 期別，繳納訂金10萬元、簽約金103萬元、基礎開挖完成
06 款29萬元及8樓底板完成款29萬元，共計171萬元，嗣即未
07 依約繳付20樓底板完成款，經被告於115年1月6日發函通
08 知解除系爭契約，業據原告提出房屋預定買賣契約書、土
09 地預定買賣契約書、國內(跨行)匯款交易明細、電子發
10 票證明聯、繳款通知、匯款申請書、被告115年1月6日115
11 聯悅字第1150106002號函等為證(見本院卷第11-47、53-
12 54頁)，並為被告所不爭執，原告此部分主張，堪信為真
13 實。

14 (二) 原告主張：被告既已解除系爭契約，則應依回復原狀及不
15 當得利之法律關係，加計利息返還原告已給付之價金171
16 萬元。又如認被告係合法解除系爭契約，得將買賣價金抵
17 充違約金，主張違約金過高請求酌減等語。則為被告所否
18 認，並以前詞置辯，經查：

- 19 1. 依系爭房屋契約第24條第4款約定「買方(即原告，下
20 同)違反有關『付款條件及方式』之規定者，經賣方(即
21 被告，下同)催告後仍不履行時，賣方得沒收本契約買賣
22 總價款之百分之15(最高不得超過百分之15)計算之金
23 額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為
24 限，買賣雙方並得解除本契約有聯立關係之契約。」、第
25 26條第3款約定「本契約房屋之基地由買方另向易秉毅、
26 黃彥翔、顏名伸、李耀民等土地所有權人價購，且本契約
27 同買方與易秉毅、黃彥翔、顏名伸、李耀民等土地所有權
28 人簽訂之『聯悅馨土地預定買賣契約書』具有不可分之連
29 帶關係，兩件契約互相關聯，一方對任何一契約違約時，
30 視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於
31 兩契約全部。」(見本院卷第21頁)；系爭土地契約第17

01 條第3款亦約定：「本契約土地上之房屋由買方另向聯悅
02 建設股份有限公司價購，且本契約同買方與聯悅建設股份
03 有限公司簽訂之『聯悅馨房屋預定買賣契約書』具有不可
04 分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違
05 約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力
06 均及於兩契約全部」（見本院卷第34、35頁），足見兩造
07 於締約時已約定系爭房屋契約與系爭土地契約應共同履
08 行，且對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。

09 2. 又被告通知原告應於114年8月8日前繳清20樓底板完成
10 款，原告未能依約繳納，原告於114年9月18日簽立系爭切
11 結書，同意於114年12月31日繳清，若逾期仍未繳納，同
12 意被告單方解除契約，以違約論處，有被告提出之切結書
13 在卷可參（見本院卷第87頁），則原告未按期給付價款，
14 經被告定期催告仍未繳付，原告對於被告據此解除系爭房
15 屋契約之效力既未爭執，依前開契約聯立條款之約定，系
16 爭土地契約即應一併發生解除之效力。則於被告115年1月
17 6日發函合法解除系爭房屋契約時，該解除效力自及於系
18 爭土地契約。

19 3. 關於系爭契約之付款，其中房屋部分須依系爭房屋契約附
20 件之付款明細表分期繳付價款（見本院卷第27頁），土地
21 部分則由金融機構之貸款給付，據此，原告已繳付至8樓
22 底板完成款29萬元，累計金額171萬元，均屬房屋款，則
23 原告於僅繳付前揭房屋款後，即未依系爭房屋契約之附件
24 約定繳付，雖已有違反「付款條件及方式」情形，然因土
25 地款部分約定之付款清償期別尚未屆至，故原告僅違反系
26 爭房屋契約之付款條件及方式，就上開已付價金，被告僅
27 得依系爭房屋契約第24條第4款約定沒收本契約（指房屋契
28 約）買賣總價款之15%即74萬4000元（計算式496萬元×15%
29 =744000元），逾此部分即屬無據。

30 4. 至於系爭房屋契約與系爭土地契約雖係聯立契約，然按聯
31 立契約之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同其命運，

01 惟其有關法律關係應分別適用各個契約之約定，是如債務
02 不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約金等，應依各契
03 約之約定（最高法院110年度台上字第2765號民事判決意
04 旨參照），原告僅違反系爭房屋契約之付款條件及方式，
05 未有違反系爭土地契約之付款條件及方式等情，已如前
06 述，依前揭說明，縱使系爭房屋契約與系爭土地契約係聯
07 立契約，惟關於違約金之給付仍應依各契約之約定內容個
08 別認定，原告既未有違反系爭土地契約之情形，且被告亦
09 非系爭土地契約之締約當事人，自無從主張沒收原告就系
10 爭房屋部分已付之價金，作為系爭土地契約違約之處罰。

11 5. 按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
12 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
13 數額。民法第250條第2項、第252條定有明文。次按違約
14 金有賠償總額預定性及懲罰性之分，而當事人約定之違約
15 金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人
16 所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之
17 一切利益為衡量標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質
18 者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，
19 以決定其約定之違約金是否過高。又按當事人約定契約不
20 履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減
21 至相當之數額。而約定違約金過高與否之事實，應由主張
22 此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院82年度
23 台上字第2476號民事裁判意旨參照）。本院審酌系爭建案
24 預計於120年2月8日之前完成主建物、附屬建物及使用執
25 照所定之必要設施（見本院卷第15頁），尚未完成，被告
26 就其所受損害，並未陳報以供參考，併考量現今社會經濟
27 狀況等一切情狀，認被告得沒收之違約金，應酌減為50萬
28 元為適當。

29 6. 基上，被告雖得以原告違約為由主張解除系爭契約，並自
30 原告已繳納價款中沒收50萬元作為違約金，然就逾此部分
31 之價金即121萬元（計算式：171萬元-50萬元=121萬

元)，則屬無法律上原因而受利益，仍應返還予原告，原告主張依民法第179條規定請求被告返還121萬元，應屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

四、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，與催告有同一之效力；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；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告請求被告給付前開金額，並未定有給付期限，被告應自受催告而未為賠償時起，始負遲延責任，而本件民事起訴狀繕本於115年3月3日送達被告，有本院送達證書在卷可憑（見本院卷第65頁），是原告請求被告自115年3月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據，應予准許，逾此範圍之請求則無理由。

五、綜上所述，就原告已付房屋價款171萬元中，被告僅得沒收50萬元之價金作為違約金，已如前述，則原告依民法第179條規定，請求被告返還121萬元，及自115年3月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
民事第六庭 法 官 謝慧敏

正本係照原本作成。

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

03 書記官 張隆成