

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第902號

原告 蔡秀玲

訴訟代理人 葉進祥律師

被告 上曜建設開發股份有限公司即上曜開發科技股份有限公司

代表人 張祐銘

訴訟代理人 劉鍾錡律師

陳國瑞律師

上列當事人間請求酌減違約金等事件，經本院於民國109年10月8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

一、原告起訴主張：

（一）原告於民國102年9月9日與被告簽訂房屋土地預定買賣契約書，約定由原告向被告購買預定興建於臺南市○○區○○段0000地號土地上之湖美帝堡建案（建造執照字號101股南工造字第04541號）編號A2棟7樓之預售屋，價款為新臺幣（下同）34,180,000元，兩造並約定由被告代為辦理貸款事宜，原告依系爭買賣契約第8條第1款之約定陸續繳納價款共計5,960,000元。嗣系爭建案於105年7月29日施工時，發生施工工人自14樓失足墜落至原告所承購之7樓而當場死亡之工安事故。然被告並未主動告知上開情事，原告乃經友人告知、自行查閱新聞媒體報導，並向被告查證始知悉。惟系爭建案曾發生非自然死亡事件，而依我國

01 社會人民感情以觀，倘曾發生非自然死亡情事，交易者多
02 會存有嫌惡畏懼心理，對居住其內之住戶，通常會有居住
03 品質之疑慮，且會在心理層面造成相當之負面影響，洵屬
04 具有交易價格減損之瑕疵。

05 (二) 原告於知悉系爭工安事故發生後，即一再向被告表示系爭
06 工安事故對心理產生負面影響，致生恐懼日後將難以久居
07 其中，簽訂系爭契約時所欲達成之目的顯已無法達成。原
08 告乃多次與被告協商解除系爭契約，然被告竟提出沒收2,
09 000,000元作為解除契約之條件，原告拒絕之。被告再以
10 原告不對外張揚系爭工安事故為條件，提議由原告自行尋
11 找他人承購系爭預售屋，期間原告得暫不依系爭契約第8
12 條第1款之規定繳款。遽料，被告事後竟寄發台南新南郵
13 局存證號碼000402號存證信函通知，以原告未依約繳付價
14 金為由，依系爭買賣契約書第8條第3項、第25條第2項約
15 定解除契約，並沒收依系爭契約總價款15%計算之5,127,0
16 00元違約金。又系爭建案完工後，原告欲帶有意承購者前
17 往系爭建案賞屋，被告竟藉故阻擾，原告僅得提供票面金
18 額30,000,000元之支票（發票人為挪亞方舟有限公司）作
19 為擔保，兩造並言明該支票僅作為擔保之用，被告不得逕
20 為提示付款，被告取得支票後，須同意讓原告帶有意承購
21 者前往系爭建案賞屋，然被告僅一次讓原告帶有意承購者
22 進入系爭建案賞屋後，便毀諾不再讓原告自行帶人進入系
23 爭建案賞屋。甚且，被告明知上開支票僅作為擔保之用，
24 竟於事後未經原告同意逕將上開支票提示付款，致上開支
25 票因存款不足而遭退票，嚴重侵害原告及發票人之名譽及
26 信用，被告顯然違反民法第148條第2項之誠信原則。

27 (三) 原告前已陸續繳納價款共計5,960,000元，系爭建案存有
28 上開瑕疵，原告基於一般消費者立場捍衛己身權利，事後
29 多次與被告協商，顯非惡意違約。況被告違反誠信原則再
30 先，已如前所述。再者被告主張依系爭契約第8條第3項約
31 定，解除兩造間契約後，被告仍可持續銷售系爭建案而有

獲利，對照兩造之社會經濟地位亦顯不對等。則被告公司主張依系爭契約第25條第2項約定，沒收依系爭契約總價款15%計算之5,127,000元違約金顯屬過高，亦顯失公平，就違約金部分酌減至零應為合理，原告自得依民法第179條、第259條第1款規定請求被告公司返還5,127,000元。另依系爭契約書第25條第2項約定：「…；解約時乙方得沒收依房地總價款百分之15計算之之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。」則系爭契約總價金為34,180,000元，按買賣總價金15%計算共計5,127,000元，原告已繳付5,960,000元，是逾5,960,000部分，於解除契約後被告已無法律上原因收受價金且應負回復原狀之義務，原告自得依民法第179條、第259條第1款規定請求被告公司返還833,000元。綜上，原告自得依民法第179條、第259條第1款規定請求被告公司返還5,960,000元。

（四）並聲明：

- 1.被告應返還原告5,960,000元，暨自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 2.訴訟費用由被告負擔。
- 3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以下列陳述答辯：

- （一）原告稱系爭建案於105年7月29日施工時，發生施工工人自14樓失足墜落至原告所承購之7樓而當場死亡之工安事故等情。該工人非當場死亡，而是送醫院後在醫院死亡，參考臺灣高等法院臺南分院100年度上易字第44號判決，本件工安事故是工人墜落至7樓，但非陳屍於7樓，屬意外事故，不屬非自然事故，沒有交易價格減損之瑕疫。
- （二）原告稱系爭建案完工後，原告欲帶有意承購者前往系爭建案賞屋，被告公司竟藉故阻擾，原告僅得提供票面金額30,000,000元支票（發票人為挪亞方舟有限公司）作為擔保（按：兩造言明上開30,000,000元支票僅作為擔保之

01 用，被告公司不得逕為提示付款…)云云，實則，兩造因
02 原告自簽訂系爭契約後多次違約未繳價金，於104年10月2
03 9日簽訂協議書，約定被告暫緩解除契約，原告應於104年
04 11月30日前給付1,122,440元。後又因原告未繳多期價
05 金，被告於105年12月12日以存證信函催告原告，其後多
06 次派遣專人通知原告，仍未獲原告繳款，終於106年12月1
07 4日以存證信函通知原告解除契約，於106年12月27日以存
08 證信函通知原告領取價金餘款833,000元，但原告未領
09 取。原告為避免遭解除契約及給付高額違約金，收受存證
10 信函後隔數日赴被告處簽發遠期支票（發票日107年1月20
11 日）交付被告，作為買賣價金，被告認為倘原告能給付價
12 金，即繼續履約並不處罰違約金，不料被告提示付款，竟
13 然遭退票，可見原告沒有履約能力。上開支票發票人為挪
14 亞方舟有限公司，該公司代表人是原告，原告簽發該支票
15 交付被告當然是作為給付價金之用，何況票據本有擔保債
16 務作用，發票人未履行債務，執票人即可行使票據權利，
17 原告因未繳款，故被告持支票提示付款。

18 （三）原告復稱按買賣總價金15%計算共計5,127,000元，原告已
19 繳付5,960,000元，是逾5,960,000元部分，於解除契約後
20 被告已無法律上原因收受價金且應負回復原狀之義務，原
21 告自得依民法第179條、第259條第1款規定請求被告返還8
22 33,000元等語。實則，被告已於106年12月27日通知原告
23 領取833,000元，但原告未前來領款，遂至法院提存833,0
24 00元。因原告受領遲延，被告依民法第326條規定為清償
25 提存，原告隨時可去法院領款。系爭契約沒有違反公平，
26 15%違約金未過高，蓋依預售屋買賣定型化契約應記載及
27 不得記載事項第24條第4項規定：「買方違反有關『付款
28 條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之
29 _（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之
30 金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得
31 解除本契約。」依系爭契約第25條違約處罰規定，不單原

01 告有違約處罰，被告亦有，甚至處罰較原告為重，除違約
02 金比例與原告相同外（總價款15 %），尚應退還原告已繳
03 價金附加遲延利息，反觀被告僅沒收違約金，原告已繳價
04 金可充作違約金，違約金超過已繳價金者，被告須退還。
05 又原告主張15%違約金顯屬過高，亦顯失公平，應酌減至
06 零等情事，並未舉證說明系爭契約所約定之違約金比例有
07 何顯然過高，而顯失公平之情形，而原告既有違約，違約
08 金酌減為零豈有道理！且系爭契約約定違約金比例15%，
09 未超過前揭預售屋買賣定型化契約之上限。原告於簽訂系
10 爭契約時，應認其已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對
11 方違約時自己所受損程度等主、客觀因素，本諸自由意識
12 及平等地位自主決定之結果，始會同意簽立系爭契約。何
13 況原告經被告多次通知催告仍未履約，系爭契約之解除係
14 可歸責於原告給付遲延所致，嗣再以違約金約定過高為由
15 要求核減，無異將其不履行契約之不利益歸由被告分攤，
16 毫無公平。綜上，系爭契約關於違約處罰規定有衡平兩造
17 解約權益，且兩造彼此給付皆相當，應符合公平原則，原
18 告違約情事明確，主張違約金酌減為無理由。

19 （四）另被告自106年12月15日解除系爭契約後至今，被告付出1
20 06、107、108年地價稅共63,403元，107、108、109年房
21 屋稅共162,381元，106年10月至今水費共2,064元，管理
22 費共326,714元。被告另有銷售成本，如廣告、代銷等費
23 用。又系爭房屋尚未售出，何時售出不得而知，縱使售
24 出，亦有可能低於當初售予原告之價金34,180,000元，是
25 被告已發生龐大損失且繼續發生，原告主張違約金酌減至
26 零為無理由。

27 （五）並聲明：

28 1.原告之訴駁回。

29 2.訴訟費用由原告負擔。

30 3.如受不利判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

31 三、本件經依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，整理並協

01 議兩造不爭執事項暨簡化爭點為：

02 (一) 不爭執事項：

03 1.原告於102年9月9日與被告簽訂房屋土地預定買賣契約書，
04 約定由原告向被告購買預定興建於臺南市○○區○○段000
05 0地號土地上之湖美帝堡建案（建造執照字號101股南工造
06 字第04541號）編號A2棟7樓之預售屋，價款為34,180,000
07 元，兩造並約定由被告代為辦理貸款事宜，原告依系爭契
08 約第8條第1項之約定陸續繳納價款共計5,960,000元。又系
09 爭契約部分約定內容如下：

10 (1)第8條第3項：

11 三、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款
12 或遲延利息者，經乙方（指被告）以書面催繳，經
13 送達七日內仍未繳者視為甲方（指原告）違約，乙
14 方得逕行解除本契約，並依本契約第廿五條第二項
15 違約約定辦理。

16 (2)第23條：

17 一、乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人
18 土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權
19 或設定他項權利等情事之一，如有上述情形，乙方
20 應於交屋日前負責排除、塗銷之。

21 二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其
22 他有關法令規定辦理。

23 (3)第25條：

24 一、除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違反「主要
25 建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期
26 限」、「瑕疵擔保責任」之規定者，甲方得解除本
27 契約；解約時乙方除應退還甲方已兌現之房地價款
28 外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房
29 地總價款百分之十五計算之違約金予甲方，但前開
30 應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌
31 現價款為限。

01 二、除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方違反「付款
02 條件及方式」之規定者，乙方得解除本契約；解約
03 時乙方得沒收依房地總價款百分之十五計算之違約
04 金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，
05 則以已兌現價款為限。

06 三、依前二項之約定解除契約時，若本約房地已辦妥產
07 權移轉登記，甲方應配合乙方之作業，於解約後七
08 日內將本約房地產權登記予乙方或其指定人後，乙
09 方始得依本契約約定返還款項予甲方；其因此所增
10 加之稅規費，應由違約之一方負擔，否則乙方得拒
11 絕履行本條第一項規定之義務。

12 （補字卷第19-68頁）

13 2.原告於104年10月29日與被告公司簽訂協議書，就系爭預
14 售屋所為之協議內容如下：

15 壹、協議案由爰，甲方（指原告）違反雙方於民國102年9
16 月9日所訂立房地預定買賣契約，違約事實係甲方違
17 反工程期款給付約定，迄今共計新臺幣880,000元之
18 工程期款四期尚未給付，及滯納金新台幣22,440元。
19 按，前揭房地預定買賣契約書第8條第3項及第25條第
20 2項約定，乙方（指被告）得行使契約解除權，並得
21 沒收依房地總價款百分之十五計算之違約金。今因甲
22 方請求乙方暫緩行使契約解除權之故，雙方為後續履
23 約細節達成協議條款如后，合先敘明。

24 貳、協議事項

25 (1)甲方所積欠之工程期款及滯納金合計新臺幣902,440
26 元，及甲方應於民國104年11月6日支付第12期工程期
27 新臺幣220,000元，合計新臺幣1,122,440元，甲方應
28 於民國104年11月30日前給付。

29 (2)甲方違反前項約定時，乙方得依約解除契約，並於民
30 國000年00月0日生效，乙方得同時沒收甲方已付價金
31 新台幣3,980,000元。（蔡秀玲簽名）

參、特別約定

(1)本協議書內容如有爭議時，雙方合意臺灣臺南地方法院為第一審管轄裁判法院。

(2)本協議書正本一式二份，雙方各執一份，經雙方親自審閱簽字即生法律效力。

(訴字卷第33-34頁)

3.系爭建案於105年7月29日發生工人自14樓失足墜落至7樓之事故；相關紀錄如下：

(1)依臺南市政府消防局109年7月20日南市消指字第1090015935號函檢送該局105年7月29日9時49分受理本市北區和緯路五段帝堡工地之緊急救護案件報案紀錄表所示，姓名不詳、年齡約30歲之男性之傷亡類別為OHCA、就診醫院為成大醫院。

(2)依國立成功大學醫學院附設醫院109年8月7日成附醫急診字第1090014763號函檢送吳國政（病歷號00000000）至該院就診之相關醫療資料所示，就診主訴：「病患來診為多重鈍傷，心跳/呼吸停止，工作時於14樓高墜落至7樓鷹架，CPCR入」，並於相驗通報單之入院情形欄載明「到院前無生命跡象」、宣告死亡時間欄載明「民國105年7月29日10時50分」。

(訴字卷第83-86、93-120頁)

4.依被證5所示，被告曾分別以105年10月4日105年度曜建字第00105號函、105年11月10日105年度曜建字第00109號函向原告催討繳款。

(訴字卷第125-130頁)

5.被告於105年12月12日寄發台南新南郵局存證號碼000431號存證信函予原告催討未繳之期款。

(訴字卷第35-40頁)

6.依原證5所示之支票內容如下：

(1)發票日105年2月25日、支票號碼為BTA0000000、票面金額220,000元、受款人為台中商業銀行股份有限公司收

款信託專戶，並有被告之受款章。

(2)發票日105年6月10日、支票號碼為AC00000000、票面金額440,000元、受款人為台中商業銀行股份有限公司收款信託專戶，並有被告之受款章。

(訴字卷第61-64頁)

7.被告於106年12月14日寄發台南新南郵局存證號碼000402號存證信函通知原告，以原告未依約繳付價金為由，依系爭契約書第8條第3項、第25條第2項之約定於函到日起解除契約，並沒收依系爭契約總價款15%計算之5,127,000元之違約金。

(補字卷第75-78頁)

8.被告於106年12月27日寄發台南新南郵局存證號碼000418號存證信函予原告，通知原告於函到3日內領回買賣價金餘款833,000元。

(訴字卷第41-44頁)

9.原告交付挪亞方舟有限公司為發票人、台中商業銀行永康分行為付款人、發票日為107年1月20日、票據號碼為000000，面額30,000,000元之支票予被告，被告於107年1月22日提示付款，因支票因存款不足而遭退票。

(補字卷第93-94頁)

10.原告於107年2月6日寄發台南永樂郵局存證號碼000028號存證信函通知被告，以被告未經原告同意逕將挪亞方舟有限公司為發票人、台中商業銀行永康分行為付款人、發票日為107年1月20日、票據號碼為00000000，面額新臺幣3,000萬元之支票提示付款，致上開支票因存款不足而遭退票，嚴重侵害原告及發票人之名譽及信用，請求被告於函到7日內，出面協商善後事宜。

(補字卷第81-86頁)

11.原告於107年2月13日寄發台南永樂郵局存證號碼000035號存證信函回覆被告公司於107年2月8日寄發之台南新南郵局存證號碼000255號存證信函，並否認被告主張前開3,00

0萬元之支票為買賣價金等情事。

（補字卷第87-92頁）

12.被告於107年3月2日就上開833,000元向本院提存所辦理清償提存，案列本院107年度存字第202號。

（訴字卷第45-46頁）

（二）爭執事項：

1.原告依民法第252條主張違約金應酌減至零（理由：不爭執事項第3點之事故已減損交易價格，原告非惡意違約；不爭執事項第10點所示之支票用於擔保，被告未經原告同意而提示，有違誠信原則；被告可持續銷售該建案，並無損害），並依民法第179條、第259條第1款規定請求被告返還5,127,000元，有無理由？

2.原告主張被告依系爭預訂買賣契約書第25條第2項約定解除契約後，被告已無法律上原因收受價金，應負回復原狀之義務，依民法第179條、第259條第1款規定請求被告返還833,000元，有無理由？（備註：詳如不爭執事項第12點，被告於107年3月2日就833,000元向本院提存所辦理清償提存）

四、得心證之理由：

（一）爭執事項第1點：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。又違約金有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償總額預定之性質者。如為懲罰性質之違約金約定者，債務人於債務不履行時，債權人除得請求違約金外，如另有其他損害，尚得依其他法律關係請求賠償其他之損害；如為損害賠償總額預定性質者，則應視為就債權人所受之損害。是除當事人另

有訂定外，民法第250條所規定之違約金，應不具違約罰之性質，而是債務不履行所生損害賠償額之預定。次按，定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效；中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之，消費者保護法第16條、第17條第1項、第4項分別定有明文。又當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。又約定有違約金者，有債務不履行情事發生時，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。如約定之違約金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院83年度台上字第2879號、86年度台上字第1084號、92年度台上字第697號判決同此見解）。

2. 查：

- (1)系爭買賣契約第25條第2項約定：「除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方（即原告）違反『付款條件及方式』之規定者，乙方（即被告）得解除本契約；解約時乙方得沒收依房地總價款百分之十五計算之違約金，但前開沒收之違約金金額已超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。」（不爭執事項第1點），該違約金既約以原告於適當時期履行債務為條件，堪認具有損害賠償總額預定性

質。

(2)次查內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24條第4項規定：「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百分之_（最高不得超過15%）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，買賣雙方並得解除本契約。」等語，係以15%為約定違約金上限。本院審酌主管機關依消費者保護法授權所定之規範，業已斟酌現今社會預售屋買賣之現況及衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業判斷為此規範，而系爭買賣契約第25條第2項約定之違約金比例為15%，並未逾主管機關上揭公告所示比例，亦為常見之房屋買賣契約約定之違約金比例，而系爭買賣契約同條第1項亦約定有被告違約時之違約金賠償條款，金額比例之計算，與上述標準相同，亦即兩造就各自違約之情形，其標準同一，無所偏失，堪認該15%違約金約定並無不公平而無效之問題，兩造自應受違約金條款之拘束。原告主張系爭違約金應減縮至零，將使上開違約金之約定形同具文，且既為兩造約定之契約內容，即應受到拘束而遵循之，尚可減縮至零，亦有害及契約自由及契約嚴守原則，甚為可議。是原告上開主張，難以憑採。

(3)原告雖另主張不爭執事項第3點之事故已減損交易價格，原告非惡意違約；不爭執事項第10點所示之支票用於擔保，被告未經原告同意而提示，有違誠信原則；被告可持續銷售該建案，並無損害云云。惟觀不爭執事項第1、2點可知，原告於102年9月間簽訂系爭買賣契約後，即有違約事實，且符合該契約第25條第2項約定之被告得解除契約之情事，但因原告請求暫緩解除契約，而有不爭執事項第2點所示之協議書之簽訂，斯時乃是針對當時原告積欠之工程款、滯納金1,122,440元約定給付期限為104年11月30

01 日，而被告僅是「暫緩」行使契約解除權，而非拋棄此權
02 利，該協議書因此約定倘原告未依前開期限履行，仍得依
03 約解除契約；參諸不爭執事項第5點可知，原告於前開協
04 議書簽立之後仍有未遵循付款條件、期限之情形，當時尚
05 未發生不爭執事項第3點所示之事故。基此，上開事故發
06 生之前，原告已不只一次有違約情事，原告執此事故，認
07 為其非惡意違約，違約金應酌減云云，實有時序及論理上
08 之錯謬。另不爭執事項第9點所示之支票，亦屬原告多次
09 拖欠買賣價金之後所衍生之事，兩造對於支票交付之緣
10 由，各有其說，莫衷一是，然原告既基於自由意願而簽發
11 該支票，本有承擔其法律效果之認知與預期，得否事後指
12 摘被告兌現該支票有違誠信，亦有可議，並以此主張酌減
13 違約金，難認有理。又兩造既約定有違約金，原告有債務
14 不履行情事發生時，被告本不待舉證證明其所受損害，均
15 得按約定之違約金，請求原告支付。原告主張約定違約金
16 有過高之事實，應由原告負舉證責任。然原告所執前詞，
17 均無以證明違約金有過高且顯失公平之事實，尚難認有予
18 酌減之必要。至原告認為被告並無損害，應酌減違約金云
19 云，乃係對於違約金特性及舉證責任之誤認，無法採納。

20 (4)又原告主張應類推適用民法第227條之2的情事變更原則，
21 認為違約金過高，蓋公安事故非當事人可預料，且被告有
22 欺瞞之情，謊稱被害人非當場死亡，被告有可歸責事由等
23 語。按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其
24 原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或
25 變更其他原有之效果，固為民法第227條之2第1項所明
26 定。惟情事變更原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時
27 不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當
28 事人間之風險及不可預見之損失。倘於契約成立時，就契
29 約履行中有發生該當情事之可能性，為當事人所能預料
30 者，當事人本得自行風險評估以作為是否締約及其給付內
31 容之考量，自不得於契約成立後，始以該原可預料情事之

01 實際發生，再依據情事變更原則，請求增加給付。復按所
02 謂「類推適用」，乃案件事實與法定案型類似性之認定，
03 而將法定案型之規定效果比附援引到「法無明文」的系爭
04 案件，亦即類推適用乃指比附援引，即將法律於某案例類
05 型A所明定之法律效果，移轉適用於法律所未設規定之案
06 例類型B之上；換言之，此乃因「法律漏洞」（有關法律
07 漏洞之概念，詳參「法學方法論〈Methodenlehre der Re
08 chtswissenschaft〉」，Karl Larenz著，陳愛娥譯，西
09 元2004年5月初版5刷，五南圖書出版股份有限公司出版，
10 第281-290頁），即法律就某項法律問題本應積極設其規
11 定，但漏未設規定，故基於其類似性，將A案例類型之法
12 律效果適用於B案例類型之謂（有關類推適用之概念，詳
13 參陳愛娥譯，前揭書，第290-300頁）。簡言之，類推適
14 用，係就法律未規定之事項比附援引與其性質相類似之規
15 定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏
16 洞的方法，倘無法律漏洞，自不生類推適用而補充之問
17 題。而所謂法律漏洞，乃指違反法律規範計劃、意旨的不
18 完整性，法律所未規定者，並非當然構成法律漏洞，端視
19 其是否違反法律規範意旨、計劃及立法者之是否有意沉默
20 而定。原告雖主張上開公安事故乃係訂約當時無法預料之
21 劇變，且可歸責被告，然系爭買賣乃屬預售屋建案之交
22 易，勢必在訂約後經過為期非短的工程施作時序，此過程
23 之進行期間，公安意外並非必然會發生，亦無人希望其發
24 生，但卻屬客觀上可預期之風險，此是否可謂訂約時無法
25 預料之劇變云云，容有疑義。再者，建物發生公安意外而
26 有自然人傷亡情事，其所衍生之法律問題可能涉及物之瑕
27 疵擔保相關規範或約定（按建物發生非自然身故情事，其
28 通常效用雖不致有所減損，惟依我國社會民情，就一般大
29 眾之觀感及認知，會有冤怨、厄運之氣存於案發房屋內，
30 對於此類不幸事件，多存有嫌惡畏懼心理，就居住其內之
31 住戶，除會對居住品質心生疑懼，且會在心理層面造成相

當之負面影響。因此，依估價學理適合性原則，非自然身故之情事，將對不動產之個別條件產生負面影響，造成經濟性之價值減損，進而影響其市場價格；且在交易市場及實務經驗中，具有此類非自然身故情事之房屋，均會嚴重影響購買意願及購買價格，因而造成該等標的市場接受程度及交易價格之低落，貶損其客觀交易價值，而具有減少價值之瑕疵），而本件所涉上開公安意外是否屬於物之瑕疵，並非本件主要爭點，亦非在原告主張之訴訟標的範圍內，然觀系爭買賣契約之內容，本有瑕疵擔保責任之約定條款（不爭執事項第1點），原告就此事項是否主張其法律上之權利，本為其基於處分權主義而得據以置之力爭者，另民法亦有此範疇之相關規範可資循而斷之，並無法律漏洞之情事甚明。是原告主張之類推適用情事變更原則，是否有情事變更本有可議，且此案並無因法律漏洞而有類推適用之基礎存在，其此部分主張，實難採納。

3. 綜上，原告依民法第252條主張違約金應酌減至零，並依民法第179條、第259條第1款規定請求被告返還5,127,000元，並無理由，難以准許。

（二）爭執事項第2點：

1. 按依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償經其受領者，債之關係消滅；清償期除法律另有規定或契約另有訂定，或得依債之性質或其他情形決定者外，債務人得隨時為清償；又債權人受領遲延而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之，民法第309條第1項、第315條、第326條亦分別定有明文。又所謂清償提存，係債務人以消滅債務為目的，將給付物為債權人寄存於提存所之行為，債權人受領遲延時，清償人自得依提存方法以免除其債務。

2. 查被告於106年12月間為解除系爭買賣契約（不爭執事項第7點），則依民法第259條，兩造互負回復原狀之義務，被告應將其已受領之買賣價金扣除沒收違約金後，返還予

原告。就此，被告將原告已繳價金5,960,000元，扣除其沒收違約金5,127,000元後之剩餘價金833,000元，於106年12月27日，以台南新南郵局存證號碼000418存證信函，通知原告於3日內領回該833,000元款項。原告未遵期領之，被告於107年3月2日，將上述金額向本院提存所辦理清償提存（不爭執事項第8、12點）。依此，被告已將應返還被告之833,000元為清償提存，已生債務清償之效力，使此部分債權債務關係消滅。則原告自無再向被告為此部分請求之權利。

3.從而，原告主張依民法第179條、第259條第1款規定請求被告返還833,000元，並無理由，不應准許。

（三）綜上，原告主張對被告有如上之權利，並請求被告給付5,960,000元及其法定利息，均無理由，應予駁回。原告既受敗訴之判決，其假執行之聲請，亦失所附，應併予駁回。兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認為均不足以影響之判決結果，自無一一詳予論駁之必要。

五、據上論結，本件原告之訴為無理由。依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 11 月 10 日
民事第五庭 法 官 盧亨龍

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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 109 年 11 月 11 日
書記官 謝婷婷