

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1173號

原告 濟宸開發建設股份有限公司

法定代理人 劉雅惠

訴訟代理人 洪士傑律師

複代理人 陳冠豪律師

被告 桂田欣業建設股份有限公司

兼法定代理人朱仁宗

被告 楊東得

共同

訴訟代理人 蘇清水律師

朱冠宣律師

王嘉豪律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，經民國113年4月16日言詞
辯論終結，本院判決如下：

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、被告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告更名前為「海青土地開發有限公司（下稱海清公
司）」，迭經更名，於民國104年11月24日分別與被告桂田
欣業建設股份有限公司（下稱桂田公司）、被告朱仁宗與楊
東得簽訂「房屋買賣契約書」、「土地買賣契約書」之預售
屋房地買賣契約（以下合稱系爭買賣契約），約定由原告以

01 新台幣（下同）1906萬2000元向朱仁宗、楊東得購買坐落於
02 臺南市○區○○段000號地號土地（下稱系爭土地）應有部分
03 10000分之1884，並以2329萬8000元向桂田公司購買預定
04 建築在系爭土地上之「桂田·擎天樹」社區大廈（建造執照
05 號碼（103）南工造字第00092號）第21層A2戶房屋，以及地
06 下2樓編號第91、112號停車位（下合稱系爭房屋，台南市○
07 區○○段00000○號，門牌號碼臺南市○區○○街00號21樓
08 之2，與系爭土地合稱系爭房地），總價為4236萬元。據桂
09 田公司銷售人員持被告之文宣資料，向原告推銷系爭房地建
10 案時，陳稱系爭房屋室內空間寬敞，並強調所附「露台」可
11 供作為花園由原告專用，且再三保證露台充作原告專用花園
12 乙情符合相關建築規範等語，使原告誤認露臺設置合法，無
13 拆除風險，遂決定購買系爭房地，並已給付價金593萬0400
14 元。

15 (二)詎系爭房屋完工後，原告發現露台配置與使用執照所載不
16 符，乃知前述情況係屬市場上所俗稱建商於取得使用執照
17 後，為增加預售銷售機會所為之「2次施工」，係屬違規使
18 用，尤甚若因檢舉恐面臨拆除之風險。原告多次向被告反應
19 上情，並主張未改善上開違法2次施工情況前，拒絕給付後
20 續應給付價金之義務，乃先行使同時履行抗辯，被告亦同意
21 原告第2期後之剩餘價款以房貸1次繳清，被告自無從以原告
22 未繳納分期價金為由解除契約。系爭買賣契約仍繼續存在，
23 惟被告明知系爭買賣契約尚未解除，卻逕將系爭房地出售予
24 第三人，且拒不返還原告已付之價金。

25 (三)被告已違反系爭買賣契約之約定第10條第1項未依核准工程
26 圖樣與說明書施工，存在2次施工之違建瑕疵，屬重大瑕
27 疵，況且被告嗣後又將系爭房地出售第三人，違反契約第24
28 條有一物二賣情事，原告爰以本件起訴狀繕本送達被告為解
29 除契約之意思表示，並依民法第227條第1項類推第226條規
30 定、第256條、第359條規定解除系爭買賣契約，並依同法第
31 259條規定請求被告返還價金及法定遲延利息。退步言，若

認原告不得解除契約，然被告沒收金額作為損害賠償性違約金，亦屬過高，應予酌減。

(四)並聲明：1.桂田公司應給付原告593萬0400元，及自起訴狀繞本送達被告翌日（112年7月25日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.朱仁宗、楊東得應各給付原告593萬0400元，及自112年7月25日日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.前開2項給付，如其中任1人已為給付，其餘之人在該給付範圍內免給付之義務。4.願供擔保請准宣告假執行。

三、被告抗辯：

(一)原告僅給付訂金116萬4900元、簽約金116萬4900元、第1期款(地下1樓頂板澆置完成)46萬5960元、第2期款(3樓底板澆置完成)46萬5960元，以及訂金95萬3100元、簽約金95萬3100元、第1期款(地下1樓頂板澆置完成)38萬1240元、第2期款(3樓底板澆置完成)38萬1240元，共計593萬0400元，顯然僅履行至第2期款，其後第3期至第10期以及交屋款，均未再依約給付，已違反系爭買賣契約之附件二所列付款明細表所載金額、時間及給付方式如期給付價金之契約義務。經被告於107年5月22日委由蘇清水律師以得渡忠字第1070522012號律師函，為催告原告於文到後7日內履行系爭買賣契約，即給付剩餘款項3462萬7188元及其遲延利息之通知，然原告於均未給付買賣價金，嗣被告再於107年6月6日委由蘇清水律師以得渡忠字第1070606014號律師函，為解除系爭買賣契約之意思表示，且原告曾於106年7月19日告知被告，地址改「臺北市○○區○○○路0段00號6樓之1」並經台北郵局大同投遞股[於107年6月7日投遞成功，然後卻遭以「遷移新址不明為由」退回，惟投遞地址確為「臺北市○○區○○○路0段00號6樓之1」，與原告所通知地址及目前原告所設地址相同，顯然為原告拒收，復依本件契約之約定，系以郵局第一次投遞日期即107年6月7日視為送達日期，而發生送達效力。故系爭買賣契約已於107年6月7日合法解

01 除。

02 (二)依系爭房屋買賣契約第25條第3項、系爭土地買賣契約第13
03 條第3項，雙方互不得主張過高或過低而要求增減或訴請法
04 院判決酌增或酌減，且原告本身即為開發建設公司於訂約
05 時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力本自由意識及平等
06 地位自受違約金約定之拘束，故原告主張違約金酌減，並無
07 理由。

08 (三)原證3-1第1張圖面（訴卷97、113頁）為本棟大樓第20層之
09 家飾圖，其家飾圖與第21層無關；原證3-1第2張圖面（訴卷
10 97、115頁】為本棟大樓第21層平面圖，又螢光筆處之圖
11 示，乃是「有」樓地板之挑高部分，而螢光筆左側部分及三
12 個大叉叉之圖示乃屬「無」樓地板部份，且目前建物第21層
13 之現況與原證3-1第2張圖面即本建物第21層平面圖相符，並
14 無二致。最初原告與被告簽約之前，本建物之第20層與第21
15 層均尚未售出，應係銷售人員所提供第20、21層相關資料供
16 原告選擇購買之資料，第20層乃後來103年5月27日才售出，
17 故當初被告會提供第20、21層資料乃因2筆建物尚未售出，
18 可供原告作選擇。又原證3-1第1張圖面確實為本棟大樓20層
19 樓之家飾圖，一旁所手寫之資料，經詢問相關人員，並非是
20 被告人員所寫，有可能是買方手寫筆記，單從第20層之家飾
21 圖顯與第21層之平面圖為2個不同樓層之圖說，且第20、21
22 層之現況與樓層平面圖均相符，並無原告所稱之2次施工。

23 (四)並聲明：駁回原告訴。如受不利判決，願供擔保請准宣告免
24 為假執行。

25 四、兩造不爭執事項：（訴卷109-111頁）

26 (一)原告更名前為泰青開發建設股份有限公司（統一編號000000
27 00），現名稱為濟宸開發建設股份有限公司（統一編號0000
28 0000）。與系爭買賣契約書買方海青土地開發有限公司為同
29 一公司。

30 (二)原告原委由訴外人陳喬逸於103年3月16日分別與桂田公司、
31 朱仁宗與楊東得簽訂「房屋買賣契約書」、「土地買賣契約

書」之預售屋房地買賣契約（即系爭買賣契約），嗣於104年11月24日改以海青土地開發有限公司（統一編號00000000，與泰青公司相同）為買方，兩造約定由原告以1906萬2000元向朱仁宗、楊東得購買系爭上地，並以2329萬8000元向桂田公司購買預定建築在系爭土地上之系爭房屋，系爭房地總價4236萬元。

(三)被告銷售人員曾提供系爭房屋平面參考圖、傢配參考圖供原告參考（補卷91-93頁、原證3-1）。

(四)原告於103年3月16日給付訂金、簽約金423萬6000元，於104年11月24日給付第1、2期款169萬4400元（補卷96頁），合計593萬0400元（含系爭房屋326萬1720元、系爭土地266萬8680元）。

(五)被告委由得渡法律事務所於107年5月22日得渡忠字第1070522012號函催告給付剩餘款項3642萬9600元，及按日萬分之2計算之遲延利息，並稱如未履行價金給付義務，被告將解除雙方系爭房地買賣契約，並沒收原告已給付之價金（補卷96-97頁），業經原告於107年5月23日收受（訴卷57頁）。

(六)被告已將系爭房地出售予第三人。

(七)系爭房屋買賣契約第8條第2項本文及系爭土地買賣契約第5條第2項本文約定「逾期付款之處理方式：二、如逾期2個月或逾使用執照核發後一個月仍為給付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未給付者，雙方同意依違約之處罰規定處理。」（補卷38、73頁）。

(八)系爭房屋買賣契約第25條第2項及系爭土地買賣契約第13條第2項約定「違約之罰則：二、買方應繳之各款項，應於接獲賣方按付款表規定及本約有關規定時間通知日起7日內以現金繳付，否則視為買方違約。買方逾期繳付，賣方如願受領時，買方應加付按逾期款部分每日萬分之2加計遲延利息，逾補繳期款時一併繳付賣方，但買方不得據以解為其有逾期繳款之權利。唯逾期2個月或逾使照核發後1個月不繳期款或遲延利息，賣方得解除合約，收回房地及未收買方已繳

01 價款。」（補卷47、77頁）。

02 (九)系爭房屋買賣契約第25條第3項及系爭土地買賣契約第13條
03 第3項約定「違約之罰則：三、買方違約時，賣方得解除合
04 約並沒收買方所支付之期款，惟買方所支付之期款總數超過
05 房地總價款百分之15時，買方只須支付賣方房地總價款百分
06 之15作為賠償金（此項金額，雙方同意作為違約罰金及損害
07 賠償金之預定總額，雙方不得主張過高或過低而要求增減或
08 述請法院判決酌增酌減）。」（補卷47、77頁）。

09 (十)系爭房屋買賣契約第26條約定「送達處所：買賣雙方所為之
10 徵詢、洽商或通知事項，均以書面按本契約所載之通訊地址
11 掛號郵寄為準，若有遷移或變更應即以書面通知對方，否則
12 如因拒收或無法投遞或招領逾期而致退回，均以郵局第1次
13 投遞日期視為送達日期。」（補卷47-48頁）。

14 五、得心證之理由：

15 (一)徵諸證人即原告於100年至112年間前任負責人王君如、被告
16 業務經理歐胤孟等人到庭證述內容（訴卷176-183頁），及
17 對照王君如提出接洽買賣當時被告銷售人員提供之「21層平
18 面圖」（訴卷189頁），與本院向台南市政府工務局調取之
19 系爭房屋（第21層）使用執照（存根）暨平面圖，並函詢台
20 南市政府工務局有關兩造爭議有無露臺設計之範圍（訴卷21
21 1頁所載塗黃色「X」），經台南市政府函覆稱該平面圖上所
22 載「X」為當層造型之鏤空線（挑空），並「無」樓地板可
23 供露臺使用等情（訴卷213頁），可見被告提供給原告之第2
24 1層平面圖中確有記載並標示「露臺」，以及系爭房屋買賣
25 合約書第18條特別約定事項第3項亦有載明「．．．；21樓
26 之A1、A2戶之露台，因整體外觀規劃與私領域動線管理之需
27 要，買方同意分別由該露台空間緊鄰之該戶區分所有權人單
28 獨合法管理使用，該戶區分所有權人須負起管理維護之責
29 任。．．．」，足認兩造應有約定買賣之系爭房屋實際有建
30 造露臺；惟據核准之使用執照平面圖相同位置卻「無」露臺
31 設計，兩者顯有差異。則原告主張系爭房屋關於露臺部分有

01 不符使用執照核准圖說（系爭房屋買賣契約書第10條第1項
02 之約定，補卷39頁），可能有2次施工之情形，且為原告於
03 訂約時所不知，系爭房屋露臺部分有因違法增建而可能遭拆
04 除之瑕疵乙節，尚非無據。

05 (二)惟按，物之出賣人對於買受人，應擔保其物無滅失或減少其
06 價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之
07 瑕疵，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。所謂物
08 之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或
09 依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具
10 備者即為有瑕疵。次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條
11 之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少
12 其價金（民法第354條、第359條）；買受人應按物之性質，
13 依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負
14 擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之
15 通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所
16 受領之物（民法第356條第1項、第2項），此項「檢查」及
17 「通知義務」為買受人之「對己義務」，買受人如未踐行檢
18 查或將瑕疵通知出賣人，即不得再對出賣人行使瑕疵擔保請
19 求權。惟於出賣人故意不告知瑕疵於買受人者，不適用前條
20 規定，同法第357條亦有明定。而所謂出賣人故意不告知瑕
21 疵，係指物交付時，買受人不知瑕疵，出賣人仍不為告知，
22 故處罰出賣人違背交易誠信原則者所為之規定。又按買受人
23 因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或
24 請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或
25 自物之交付時起經過5年而消滅；前項關於6個月期間之規
26 定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之（民法第365
27 條）。經查，系爭買賣雖為預售屋買賣，其交易特性乃契約
28 締結時無成屋可供檢視，關於建築規劃、施工品質具高度不
29 確定性，惟本件原告亦為不動產開發建設公司，其就交易資
30 訊之取得，難認與一般消費者顯居於劣勢無從精準評估交易
31 風險之地位等同視之；而據原告自承，其於給付第2期款項

01 後，即發現被告人員向其推銷時給予參考之傢配圖（原證3-
02 1第1頁）與建物平面圖（原證3-2第2頁）明顯不同，已衍生
03 有無露臺設置之爭議，方未給付第2期款以後之分期價金；
04 又依當時原告法定代理人王君如證稱被告於000年0月間通知
05 伊驗屋、交屋及辦理貸款時，伊將平面圖交給裝潢設計師，
06 設計師看完圖才告知沒有露臺，伊有跟被告人員莊掄雅反應
07 上開圖面不符情形，所以伊就拒付後續分期價金（訴卷85、
08 177-179頁），再參以系爭房屋於106年6月30日已經竣工
09 （參台南市政府工務局使用執照，訴卷143頁），堪認原告
10 至少應於000年0月間，已知悉系爭房屋有未經核准設置露臺
11 之瑕疵，依民法第365條規定，原告如欲行使解約權，自應
12 於通知被告後6個月內行使，惟原告迄至本件000年0月間起
13 訴時始主張解除系爭買賣契約，已時隔長達5年有餘，顯已
14 逾越上開除斥期間之規定，自不得行使瑕疵擔保減少價金及
15 解除契約之形成權。至原告主張伊有向被告行使同時履行抗
16 辯權且被告有同意原告第2期後之剩餘價款以房貸一次繳清
17 等節，則為被告所否認（訴卷131頁），原告復未能舉證以
18 實其說，自難採信。

19 (三)被告抗辯系爭買賣契約已因原告違約未履行買受人繳納第3
20 至第10期、銀行貸款以及交屋款義務，經其解除契約而消滅
21 等語，經查：

22 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
23 任。民法第229條第1項定有明文。所謂確定期限係指期限
24 之到來已經具體指定其期日，故於該期日屆至時，債務人
25 尚未給付，即負遲延責任。又民法第254條係規定，契約
26 當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告
27 其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。故債務人
28 遲延給付時，必須經債權人定相當期限催告其履行，而債
29 務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。觀之被
30 告於107年5月22日所發律師催告函內容（補卷95-97
31 頁），可知被告確已定期通知原告繳納應繳款項。依前開

說明，原告本應於收到催告函之日起，依該函所定期限配合繳清繳款，惟其逾催告函所定期限仍未履行，且原告亦無法證明其有通知被告補正瑕疵或行使同時履行抗辯，或有經被告同意延期繳款等情，已如前述，則民法第229條第1項規定，原告已給付遲延，顯已違反系爭買賣契約有關付款條件及方式之規定。依此，被告於原告已給付遲延後，依系爭房屋買賣契約第25條第2項、系爭土地買賣契約第13條第2項（補卷47、77頁），自得解除契約。

2. 第按「送達處所：買、賣雙方所為之徵詢、洽商或通知事項，均以書面按本契約所載之通訊地址掛號郵寄為準，若有遷移或變更應即以書面通知對方，否則如因拒收或無法投遞或招領逾期而致退回，均以郵局第1次投遞日期視為送達日期。」（系爭房屋買賣契約第26條，補卷47-48頁），經查，被告於107年6月6日委由蘇清水律師以得渡忠字第1070606014號律師函，為解除系爭房地買賣契約之意思表示（訴卷59-63頁），且原告曾於106年7月19日告知被告，地址改「臺北市○○區○○○路0段00號6樓之1」（訴卷69頁），並經台北郵局大同投遞股於107年6月7日投遞成功，然而卻遭以「遷移新址不明為由」退回（訴卷71-72頁），而查郵政機關投遞地址確為「臺北市○○區○○○路0段00號6樓之1」，與原告所通知地址、以及目前原告所設地址確屬相同，原告僅稱不知為何郵件會被退回云云，難認有理。則依上開契約約定，應以郵局第1次投遞日期即107年6月7日視為送達日期，而發生送達效力，是認被告解除系爭買賣契約合於系爭買賣契約所約定之要件。又系爭買賣契約既經被告合法解除而失其效力，則被告於解除契約後，於109年間將系爭房地出售他人，即無原告所稱一物二賣之情事，且原告於起訴時始依民法第227條類推適用第226條、256條之規定主張解除契約，亦不足採。

(四)按「違約之罰則：三、買方違約時，賣方得解除合約並沒收

買方所支付之期款，惟買方所支付之期款總數超過房地總價款百分之十五時，買方只須支付賣方房地總價款百分之15作為賠償金（此項金額，雙方同意作為違約罰金及損害賠償金之預定總額，雙方不得主張過高或過低而要求增減或述請法院判決酌增酌減）。」（系爭房屋買賣契約第25條第3項及系爭土地買賣契約第13條第3項，補卷47、77頁）。又民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務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，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。經查，依系爭房屋買賣契約第25條第3項及系爭土地買賣契約第13條第3項「雙方同意作為違約罰金及損害賠償金之預定總額」，且「雙方不得主張過高或過低而要求增減或述請法院判決酌增酌減」，應認原告不得再主張酌減其違約金之數額，且被告所沒收之593萬0400元價金亦未逾房地總價（4236萬元）之百分之15，復斟酌兩造所提出之事證資料，原告本身即為開發建設公司，對系爭房地買賣，具有相當專業之締約評估、議約能力，且經濟能力上並非弱者，原告既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。故原告主張違約金酌減，難認可採。

六、綜上所述，原告依民法第227條第1項類推適用第226、256、359條規定，以本件起訴狀繕本之送達為解除系爭買賣契約之意思表示，並依民法第259條第1、2款規定，請求被告桂

01 田公司返還已給付價金593萬0400元本息；請求被告朱仁
02 宗、楊東得返還已給付價金593萬0400元本息；如其中任一
03 被告人已為給付，其餘被告於該給付範圍內免給付之義務，
04 並無理由，應予駁回。又原告之訴既已駁回，其假執行之聲
05 請亦失所附麗，併予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘之
06 攻防方法及證據（包括被告聲請再開辯論及聲請訊問證人蔡
07 郭金英），經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
08 果，爰不逐一論列，附此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 5 月 20 日

11 民事第三庭 法 官 蔡雅惠

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
16 應一併繳納上訴裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 5 月 21 日

18 書記官 黃稜鈞