

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第330號

原告 黃振森

訴訟代理人 侯信逸律師

鄭志倫律師

吳禹蒿律師

被告 上曜建設開發股份有限公司

法定代理人 張祐銘

被告 永捷創新科技股份有限公司

法定代理人 張祐銘

共同

訴訟代理人 歐陽珮律師

陳柏宏律師

上列當事人間請求酌減違約金事件，本院於民國114年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告上曜建設開發股份有限公司應給付原告新臺幣44萬4633元。

二、被告永捷創新科技股份有限公司應給付原告新臺幣240萬690元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由兩造按附表五所示比例負擔。

五、本判決第1項於原告以新臺幣14萬8000元供擔保後，得假執行；但如被告上曜建設開發股份有限公司以新臺幣44萬4633元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第2項於原告以新臺幣80萬元供擔保後，得假執行；但如被告永捷創新科技股份有限公司以新臺幣240萬690元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、原告主張：

04 (一)原告於民國104年6月3日與被告上曜建設開發股份有限公司  
05 (下稱上曜公司)簽訂房屋土地預定買賣契約書(下稱房屋  
06 土地契約)、與被告永捷創新科技股份有限公司(斯時原  
07 名:永捷高分子工業股份有限公司,下稱永捷公司)簽訂土  
08 地預定買賣契約書(下稱土地契約,合稱系爭契約),原告  
09 向被告購買坐落臺南市○○區○○段00000地號土地興建中  
10 之建案即湖美帝璟社區(更名為THE KING,下稱系爭建案)  
11 中A棟16樓房屋、土地應有部分及停車位(下稱系爭房  
12 地),房屋價金新臺幣(下同)6364萬元,土地價金636萬  
13 元,共計7000萬元。原告陸續給付第1期至第21期款項共計2  
14 051萬元,惟被告上曜公司於111年4月1日始取得系爭建案之  
15 使用執照,距簽約已近7年,是系爭建案完工後,原告已無  
16 意願購買,遂未繳納第22至24期款項。被告上曜公司因而以  
17 存證信函解除契約並沒收總價15%之違約金1050萬元,被告  
18 上曜公司、永捷公司各沒收違約金954萬6000元、95萬4000  
19 元。

20 (二)系爭建案曾進行變更設計,致延後完工時間,被告自行以代  
21 刻之印章修正系爭契約履行期限屬可歸責被告事由,且系爭  
22 契約曾經減帳,系爭房地總價款應更正為6835萬7660元。被  
23 告上曜公司解除契約後,另出售系爭房地反可獲得更高利  
24 潤,被告未因解除契約受有損害,自不得沒收違約金,被告  
25 應將違約金1050萬元全數返還,並應返還自原告給付日起算  
26 按週年利率5%計算之利息。倘認被告可沒收違約金,則請求  
27 酌減違約金。依民法第179條、第259條第2款規定,提起本  
28 件訴訟。

29 (三)並聲明：

30 1.被告上曜公司應給付原告954萬6000元,及自起訴狀繕本送  
31 達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。

01 2.被告上曜公司應給付原告如附表一所載各編號款項自附表一  
02 給付日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 3.被告永捷公司應給付原告95萬4000元，及自民事準備(二)暨訴  
04 之聲明追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計  
05 算之利息。

06 4.被告永捷公司應給付原告如附表二所載各編號款項自附表二  
07 給付日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

08 5.願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)原告未依約繳付第22至24期款項，經被告上曜公司於112年1  
11 2月22日以台南新南郵局存證號碼580號存證信函催告原告，  
12 仍未給付，被告上曜公司自得於113年4月1日以台南新南郵  
13 局存證號碼213號存證信函通知原告解除契約並沒收總價15%  
14 違約金即1050萬元。依系爭契約之約定，可知土地及房屋之  
15 給付具不可分性，房屋土地契約與土地契約具契約聯立關  
16 係，如有任一契約不履約或違約，視為全部違約，任一契約  
17 解除，效力及於兩約，是系爭契約業經被告上曜公司合法解  
18 除。依房屋土地契約第12條第6項、第8項，及工程變更設計  
19 追加減明細表註二可知，原告要求工程變更設計，其追加減  
20 費用與被告無涉，違約金應依系爭契約所載房地價金7000萬  
21 元之15%計算。變更繳款期限協議係經兩造同意而簽立，兩  
22 造約定就第11期至第24期房地期款延後付款期限，原告更持  
23 續繳納第11期至第21期款，可證原告同意付款期限延後。

24 (二)系爭契約約定以房地價金15%計算違約金，符合內政部公告  
25 之預售屋買賣契約書範本。締約過程被告委由代銷公司銷  
26 售，支出代銷費用1437萬3582元，尚有其他貸款費用等支  
27 出，並因解除系爭契約額外支出系爭房地111年度房屋稅1萬  
28 8034元、112年度房屋稅10萬6807元、113年度房屋稅10萬54  
29 08元、111年度地價稅2萬4082元、112年度地價稅2萬3894  
30 元，被告解除系爭契約實受有損害。依財政部統計提供之稅  
31 務行業標準分類暨同業利潤標準查詢系統，行業代號「6811

01 -11」、行業名稱「不動產買賣」之102至106年度同業利潤  
02 標準，淨利率均為17%，原告如能履行系爭契約，被告可得  
03 預期利益1190萬元，是原告違約致被告所受損害及所失利益  
04 至少2655萬1807元，被告沒收違約金1050萬元並未過高。另  
05 依系爭契約約定被告得沒收系爭房地總價15%為違約金，但  
06 不得再請求其他損害賠償，是系爭契約就解除契約後所生回  
07 復原狀義務之方式已有約定，本件自無民法第259條第2款規  
08 定之適用。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受  
09 不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 10 三、兩造不爭執事項：

11 (一)兩造於104年6月3日簽訂系爭契約，原告向被告購買系爭建  
12 案中之系爭房地，房屋價金6364萬元，土地價金636萬元，  
13 合計7000萬元。

14 (二)原告陸續給付第1期至第21期款項共計2051萬元。

15 (三)被告於111年4月1日就系爭建案取得使用執照。

16 (四)原告逾期迄今未繳納第22至24期款。被告多次通知原告繳  
17 納，原告均未繳，被告上曜公司於112年12月22日以台南新  
18 南郵局存證號碼580號存證信函催告原告7日內付款及辦理交  
19 屋手續，如逾期將解除契約並沒收總價15%之違約金；該存  
20 證信函於112年12月25日送達原告。

21 (五)被告上曜公司於113年4月1日以台南新南郵局存證號碼213號  
22 存證信函通知原告解除契約並沒收總價15%違約金即1050萬  
23 元，並退還1001萬元予原告；該存證信函於113年4月2日送  
24 達原告。

25 (六)系爭契約第25條第2項約定之違約金性質屬損害賠償總額預  
26 定違約金。

27 (七)被告於111年10月25日通知於原告於111年11月10日前辦理繳  
28 交第18-22期款、代收款、銀行貸款，該通知於111年10月26  
29 日送達原告。

### 30 四、兩造爭執事項：

31 (一)被告上曜公司得否依系爭契約第25條第2項約定解除契約？

01 被告共沒收1050萬元違約金是否過高應予酌減？如是，數  
02 額？

03 (二)原告依民法第179條規定請求被告上曜公司返還954萬6000  
04 元、被告永捷公司返還95萬4000元，是否有據？

05 (三)原告依民法第259條第2款請求被告上曜公司、永捷公司給付  
06 各如訴之聲明第2、4項所示，是否有據？

07 五、得心證之理由：

08 (一)被告上曜公司得依系爭契約第25條第2項約定解除契約，被  
09 告得沒收共計1050萬元違約金：

10 1.原告與被告簽立系爭契約，已如前述，房屋土地契約及土地  
11 契約約定：茲為【湖美帝璟】社區房地（土地預定）買賣事  
12 宜，經雙方合意訂定條款如下，以茲共同遵守，本約成立  
13 時，甲方應同時與房屋基地所有權人永捷高分子工業股份有  
14 限公司簽訂「土地預定買賣契約書」（甲方應同時與上曜開  
15 發股份有限公司簽訂「房屋土地預定買賣契約書」）後開始  
16 生效，雙方並同意承認本約及「土地預定買賣契約書」（房  
17 屋土地預定買賣契約書）兩約為相關之契約，應一併共同遵  
18 守，其任一契約違約時，視為兩約均違約，任一契約解除，  
19 效力及於兩約（補字卷第29頁、本院卷第85頁），核其用  
20 意，當係為達房屋及坐落基地由同一人買受之目的所設計，  
21 二契約之成立及法律效力存續應相互依存，任一契約不得獨  
22 立存在，避免發生買得房屋，未能買得土地之類似情形，則  
23 原告與被告上曜公司簽立之房屋土地契約、原告與被告永捷  
24 公司簽立之土地契約，如有任一契約違約，視為全部違約，  
25 任一契約解除，全部解約。

26 2.原告與被告上曜公司簽立之房屋土地契約第8條第1項約定  
27 （補字卷第33頁）：甲方（即原告）應依〔附件二〕付款明  
28 細表約定之各期工程進度完工後，於接獲乙方（即被告上曜  
29 公司）書面繳款通知書七日內，依乙方指定之繳款方式至乙  
30 方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳  
31 清。第25條第2項約定（補字卷第55頁）：除經雙方個別磋

01 商同意之約定外，甲方（即原告）違反「付款條件及方式」  
02 之規定者，乙方（即被告上曜公司）得解除本契約，解約時  
03 乙方得沒收依房地總價款15%計算之違約金，但前開沒收之  
04 違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。

05 3.依房屋土地契約附件二付款明細表所示（補字卷第59頁），  
06 原告應於111年11月10日給付第22期款49萬元、應於112年1  
07 月10日給付第23期款（銀行貸款）4890萬元、第24期款（交  
08 屋款）10萬元，而原告陸續給付第1期至第21期款項共計205  
09 1萬元後，原告逾期迄今未繳納第22至24期款，被告多次通  
10 知原告繳納，原告均未繳，被告上曜公司於112年12月22日  
11 以台南新南存證號碼580號存證信函催告原告7日內付款及辦  
12 理交屋手續，如逾期將解除契約並沒收總價15%之違約金；  
13 該存證信函於112年12月25日送達原告；被告上曜公司於113  
14 年4月1日以台南新南存證號碼213號存證信函通知原告解除  
15 契約並沒收總價15%違約金即1050萬元，該存證信函於113年  
16 4月2日送達原告，已如前述，則原告既未依房屋土地契約第  
17 8條第1項之約定付款，被告上曜公司依房屋土地契約第25條  
18 第2項約定解除契約，自屬合法，且生兩造間系爭契約全部  
19 解約之效力，並得依同條約定沒收系爭契約總價7000萬元之  
20 15%即1050萬元。

21 4.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
22 252條固有明文。當事人主張有利於己之事實者，就其事實  
23 有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦有明文。當事人  
24 約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條規定以職權  
25 減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由主張  
26 此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依職權  
27 蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情事，而  
28 因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應  
29 負之主張及舉證責任（最高法院112年度台上字第1605號判  
30 決意指參照）。原告主張被告上曜公司沒收違約金954萬600  
31 0元、被告永捷公司沒收違約金95萬4000元違約金過高等

01 等，為被告所否認。經查：

02 (1)原告於附表一、二所示給付日給付被告上曜公司、永捷公司  
03 如附表一、二所示數額，被告上曜公司、永捷公司分別沒收  
04 違約金954萬6000元、95萬4000元，為兩造所不爭執（本院  
05 卷第226、175、253頁）。內政部公告之預售屋買賣定型化  
06 契約應記載及不得記載事項第24條第4項規定：「買方違反  
07 有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價  
08 款百分之\_（最高不得超過15%）計算之金額。但該沒收之金  
09 額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除  
10 本契約。」審酌主管機關依消費者保護法授權所定之規範，  
11 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  
12 費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活  
13 安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業判斷  
14 為此規範。房屋土地契約係被告上曜公司片面擬定之定型化  
15 契約，且房屋土地契約第25條第2項約定，係被告上曜公司  
16 參酌行政院內政部頒行之預售屋買賣契約書範本第25條規定  
17 後，提供予購屋之消費者簽訂，而中央主管機關定型化契約  
18 範本之發布，目的在提供企業經營者及消費者作為訂定契約  
19 參考之用，被告上曜公司衡量其自身建築專業能力、經濟能  
20 力等各項主、客觀因素後，始會參酌行政院內政部頒行之範  
21 本而為此項條文之約定。房屋土地契約第25條第2項約定之  
22 違約金比例為15%，並未逾主管機關上揭公告所示比例，亦  
23 為常見之房屋買賣契約約定之違約金比例，而房屋土地契約  
24 同條第1項亦約定有被告上曜公司違約時之違約金賠償條  
25 款，金額比例之計算與上述標準相同，亦即兩造就各自違約  
26 之情形，其標準同一，並無偏失，堪認該15%違約金約定並  
27 無因兩造社會經濟不對等而有何不公平之處，兩造自應受違  
28 約金條款之拘束。原告主張違約金應減縮至零，請求被告全  
29 額返還，將使上開違約金之約定形同具文，且既為兩造約定  
30 之契約內容，即應受到拘束而遵循之，倘可減縮至零，亦有  
31 害及契約自由及契約嚴守原則，是原告上開主張，難以憑

01 採。

02 (2)被告上曜公司陳報系爭建案戶數總共71戶，現僅售出16戶，  
03 原出賣予原告之系爭房地仍未售出等語，未見原告有所爭  
04 執，堪信為真。系爭建案於103年間取得建造執照，於110年  
05 間尚有取得建造執照，有原告提出之建造執照查詢資料可佐  
06 (補字卷第159頁)，而原告於104年6月3日與被告簽立系爭  
07 契約，則系爭建案至遲於104年間已開始銷售，迄今已逾10  
08 年，71戶中僅售出16戶，售出比例未達25%，直至今日尚可  
09 見系爭建案之大型廣告，且系爭房屋經被告上曜公司解除契  
10 約至今，已逾1年仍未售出，足以窺知系爭建案之市場反應  
11 非屬熱絡，且被告並未獲有轉售利益。依最新之買賣實價登  
12 錄所示(本院卷第163頁)，系爭建案於113年10月曾出賣1  
13 戶，房屋坪約98.48坪，換算其每坪35.23萬元，而依房屋土  
14 地契約所示(補字卷第61頁)，系爭房地之房屋坪約186.03  
15 坪，換算其每坪35.77萬元，衡諸一般房屋交易常情，總房  
16 屋坪數越大者，其換算之每坪單價較低之機率較大，然系爭  
17 契約之房屋坪數係113年10月之買賣標的坪數近2倍，其換算  
18 單價卻較高，又系爭契約乃距今10年前所簽立，審酌系爭建  
19 案不動產價值之高低及漲跌，除關係不動產所在地位、發展  
20 潛力、環境等因素外，另買賣雙方個人主觀因素、社會經濟  
21 發展、市場需求多寡、房市政策、貸款利率政策、景氣榮枯  
22 等，均影響甚大，投資者未必然獲利，是原告主張被告解除  
23 契約取回系爭房地後，反可售出較原告購買價格高出2倍之  
24 金額，故違約金過高，應依民法第252條規定酌減違約金等  
25 等，並不可採。至原告提出591房屋交易網頁上關於系爭建  
26 案記載每坪50至80萬元等等(補字卷第189頁)，依上開113  
27 年10月之實價登錄所示，即知系爭建案之實際成交價格並非  
28 591房屋交易網所載；又原告主張被告之法定代理人於接受  
29 媒體採訪時表示「市區一坪50、60萬很正常，甚至有建商喊  
30 7字頭」等語(補字卷第181-188頁)，然此不失為行銷手  
31 法，原告上開主張均無從為有利於其之認定。房屋土地契約

01 第25條第2項約定違約金15%並未過高而無酌減必要，已如前  
02 述，是原告依民法第179條規定請求被告上曜公司返還954萬  
03 6000元、被告永捷公司返還95萬4000元，或返還酌減後之違  
04 約金，均屬無據。

05 5.原告主張系爭建案曾進行變更設計，致延後完工時間，被告  
06 自行以代刻之印章修正系爭契約履行期限屬可歸責被告事由  
07 等等。惟房屋土地契約第31頁（補字卷第59頁）關於付款明  
08 細表上方、下方均有原告本人簽名，足知該變更之付款明細  
09 表係經原告同意而簽立，原告亦依約持續繳納第11期至第21  
10 期款，益徵原告對於付款期限延後已為同意，原告此部分主  
11 張，不可採信。

12 6.原告主張系爭契約曾經減帳，系爭房地總價款應更正為6835  
13 萬7660元等等。房屋土地契約第12條第6項約定：衛浴設備  
14 不得退貨，甲方（即原告）可自行向相關供應商辦理設備變  
15 更，其追加減費用由甲方與相關供應商自行議定，與本公司  
16 （即被告上曜公司）無涉。第8項約定：廚具設備不得退  
17 貨，甲方可自行向相關供應商辦理設備變更，其追加減費用  
18 由甲方與相關供應商自行議定，與乙方（即被告上曜公司）  
19 無涉。是原告就衛浴設備、廚具設備之變更，其追加減費用  
20 依約與被告無涉，原告主張兩造間就系爭房地之買賣價金應  
21 予更正，難認可採。

22 (二)原告依民法第259條第2款得請求被告上曜公司、永捷公司各  
23 給付44萬4633元、240萬690元：

24 1.契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定  
25 或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金錢  
26 者，應附加自受領時起之利息償還之，民法259條第2款定有  
27 明文。契約解除時，當事人之一方受領之給付為金錢者，依  
28 民法第259條第2款規定，當然應附加「自受領時」起之利息  
29 償還他方（最高法院88年度台上字第112號判決意旨參  
30 照）。提存法第18條規定：非依債務本旨或向無受領權人所  
31 為之清償提存，其債之關係不消滅。依此規定意旨，凡依債

01 務本旨向有受領權人所為之清償提存，足以使債之關係消  
02 滅。

03 2.原告未依房屋土地契約第8條第1項約定付款，系爭契約經被  
04 告上曜公司於113年4月2日合法解除而失其效力，且被告上  
05 曜公司、永捷公司得分別沒收違約金954萬6000元、95萬400  
06 0元，共計1050萬元，已如前述。系爭契約既經合法解除，  
07 被告應將原告已給付逾1050萬元之價金即1001萬元（原告已  
08 給付之買賣價金2051萬元扣除1050萬元之數額）返還原告，  
09 且原告得依民法第259條第2款規定，請求被告給付該1001萬  
10 元自受領時（即給付日）起算之利息。被告已於113年5月2  
11 日將1001萬元提存於本院提存所，經本院調取本院113年度  
12 存字第362號清償提存卷宗核閱無訛，被告提存之1001萬元  
13 已生清償效力，又被告上曜公司、永捷公司依約得受領違約  
14 金分別為954萬6000元、95萬4000元，已如前述，故原告得  
15 依民法第259條第2款規定，請求被告上曜公司、永捷公司各  
16 給付超過其等可受領之違約金數額自給付日起至113年5月1  
17 日之利息，即如附表三、四所示各編號款項自附表三、四所  
18 示起算日起至113年5月1日止按週年利率5%計算之利息，分  
19 別為44萬4633元、240萬690元。另被告上曜公司、永捷公司  
20 依約分別得受領違約金954萬6000元、95萬4000元，已如前  
21 述，是原告請求被告上曜公司、永捷公司給付954萬6000  
22 元、95萬4000元自其等受領時起至清償日止按週年利率5%計  
23 算之利息，自屬無據。

24 3.被告抗辯系爭契約就解除契約後所生回復原狀義務之方式已  
25 有約定，本件無民法第259條第2款規定之適用等等。惟房屋  
26 土地契約第25條第4項、土地契約第13條第4項係約定被告除  
27 得依約沒收房地總價款15%計算違約金外，不得請求其他損  
28 害賠償，然此並未排除解除契約後契約雙方法定回復原狀義  
29 務，是被告此部分抗辯並不可採。

30 六、綜上所述，原告依民法第259條第2款規定，請求被告上曜公  
31 司、永捷公司各給付44萬4633元、240萬690元，為有理由，

01 應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。  
02 七、原告勝訴部分兩造陳明願供擔保為假執行及免為假執行之宣  
03 告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告其  
04 餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。  
05 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
06 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。  
07 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但  
08 書。

09 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日  
10 民事第二庭 法官 楊亞臻

11 以上正本係照原本作成。

12 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。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日  
15 書記官 陳雅婷

16 附表一：

17

編號	金額	給付日（即起算日）
1	64萬元	104年7月15日
2	350萬元	105年12月30日
3	84萬元	107年11月7日
4	84萬元	107年11月7日
5	84萬元	108年2月1日
6	84萬元	108年2月1日
7	84萬元	108年6月13日
8	42萬元	108年10月3日
9	42萬元	108年10月3日
10	42萬元	110年7月9日
11	42萬元	110年7月9日

(續上頁)

01

12	42萬元	110年10月19日
13	42萬元	110年11月8日
14	42萬元	110年11月8日
15	42萬元	111年5月30日
16	42萬元	111年6月8日
17	49萬元	111年12月20日
18	49萬元	112年2月10日
19	49萬元	112年2月10日
20	49萬元	112年4月13日

02

附表二：

03

編號	金額	給付日 (即起算日)
1	490萬元	104年6月3日
2	146萬元	104年7月15日

04

附表三：被告上曜公司應返還利息之計算

05

編號	金額	給付日 (即起算日)
1	5萬4000元	110年7月9日
2	42萬元	110年7月9日
3	42萬元	110年10月19日
4	42萬元	110年11月8日
5	42萬元	110年11月8日
6	42萬元	111年5月30日
7	42萬元	111年6月8日
8	49萬元	111年12月20日
9	49萬元	112年2月10日
10	49萬元	112年2月10日
11	49萬元	112年4月13日
	備註：954萬6000元－64萬元－350萬元－84萬元－84萬元	

(續上頁)

01

	$-84\text{萬元}-84\text{萬元}-84\text{萬元}-42\text{萬元}-42\text{萬元}-42\text{萬元}=-5\text{萬}4000\text{元}$
--	---

02 附表四：被告永捷公司應返還利息之計算

03

編號	金額	給付日 (即起算日)
1	394萬6000元	104年6月3日
2	146萬元	104年7月15日
	備註：95萬4000元-490萬元=-394萬6000元	

04 附表五：訴訟費用負擔比例

05

負擔人	比例
原告	100分之84
被告上曜建設開發股份有限公司	100分之2
被告永捷創新科技股份有限公司	100分之14