

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第2596號

原告 黃偉誠

胡嘉益

共同

訴訟代理人 裘佩恩律師

戴龍律師

唐世韜律師

吳祈緯律師

被告 陶喜開發建設有限公司

法定代理人 胡富文

訴訟代理人 蔡麗珠律師

江信賢律師

鄭安妤律師

何秉璋律師

上列當事人間請求解除契約事件，本院於民國115年6月12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、原告主張：

(一)原告於民國111年9月8日向被告購買坐落臺南市○○區○○
段0000地號土地上之預售屋即建案「陶喜LIH05」(下稱系爭
建案)編號第A棟第9樓第3戶房屋1戶及其基地與1個車位(下
合稱系爭不動產)，房地總價款為新臺幣(下同)1,172萬元，
兩造並簽訂預售屋買賣契約書(下稱系爭契約)，約定原告應
依系爭契約所附附件五即房地價款付款明細表(如附表「類
別」欄所示)所定之付款條件成就時，分期給付被告價金，
原告亦分別於如附表所示之時間，給付被告如附表所示之價

款，合計196萬元。嗣因政府新房貸政策實施，央行信用管制等政策性因素，致原告可申辦之房屋貸款僅有房地總價款之百分之50即586萬元，與簽訂系爭契約時預計可貸得之金額879萬元，差額比例達百分之33，此應屬不可歸責雙方之事由，故原告於114年8月28日依系爭契約第18條第2項第1款第3目約定，以臺南地方法院郵局存證號碼001122號存證信函(下稱系爭A函)通知被告解除系爭契約，該存證信函經被告於同年月29日收受，系爭契約已於114年8月29日解除。詎原告請求被告返還已付價金196萬元時，被告竟僅返還原告21萬元，並稱沒收以房地總價款百分之15計算之金額即175萬元作為違約金，惟系爭契約既經原告合法解除，原告依民法第259條規定，自得請求被告返還全部價金，被告扣留175萬元拒不返還，應無理由；縱認原告有違約事由，然被告沒受之數額亦屬過高，請求法院依民法第252條規定酌減違約金，原告併依民法第179條規定，請求被告返還法院酌減後之數額。為此，爰依民法第259條、第179條規定，訴請被告給付175萬元等語。

(二)並聲明：

- 1.被告應給付原告175萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

- (一)系爭契約成立後，原告尚依約給付如附表編號1至6之價款，惟被告陸續於112年11月6日、113年4月9日完成如附表編號7、8之工程進度，並通知原告應依約繳款時，原告遲未繳足如編號7之價款(下稱八樓頂板完成款)，亦未繳納編號8之價款(下稱結構完成款)，雖經兩造協商後，達成「如原告補足八樓頂板完成款，則被告同意原告得延期繳納結構完成款，且不向原告收受遲延利息」之協議，原告於113年11月18日補足八樓頂板完成款9萬5,000元後，被告亦依約未續向原告催討結構完成款及請求給付遲延利息，惟被告興建完成系爭

01 建案並取得使用執照後，原告卻連編號9之價款(下稱使照取
02 得款)亦拖延未付，且經被告通知原告提供申請貸款應備資
03 料時，拒不提供相關資料，亦不配合辦理房屋初驗事宜，經
04 被告先後於114年7月10日、同年月31日以永康六甲頂郵局存
05 證號碼000040號、000051號存證信函(依序分稱系爭B、C函)
06 通知原告應於限期內依系爭契約繳納結構完成款、使照取得
07 款，及履行提供申請貸款相關資料、進行房屋初驗等契約義
08 務，原告收受後均置之不理，被告業已於114年8月22日以永
09 康六甲頂郵局存證號碼000056號存證信函(下稱系爭D函)依
10 系爭契約第7條、第14條、第25條約定，通知原告解除系爭
11 契約，並沒收175萬元作為違約金，該存證信函經原告2人分
12 別於同年月25、26日收受，故系爭契約因被告上開解除權之
13 行使，早已於114年8月26日合法解除，無從由原告再於同年
14 月29日解除。

15 (二)況且，系爭契約第18條第2項第1款第3目約定雙方於貸款差
16 額超過原預定貸款百分之30者，得選擇解除契約之前提，乃
17 「由賣方(即被告)洽定辦理之貸款金額」少於預定貸款金
18 額，原告從未提供申請貸款相關資料給被告洽定之金融機構
19 評估貸款成數並辦理貸款，其逕自主張貸款額度僅有586萬
20 元，故得依上開約定解約，其解約亦不合法。

21 (三)另系爭契約約定違約金為房地總價款百分之15，該條款是參
22 照內政部公告之預售屋買賣契約書範本擬定，並未逾合理範
23 圍，原告本身為不動產仲介，對相關規定知之甚詳，在簽訂
24 系爭契約時未曾爭執，臨訟始主張違約金過高，亦未舉證證
25 明違約金有何過高之情事，而被告卻因原告前揭違約行為，
26 該戶至今仍未售出，負擔相關費用及承受賣價下跌之損失，
27 原告請求酌減違約金，顯無理由等語，資為抗辯。

28 (四)並聲明：

29 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

30 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執之事項(本院卷第292至294頁)

- 01 (一)原告共同於111年9月8日向被告購買系爭建案之系爭不動
02 產，約定房地總價款為1,172萬元，兩造簽訂系爭契約。
- 03 (二)系爭契約約定原告應依系爭契約所附附件五即房地價款付款
04 明細表(如附表「類別」欄所示)所定之付款條件成就時，分
05 期給付被告買賣價金，嗣原告分別於如附表所示之時間，給
06 付被告如附表所示之金額，合計196萬元。
- 07 (三)附表編號7之「8樓頂板完成」之時間為112年11月6日；編號
08 8之「結構完成」之時間為113年4月9日；編號9之「使用執
09 照取得」之時間為114年3月12日。
- 10 (四)被告就系爭建案洽定配合之房貸銀行為上海銀行、臺灣銀
11 行、安定區農會、永康區農會、臺南地區農會。
- 12 (五)被告於114年8月22日以系爭D函對原告表示解約，表示依系
13 爭契約第7條、第14條、第25條約定解除系爭契約，並沒收
14 原告已付價金175萬元作為違約金，該存證信函經原告2人分
15 別於同年月25、26日收受。
- 16 (六)原告於114年8月28日以系爭A函對被告表示解約，主張依系
17 爭契約第18條第2項第1款第3目(該存證信函誤載為第18條第
18 2項第3款)解除契約，該存證信函經被告於同年月29日收
19 受。
- 20 (七)被告於114年9月8日以存證信函寄送原告2人匯票各1張(面
21 額：10萬5,000元)，就系爭契約退款21萬元。

22 四、得心證之理由

- 23 (一)系爭契約已於114年8月26日合法解除，原告主張於114年8月
24 28日以系爭A函解除系爭契約，請求被告返還已付價金，為
25 無理由：
- 26 1.按付款，除訂金、簽約款及開工款外，應依已完成之工程進
27 度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間
28 隔日數應在20日以上；買方(即原告，下同)如逾期達5日仍
29 未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期款
30 部分每日萬分之2單利計算之遲利利息，於補繳期款時一併
31 繳付賣方(即被告，下同)；如逾期2個月或逾使用執照發後

01 一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面
02 催繳，經送達7日仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處
03 理，但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限；買方違反
04 有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收房地總價款
05 百分之15(最高不得超過百分之15)計算之金額。但該沒收之
06 金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解
07 除本契約，系爭契約第7條、第8條、第25條第4項分別定有
08 約文。次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
09 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其
10 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
11 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有
12 期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，民法第229條
13 第2、3項亦有明文。

14 2.原告主張被告於113年11月27日同意原告所負剩餘價金債務
15 均得延期清償，延期時間未確定，原告於收受被告繳款之請
16 求之前，已於114年8月29日合法解除系爭契約等語，並提出
17 系爭A函及收件回執、原告胡嘉益與被告公司經理邱明興之
18 通訊軟體LINE對話紀錄及114年7月14日錄音光碟及譯文為證
19 (本院卷第73至75、237至240頁)，被告則抗辯當時僅同意延
20 期結構完成款，爭執錄音光碟及譯文之真正，且被告曾於11
21 4年7月10日、同年月31日催告原告繳款，已於114年8月26日
22 解除系爭契約等語，並提出胡嘉益與邱明興通訊軟體LINE對
23 話紀錄、系爭B、C、D函及收件回執為憑(本院卷第135至15
24 9、257至263頁)。經查，依前揭通訊軟體LINE對話內容，可
25 知胡嘉益先於113年11月19日通知邱明興，已匯款9萬5,000
26 元，嗣於收受被告於113年11月15日所寄發催告原告限期繳
27 足八樓頂板完成款及結構完成款之通知書後，於113年11月2
28 7日問邱明興：「昨天收到貴公司寄來的，請問一下您上次
29 不是有幫我們延期了嗎？」邱明興回覆：「有的，公司這還
30 是會寄通知~但不會有罰鍰~」胡嘉益則確認：「所以這個先
31 不用理會嗎？」邱明興稱：「是的」等情，有該對話記錄可

參(本院卷第259至263頁)，堪認被告確實曾於113年11月27日同意原告延期給付分期價金，且兩造未約定延期之期限，惟由上開對話紀錄，至多得認定被告有同意原告得延期給付結構完成款，尚難據此推認兩造達成協議之內容包含其後之所有尚未到期之分期價金債務，原告亦得一併延期清償。原告雖又提出於114年7月14日與邱明興對話之錄音光碟及錄音譯文為佐證，然經被告爭執該錄音之真正，是無從由原告前揭所舉證據資料，逕認被告同意原告延期清償如附表編號9至11所示之價款給付義務。

3.又縱認被告就如附表編號8至11所示之剩餘未付價金，均同意原告延期給付，惟兩造既未定延期之期限，亦即被告得隨時再請求原告給付，本件被告分別於114年7月10日、同年月31日以系爭B、C函催告原告限期於文到7日內給付結構完成款及使照取得款，原告2人分別於114年7月11日、同年月12日及114年7月31日、同年8月1日收受，此有系爭B、C函及收件回執在卷可證(本院卷第135至149頁)，而原告於期限屆滿後仍未履行價金給付義務，依前揭規定，已構成給付遲延，被告於114年8月22日依系爭契約第25條約定，以系爭D函通知原告解除系爭契約，並沒收以房地總價款百分之15計算之金額即175萬元作為違約之處罰，與上開約文並無不合，其解約合法，系爭契約於原告2人均收受之日即114年8月26日已生解除之效力，被告並已合法沒收175萬元。

4.綜上，系爭契約既經被告解除而於114年8月26日失效，且被告已合法沒收原告已付價金175萬元，則原告依民法第259條規定，請求被告返還175萬元，核屬無據。

(二)原告請求法院依民法第252條規定酌減違約金，並依民法第179條規定，請求被告返還酌減之數額，為無理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。次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。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號判決意旨參照）。

2.經查：

- (1)系爭契約第25條第4項約定：「買方違反有關【付款條件及方式】之規定者，賣方得沒收房地總價款百分之15(最高不得超過百分之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。」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)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_（最高不得超過百分之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，係以百分之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，而系爭契約第25條第4項約定之違約金比例為百分之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，難認該百分之15違約金約定有何顯失公平，進而認買賣預售屋之當事人若於契約中為此之約定，法院即應職權予以酌減，況且，兩造於訂約時，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簽約，基於契約自由、私法自治原則及契約嚴守原則，自均應受所定違約金約定內容之拘束，本院亦應予以尊重。

(3)又依上開違約金約定，原告有債務不履行情事發生時，被告本不待舉證證明其所受損害，即得按約定之違約金計算數額，沒收原告已付之價金。原告主張約定違約金有過高之事實，應由原告負舉證責任，然本件原告並未提出任何證據資料證明違約金有過高且顯失公平之情形，尚難認有予以酌減之必要。

3.從而，原告主張違約金經法院酌減後，被告仍保有酌減部分之數額，為無法律上原因而受有利益，並致原告受有損害，應依民法第179條規定，返還原告等語，核屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第259條、第179條規定，請求被告應給付原告175萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院

斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一調查及論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 115 年 7 月 3 日

民事第三庭 法官 羅蕙玲

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 115 年 7 月 3 日

書記官 吳姿誼

附表(時間：民國；幣別：新臺幣)：

編號	類別	給付日期	金額	備註
1	訂金 (10萬元)	111年9月2日	10萬元	
2	簽約金 (90萬元)	111年9月15日	90萬元	
3	一樓地板完成 (20萬元)	112年1月31日 112年2月1日	10萬元 10萬元	
4	二樓頂板完成 (19萬元)	112年6月9日	19萬元	
5	四樓頂板完成 (19萬元)	112年6月12日	19萬元	
6	六樓頂板完成 (19萬元)	112年9月23日 112年10月12日	9萬5,000元 9萬5,000元	
7	八樓頂板完成 (19萬元)	112年11月24日 113年11月18日	9萬5,000元 9萬5,000元	112年11月6日 八樓頂板完成
8	結構完成 (19萬元)	(空白)	(空白)	113年4月9日 結構完成

(續上頁)

01

9	使用執照取得 (19萬元)	(空白)	(空白)	114年3月12日 使用執照取得
10	貸款 (879萬元)	(空白)	(空白)	
11	交屋 (59萬元)	(空白)	(空白)	
原告已付金額合計：196萬元。				