

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度重訴字第403號

原告 林裕昌

訴訟代理人 蘇三榮律師

複代理人 楊鎮謙律師

被告 豐鉅地產股份有限公司

法定代理人 陳清堯

被告 清景麟地產有限公司

法定代理人 林聰麟

上二人共同

訴訟代理人 高峯祈律師

蘇怡慈律師

林宜臻律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國115年4月30日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告豐鉅地產股份有限公司、清景麟地產有限公司應分別給付原告
新臺幣參佰陸拾捌萬元、伍佰伍拾貳萬元，及均自民國一百一
十四年十一月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告豐鉅地產股份有限公司負擔百分之二十五，由被告
清景麟地產有限公司負擔百分之三十八，餘由原告負擔。

本判決原告對被告豐鉅地產股份有限公司勝訴部分，於原告以新
臺幣壹佰壹拾萬元為被告豐鉅地產股份有限公司供擔保後，得假
執行。但被告豐鉅地產股份有限公司如以新臺幣參佰陸拾捌萬元
為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決原告對被告清景麟地產有限公司勝訴部分，於原告以新臺

幣壹佰捌拾肆萬元為被告清景麟地產有限公司供擔保後，得假執行。但被告清景麟地產有限公司如以新臺幣伍佰伍拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

黃川舫於民國114年10月21日起訴（見補字卷第13頁），嗣於114年11月19日死亡，由其配偶林裕昌繼承其遺產（見本院卷第33頁至第39頁）。林裕昌於114年12月19日具狀聲明承受本件訴訟（見本院卷第29頁），核與民事訴訟法第168條、第175條及第176條規定相符，先予敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：黃川舫於112年12月9日與被告簽立買賣契約購買建案巴克禮A1棟6樓及B2棟8樓兩戶預售屋，目前繳納至第19期；黃川舫於114年間因身體不適到台南市立醫院就醫，診斷出罹患末期卵巢惡性腫瘤，醫生表示可能只剩下數個月壽命，黃川舫為居住使用所購買預售屋對其已無任何意義；黃川舫與被告協商合意解約遭拒，只能提起本件訴訟，並以起訴狀繕本送達作為解除買賣契約之意思表示；黃川舫罹癌後如委託被告代辦貸款，必然無法通過，爰依買賣契約第11條第7項第1款約定解除契約；黃川舫於僅存的餘生中必須在醫院持續化療對抗病魔，原先購買的預售屋對其已無意義，顯非簽約當時所得預料情事變更，倘若任由建商沒收總價15%之違約金，顯失公平，故黃川舫請求依民法第227條之2第1項（按：原告誤載為第227條之1第1項）減少違約金至零，得依民法第179條第1項或第259條第2款（按：原告誤載為259條第1款）請求返還已繳價金；依信義房屋所公布房價指數，被告於本案解約後再出售預售屋，不但無跌價損失，反而享有高額漲價獲利，原告為此依民法第252條請求酌減違約金至零；本件已繳價金合計新臺幣（下同）14,720,000元，依比例計算，被告豐鉅地產股份有限公司（下稱豐鉅公司）、清景麟

地產有限公司(下稱清景麟公司)應分別返還價金5,888,000元及8,832,000元；退萬步言，倘若原告無法依民法第227條之2第1項或第252條減少違約金，依買賣契約房屋部分第25條第4項及土地部分第18條第4項，被告只能沒收總價15%之違約金，原告得依民法第179條第1項或第259條第2款分別請求被告豐鉅公司、清景麟公司返還1,748,000元、2,622,000元等語。並聲明：(一)被告豐鉅公司應給付原告5,888,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；(二)被告清景麟公司應給付原告8,832,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造就金融機構貸款雖有約定，然該約定應係買方履行支付第28期銀行貸款金額時，始有適用，原告卻是從第20期工程款就拒絕支付，難謂與銀行貸款有何關聯，原告於本件主張該條款約定，容有違誤；其次，該約定僅適用於賣方代辦貸款後金額短少情形，作為處理差額依據，核與房屋買賣契約第25條第4項規定不同；生老病死為生命必經歷程，倘若准許債務人因此恣意更動契約內容，將違反契約神聖與契約嚴守原則，反會動搖並破壞市場交易秩序，難謂事理之平；買方經診斷罹患惡性腫瘤非民法第227條之2所稱情事變更，原告如要解除兩造間買賣契約，仍應依約定沒收價金15%作為違約金；本件違約金符合範本上限，無顯失公平或過高情形，不適用民法第252條規定，故被告沒收違約金適法有據；本件得沒收總價15%約定應屬懲罰性違約金；房市景氣下滑，過往淨利率參考價值不高，原物料及人力成本上漲，被告縱有或利，亦承受風險，本件無顯失公平或酌減理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造間爭執事項

(一)原告主張依A房屋預售買賣契約及B房屋預售買賣契約第11條第7項第1款約定解除該房屋預售買賣契約，A土地預售買賣

01 契約及B土地預售買賣契約則依該契約第22條約定隨同解
02 除，再依民法第179條第1項或第259條第2款規定請求返還已
03 繳房地價金，有無理由？

04 (二)原告主張依A房屋預售買賣契約及B房屋預售買賣契約第25條
05 第4項、A土地預售買賣契約及B土地預售買賣契約第18條第4
06 項約定解除該房屋及土地預售買賣契約，依民法第227條之2
07 第1項或第252條規定減少違約金至零，再依民法第179條第1
08 項或第259條第2款規定請求返還已繳房地價金，有無理由？

09 (三)若原告無法依A房屋預售買賣契約及B房屋預售買賣契約第11
10 條第7項第1款約定解除該房屋預售買賣契約，或無法依民法
11 第227條之2第1項及第252條規定請求減少違約金。原告主張
12 已繳價金超過總價15%，超過部分得依民法第179條第1項及
13 第259條第2款請求返還，有無理由？

14 四、本院得心證理由

15 (一)無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
16 益，雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同；應付利息
17 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年利率為5%；契
18 約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯
19 失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有
20 之效果；約定之違約金額過高者，法院得減至相當數額；契
21 約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或
22 契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起
23 之利息償還之；數人負同一債務或有同一債權，而其給付可
24 分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或
25 分受之；其給付本不可分而變為可分者亦同；民法第179
26 條、第227條之2第1項、第252條、第259第2款、第271條定
27 有明文。契約自由原則為私法自治的具體表現，若不違反法
28 律強行或禁止規定，亦不違反公共秩序與善良風俗，任何人
29 均享有締結私法契約的自由，得透過契約任意安排其私生活
30 領域的權利與義務關係。

31 (二)黃川舫（買方）與被告（賣方）於112年12月9日就建案【巴

01 克禮 PARK】編號A1棟6樓房地（含停車位）訂立房屋預售買
02 賣契約書及土地預售買賣契約書（以下分別簡稱A房屋預售
03 買賣契約及A土地預售買賣契約）、就同建案編號B2棟8樓房
04 地（含停車位）訂立房屋預售買賣契約書及土地預售買賣契
05 約書（以下分別簡稱B房屋預售買賣契約及B土地預售買賣契
06 約），約定被告豐鉅公司權責比例40%，被告清景麟公司權
07 責比例60%，A房屋預售買賣契約及A土地預售買賣契約應共
08 同簽訂，如房屋或土地預售契約有無效、撤銷或解除等原
09 因，土地或房屋預售契約隨同無效、撤銷或解除，B房屋預
10 售買賣契約及B土地預售買賣契約應共同簽訂，如房屋或土
11 地預售買賣契約有無效、撤銷或解除等原因，土地或房屋預
12 售買賣契約隨同無效、撤銷或解除；A房屋預售買賣契約及A
13 土地預售買賣契約總價37,920,000元，原告就此已繳價款合
14 計8,120,000元，B房屋預售買賣契約及B土地預售買賣契約
15 價款合計31,080,000元，原告就此已繳6,600,000元；A房屋
16 預售買賣契約及B房屋預售買賣契約第11條第7項第1款均約
17 定：「第十一條、金融機構貸款約定……七、前項由賣方代
18 辦之貸款金額少於預定貸款金額，買方應於接獲金融機構通
19 知之日起三十日內，依下列各款處理其差額：(一)不可歸責於
20 雙方時之處理方式如下：1.差額在預定貸款金額百分之三十
21 以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期
22 清償。2.差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意
23 依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為七年，由
24 買方按月期攤還。3.差額超過原預定貸款金額百分之三十
25 者，雙方得選擇前述方式辦理或解除契約」，A土地預售買
26 賣契約及B土地預售買賣契約第22條約定：「本契約書土地
27 之房屋，由買方向房屋權利人價購，該房屋買賣契約與本土
28 地買賣契約為聯立之契約，應同時生效、履行、消滅，不可
29 分割。一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對
30 任何一契約之解除，效力及於兩契約」；A房屋預售買賣契
31 約及B房屋預售買賣契約第25條第4項均約定：「買方違反付

款條件及方式時，賣方得沒收房屋契約總價百分之十五（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」，A土地預售買賣契約及B土地預售買賣契約第18條第4項均約定：「買方違反付款條件及方式時，賣方得沒收房屋契約總價百分之十五（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」；原告於114年9月22日前往台南市立醫院就診，經診斷罹患末期右側卵巢惡性腫瘤合併多處轉移等事實，業據原告提出房屋預售買賣契約書及土地預售買賣契約書（見補字卷第21頁至第63頁）、轉帳及發票明細（見補字卷第65頁至第73頁）、診斷證明書（見補字卷第75頁）等件影本為證，復為被告所不爭執，應堪認定。

(三)原告雖主張：「黃川舫於114年……診斷出末期卵巢惡性腫瘤，醫生告知只剩下幾個月壽命……如委託被告代辦房屋貸款，必然無法通過……已確定貸款無法通過，構成貸款差額會超過原預定貸款金額百分之三十之情形……依照……房屋買賣契約第11條第七項第(三)款、消費者保護法第11條第2項規定……應認黃川舫……診斷出癌末時，或……過世時確定無法貸款，已取得單方解除契約之權利……原告先前已以起訴狀解除契約，或以本狀作為解除……房屋部分預售屋契約之意思表示，土地契約部分則依照該契約第22條聯立條款，於房屋契約解約時，效力及於土地契約，一併解除。解除契約後，原告得依民法第179條第1項、第259條第2款請求返還已繳房地價金」（見本院卷第79頁至第80頁）等語。然該房屋預售買賣契約於黃川舫死亡後，由其繼承人繼承該契約關係，該契約所謂「買方」即由黃川舫變更為其繼承人，而非黃川舫，於賣方(被告)為買方(黃川舫或其繼承人)代辦貸款而確定將少於預定貸款金額超過30%以前，自不能以黃川舫個人條件變更率認「未來」必符合該約定要件。再者，A房屋預售買賣契約及B房屋預售買賣契約第11條第7項第1款既

約定：「金融機構貸款約定……前項由賣方代辦之貸款金額少於預定貸款金額，買方應於接獲金融機構通知之日起三十日內，依下列各款處理其差額：(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：……差額超過原預定貸款金額百分之三十者，雙方得選擇前述方式辦理或解除契約」，原告自應受該契約拘束，於符合該契約約定要件時，始得據以行使權利，尚不得於未符合該約定要件時，單方面主張「未來」必定符合要件而預先據以解除契約。是以，原告主張依A房屋預售買賣契約及B房屋預售買賣契約第11條第7項第1款約定解除該房屋預售買賣契約，A土地預售買賣契約及B土地預售買賣契約則依該契約第22條約定隨同解除，再依民法第179條第1項或第259條第2款規定請求返還已繳房地價金，為無理由。

(四)原告雖主張：「黃川舫……突然於114年9月22日診斷出(原告漏載為斷出)末期卵巢惡性腫瘤，並於11月19日驟逝，致黃川舫無法核貸及繳納後續款項，屬於任何人均無法預料的狀況……應屬民法第227條之2第1項(按：原告誤載為第227條之1第1項)之情形，得請求法院判令原告得單方解除契約，或減少違約金至零」(見本院卷第81頁)等語。然民法第227條之2第1項所規定情事變更原則，係源於誠實信用原則而發展出的重要法律原則，屬於誠實信用原則的下位概念；依據民法第227條之2第1項規定，須於契約成立後，發生情事變更情形，非當時所得預料，依其原有效果顯失公平時，當事人始得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果；所謂情事變更，通常是指訂約基礎發生變化，也就是訂約時客觀存在的基礎或環境，於訂約後發生變化，例如戰爭、災害、暴動、物價或幣值大幅波動等客觀事實，而不包含主觀事實；此與德國法所規範情事變更原則尚包含主觀情事，例如雙方動機錯誤，略有不同；此亦與英美法未排除主觀事實適用情事變更原則，有所不同。原告所主張情事變更屬於其個人主觀事實而非災害等客觀事實，核與民法第227條之2第1項規定要件不符。是以，原告主張依A房屋預售買

賣契約及B房屋預售買賣契約第25條第4項、A土地預售買賣契約及B土地預售買賣契約第18條第4項約定解除該房屋及土地預售買賣契約，依民法第227條之2第1項規定減少違約金至零，再依民法第179條第1項或第259條第2款規定請求返還已繳房地價金，為無理由。

(五)被告陳稱：「原告自第20期工程款起即拒絕支付價金」（見本院卷第106頁）等語，核與原告陳稱：「黃川舫購買預售屋後2年來均如期繳款……黃川舫突然診斷出末期卵巢惡性腫瘤並驟逝，以致無法繳款及貸款」（見本院卷第81頁）等語相符，應堪採信。原告據以解除前揭房屋及土地預售買賣契約（見本院卷第85頁至第86頁），核與A房屋預售買賣契約及B房屋預售買賣契約第25條第4項、A土地預售買賣契約及B土地預售買賣契約第18條第4項約定相符，洵屬有據。私法自治原則為我國民法核心內涵，契約當事人應依契約享受權利及負擔義務，因為契約而發生爭議時，法院亦應依契約予以裁判。然而，嚴格遵守契約內容有時會發生顯失公平的情形，如仍堅持要求當事人依契約履行義務，顯會違反公平正義原則，故應賦予調整契約內容或效果的機會。除民法第227條之2為具體規定外，民法第252條：「約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額。」亦為明文化相關規定。前揭房屋及土地預售買賣契約均明確約定：「不得另行請求其他損害賠償或要求任何給付」（見補字卷第35頁及第52頁），故本件違約金應屬損害賠償總額違約金。被告固以前詞抗辯本件不適用民法第252條規定，然黃川舫好不容易與先生建立了穩定的生活，並傾注大半生積蓄購買本案預售屋，期盼作為安居之所，卻突然被診斷出罹患末期惡性腫瘤，瞬間喪失工作能力及經濟來源，龐大的醫療開銷與所剩無幾的生命存續期，致其客觀上完全無力繼續給付後續工程款，實非可歸責於黃川舫；黃川舫過世前依然掛心於此，傳送「我從小就是問題家庭長大，所以較獨立。這次只是不想讓老公背負債而已……就算我去世，我老公也沒能力繳交19

期以後的款項，貸款也貸不出來……因為他……還有父母要養」（見本院卷第93頁至第95頁）等訊息給被告工作人員嘗試協商解決此事；黃川舫遭逢生命巨變，被告卻執意索取高額違約金，似流於嚴苛；何況，被告收回本件預售房地後仍可自由轉售以獲取商業利益；即使本院復審酌最近房市景氣下滑及原物料上漲、被告再度出售所衍生管銷廣告成本及資金積壓利息等相關情狀後，仍認要求原告嚴格履行給付違約金義務，顯失公平。是以，本院認其違約金應依民法第252條規定酌減至房屋及土地契約總價8%即5,520,000元【計算式： $(37,920,000+31,080,000)\times 0.08=5,520,000$ 】，較為適當。準此，被告得依前揭房屋及土地預售買賣契約沒收金額為5,520,000元。原告於本件所繳價款共14,720,000元，依民法第259條第2款規定，被告本應附加自受領時起之利息償還之，扣除其中得沒收金額5,520,000元，被告應償還金額為9,200,000元。前揭房屋及土地預售買賣契約明訂被告豐鉅公司權責比例40%，被告清景麟公司權責比例60%，依民法第271條規定計算，被告豐鉅公司應償還3,680,000元，被告清景麟公司應償還5,520,000元。原告主張依A房屋預售買賣契約及B房屋預售買賣契約第25條第4項、A土地預售買賣契約及B土地預售買賣契約第18條第4項約定解除該房屋及土地預售買賣契約，請求本院依民法第252條規定減少違約金後，再依民法第259條第2款規定請求被告豐鉅公司、清景麟公司分別償還3,680,000元、5,520,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日即114年11月28日（見本院卷第21頁及第23頁）起至清償日止，按年利率5%計算之利息，核與前揭法律規定相符，為有理由。原告逾此所為請求則非有據，應予駁回。

(六)原告主張已繳價金超過總價15%部分得依民法第179條第1項或第259條第2款規定請求返還，係以假設原告無法依A房屋預售買賣契約及B房屋預售買賣契約第11條第7項第1款約定解除該房屋預售買賣契約，或無法依民法第227條之2第1項及第252條規定請求減少違約金為前提，本院既認定其得依

01 民法第252條規定請求酌減違約金，自無庸再予贅述，附此
02 敘明。

03 五、綜上所述，原告依民法第259條第2款規定，請求被告豐鉅公
04 司、清景麟公司分別償還3,680,000元、5,520,000元，及均
05 自114年11月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
06 息，為有理由，應予准許。原告超過此部分之請求，尚非有
07 據，應予駁回。

08 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，被告亦陳明願供擔保聲
09 請宣告免為假執行，就原告勝訴部分，均核無不合，爰酌定
10 相當擔保金額，予以准許。原告敗訴部分，假執行之聲請因
11 訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
13 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此
14 敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

16 中 華 民 國 115 年 7 月 17 日
17 民事第一庭法 官 陳谷鴻

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
20 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
21 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴
23 訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上記
24 載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第442
25 條第2項及第444條第1項但書之程序）。

26 中 華 民 國 115 年 7 月 17 日
27 書記官 曾盈靜