

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度消字第39號

原告 康嘉鈴
沈欣怡
李玠興
陳旗全
陳韋臻

共同

訴訟代理人 郭瑋萍律師
複代理人 李雅歆律師

被告 匯懋建設股份有限公司

法定代理人 盧明珠
訴訟代理人 南雪貞律師
沈志偉律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國109年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應分別給付原告各如附表三「被告應返還金額」欄所示金額，及自民國一百零七年五月二十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告康嘉鈴負擔百分之二十六、原告沈欣怡負擔百分之十二、原告李玠興負擔百分之十二、原告陳旗全負擔百分之十二、原告陳韋臻負擔百分之十二，餘由被告負擔。

本判決第一項於原告各以附表三「原告應供擔保之金額」欄所示金額為被告供擔保後，得假執行。但被告如以附表三「被告應返還金額」欄所示金額各為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，本件原告起訴時原以兩造簽訂之「御品行館房屋土地買賣契約書」（下稱系爭契約）第28條、民法第359條而為請求，訴之聲明為：「被告應分別給付原告如附表一『請求金額』欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷(一)第13頁）。嗣於民國107年9月7日追加備位依民法第359條請求減少價金（見本院卷(一)第467頁），並於108年6月4日具狀變更聲明為：「(一)先位聲明：被告應分別給付原告如附表一『請求金額』欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)備位聲明：確認被告對於原告就系爭契約中如附表一『未付價金』欄所示之債權金額不存在。」（見本院卷(二)第28頁）；復於109年5月18日具狀撤回上開備位請求及聲明，另追加民法第179條規定為備位請求權基礎（見本院卷(一)第194頁、第206頁、第207頁），經核原告所為其請求之基礎事實同一，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：

(一)被告於御品行館建案（下稱系爭建案）預售興建期間，委託璞全廣告股份有限公司（下稱璞全公司）代銷系爭建案。因系爭建案位於臺北市○○區○○路○○段000000000000000000○○○地號，即現址臺北市○○區○○路000號，地處山區及溫泉區，鄰近捷運新北投站，旁為公園及低矮平房並無遮蔽物。被告銷售時主打系爭建案為頂級日系風格，宣稱有日本國土開發株式會社(JDC)監造，更全棟使用日本頂級YKK品牌頂級水密窗，達成防水、0風切聲塑造鬧中取靜的效果，且保證入住即能享用具備全世界唯二的青磺溫泉，並可於住家享用青、白磺兩種溫泉水，被告於磋商、簽約過程亦多次

提出全棟使用YKK AP頂級水密窗作為窗戶建材之唯一選擇。原告受被告廣告內容吸引，因而決定購買系爭建案之房屋，並於103年1月間與被告簽訂系爭契約，原告康嘉鈴已給付房地價款新臺幣（下同）988萬元，原告沈欣怡已給付467萬元，原告李玠興已給付460萬元，原告陳旗全已給付463萬元，原告陳韋臻已給付465萬元。然原告發現系爭建案有以下瑕疵：

- 1.陽台設計尺寸不當，坪數過小，無法容納應設置之洗衣機、瓦斯熱水器、溫泉熱水器，且未設計該陽台之排氣設施，有廢氣回流至屋違害室內人身健康安全之虞。
- 2.被告私自開挖陽台外牆鑽孔，造成北投地區帶有腐蝕性之空氣及雨水破壞陽台乾式建材，導致房屋外牆及室內均有受破壞之可能，影響原先評估整體建物之使用年限。
- 3.系爭建物並未全棟使用YKK水密窗，而係安裝其他雜牌。
- 4.二樓湯屋於108年間遭台北市建管處認定違建而勒令拆除。

(二)原告遂委請律師於107年4月9日以中銀律函字第1070409號函催告被告限期10日履行修繕義務，並主張同時履行抗辯權，惟被告未為修繕，僅一再催告原告繳款，原告又於107年4月19日再以中銀律函字第1070419號函解除契約，並請求返還已付房地價款及違約金。系爭建案有上開瑕疵，其中湯屋遭拆除，被告迄今未能提供或修繕以達到符合契約約定能使用兩種溫泉水之狀態，又系爭預售屋未全棟使用YKK水密窗，顯違反系爭契約第28條第1項之主要建材及其廠牌、規格之約定，原告自得依系爭契約第28條、民法第359條規定解除契約後，請求被告返還已繳之房地價款，並賠償房地總價款15%之違約金，其金額如附表一「請求金額」欄所示。

(三)另被告於109年1月7日發函向原告請求解除契約，並另案提起109年重訴字第122號民事訴訟，如認為本件原告不得解除契約，則依系爭契約第28條約定，被告解除契約後最高僅得沒收房地總價款之15%，其數額依鑑定後之房地總價計算，分別如附表二「被告解除契約後得沒收之金額」欄所示，超

過房屋總價款15%部分，被告即無扣留之法律上原因，應將如附表二「超過房地總價15%之金額」所示之金額返還予原告，其數額。又本件因被告惡意違反建築法令而欠缺二樓公共湯屋，導致系爭建案價值減損，原告得依消費者保護法（下稱消保法）第51條規定請求五倍之懲罰性賠償金，此得為酌減或抵銷事由，其數額依契約買賣總價及鑑定後之房地總價差額計算，分別如附表二「五倍懲罰性賠償金」欄所示。故合計上開被告應返還逾房地價額15%部分及五倍懲罰性賠償金，被告應給付之金額如附表二「被告應返還之款項」所示，被告除應返還原告康嘉鈴966萬2,263元外，其餘原告均應全數返還已繳款項之全部。

(四)為此，爰先位依系爭契約第28條約定、民法第359條規定，請求被告給付已繳之房地價款及房地總價15%之違約金；備位依民法不當得利之法律關係，請求被告返還已繳之房地價款等語，並聲明：1.被告應分別給付原告如附表一「請求金額」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告從未曾對外宣稱或保證系爭建案之室內窗戶使用YKK水密窗，兩造於簽訂系爭房地買賣契約之前，代銷人員已告知關於系爭建案仍以契約約定為主，原告亦將系爭契約攜回審閱8日至13日不等，而系爭契約第30條第2項已明白約定買賣實際設備、建材以系爭契約附件(九)之建材設備說明為依據，原告並無誤認之虞。而系爭契約附件(九)之建材設備說明「六、室內門窗：1.窗戶採用YKK、力霸、中華等知名品牌氣密鋁門窗搭配。」已約定被告得使用YKK、力霸、中華等品牌氣密窗，故被告擇一使用力霸品牌氣密窗，悉符合契約之約定，且被告使用力霸品牌之氣密窗與YKK品牌均具有隔絕外面聲音、防風之效用，並無減損或差異。況使用日本YKK品牌之價格為2萬8,530元，使用國產力霸品牌之價格為1萬7,665元，價差1萬865元，占買賣總價甚微，原告執上開微小瑕

疵（被告仍否認有瑕疵）作為拒絕履行給付買賣價金，有違誠實信用原則。

(二)又系爭契約第3條「房地面積及認定標準」已載明陽台面積若干，原告購買時已知悉，原告亦委請設計師辦理客變，對於陽台尺寸甚為明瞭，且陽台係為開放式，對流通風並無問題，亦無散熱不良之情形。另被告係因原告向反應陽台通風散熱問題，基於服務消費者之美意，徵得原告同意後於外牆鑽孔，而鑽孔並不影響系爭房屋之結構或安全；JDC亦僅為顧問，並非監造，故系爭建案並無原告所指之瑕疵。另二樓湯屋本非屬於買受人專有或專用部分，縱因該湯屋遭拆除，但仍未使原告買受房地之所有權範圍減少，更對原告所購買之房地處分權無任何損害可言。且原證12之圖面已由代銷公司提供給承購戶，並向承購戶說明爾後將進行二次施作工程，原告不得諉稱不知，依民法第355條第1項規定，原告不得嗣後以此為由主張解約。況經囑託鑑定後認定並無原告所指之瑕疵存在，又或縱有瑕疵存在，其瑕疵亦屬十分輕微，故原告主張解除契約，顯然無據。

(三)再者，原告非依消保法規定提起本件訴訟，且消保法第7條第2項所稱之受危害之「財產」並不包括「商品本身」，原告所稱之價值貶損，並非渠等於固有財產上受有損害，充其量僅為純粹經濟上損失，非屬消保法第7條以下所欲保障之範疇，自無消保法第51條規定適用可能，亦無從將前開權利納為違約金酌減事由，並據以抵銷。縱認原告得依系爭契約第28條第3項約定請求被告賠償相當於房地總價款15%之違約金，然依系爭契約第28條第5項約定，原告亦不得再依消保法第51條規定主張被告應再予以賠償。又系爭契約第28條第4項約定乃約定原告反悔不買時，原告得按房地總價款15%作為違約賠償並即可解除契約；被告亦有權得解除契約，並依上開標準請求賠償損害，屬保留解除權之解約金性質，與約定為雙方任何一方違約時，他方得解除契約，並得向對方按已付價金為計算基準請求賠償其損害，旨在使兩造履行契約

01 之違約金不同，故被告依系爭契約第28條第4款約定所得沒
02 收之金額，無依民法第252條規定酌減之可能等語，資為抗
03 辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不
04 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、經查，原告分別與被告簽訂系爭契約，購買系爭建案之房
06 屋，其中原告康嘉鈴以3,956萬元購買「戶別A1-20F」，已
07 繳價金988萬元；原告沈欣怡以1,867萬元購買「戶別A2-22
08 F」，已繳價金467萬元；原告李玠興以1,846萬元購買「戶
09 別A2-20F」，已繳價金460萬元；原告陳旗全以1,851萬元購
10 買「戶別A3-17F」，已繳價金463萬元；原告陳韋臻以1,861
11 萬元購買「戶別A2-21F」，已繳價金465萬元等情，有系爭
12 契約在卷可參（見本院卷(一)第59頁至第173頁），並為兩造
13 所不爭執，堪信為真實。原告主張渠等所購買之房屋有陽台
14 設計尺寸不當、被告私自開挖陽台外牆鑽孔、未全棟使用YK
15 K水密窗、二樓湯屋係違建遭拆除等瑕疵，依系爭契約第28
16 條約定、民法第359條規定解除契約，請求被告返還所受領
17 之價金並給付房地總價15%之違約金等語，為被告所否認，
18 並以前詞置辯。茲本件應審酌者厥為：系爭建案有無原告所
19 指之瑕疵？若有，原告得否以上開瑕疵為由主張解除契約？
20 若否，原告備位主張被告解除契約後應返還逾房地總價15%
21 部分之金額，並以對被告有五倍賠償金債權主張抵銷？茲分
22 述如下：

23 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
24 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
25 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無
26 關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
27 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
28 減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得
29 請求減少價金。民法第354條第1項、第359條分別定有明
30 文。又所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常
31 交易觀念，或依當事人之約定認為物應具備之價值、效用或

品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年度台上字第1173號、85年度台上字第1306號判決意旨參照）。

(二)就陽台坪數過小、陽台外牆鑽孔、未使用YKK水密窗部分：

1.原告雖主張系爭建案有陽台坪數過小，影響排氣、陽台外牆鑽孔，造成房屋使用年限縮短及未全棟使用YKK水密窗等瑕疵云云。然本件經送請台北市土木技師公會鑑定結果認：

「本件系爭預售屋全棟外牆遭被告逕自鑽孔，因無破壞其外牆與結構體之固定端，故無導致縮短外牆內原先以乾式建材建造所推估之使用年限。……鑽孔後之市價與鑽孔前之市價，兩者間並無差異。如要將本件系爭預售屋全棟外牆鑽孔回復原狀，即回復原先未鑽孔之狀態為可能，亦即逐片外牆進行更換即可。」、「各標的物之陽台並非屋頂（或天花板）及其四壁以隔板或其他物隔間，有礙氣流流通之建築物內部空間，且陽台與室內空間之間接設置有鋁框玻璃門可完全隔離氣流，因此若此空間設置冷氣室外機、溫泉熱水器或瓦斯熱水器等廢氣回流及安全上之疑慮」等語，有台北市土木技師公會109年4月16日北土技字第1092000211號函檢送之鑑定報告書（見本院卷(二)第177頁，鑑定報告書外放），可知外牆鑽孔未損及建築結構，不影響使用年限，陽台則為開放空間，與室內空間有鋁框玻璃門隔離，亦無廢氣回流之疑慮，均難謂已達減損房屋價值與效用之程度。

2.又系爭契約第3條已載明原告所購買之土地、房屋面積，其中亦詳細記載主建物、附屬建物即陽台、雨遮等面積；且系爭契約第1條亦有約定「賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。」，系爭契約附件(九)之建材設備說明第六點復已明確記載「窗戶採用YKK、力霸、中華等知名品牌氣密鋁門窗搭配。」等語（見本院卷(一)第273頁），並參以銷售系爭建案之代銷人員賴美惠證稱銷售過程雖提到會採用YKK水密窗，但仍會告知承購戶以契約約定為主等語（見本院卷(一)第534頁、第537頁），而原告

01 有五日以上審閱期間以閱覽包含附件在內之系爭契約全部
02 後，與被告達成合意而簽訂，則被告將室內窗戶採用力霸氣
03 密窗，並未違反契約約定，非屬瑕疵。原告據此依系爭契約
04 28條第3項約定、民法第359條規定解除契約，請求被告返還
05 已繳價金，並給付房地總價15%之違約金，於法無據。

06 (三)就二樓湯屋屬違建部分：

07 1.按「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之
08 義務不得低於廣告之內容」、「本法第22條至第23條所稱廣
09 告，指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳
10 單、海報、招牌、牌坊、電腦、電話傳真、電子視訊、電子
11 語音或其他方法，可使多數人知悉其宣傳內容之傳播」，10
12 4年6月17日修訂前消費者保護法第22條、消費者保護法施行
13 細則第23條分別定有明文。次按企業經營者應確保廣告內容
14 之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，消保
15 法第22條定有明文。此係為保護消費者而課企業經營者以特
16 別之義務，不因廣告內容是否列入契約而異。是企業經營者
17 與消費者間所訂定之契約，雖未就廣告內容而為約定，惟消
18 費者如信賴該廣告內容，並依企業經營者提供之訊息進而與
19 之簽訂契約時，企業經營者所負之契約責任自應及於該廣告
20 內容（最高法院101年度台上字第122號判決意旨參照）。又
21 依消保法第22條規定，系爭廣告單暨樣品屋示範應成為兩造
22 契約之一部，當事人亦應確保廣告內容之真實，所負義務不
23 得低於廣告之內容（最高法院102年度台上字第6號判決意旨
24 參照）。再按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消
25 費者所負之義務不得低於廣告內容，為消保法第22條所明
26 定。廣告得成為契約之一部，發生契約之效力者，其內容須
27 具體明確，所提供之訊息，在交易習慣上足以使一般消費者
28 信賴其將成為契約內容之一部，始足當之（最高法院107年
29 度台上字第1434號判決意旨參照）。

30 2.查系爭建案鄰近新北投捷運站，廣告文宣內容載明略以：

31 「在家享受全世界唯二的青磺上湯……。全世界只有日本玉

01 川及北投擁有此上帝恩賜的青磺溫泉。北投一般的溫泉住宅
02 甚至溫泉飯店大多只有白磺，少數擁有青磺，僅有御品行館
03 擁有得天獨厚雙自然溫泉泉源，青、白磺天然湧泉到全到
04 府。」、「新北投捷運站前24層のSC禪湯地標」。被告提供
05 予承購者之公設配置圖亦記載：「以天為幕，稀有青磺泉露
06 天湯區……被喻為療癒系的珍貴青磺泉，……由於不易維
07 護，特別被安排在二樓，由社區服務團隊專責維修清潔，住
08 戶只要輕鬆樓即可享受。男女湯、公共湯與更衣沐浴區都是
09 飯店等級。」等資訊之情，有上開廣告文宣附卷可佐（見本
10 院卷(一)第40頁、第43頁、第463頁）；並參以證人賴美惠證
11 稱：「（問：當初對原告等五人銷售御品行館預售屋行銷重
12 點為何？）針對產品做解說，即產品規劃坪數，一般來講就
13 是樓層、產品特色，特色是溫泉，公園第一排，優點項就是
14 捷運第一排。」等語（見本院卷(一)第536頁），足見被告主
15 打社區獨有青白磺溫泉、露天湯區等特色，藉此吸引消費者
16 購買系爭建案，原告因信賴上開廣告內容而簽訂系爭契約，
17 依前揭規定及說明，上開廣告內容自應構成房屋買賣契約之
18 一部分。被告交付予原告之房屋自應有與廣告所載內容相符
19 之露天湯區、青白磺溫泉，始符合契約預定效用。

20 3.又系爭建案之二樓露天湯區因露臺及陽台涉有新增湯屋違
21 建，經臺北市建築管理工程處查報限期拆除，現已經拆除等
22 情，有臺北市建築管理工程處108年12月3日北市都建使字第
23 1083256831號函附卷可稽（見本院卷(二)第123頁、第124
24 頁），並經原告陳報無誤（見本院卷(二)第272頁），則被告
25 就露天湯區部分，顯有未依債之本旨為給付之瑕疵存在。原
26 告雖據此主張解除契約，惟按所謂解除契約顯失公平，係指
27 瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損
28 害，有失平衡而言。則買受人解除契約是否顯失公平，自應
29 比較買賣雙方因解除契約所受損害程度而為判斷，此有最高
30 法院97年度台上字第739號、97年台上字第256號、93年度台
31 上字第1825號判決要旨可資參照。查就系爭建案因二樓湯區

01 為違建，造成之價值減損若干乙節，經本院送請台北市土木
02 技師公會鑑定後認為原告所購買之房屋每坪減損金額8,500
03 元至8,800元不等，原告因該瑕疵而受損金額分別為原告康
04 嘉鈴411,235元、原告沈欣怡179,788元、原告李玠興177,74
05 6元、原告陳旗全175,871元、原告陳韋臻179,789元，其金
06 額佔房地買賣總價之比例甚微；且二樓湯區係違建之結果，
07 僅係使得原告有無法使用該二樓湯區之損失，對原告自身而
08 言，其所購買之房地及停車位之使用、收益、處分權益並無
09 任何損害，相較契約解除後，被告無法請求原告支付買賣價
10 金、須另尋買家、支付代銷公司報酬及其他財務、人力成本
11 等損害，顯有相當之差距。又依上開鑑定報告書所載該湯屋
12 於溫泉水裝滿之情形下，前後露臺水池載重均未超過原設計
13 值，尚無危險及影響主建物結構、地下室安全之虞，且前述
14 臺北市建築管理工程處函文亦敘明：「如取得使用執照後欲
15 變更二樓平面圖為附件（即原證12公設配置圖）所示，
16 ……，如需變更用途應委託建築師依申請變更時建築法及都
17 市計畫相關法令檢討辦理變更使用執照」等語，可知被告移
18 交時系爭建案二樓湯區之現況固為無法合法使用，惟尚非不
19 得透過申請變更使用執照之方式補正，使其變為合法使用。
20 是此項瑕疵非重大或不能補正，解除契約亦有失平衡，則原
21 告主張解除契約云云，不應准許。另原告就此部分未主張減
22 少價金，本院自不再予審酌，併此敘明。

23 (四)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
25 第179條定有明文。又物之出賣人就其交付之買賣標的物，
26 有應負瑕疵擔保責任或不完全給付之債務不履行責任，買受
27 人固得請求出賣人補正或賠償損害，並得依民法第二百六十
28 四條規定行使同時履行抗辯權；惟行使同時履行抗辯拒絕給
29 付部分，應與出賣人應負之瑕疵補正或損害賠償責任「相
30 當」，若買受人應為之給付與出賣人之瑕疵補正或損害賠償
31 責任顯然不相當，且其給付為可分，則其同時履行抗辯之範

圍應受「相當」之限制，不得遽以拒絕全部之給付（102年度台再字第19號判決意旨參照）。查本件被告於109年1月7日以原告未依契約所定付款條件、方式給付價金為由，委託律師發函通知原告解除契約乙情，有該律師函、中華郵政掛號郵件收件回執在卷可佐（見本院卷(二)第241頁至第259頁）。原告固主張其因房屋瑕疵而行使同時履行抗辯權云云，惟原告所指陽台坪數過小、陽台外牆鑽孔、未使用YKK水密窗部分，非屬瑕疵；二樓湯區係違建部分，雖屬瑕疵，亦非重大，已如前述。而房屋因二樓湯區係屬違建所減損之價值為原告康嘉鈴411,235元、原告沈欣怡179,788元、原告李玠興177,746元、原告陳旗全175,871元、原告陳韋臻179,789元，與原告剩餘未繳價金之比例（如附表一依「未付價金」欄所示）並不相當，揆諸前開說明，原告尚不得以未繳價款之全額主張同時履行抗辯，則被告發函解除契約，並依系爭契約第28條第4項：「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十五（最高不得超過百分之十五）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」之約定，沒收依房地總價15%計算之金額，應屬合法有據。是依前揭約定，本件被告解約後得沒收之數額分別如附表三「房地總價15%」欄所示，原告已繳價款中逾此範圍之數額如附表三「被告應返還金額」欄所示，則因契約之解除而失其受領之法律上原因，構成不當得利，被告應予返還。至系爭契約第28條第4項乃約定原告如違約時，原告得按房地總價15%或已繳價款（以孰低者為準），作為違約賠償，即可解除契約；被告亦有權得解除契約，並依上開標準請求賠償其損害，就原告而言，上開約定之性質應屬保留解除權之解約金性質，與旨在使兩造履行契約之違約金不同，自無適用民法第252條規定予以酌減之餘地，併此敘明。

(五)另按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過

失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金，消保法第51條固有明文。惟按消費者保護法第五十一條關於懲罰性賠償金之規定，旨在促使企業經營者重視商品及服務品質，維護消費者利益，懲罰惡性之企業經營者，並嚇阻其他企業經營者仿效。本條所謂『依本法所提之訴訟』，於當事人提起之訴訟，倘係消費者與企業經營者間，就商品或服務所生爭議之法律關係，而依消費者保護法之規定起訴者即屬之（最高法院101年度台上字第744號判決意旨參照）。本件原告係依系爭契約第28條、民法第359條、第179條規定提起本件訴訟，尚非本於消保法為請求根據，已難認與消保法第51條之規定相符，原告主張依消保法第51條規定，其對被告有五倍懲罰性賠償金債權存在，亦屬無據。

四、綜上所述，原告先依系爭契約第28條、民法第359條請求被告分別給付如附表一「請求金額」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。備位依民法第179條之規定，請求被告分別給付如附表三「被告應返還金額」欄所示之金額，及自起訴狀送達翌日即107年5月29日（見本院卷(一)第199頁）起，至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保後，請求宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 6 月 30 日
民事第八庭 法 官 宣玉華

以上正本係照原本作成。

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。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 6 月 30 日

書記官 林怡秀

附表一					
編號	姓名	房地總價	已付價金	未付價金 (計算式：房屋總價-已付價金)	請求金額 (計算式：已付價金+總價15%之違約金)
1.	康嘉鈴	3,956萬	988萬	2,968萬元	1,581萬4,000元
2.	沈欣怡	1,867萬	467萬	1,400萬元	747萬500元
3.	李玠興	1,846萬	460萬	1,386萬元	736萬9,000元
4.	陳旗全	1,851萬	463萬	1,388萬元	740萬6,500元
5.	陳韋臻	1,861萬	465萬	1,396萬元	744萬1,500元

附表二								
編號	姓名	房地總價	鑑定後之房地總價	已付價金	被告解除契約後得沒收之金額	超過房地總價15%之金額	五倍懲罰性賠償金	被告應返還之款項
1.	康嘉鈴	3,956萬元	3,845萬46元	988萬	576萬7,507元	411萬2,493元	554萬9,770元	966萬2,263元
2.	沈欣怡	1,867萬元	1,783萬3,890元	467萬	267萬5,084元	199萬4,916元	418萬550元	617萬5,466元
3.	李玠興	1,846萬元	1,756萬4,747元	460萬	263萬4,712元	196萬5,288元	447萬6,265元	644萬1,553元
4.	陳旗全	1,851萬元	1,757萬5,900元	463萬	263萬6,385元	199萬3,615元	467萬500元	666萬4,115元
5.	陳韋臻	1,861萬元	1,775萬8,297元	465萬	266萬3,745元	198萬6,255元	425萬8,515元	624萬4,770元

附表三						
編號	姓名	房地總價	已付價金	房地總價15%	被告應返還金額(計算式：已付價金-房地總價15%)	原告應供擔保之金額
1.	康嘉鈴	3,956萬	988萬	593萬4,000元	394萬6,000元	131萬6,000元
2.	沈欣怡	1,867萬	467萬	280萬500元	186萬9,500元	62萬4,000元
3.	李玠興	1,846萬	460萬	276萬9,000元	183萬1,000元	61萬1,000元
4.	陳旗全	1,851萬	463萬	277萬6,500元	185萬3,500元	61萬8,000元
5.	陳韋臻	1,861萬	465萬	279萬1,500元	185萬8,500元	62萬元

