臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第5185號

原　　告　蔡銘洧
訴訟代理人　黃一鳴律師
　　蔡孟遑律師
被　　告　宏泰人壽保險股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　王慈伶律師
　　許俊彥

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國109年6月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰捌拾玖萬貳仟伍佰元，及如附表所示之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十二，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告以新臺幣陸拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰捌拾玖萬貳仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

原告原起訴請求：被告應給付原告新臺幣（下同）158萬元，及自被告受領時起（日期詳如附表所示）至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣原告變更聲明為後述，核屬請求之基礎事實同一及擴張應受判決事項聲明之情形，合於民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款之規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告於民國102年11月13日與被告簽訂房屋土地預定買賣契

約書（下稱系爭契約），購買坐落於新北市淡水區新市段00000000000000000地號土地之「海洋都心2」建案（下稱系爭建案）編號A7棟第20樓房屋1戶（下稱系爭房屋）及其坐落之土地、地下第5層編號第25號機械式停車位1位（合稱為系爭不動產），總價695萬元。原告於102年至107年間陸續給付被告系爭契約價金148萬元及代辦費10萬元（詳如附表所示）。系爭房屋之現況與系爭契約所附之房屋平面圖不符，連通廚房及陽台之出入口即工作陽台門（即三合一採光通風門），業經被告以RC實牆完全封閉，足見被告未依工程圖樣及系爭契約之建材設備表施工，而違反系爭契約第10條第1項約定，原告得依系爭契約第10條第4項、第26條第1項解除系爭契約。系爭房屋顯然不具應有之價值、效用或品質，亦不符系爭契約所預定效用，有重大物之瑕疵存在。被告已表示該物之瑕疵不能修補，或雖能修補而被告表示不願為之，則原告即得在危險移轉前行使物之瑕疵擔保請求權，故原告另得依民法第359條規定解除系爭契約。系爭契約既經解除，原告得依民法第259條規定，請求被告返還原告已給付之系爭不動產價金148萬元、代辦費10萬元，及被告自受領時起之利息。原告尚得依系爭契約第26條第1項約定，請求被告給付系爭不動產總價款15%即104萬2500元之違約金及其利息。

㈡縱認前開主張無理由，針對被告抗辯得沒收原告給付之買賣價金部分，因本件違約之情形應可歸責於被告，又被告未因本件受到損害，請求酌減違約金至系爭不動產總價款之2%即13萬9000元，原告依民法第179條規定，請求被告返還144萬1000元。

㈢爰先位依民法第259條規定；備位依民法第179條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應給付原告262萬2500元，及其中158萬元自被告受領時起（詳如附表所示）至清償日止，按年息5%計算之利息；其中104萬2500元自109年5月21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：

㈠原告原應於107年4月2日以前繳納第11期申請使用執照之價金，然原告並未於期限內繳款，且原告迄今未繳納第11期至第14期價金，原告已逾期2個月未清償價金，依系爭契約第8條之約定已視為原告違約，被告向原告催告後，於108年7月25日已向原告解除契約，系爭契約既經被告合法解除，則原告已無買賣契約之瑕疵擔保請求權或不完全給付請求權，更不能援引系爭契約之條款主張解除契約。

㈡退步言之，縱認被告解除系爭契約不合法，然系爭房屋是否有物之瑕疵、被告是否違反系爭契約第10條約定，應以系爭房屋「交付時」為斷，系爭房屋實際上尚未交付，故無所謂瑕疵或違反系爭契約第10條約定可言。況系爭契約第10條之約定，前提為原告完全履約，始得請求被告交付系爭房屋，然原告未依約按期給付價金，違約在先，不得依系爭契約第10條、第26條之約定解除系爭契約。又原告仍得經由客廳落地門窗通往陽台，系爭房屋之廚房、陽台均得使用，並不影響系爭房屋之居住目的，難謂有重大瑕疵。縱系爭建案已領有使用執照，亦得申請變更，而被告有專業之營造團隊，自有能力可將RC牆變更為三合一採光門，足見原告所主張之瑕疵，顯屬得補正之瑕疵。被告否認拒絕修補，原告僅空言主張被告拒絕修補，然迄今未舉證證明系爭瑕疵無法補正，亦未證明被告拒絕修補瑕疵或無法擔保除去該瑕疵後給付，則其於系爭房屋交付前主張瑕疵、解約，請求返還買賣價金本息，即不合法。

㈢原告稱被告未因原告之違約受到損害，反而獲利云云，實與事實不符，與系爭房屋條件相同之不動產成交價格，於被告解除系爭契約後，市價已經降低，被告並無獲利情事等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，兩造於102年11月13日簽訂系爭契約，原告向被告購

買系爭不動產，買賣總價為695萬元（含車位價格1個70萬元）。原告已給付系爭契約第1期至第10期款總計148萬元，及代辦費預收款項10萬元（詳如附表所示）予被告，系爭建案於106年12月29日竣工，於107年5月25日取得使用執照。被告於107年12月22日寄發台北台塑郵局存證號碼第1836號存證信函（下稱107年12月22日存證信函）向原告催告第11期至第14期之買賣價金及遲延利息，並於107年12月24日送達原告，被告於108年7月25日寄發台北台塑郵局存證號碼第000783號存證信函（下稱108年7月25日存證信函）對原告解除系爭契約，並於108年7月26日送達原告。系爭房屋迄今尚未交付，原廚房通往陽台之三合一採光門現為RC牆之狀態等情，有系爭契約、客戶期款繳款狀況表、國內匯款申請書、系爭房屋平面圖、新北市政府工務局107淡使字第00181號使用執照、107年12月22日存證信函暨回執、107年12月22日存證信函暨回執各1份在卷可稽（見本院卷第17頁至第51頁、第55頁、第103頁、第105頁至第111頁、第121頁至第124頁、第149頁、第195頁至第201頁），復為兩造所不爭執，應堪信為真實。

四、原告另先位主張被告應返還系爭不動產價金158萬元及自受領時起之利息，並應給付違約金104萬2500元暨利息，備位主張被告應返還144萬1000元等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：㈠被告抗辯已以108年7月25日存證信函解除系爭契約，是否有理由？㈡原告主張依民法第359條規定、系爭契約第10條第4項、第26條第1項約定解除系爭契約，是否有理由？㈢原告請求被告返還系爭不動產價金158萬元，及自受領時起之利息是否有理由？金額為若干？㈣原告請求被告給付違約金104萬2500元暨利息是否有理由？金額為若干？㈤原告之備位主張是否有理由？茲分述如下：

㈠被告抗辯已以108年7月25日存證信函解除系爭契約，無理由：

被告雖抗辯：系爭建案已於107年5月25日取得使用執照，原告未遵期給付第11期至第14期價金，經以107年12月22日存證信函催告後，被告已以108年7月25日存證信函解除系爭契約云云，並提出107年12月22日存證信函暨回證、108年7月25日存證信函暨回證各1份為證。查依兩造提出之客戶期款繳款狀況表所示（見本院卷第49頁、第99頁），兩造原約定原告應於系爭建案申請、領取使用執照時分別給付第11期、第12期款各36萬元，領取契稅單時給付第13期款58萬元（第11期至第13期合計130萬元），預計銀行貸款之第14期款為412萬元（第11期至第14期款合計542萬元）。然原告主張兩造事後於108年1月7日約定銀行貸款金額由412萬元，變更為542萬元乙情，業已提出本票收執書1紙為佐（見本院卷第177頁）。依該本票收執書所示，被告收受原告開立之票面金額542萬元本票，作為「本房地金融機構貸款前擔保之用，俟取得本項金融機構貸款無誤時，即將此本票退還開立者」，堪認原告上開主張屬實。則兩造既已於108年1月7日合意將原告原應依序遵期給付之第11期款至第14期款共542萬元，改為合併為同一期「銀行貸款」542萬元，被告之107年12月22日存證信函之催告，已失其效力，被告即不得據107年12月22日存證信函為合法之催告，進而以108年7月25日存證信函解除系爭契約。被告上開抗辯，委無可採。

㈡原告主張依系爭契約第10條第4項、第26條第1項約定解除系爭契約，有理由：

1.按「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件四】之建材設備表施工，除經甲方（即原告）同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方（即被告）之事由，致無法供應原建材設備，或所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限」；「乙方如有違反前3款之情形，雙方同意依本契約第26條違約條款辦理。」；「除經雙方個別磋商同意之約定

外，乙方違反『主要建材及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』、『瑕疵擔保責任』之規定者，甲方得解除契約；解約時乙方應退還甲方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之十五計算之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。」，系爭買賣契約第10條第1項、第4項、第26條第1項分別定有明文。查原告主張被告未依工程圖樣及系爭契約之建材設備表施工，連通廚房及陽台之出入口即工作陽台門（即三合一採光通風門），遭被告以RC實牆完全封閉等情，業已提出系爭契約所附系爭房屋平面圖、系爭房屋現況平面圖、系爭契約附件四建材設備各1份為證（見本院卷第195頁至第205頁）。被告對於原廚房通往陽台之三合一採光門現為RC牆之事實，並無爭執（見本院卷第278頁），被告又未舉證原告曾同意被告取消上開建材設備，或有不可歸責之事由，致無法供應原建材設備，且原告原應提供三合一採光通風門，現為RC實牆，業已逾越變更建材設備之範疇，係取消建材設備之提供，自無更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備可言，堪認被告業已違反系爭契約第10條第1項之約定，依同條第4項，原告得依系爭契約第26條第1項約定，解除系爭契約。

2.原告以109年6月3日民事綜合辯論意旨狀，以被告業已違反系爭契約第10條第1項之約定，依系爭契約第10條第4項、第26條第1項解除系爭契約，並以此狀之送達，對被告為解除系爭契約之意思表示乙情，有此份書狀1份在卷可考（見本院卷第256頁），被告對於業已收受原告109年6月3日民事綜合辯論意旨狀乙節，並無爭執（見本院卷第278頁），堪認原告業已合法解除系爭契約。因原告主張依系爭契約第26條第1項約定解除系爭契約，已有理由，原告另據民法第359條規定解除系爭契約部分，本院毋庸贅予判斷，附此敘明。

3.被告雖抗辯：系爭房屋是否有瑕疵，應以交付時為斷，系爭房屋尚未交屋，原告無瑕疵擔保解除契約權或違反系爭買賣

契約第10條第1項可言。況針對原應提供三合一採光通風門，現為RC實牆之情形，被告能修補，亦有修補意願云云。然本院前係肯認原告得依系爭契約第26條第1項約定解除系爭契約，此屬兩造間意定之解除權，與法定瑕疵擔保責任無涉，被告執瑕疵擔保責任領域之概念，抗辯瑕疵應以交付時判斷、特定物買賣應限於出賣人不能修補瑕疵或不願修補瑕疵始能在危險移轉前行使瑕疵擔保請求權云云，均容有誤會。又考諸系爭契約第10條之約定，並未限定須系爭房屋交屋時，被告有違反系爭契約第10條第1項至第3項約定情形，買方始能依同條第4項、第26條約定行使權利，被告此部分抗辯，尚乏所據，委無可採。

4.被告另抗辯：原告未遵期給付買賣價金，違約在先，不得請求交付系爭房屋，亦不能主張依系爭契約第10條、第26條約定解除系爭契約云云。然兩造已於108年1月7日合意將原告原應依序遵期給付之第11期款至第14期款共542萬元，改為合併為同一期「銀行貸款」542萬元，業經本院認定如前，佐以系爭契約第9條第3項第7款之約定，原告於金融機構貸款核准及於被告完成產權移轉至原告名下時，原告始有給付銀行貸款金額之對待給付義務，本件兩造間並未履行至產權移轉階段，此為兩造所不爭，是原告自亦無遲延給付銀行貸款可言，被告此部分抗辯，前提已有未合，自難遽採。

㈢原告請求被告返還系爭不動產價金158萬元，及自受領時起之利息有理由：

按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。三、受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。四、受領之給付物生有孳息者，應返還之。五、就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還。六、應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返

還者，應償還其價額，民法第259條定有明文。查原告業以109年6月3日民事綜合辯論意旨狀繕本之送達，合法行使解除系爭契約之意思表示，業經本院認定如前，原告就系爭契約業已給付買賣價金148萬元，代辦費10萬元（繳費情形詳附表）乙節，為被告所不爭，原告自得依民法第259條第1款、第2款規定，請求被告返還系爭不動產價金158萬元，及如附表所示之利息。

㈣原告請求被告給付違約金，在31萬2500元之範圍內，有理由：

1.系爭契約第26條第1項約定，已如前述，原告除得解除系爭契約外，尚得請求房地總價款15%之違約金。是原告應得請求被告給付違約金93萬7500元（計算式：625萬元×15%＝93萬7500元）。原告請求依系爭不動產總價款計算違約金，贅予併計車位價金，容有誤會，附此敘明。

2.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。因本條規定係採瑞士立法例。為衡平正義起見，法院本得依職權核減之，合先敘明。本院審酌被告將原應提供之三合一採光通風門變更為RC實牆之違規情節，佐以考量系爭不動產總價為695萬元（房地總價625萬元、車位總價70萬元），原告已繳付其中買賣價款148萬元，及系爭建案於106年12月29日竣工，於107年5月25日取得使用執照等履約情形，參以系爭房屋所在區域經濟情況、買賣雙方利益等一切情事，本院認依系爭買賣契約第26條第1款約定之違約金比例15%應有過高，爰依民法第252條規定酌減違約金，並認應酌減至系爭房地總價之5%為宜，是原告可請求違約金為31萬2500元【計算式：625萬元×5%＝31萬2500元】。

㈤原告之備位主張毋庸審酌：

原告請求先位主張全無理由，才予判斷備位主張（見本院卷第291），本件先位主張非全無理由，已如前述，是本院毋庸審酌原告之備位主張。

㈥原告得依系爭契約第26條第1項約定，請求被告給付違約金31萬2500元，已如前述，因兩造並未另約定此屬懲罰性違約金性質，依民法第250條第2項前段，即應屬賠償總額預定性違約金之性質，已為不履行而生損害之賠償總額，不得再請求遲延利息之遲延利息。是原告就違約金部分，仍請求自109年5月21日起至清償日止之法定遲延利息，應屬無據。

五、綜上所述，被告抗辯已以108年7月25日存證信函解除系爭契約，並無可採。因被告將原應提供之三合一採光通風門，變更為RC實牆，違反系爭契約第10條第1項約定，原告得依系爭契約第10條第4項、第26條第1項約定解除系爭契約，並依民法第259條規定，請求被告返還已給付之買賣價金158萬元，及如附表所示之利息。另原告亦得依系爭契約第26條第1項請求違約金，惟應予酌減至31萬2500元。原告之備位主張，本院毋庸審酌。從而，原告依民法第259條規定、系爭契約第26條第1項約定，請求：被告應給付原告189萬2500元，及如附表所示之利息，為有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。至原告其餘假執行之聲請，則因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　24　　日

民事第一庭　　法　官　李子寧

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　　19　　年　　7　　月　　24　　日

書記官　簡素惠

附表：

編號	計息本金（新臺幣）	計息起始日	得請求之利息	備註
1	15萬元	102年11月19日	自左列計息起始日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	訂金
2	55萬元	102年11月19日		簽約金
3	15萬元	103年4月7日		開工款
4	8萬元	103年8月15日		地下室連續壁完成
5	8萬元	105年7月11日		地上5樓底板完成
6	8萬元	105年10月20日		地上10樓底板完成
7	8萬元	105年12月20日		地上15樓底板完成
8	8萬元	106年3月13日		地上20樓底板完成
9	8萬元	106年6月8日		地上25樓底板完成
10	15萬元	107年4月27日		鷹架拆除
11	10萬元	107年11月23日		代辦費