

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第1674號

原告 李彬誠
訴訟代理人 吳佶諭律師
被告 家賀建設股份有限公司

法定代理人 呂敏銘
被告 蕭富平
共同

訴訟代理人 吳宗華律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國109年8月27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

壹、程序方面：

按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。經查，本件依兩造簽訂之預售房屋土地買賣契約書（下稱系爭契約）第25條約定，兩造合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第48頁），揆諸前開規定，本院就本件訴訟自有管轄權。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國104年3月29日向被告購買其所興建出售之「澄舍」預售屋建案（下稱系爭建案）中A1棟12樓之房地（下分稱系爭房屋及系爭土地，合稱系爭房地），停車位為地下第2層平面式第32、33號，並簽訂系爭契約乙份。詎原告於系爭建案興建時至系爭房地查看，發現系爭房屋有嚴重漏水、淹水等瑕疵之情形，原告多次要求被告說明上開瑕

疵原因與後續處理情形，原告始能繼續付款，均遭被告置之不理，嗣被告於108年8月14日將系爭房地出賣予他人，更於同年9月4日完成系爭房地不動產所有權移轉登記。原告知悉上開情事後於108年8月27日函知被告解決，被告收受後仍置之不理，原告復於108年9月11日函知被告解除系爭契約並請求返還已付價金新臺幣（下同）96萬元及利息未果，惟被告收受上開通知後迄今仍未返還，系爭契約既已合法解除，爰依民法第259條第2款、同法第179條、系爭契約第18條及第19條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應共同給付原告96萬元，及自104年3月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)如受勝訴判決，原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

二、被告則以：原告並未提出證據證明系爭房屋有嚴重漏水、淹水等瑕疵之情形，亦無證據證明原告有多次要求被告說明漏水淹水情事及後續處置情形而遭被告置之不理等情，是其主張瑕疵擔保請求權、解除契約並返還價金顯無理由。又系爭房地已於105年12月10日完成屋突結構，於106年1月25日完成室內隔間牆，依系爭契約附件一之付款期別明細表，原告應給付之價金為57萬元，惟原告就上開期款均未按期繳納，為此被告前已三次發函催告原告繳付，未獲原告置理，因此，自被告於105年12月10日完成屋突結構至被告於106年3月13日第3次函催原告繳納止，原告逾期繳付之時間已超過系爭契約第4條第3項所約定之2個月期限，是被告自得依約主張解除系爭契約。況嗣後原告就各期應繳付之期款及被告催繳之通知均置之不理，合計欠繳之期款已逾139萬元，原告均不願出面協商，從而被告於107年1月15日主張依系爭契約第19條第2項之規定解除系爭契約，並沒收原告已支付之買賣價金96萬元係屬有理，原告之主張顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)駁回原告之訴及假執行之聲請；(二)如受不利判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件原告於104年3月29日簽訂系爭契約，向被告購買系爭房

01 地，原告已支付被告訂金及簽約金共計96萬元，有系爭契約
02 在卷可稽（見本院卷第17頁至第52頁），且為兩造所不爭
03 執。原告主張系爭房屋有嚴重漏水、淹水等瑕疵，催告被告
04 均置之不理，故依系爭契約第18條、第19條、民法第359條
05 解除契約，並請求被告返還已交付之訂金及簽約金共96萬元
06 等語，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：（一）
07 原告主張系爭房屋有嚴重漏水、淹水等瑕疵，經催告被告置
08 之不理，故依系爭契約第18條、第19條、民法第359條解除
09 契約，有無理由？（二）被告抗辯原告未依系爭契約繳納房地
10 價金，故解除系爭契約，有無理由？（三）原告請求被告共同
11 給付96萬元，及自104年3月30日起至清償日止，按週年利率
12 5%計算之利息，有無理由？（四）本件是否有違約金過高，
13 而應予酌減之情形？茲說明得心證之理由如下：

14 （一）原告未舉證證明系爭房屋有嚴重漏水、淹水等瑕疵存在，故
15 原告主張依系爭契約第18條、第19條、民法第359條解除契
16 約，為無理由：

17 1、按物之瑕疵擔保責任，既係就買賣標的之價值及效用為擔
18 保，則所謂瑕疵，除由契約預定效用之認定，自應一般理性
19 客觀之人在為該項交易時所認知之通常效用，並參酌當時社
20 會上之普遍認知及觀感，而為合於經驗法則及誠信原則之判
21 斷。又按民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，原則上固於危
22 險移轉後始有適用，但出賣人既有給付無瑕疵物之義務，買
23 受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，則在特定物之買賣，依法
24 律規範之目的，物之瑕疵不能修補，或雖能修補而出賣人表
25 示不願為之者，應認為在危險移轉前買受人即得行使擔保請
26 求權，並得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於
27 複雜，損及買受人之權益（最高法院89年度台上字第1085號
28 判決參照）。是民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，原則上
29 雖於危險移轉後始有適用，惟原告於被告尚未交付本件房地
30 前，即以被告所擬給付之買賣標的具有瑕疵，進而在被告未
31 為提出給付以前，依民法第359條之規定主張解除契約，即應

就其上開主張之有利於己事實負舉證之責。

2、本件原告於系爭房地尚未交付前，即主張系爭房屋有嚴重漏水、淹水之情，且寄發存證信函予被告，被告均置之不理、不願修補等語，雖提出存證信函及回證為據（見本院卷第53頁至第56頁）。然原告既主張系爭房屋於交付前即存有瑕疵，依前揭說明，自應由原告負舉證之責。經查，本件原告主張於系爭房屋交付前，即已發現有漏水、淹水等瑕疵，僅提出照片3張為據（見本院卷第155頁至第159頁），然原告所提照片上未有日期，亦未看出有何漏水或淹水之情，更無法認定拍攝地點即在系爭房屋內。另參證人張貽傑之證述：原告係伊太太的哥哥，原先伊有購買系爭建案A2棟12樓房屋，購買時間跟原告差不多，伊於購買系爭建案前3年，有購買家賀建設股份有限公司（下稱家賀公司）另一個建案的房屋，該建案叫無疆。大約於106年年初時，有一位家賀公司的工班叫蘇主任，來伊無疆建案的家作維修，伊聽到蘇主任跟其他人講電話，提到12樓有漏水的情形，等蘇主任掛掉電話，伊問蘇主任是系爭建案的12樓有漏水嗎，蘇主任很緊張地說不是不是。因為伊住無疆的12樓，所以不可能是無疆的12樓有漏水，所以伊才跑去系爭建案的12樓看，當時伊所有系爭建案A2棟12樓的房子已經賣給別人，所以伊是到A1的12樓，就是原告的房子，當時伊跟工班說伊以前有買系爭建案12樓的房子，現在A1棟12樓是伊太太的哥哥買的，伊想上去看看，工班就讓伊上去。當時房屋的主結構已經完成，但鷹架還沒有拆，室內地板磁磚還沒鋪，隔間好了，至於衛浴、廁所是否已安裝，伊沒有印象，伊記得當時A1棟12樓的房屋大門是打開的，伊就入內查看，當時伊看到地板的水管有重新鋪水泥的痕跡，伊就拍照，伊記得去看過兩次，這是第一次。第二次是隔了好幾個月，當時還沒交屋，但是外牆鷹架已經拆除，因為工班有認識，所以就讓伊上去，當時伊看到有工人在A1棟12樓屋內敲客廳地板的磁磚，伊就拍照。伊當時沒有問工人為何在敲磁磚，這兩次伊在屋內的時間大約十

分鐘。伊當時沒有看到屋內有漏水、淹水的情形。（提示本院卷第159頁）這張照片何處拍的，時間太久伊沒有印象。…當時伊有跟系爭建案代銷的莊經理反應，詢問為何會有漏水的情形，因為伊聽蘇主任說12樓有漏水情形，所以直接跟莊經理反應，莊經理說產權還沒有過戶，不用跟伊等交代這麼清楚，只要房子交給伊等沒有問題就好。原告當時住新北市，伊住桃園，所以原告叫伊去反應比較方便。當時也有跟代銷說如果系爭建案的房子有什麼問題，可以直接跟伊太太聯絡。所以當時是莊經理打給伊太太，是要講催繳款的問題，伊太太跟莊經理說，請莊經理交代漏水的問題，伊當時也在旁邊，所以莊經理是跟伊太太講上開伊所陳述的那些話，是伊在旁邊有聽到。後來伊太太跟莊經理說，因為當初房子是跟家賀公司的一位劉小姐買的，不是跟代銷買的，所以請劉小姐直接跟伊等聯絡。莊經理打給伊太太，伊太太向莊經理反應漏水一事，大約是106年年初去看完房子的事，但距離多久伊不記得了，伊沒有印象，也不記得是在第一次看完房子跟第二次去看房子中間，還是第二次看完房子之後等語（見本院卷第198頁至第200頁）。從張貽傑之證述可知，張貽傑並未親眼見到系爭房屋內有何漏水、淹水等情，僅係聽聞蘇主任稱「12樓有漏水」等語，即認定系爭房屋有漏水，然此部分蘇主任未指明係何房屋的12樓有漏水，是此部分純屬張貽傑之個人臆測，自難以張貽傑證述內容，遽認系爭房屋確有原告所主張漏水之情。

3、再參原告原先自承發現系爭房屋有瑕疵之時間為106年8月間（見本院卷第151頁），然被告前於106年1月16日、2月13日、3月10日、3月23日、4月24日、5月23日、5月25日，即多次催告原告依系爭契約所定付款期限繳納各期價款，有繳款通知書及掛號回執可參（見本院卷第113頁至第121頁、第131頁至第140頁），則原告並未舉證說明，何以在原告所稱發現系爭房屋有漏水之前，原告有合法拒絕給付系爭契約所定各期款項之事由。嗣後原告雖改稱係在被告第一次催繳時便發

01 現有漏水情形，那時候就拒絕給付第1期款項等語（見本院卷
02 第190頁），然此部分未見原告有任何舉證，張貽傑之證述亦
03 無法證明係在106年年初原告即發現系爭房屋有漏水之情，更
04 足認原告主張係因發現系爭房屋有瑕疵，故而拒絕給付款項
05 等語，顯屬無據。至原告主張被告於106年1月25日完成屋頂
06 板結構體（上樑），何以於105年11月23日即已寄出繳款通
07 知，顯見被告未依實際完工情形通知繳款等語，此部分原告
08 係以被告於107年1月15日所發桃園大業郵局存證號碼000038
09 號存證信函（下稱系爭存證信函，見本院卷第125頁至第127
10 頁），其中說明二所列內容為據（見本院卷第126頁），然屋
11 突結構體係於105年12月10日即完成，屋頂版結構體完成（上
12 樑）更早於105年11月間即已完成，此有被告所提106年1月16
13 日繳款通知書及各期工程及通知原告繳款明細表附卷足佐
14 （見本院卷第113頁、第123頁），足認系爭存證信函就此部
15 分日期之記載，可能有誤，但並不影響先前繳款通知書內告
16 知原告各工程實際完成時間之內容。此外，原告除系爭存證
17 信函所載內容外，並未舉證證明被告有未依實際完工情形通
18 知繳款之情形，是此部分難認有原告所稱未依實際完工情形
19 通知繳款情事，原告主張，洵無足採。

20 4、綜合上述，原告未舉證證明系爭房屋有何漏水、淹水情事，
21 從而原告主張依系爭契約第18條、第19條、民法第359條解除
22 契約，為無理由。又原告既未舉證證明系爭房地有何漏水、
23 淹水情事，從而原告請求被告提供系爭房屋之施工日誌及照
24 片，即屬摸索調查而無必要，附此敘明。

25 （二）被告主張原告未依系爭契約繳納房地價金，故解除系爭契
26 約，為有理由：

27 1、本件依系爭契約第4條付款辦法第1項約定：「甲方（即原
28 告）同意付款辦法按附件一「付款期別明細表」繳付，並於
29 乙方（即被告）通知繳款期限內，自行向乙方指定之繳款地
30 點或金融機構專戶以現金或即期支票按期如數繳付，乙方通
31 知之每期繳款間隔應在20日以上」。同條第3項約定：「甲方

未依限繳付各期價款及貸款差額時，逾期5日仍未繳付或已繳票據無法兌現時，每逾一日應加付該期款萬分之2單利計算延遲利息，於補繳期款時一併繳付乙方。如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理」。第19條違約之罰則第2項則約定：「倘甲方有減少價金之要求，或違約不買，或有任何違反本約其他規定情事者，經乙方定期催告仍未辦理者，乙方除得解除本契約外，並得請求甲方按本約買賣總價百分之十五（最高不得超過百分之十五）計算之金額作為違約金（但該約定之違約金如超過甲方已繳之價款者，則以已繳之價款為限）予乙方」。再依系爭契約後附「付款期別明細表」，其上記載：一、訂金：10萬元。二、簽約金：86萬元、三、屋頂版結構體完成（上樑）：19萬元。四、屋突結構體完成：19萬元。五、室內隔間牆施作：19萬元。六、內牆壁磚施作：19萬元。七、三樓以上拆架：19萬元。八、使用執照申請掛件完成：19萬元。九、使用執照取得：25萬元。十、交屋款：5萬元。十一、銀行貸款：720萬元等內容，有系爭契約可稽（見本院卷第25頁、第43頁至第44頁、51頁）。

2、系爭建案已於105年12月10日完成屋突結構，於106年1月25日完成室內隔間牆，依前開付款明細，原告應給付57萬元，被告先後於106年1月16日、2月13日、3月10日、3月23日、4月24日、5月23日、5月25日、8月4日、10月18日寄送繳款通知書予原告，有繳款通知書及掛號回執在卷可稽（見本院卷第113頁至第121頁、第131頁至第147頁），原告均未依約繳納；嗣被告於107年1月15日以系爭存證信函通知原告解除系爭契約，亦有系爭存證信函可佐，此部分應認原告已逾系爭契約第4條第1項所定付款期限，故被告依系爭契約第19條第2項解除系爭契約，並沒收原告已支付之價金96萬元，自屬有據。

3、至原告主張被告所寄發之系爭存證信函，其上寄件人只有列家賀公司，未列蕭富平，解除契約不合法，從而被告嗣後將

01 系爭房地出售他人，屬一屋二賣等語，按代理人雖未以本人
02 名義或明示以本人名義為法律行為，惟實際上有代理本人之
03 意思，且為相對人所明知或可得而知者，為隱名代理，仍發
04 生代理之效果。又隱名代理之成立，須代理人為法律行為
05 時，雖未以本人名義或明示以本人名義為之，惟實際上有代
06 理本人之意思，且此項意思為相對人所明知或可得而知者，
07 始足當之，最高法院103年度台上字第781號判決意旨可參。
08 本件被告以系爭存證信函通知原告解除契約，其上寄件人雖
09 僅列家賀公司，然從系爭存證信函之內容觀之，均明白表示
10 係同時解除系爭契約，自包括房屋及土地部分，且沒收者亦
11 為原告已繳付之全部價金，包括房屋及土地之價金；另就系爭
12 契約之內容，系爭建案完工後，被告所需履行者，係將系爭
13 房屋及系爭土地一併移轉予原告，系爭房屋無法自系爭土地
14 脫離，亦無法割裂履行，故於解除契約時，自應認無法單純
15 解除系爭契約之一部，此觀之系爭契約一併將家賀公司及蕭
16 富平同列為乙方自明（見本院卷第49頁）；復參蕭富平就系
17 爭契約之相關銷售、履約管理等事宜，均全權委託家賀公司
18 處理，有蕭富平所出具之授權書附卷足佐（見本院卷第177
19 頁），足認家賀公司有權代理蕭富平向原告為解除契約之意
20 思表示。故系爭存證信函上寄件人雖僅列家賀公司，然原告
21 可從系爭存證信函內容知悉所解除者係系爭契約，亦可知悉
22 家賀公司有代理蕭富平解除系爭契約之意，可認系爭存證信
23 函解除契約之意思表示主體，為家賀公司與蕭富平，故此解
24 除契約之意思表示自屬合法。系爭契約既已合法解除，被告
25 嗣後將系爭房地出售予他人，自無一屋二賣情事，原告主張
26 系爭存證信函上寄件人僅為家賀公司，解除契約不合法，被
27 告為一屋二賣等語，難認有理。

28 4、至原告主張當初與被告洽談，只要付完訂金及簽約金，其餘
29 是等交屋時再一次付清尾款及對保等語，惟系爭房地之價
30 款，確為依照工程進度之不同而須分期繳納，已於前述；原
31 告復未舉證證明兩造間有除訂金及簽約金外，其餘款項等交

01 屋時一次付清之協議，是此部分原告主張，難認有據。

02 5、綜合上述，原告未依付款期限表所定時程繳款，經被告催告
03 後，原告均未依約履行，從而被告依系爭契約第19條第2項解
04 除系爭契約，為有理由。

05 (三)原告請求被告給付96萬元，及自104年3月30日起至清償日
06 止，按週年利率5%計算之利息，為無理由：

07 以上所述，本件原告未舉證證明系爭房屋有何漏水、淹水情
08 事，故原告主張依系爭契約第18條、第19條、民法第359條
09 解除契約，為無理由。且因原告無正當理由拒絕給付系爭契
10 約所定之各期款項，被告依系爭契約第19條第2項解除系爭
11 契約，並沒收原告已繳納之價金96萬元，為有理由。故原告
12 請求被告給付96萬元，及自104年3月30日起至清償日止，按
13 週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

14 (四)本件原告主張違約金過高，應予酌減，為無理由：

15 1、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
16 定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金
17 錢者，應附加自受領時起之利息償還之；當事人得約定債務
18 人於債務不履行時，應支付違約金；約定之違約金額過高
19 者，法院得減至相當之數額，民法第259 條第2 款、第250
20 條第1 項、第252 條分別定有明文。又按當事人約定之違約
21 金過高者，法院得依民法第252 條規定，酌減至相當之數
22 額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務
23 人如能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之
24 標準；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為
25 民法第252 條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提
26 出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適
27 裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事
28 人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就
29 違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責
30 任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之
31 體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能

01 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸
02 自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定
03 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌
04 該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，
05 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，
06 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約
07 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異
08 將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權
09 人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高
10 法院89年度台上字第1709號判決、92年度台上字第2747號判
11 決意旨參照）。

- 12 2、本件原告就系爭房地主張有瑕疵，從而解除系爭契約為無理
13 由，且經被告發函催告後仍未繳納系爭房地價款，原告均未
14 繳納，故被告於107年1月15日以系爭存證信函解除契約，並
15 明確提及「…本公司自得按系爭買賣契約第十九條之約定，
16 解除系爭買賣契約，並依約沒收李彬誠先生已支付之買賣價
17 金（含訂金及簽約金）合計96萬元整」等文件（見本院卷第1
18 27頁），故被告依據系爭契約第19條第2項解除契約並沒收原
19 告已給付之價金，應屬有據。另審酌內政部所公告之現行預
20 售屋買賣契約書範本第25條第4項：「買方違反有關『付款條
21 件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__
22 （最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額
23 超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本
24 契約」，而本件系爭房地之總價金為960萬元，被告所沒收之
25 違約金為96萬元，為總價金之10%，並未逾越前開內政部範
26 本所定15%，故難認本件違約金有何違反定型化契約範本而
27 應予酌減之情。至原告主張被告並未因此受有何損害，顯見
28 違約金過高等語，按違約金酌減之數額是否相當，係以依一
29 般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債
30 權人可得享受之一切利益為酌定之標準，依民法第260條規定
31 意旨推之，債權人因契約解除所生之損害，並不在斟酌之列

（最高法院86年度台上字第1084號判決意旨參照），故違約金之約定，本係為在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，是原告此部分主張，難認有據，自不足採。

四、綜上所述，本件原告依系爭契約第18條、第19條、民法第359條解除契約，並依民法第259條第2款、第179條規定請求被告返還已付價金96萬元，及自104年3月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由。且本件違約金96萬元尚屬相當，並無違約金過高而應依民法第252條酌減之情事，原告請求為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所依附，爰併駁回之。

五、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。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

中 華 民 國 109 年 9 月 25 日
民事第一庭 法 官 賴淑萍

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 9 月 25 日
書記官 黃怜瑄