臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第906號

原　　告　沈月意
　　沈月雪
　　徐瑤娟
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　蔣美龍律師
被　　告　宏盛建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林新欽
訴訟代理人　林樹旺律師
　　莊志成律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國110年8月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告沈月意、沈月雪、徐瑤娟（下稱原告3人）分別於附表一所示之日期向被告購買坐落新北市○○區○○段000○000地號土地上「宏盛水悅」建案（下稱系爭建案）中如附表一所示之預售屋、基地應有部分及停車空間（下稱系爭房地），約定買賣價金如附表一所示，兩造並簽立房地預定買賣契約書及個別磋商條款（以下合稱系爭買賣契約）。嗣原告3人陸續支付如附表一所示之價金後，即未再付款，被告因而於民國109年2月12日發函通知解除系爭買賣契約，並依系爭契約第28條約定（下稱系爭條款），沒收總價15%（已繳款項未達15%以已繳款項金額為限）即如附表一所示之金額作為違約金。然系爭建案於完工交屋前，曾因被

告管理疏失，於105年11月8日上午2時許，在E棟4樓天花板及5樓地板發生火災（下稱系爭火災），嗣後雖經撲滅，但已損及系爭房地E棟的結構強度造成市場價值減損，而構成物之瑕疵，原告3人自得依民法第359條規定解除系爭買賣契約，並依民法第259條規定，請求返還已給付之價金。又原告3人曾於108年6月間，向新北市政府提出申訴，被告始提出換屋方案，詎料被告在原告3人已開始選屋尚未完成換屋手續之際，解除系爭買賣契約，雖經原告3人催告被告繼續履行換屋手續，被告仍置之不理，原告3人自得依民法第254條規定，解除系爭買賣契約，並依民法第259條規定，請求返還已給付之價金。原告3人已於109年7月29日委請律師寄發存證信函解除系爭買賣契約，被告自應返還原告3人如附表二所付之價金及給付違約金。退步言之，系爭條款就違約金之約定，核屬過高，應依民法第252條規定酌減至按總價0.1%計算之金額（即就原告沈月意、沈月雪部分分別酌減為新臺幣【下同】2萬780元、6,440元），於酌減後，被告就逾前開金額之溢扣款項即405萬9,220元、125萬3,560元部分，無正當法律上權源，係不當得利，致原告沈月意、沈月雪受有損害，應依民法第179條規定返還之。並聲明：㈠先位聲明：1.被告應給付原告沈月意408萬元、原告沈月雪222萬6,000元、原告徐瑤娟212萬9,000元，及均自109年7月31日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告應給付原告沈月意405萬9,220元、原告沈月雪125萬3,560元，及均自109年7月31日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭火災發生在系爭建案E棟6號5樓，並非在原告3人所購買之預售屋內，且火勢情況不嚴重，對於系爭建案E棟6號5樓的結構毫無影響，遑論是未遭火災波及之原告3人購買之預售屋，且對於原告3人稱被告同意換屋乙節否認之。系爭建案既無上開瑕疵存在，原告3人主張解除系爭買

賣契約，自不生解約之效。況原告3人未依系爭買賣契約之約定繳交價金，被告方為解除契約之通知，系爭買賣契約業經被告解除後，原告方為解除契約之通知，不生解約之效力。而被告為解除契約之意思表示後，除依約沒收總價金15%之款項外，超過15%部分已辦理提存，被告已無返還買賣價金之義務。此外，系爭買賣契約成立後，系爭房地價格至少跌落10%以上，而系爭建案是由被告委託代銷公司銷售，銷售服務費為價金之6%，在未加計被告因出售系爭房地所負擔之人事管理費用及其他費用的情況下，被告的損失已達系爭房地買賣總價金15%以上，系爭買賣契約僅沒收買賣總價金15%，尚不足以彌補被告所受之損害，況乎原告沈月意、沈月雪於簽約前已充分知悉系爭買賣契約之內容，考量簽約意願、經濟能力等因素，方簽訂系爭買賣契約，自應受有關違約金約定之拘束，今再主張違約金約定過高，並非可採等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告3人主張兩造分別於附表一所示之時間簽訂系爭買賣契約，由原告3人分別向被告購買系爭房地，買賣價金總計分別如附表一所示之金額。原告3人前已依約分別給付買賣價金共計如附表一所示之金額，其後即未給付，業據原告3人提出房地預定買賣契約書及個別磋商條款、電子發票證明聯、代收業務繳款憑證、電子計算機統一發票、匯款回條聯、統一發票等資料影本為憑（見本院卷一第21至243頁），且為被告所不爭執（見本院卷一第329頁），是此部份之事實應堪認定。

四、得心證之理由：

㈠被告抗辯系爭買賣契約因原告未依系爭買賣契約第8條約定履行繳納買賣價金期款之義務，經被告解除系爭買賣契約而消滅，應屬有據。原告所為解除系爭買賣契約行為，不生合法解除之效力：

1.按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

任。」民法第229條第1項定有明文。所謂確定期限係指期限之到來已經具體指定其期日，故於該期日屆至時，債務人尚未給付，即負遲延責任。又民法第254條規定：「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」故債務人遲延給付時，必須經債權人定相當期限催告其履行，而債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。

2.被告解除系爭買賣契約，已合法生效：

⑴兩造就系爭房地買賣價金之付款係約定：本契約買賣總價款除簽約款及開工款外，原告3人應依已完成之工程進度所定付款明細表（詳如附件七）之規定繳納，其每次付款間隔日數應在20日以上，並於被告通知繳款7日內，以現金或即期支票逕向被告指定之處所或指定之銀行專戶繳付；依前條約定，原告3人如逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，原告3人應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付被告。如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳期款或遲延利息或票據無法兌現時，經被告以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形被告同意緩期支付者，不在此限等節，有系爭買賣契約第8條第1項本文、第9條及房屋、土地付款明細表可參（見本院卷一第26至27頁、第56頁、第78至79頁、第100頁、第110至111頁、第132頁、第146至147頁、第174頁、第198至199頁、第226頁）。又系爭買賣契約第28條第4項約定，原告3人違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，被告得沒收依房地總價款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（見本院卷一第56頁、第95頁、第127頁、第163頁、第215頁），可認原告3人負有依系爭買賣契約約定繳納買賣價金期款之義務，如原告3人有給付遲延時，即屬違約，得依系爭買賣契約第28條第4項約定解除契約。

⑵原告3人前已分別按付款明細表繳納價金期款共計如附表一所示之金額，已如前述，後因原告3人未按期繳款，經被告於108年9月5日以催款通知書，通知原告3人應於108年9月13日前給付第8期銀行貸款對保通知款、第9期於領取使用執照日後45天款，被告又於108年10月24日以台北興安郵局存證號碼001353、001335號存證信函、於108年12月20日以台北台塑郵局存證號碼001644號存證信函催告原告沈月意；於108年12月20日以台北台塑郵局存證號碼001645號存證信函、於109年1月22日以台北興安郵局存證號碼000087號存證信函催告原告沈月雪；於108年10月24日以台北興安郵局存證號碼001346號存證信函催告原告徐瑤娟，應於函到後7日內給付第8至9期款，上開通知及存證信函經原告3人收受等節，有催款通知書、該等存證信函及郵件回執在卷可憑（見本院卷一第391至407頁、第417至425頁、第431至435頁），堪認原告3人迄該等存證信函寄發日前，確有未繳清除前述已繳價金外之剩餘買賣價金之事實。

⑶觀諸被告所發上開付款通知書及存證信函內容（見本院卷一第391至398頁、第401至402頁、第405至406頁、第417至420頁、第423至424頁、第431至434頁），可知被告確已定期通知原告3人繳納應繳之上述款項，則依上開說明，原告3人本應於收到上開存證信函之日起，依該函所定期限配合繳清期款，惟其等逾上開存證信函所定期限仍未履行，依民法第229條第1項規定，原告已給付遲延，而違反系爭買賣契約有關付款條件及方式之規定。依此，被告於原告3人陷於給付遲延後，依系爭買賣契約第28條第4項約定，本得解除契約，則被告於109年2月12日再以台北興安郵局存證號碼000138、000140、000141號存證信函向原告沈月意，於109年2月12日再以台北興安郵局存證號碼000142號存證信函向原告沈月雪，於109年2月5日再以台北興安郵局存證號碼000121號存證信函向原告徐瑤娟，為解除系爭買賣契約之意思表示並經原告3人收受或合法送達原告3人等節，有該等存證信函、信

封及郵件回執可參（見本院卷一第409至415頁、第427至429頁、第437至439頁），應認合於系爭買賣契約第28條第4項所約定之要件，故於該等存證信函依系爭買賣契約第33條約定到達原告3人即生契約解除之效力，則被告依系爭買賣契約第28條第4項約定，沒收原告3人已付價金作為違約金，應非無憑。

⑷原告3人雖主張被告之承辦人員在被告之指示下著手開始進行換屋手續，並曾告知寄發存證信函只是例行公事、毋庸理會等語，固據提出簡訊聯絡資訊為證（見本院卷一第311至315頁、第387頁），並有證人即前被告業務部代理科長蕭麗菁於本院言詞辯論時證述：我們有馬上去郵局抽件，那時候我們去協商，存證信函是關於違約金的信函，並非解約的信函，四戶裡頭只寄了兩戶，我們有承諾他們會抽出，才會發此簡訊致歉等語（見本院卷一第476至477頁），而證人即被告業務部員工何凭儒於本院言詞辯論時證稱：有告訴原告徐瑤娟寄發存證信函是被告之例行公事等語（見本院卷二第51頁）。惟按「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。」民法第95條定有明文。上開108年10月24日存證信函既已到達相對人即原告沈月意，即生存證信函所載內容之效力，況且證人蕭麗菁於本院言詞辯論時亦證稱：我有跟原告沈月意說抱歉來不及抽件，但沒有說不用理會等語（見本院卷一第479頁），顯見被告仍有受其已發出之意思表示即上開存證信函所載之內容所拘束，而無撤回該等意思表示之意。至兩造雖有進行換屋動作乙節，業據證人何凭儒於本院言詞辯論時證述明確（見本院卷二第53至54頁），然兩造對於換屋協議之內容即變更之買賣標的物及價金等必要之點尚未意思表示一致，此業經證人何凭儒於本院言詞辯論時證述：換屋也是處理接下來兩造合約的方式之一，但當時原告傾向解約，所以我就先帶原告看其他的物件，縱使原告有中意的物件，也還需要向被告陳報，由被告決定是否同意所提之條件；帶看過程中，並未告知原告徐瑤

娟原來的買賣契約就解除等語（見本院卷二第52頁、第54頁），尚難認為兩造已合意有以新的買賣契約取代系爭買賣契約，被告亦無義務提供其他標的物供原告選擇。是若，兩造未能成立新的買賣契約以取代系爭買賣契約，原告3人仍有義務依系爭買賣契約履行。從而，原告3人此部分之主張，要無可採。

⑸原告3人又主張其等確實依約開立本票及辦理貸款作業，且第8、9期款為銀行貸款，則應由貸款銀行撥款予被告，而非原告3人所應現實給付，然被告卻未依約將系爭房地所有權移轉登記予原告3人，顯係被告公司違約等語。惟：

①按原告若因辦理貸款之條件不合（包括但不限於業已持有第二戶（含）以上之房屋者辦理貸款）；或中途改變主意不貸；或未依通知期限辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款；或因原告之任何因素使被告無法如期取得全部貸款者，視為原告不辦理貸款，原告應依付款明細表之約定給付各期期款，並依第8、9條之約定處理等節，有系爭買賣契約第20條第4款可考（見本院卷一第38頁、第90頁、第122頁、第158頁、第210頁）。又系爭契約第17條第2項第1款約定，原告未繳付下列任一款項者，被告得不予通知交屋或拒絕原告辦理交屋手續等語（見本院卷一第34頁、第86頁、第118頁、第154頁、第206頁）。

②證人即土地銀行員工林韻和於本院言詞辯論時證述：就原告沈月意貸款案件，後來有催原告沈月意補件，但也都沒有來補，等了好幾個月，所以已經撤案等語（見本院卷二第84頁），另觀諸原告徐瑤娟與證人即土地銀行員工郭玉芬之通話譯文記載，後者提及原告徐瑤娟要換屋擔保品沒有確定、尚未講定，要如何撥款，要求原告徐瑤娟去跟被告談等語（見本院卷二第149頁），顯見上開銀行貸款未能撥款實係因原告3人未能辦妥貸款手續，是依上開約定，即應由原告3人依約自行給付期款，若其等未依約給付，即構成給付遲

延，且於原告3人未將系爭房地所有價款給付前，依上開約定可知，被告有權不予通知交屋或拒絕原告3人辦理交屋手續。是以，原告3人此部分主張，同無可採。

3.原告3人主張其等委請律師寄發存證信函對被告解除系爭買賣契約等語，應無理由：

原告3人固曾於109年7月21日委請律師寄發台北光復郵局存證號碼000753號存證信函，催告被告繼續依約辦理換屋手續，並於同年月29日委請律師寄發台北法院郵局存證號碼000319號存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示，而經被告於同年月30日收受後者之存證信函等情，有該等存證信函、郵件回執為證（見本院卷一第259至262頁、第377至378頁），然系爭買賣契約前經被告合法解除，已如上述，則原告3人自無從再解除系爭買賣契約。

4.從而，原告3人委請律師發函解除系爭買賣契約之行為，既於法不合，且被告已發函解除系爭買賣契約生效，而得沒收原告3人已繳價金作為違約金等情，業如前述。則原告3人主張：系爭買賣契約業經其等解除，被告不得收取違約金，並應給付原告沈月雪、徐瑤娟違約金等語，應無可取。

㈡被告沒收之違約金並無過高之情形：

1.按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。」、「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」民法第250條第1項、第252條分別定有明文。又當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形為衡量標準。債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院109年度台上字第1031號判決意旨參照）。準此，倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，並就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準，以決定其約定之

違約金是否過高。

2.又按買賣契約解除後，倘買賣標的物之市價於解約時已有跌落，低於原定買賣價金，出賣人之財產價值因而減少，可認係出賣人因解除契約所生之損害。經查，被告抗辯系爭建案於相較於原告3人購買時已跌落，可認被告受有房地跌價損害等語，業據被告提出591實價登錄網頁列印資料、原告3人購買系爭房地價格整理為憑（見本院卷二第125至129頁），且原告3人亦不爭執其形式真正（見本院卷二第161頁），則依該等資料所示，自原告3人承購之初，每坪約為30至35萬元（不含停車位等），迄今每坪約為26.4萬元，每坪約跌價12%至24%，難認違約金顯然過高，自無酌減之必要，則原告沈月意、沈月雪依民法第179條規定，請求被告返還違約金本息，為無理由。

㈢綜上所述，原告3人先位依民法第259條規定、系爭買賣契約第28條第3項約定請求被告給付原告沈月意408萬元、原告沈月雪222萬6,000元、原告徐瑤娟212萬9,000元，及均自109年7月31日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，備位依民法第179條規定請求被告給付原告沈月意405萬9,220元、原告沈月雪125萬3,560元，及均自109年7月31日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，應一併駁回之。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，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　　110　　年　　8　　月　　30　　日

民事第九庭　　法　官　　莊仁杰

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　　110　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　　徐語姍

附表一：（原告3人買賣明細表）

編號	買方	簽約日期	買賣標的	總價金（新臺幣）	已支付之價金及遭被告沒收之價金（新臺幣）
1	原告沈月意	103年8月29日（見本院卷一第21至72頁）	E棟第8號第17樓樓預售屋、基地應有部分及地下停車位1個（即地下第3層第320號停車位）	676萬元（土地價款335萬元、房屋價款341萬元【車位價款60萬元】）	已支付408萬元、遭被告沒收311萬7,000元（另提存96萬3,000元）
		103年8月29日（見本院卷一第73至104頁）	E棟第2號第5樓樓預售屋、基地應有部分及地下停車位1個（即地下第3層第319號停車位）	707萬元（土地價款352萬元、房屋價款355萬元【車位價款60萬元】）	
		103年11月15日（見本院卷一第105至135頁）	B棟第2號第2樓樓預售屋、基地應有部分及地下停車位1個（即地下第3層第116號停車位）	879萬元（土地價款435萬元、房屋價款444萬元【車位價款55萬元】）	
2	原告沈月雪	103年9月25日（見本院卷一第141至187頁）	E棟第2號第4樓樓預售屋、基地應有部分及地下停車位1個（即地下	644萬元（土地價款348萬元、房屋價款296萬元【車	已支付126萬元、遭被告沒收96萬6,000元（另提存29

			第3層第246號停車位）	位價款60萬元】）	萬 4,000元）
3	原告徐瑤娟	105年5月26日（見本院卷一第193至242頁）	E棟第3號第5樓樓預售屋、基地應有部分及地下停車位1個（即地下第3層第325號停車位）	661萬元（土地價款327萬元、房屋價款334萬元【車位價款60萬元】）	122萬元、遭被告沒收90萬9,000元（另提存31萬1,000元）

附表二：（原告3人先位請求之項目、金額及依據）

編號	當事人	請求之項目及金額（新臺幣）	依據
1	原告沈月意	已給付之價金408萬元	民法第259條
2	原告沈月雪	①已給付之價金126萬元 ②違約金96萬6,000元	民法第259條 系爭買賣契約第28條第3項
3	原告徐瑤娟	①已給付之價金122萬元 ②違約金90萬9,000元	民法第259條 系爭買賣契約第28條第3項