

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度消字第8號

原告 謝成侯

訴訟代理人 袁裕倫律師

複代理人 徐嘉駿律師

被告 全坤建設開發股份有限公司

法定代理人 李勇毅

訴訟代理人 邱俊傑律師

上列當事人間請求返還違約金事件，本院於民國111年3月23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：原告於民國103年7月26日與被告簽訂「全坤威峰房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭契約），向被告購買坐落臺北市○○區○○段○○段000000000000地號土地應有部分及其上編號A4棟3樓預售屋1戶（含B3-54汽車停車位，下稱系爭房屋，另與土地部分合稱系爭房地），總價金約定為新臺幣（下同）4,778萬元，原告已支付1,386萬9,000元。詎系爭房地具有室內SRC樑高不足、主臥格局不足、露台上平面圖上未見之大型排風設備等瑕疵，原告遂於108年1月16日寄發存證信函予被告，告知系爭房地具有上開瑕疵，被告則於108年4月30日寄發存證信函予原告，以原告違反系爭契約第20條第2項（下稱系爭條款）約定解除系爭契約，並沒收原告已支付價金其中716萬7,000元（即系爭房地總價款15%，下稱系爭價款）做為違約金。惟系爭契約屬定型化契約，系爭條款規定買方違反契約任一規定時，賣方得解除契約，已逾越內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應記載及不得記載事項）第24條第

01 4項所定違約範圍，且將應記載及不得記載事項所定瑕疵擔
02 保等賣方責任移除，風險分配顯不合理且減免賣方責任、加
03 重買方責任而違反消費者保護法第17條第1項、第4項、第12
04 條第1項、民法第247條之1規定，應屬無效，被告依系爭條
05 款解除系爭契約及沒收價金並不合法。又兩造就系爭房地瑕
06 疵進行磋商時，被告直接解除系爭契約及沒收價金，而將系
07 爭房地以總價金3,960萬元出售予他人，未給予原告酌減價
08 金之機會，顯然違反民法第148條之誠信原則，其解除系爭
09 契約及沒收價金亦不合法。被告嗣於109年2月25日將系爭房
10 地出售他人構成給付不能，原告乃以本件民事起訴狀之送
11 達，為解除系爭契約之意思表示，原告自得依民法第259條
12 規定，請求被告返還系爭價款並計付法定遲延利息等語，並
13 聲明：(一)被告應給付原告716萬7,000元，及自起訴狀繕本送
14 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，
15 請准宣告假執行。

16 二、被告則以：原告於前案即本院109年度消字第23號請求返還
17 違約金事件（含上訴審程序中），主張兩造就系爭房地訂立
18 系爭契約，因系爭房地存有瑕疵，且被告將系爭房地出售予
19 他人而陷於給付不能，原告已解除系爭契約，並依民法第25
20 9條規定請求被告返還系爭價款，經歷審判決駁回而告確
21 定。嗣原告於本件再次主張因被告給付不能，原告得解除系
22 爭契約，並依民法第259條規定請求被告返還系爭價款，則
23 本件之訴訟標的為前案確定判決之既判力所及，且當事人、
24 訴之聲明及訴訟標的均相同，原告不得更行起訴。至原告於
25 前案主張系爭房地存有瑕疵，原告已解除系爭契約，被告不
26 得再解除契約，於本件主張系爭條款無效，被告據以解除契
27 約不合法，所持理由雖不同，但為前案確定判決言詞辯論終
28 結前得提出而未提出之攻擊方法，原告亦不得於本件以之為
29 與前案確定判決意旨相反之主張等語資為抗辯，並聲明：(一)
30 原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保
31 請准宣告免為假執行。

01 三、經查，原告前以系爭房地具有瑕疵，依民法第359條規定解
02 除系爭契約，並依民法第259條規定請求返還已給付之價
03 金，縱前述解除契約不合法，被告沒收系爭價款做為違約金
04 亦屬過高，而應酌減至零，經本院以109年度消字第23號判
05 決駁回原告之訴，原告不服提起上訴，並補充事實上或法律
06 上之陳述，即被告嗣將系爭房地出售他人，已陷於給付不
07 能，原告於110年3月15日對被告表示解約，被告應依民法第
08 259條第2款規定返還系爭價款，經臺灣高等法院以109年度
09 消上字第25號判決駁回上訴，原告不服再提起上訴，經最高
10 法院以111年度台上字第439號裁定駁回上訴確定（下稱前
11 案）等情，有該等判決在卷可考（見本院卷第99至125
12 頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第154頁），是此部分
13 事實應堪信為真。

14 四、得心證之理由：

15 (一)原告提起本件訴訟，有無違反一事不再理？

16 1.按判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的始可發
17 生，若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係
18 有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除民事訴訟法第
19 400條第2項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項
20 判斷有既判力。而所謂訴訟標的，係指經原告主張並以原因
21 事實特定後請求法院審判之實體法上法律關係，凡基於不同
22 之原因事實所主張之權利，即為不同之訴訟標的（最高法院
23 110年度台抗字第1360號裁定意旨參照）。

24 2.原告於前案主張，被告於109年2月25日將系爭房地出售他
25 人，而於110年3月15日對被告表示解約，並依民法第259條
26 第2款規定，請求被告返還系爭價款，經臺灣高等法院以109
27 年度消上字第25號判決駁回原告於前案之上訴，再經最高法
28 院以111年度台上字第439號裁定駁回原告之上訴確定，已如
29 前述，而原告於本案以被告將系爭房地出售他人為由，以本
30 件起訴狀之送達為解除系爭契約之意思表示，並依民法第25
31 9條規定，請求被告返還系爭價款，則原告2次解除權之行

01 使，理由雖然相同，然其非為同一次解除權之行使，難認為
02 前訴訟之訴訟標的所及，自不具既判力，而無違反一事不再
03 理。

04 (二)本件有無前案判決爭點效之適用？

05 1.按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有
06 既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。所謂既判力不
07 僅關於其言詞辯論終結前所提出之攻擊防禦方法有之，即其
08 當時得提出而未提出之攻擊防禦方法亦有之（最高法院51年
09 台上字第665號判決參照）。按確定判決之既判力，固於判
10 決主文所判斷之訴訟標的，始可發生，但法院於判決理由
11 中，就訴訟標的以外當事人所主張影響判決結果之重要爭
12 點，本於當事人完足舉證及辯論之結果，已為實質之判斷
13 者，基於當事人間程序上誠信原則及訴訟經濟之考量，仍應
14 賦予一定之拘束力。是同一當事人間就該重要爭點提起之其
15 他訴訟，除有原判斷顯然違背法令、或當事人提出新訴訟資
16 料足以推翻原判斷、或原確定判決之判斷顯失公平等情形，
17 可認當事人為與原判斷相反之主張，不致違反誠信原則外，
18 應解為當事人及法院就該經法院判斷之重要爭點之法律關
19 係，均不得為相反之主張或判斷（最高法院103年度台上字
20 第2236號判決意旨參照）。

21 2.經查，本件雖非在前案既判力範圍，然兩造就被告得否依系
22 爭條款沒入系爭價款業於前案為辯論，並經前案第二審認定
23 原告若有違反系爭契約任一規定時，經被告催告仍未依該通
24 知期限履行者，被告得依系爭條款解除系爭契約，並沒收依
25 系爭房地總價款4,778萬元之15%計算所得金額之系爭價款做
26 為違約罰款，有原告於前案第二審之民事綜合辯論意旨狀及
27 前案第二審判決可憑（見本院卷第117至119頁、第137至140
28 頁），且前案亦經最高法院裁定駁回上訴確定，亦如前述，
29 而原告於本案中未能具體說明何以其於前案第二審言詞辯論
30 終結前，未能提出系爭條款違反消費者保護法第17條第1
31 項、第4項、第12條第1項、民法第247條之1規定而無效，且

01 被告解除系爭契約並沒收系爭價款違反民法第148條之誠信
02 原則等攻擊防禦方法（見本院卷第152頁），則原告於前案
03 第二審得提出而未提出上開攻擊防禦方法，且於本案亦未具
04 體指摘何以有違背法令或新訴訟資料等事由，本件自有爭點
05 效之適用，即被告得依系爭條款解除系爭契約，並沒收系爭
06 價款做為違約金。故被告解除系爭契約，並沒收系爭價款既
07 有理由，兩造間之系爭契約解除後，買賣關係已歸於消滅，
08 被告嗣於109年2月25日另出售系爭房地，不生不給付之情
09 事。從而，原告以本件起訴狀送達為解除系爭契約之意思表
10 示，即乏所據。

11 (三)綜上所述，原告依民法第259條規定，請求被告給付716萬7,
12 000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
13 計算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既
14 經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，應一併駁回之。

15 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
16 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
17 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 111 年 4 月 27 日
20 民事第九庭 法 官 莊仁杰

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 111 年 4 月 27 日
25 書記官 廖宣惟