臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第1005號

原　　告　王潔吾

000000000000000000

訴訟代理人　陳思合律師

被　　告　宏泰人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李啓賢

訴訟代理人　莊志成律師

000000000000000000

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國113年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣132,000元，及自民國112年10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔9/50，餘由原告負擔。

四、本判決得假執行。但被告如以新臺幣132,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查，本件原告起訴時，訴之聲明第1項原請求：被告應於原告給付新臺幣（下同）628萬元同時，將坐落新北市淡水區新市段000地號土地（權利範圍497/0000000）暨其上同地段10237建號即門牌號碼新北市淡水區新市○路0段000號11樓建物（權利範圍全部）〈下合稱系爭房地〉之所有權移轉登記予原告。嗣於民國112年11月23日言詞辯論期日當庭將前開聲明變更為：被告應於原告給付

730萬元同時，將系爭房地之所有權移轉登記予原告，核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：訴外人睿欣廣告有限公司（下稱睿欣公司）於103年9月15日向被告購買預售屋即建案「海洋都心3」第C09棟11樓房地（即系爭房地，價金共730萬元）及地下4層編號0964號車位（下稱系爭車位，價金110萬元），並簽立房屋土地預定買賣契約書（即原證2，下稱系爭契約，包含系爭房地契約及系爭車位契約），睿欣公司並於同日交付102萬元予被告（系爭房地訂金15萬元、簽約金58萬元、開工款15萬元；系爭車位訂金3萬元、簽約金8萬元、開工款3萬元），嗣睿欣公司於104年10月14日將系爭契約之權利義務讓與原告。因被告逕自重新規劃地下4層車位位置，致系爭車位旁原有走道退縮，停車出入不便而有物之瑕疵，原告一再向被告催告，被告均拒絕補正，原告為免往後法律關係趨於複雜，故告知被告於處理系爭車位任意變動之狀況前，拒絕給付剩餘工程款項，復經原告提起訴訟，案經臺灣高等法院109年度消上易字第5號（下稱前案）判決認定系爭車位客觀上已減損系爭車位之契約預定效用及價值，原告得依法解除系爭車位契約等情，是被告於108年12月19日以存證信函主張原告遲延給付工程款，進而解除系爭契約並沒收違約金102萬元，不生解約及沒收之效力，且應返還原告已支付車位價款14萬元，被告亦應於原告給付系爭房地價金後，將系爭房地所有權移轉登記予原告。另兩造間系爭房地契約既仍存在，且如前所述，原告已行使同時履行抗辯權而拒絕給付被告價金，則被告以原告遲延給付期款為由，解除系爭契約並沒收違約金102萬元即屬不當得利。又系爭車位經前案判決認定存有得解約之重大瑕疵，被告違反瑕疵擔保責任，原告自得依系爭契約第26條第1項約定，請求被告賠償房地價款15%計算之違約金，但以已兌現之價款為限，共102萬元。為此，爰依系爭契約第26條第1、2項之約定、民法第179條

之規定，請求被告應於原告給付系爭房地價金後，將系爭房地所有權移轉登記予原告、返還剋扣之違約金102萬元、給付違約金102萬元等語。並聲明：㈠、被告應於原告給付730萬元同時，將系爭房地之所有權移轉登記予原告。㈡、被告應給付原告102萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢、被告應給付原告102萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告未依系爭契約之約定繳交期款，經催告後仍不繳納，被告已於108年12月19日以存證信函為解除系爭契約之通知，縱認關於系爭車位部分之解約不生效，但系爭房地部分已合法解除，亦未經法院認定無效，被告自無交付即移轉系爭房地予原告之義務。另原告依系爭契約第26條第1項之約定，請求被告給付依房地總價15%計算之違約金，因原告僅繳付102萬元，故請求被告給付102萬元之違約金，惟原告就系爭車位之款項僅繳納14萬元，原告至多僅能請求14萬元之違約金，衡諸被告已退還原告系爭車位價金及利息，可見原告未遭受損失，原告請求被告給付違約金102萬元，並無理由。復被告係依系爭契約第26條第2項後段之約定，就系爭房地部分沒收88萬元之違約金，就原告已繳之系爭車位款項14萬元部分，被告已退還原告，原告請求被告返還剋扣之違約金102萬元，亦無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行之宣告。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷第130頁、第191至193頁，依判決格式修正文句）

㈠、原告於104年10月14日受讓睿欣公司與被告間於103年9月15日簽訂之系爭契約，約定買受系爭房地（系爭建案第C09棟11樓房地），及系爭車位（地下4層編號0964車位，位置如系爭契約附圖二）。系爭車位為法定停車位，無獨立權狀，系爭房地總價為730萬元，系爭車位總價為110萬元，睿欣公司已給付102萬元價金（包含系爭房地價金88萬元、系爭車位

價金14萬元）予被告。

㈡、被告現為系爭房地之登記所有權人。

㈢、系爭契約關於系爭車位部分，業經前案判決認定原告已於105年11月7日合法解除。

㈣、原告未按時依付款明細表所載金額繳付系爭房地之價金。

㈤、被告108年12月19日之存證信函於108年12月20日送達原告。

四、得心證之理由

㈠、就原告請求被告應於原告給付730萬元同時，將系爭房地之所有權移轉登記予原告部分：

1.前案判決略以：「…系爭車位因走道空間退縮與樑柱柱體緊靠，致停車時有擦撞樑柱柱體之風險，及減少前客座車門開啟角度，嚴重影響停車及出入之便利性，客觀上已減損系爭契約原約定之效用及價值，是上訴人主張系爭車位因位置變動、走道空間退縮而具有民法第354條第1項本文之瑕疵，…系爭房地總價730萬元乃系爭車位價金110萬元約6.6倍(見新北院卷第85、87頁)，倘若僅以系爭車位旁走道空間減少為由，即准予解除系爭契約全部，將使得被上訴人就系爭房地銷售所支出成本、時間均付之闕如，衡量上開瑕疵對上訴人所生之損害，與解除系爭契約全部對被上訴人所生之損害，堪認解除系爭契約全部顯失公平，是上訴人主張依系爭契約第24條第2項約定及第359條規定，得解除系爭契約全部云云，為不可採。…，上訴人主張依系爭契約第24條第2項約定及民法第359條規定，解除系爭車位部分之契約，洵屬有據，且無顯失公平情事，…上訴人於105年11月7日與被上訴人進行消費爭議協商時，即對被上訴人為解除系爭契約之意思表示，此有消費爭議案紀錄（處理書）影本可佐（新北院卷第33頁），故系爭車位部分之契約於105年11月7日業經上訴人合法解除而溯及失效，被上訴人嗣後為解約及沒收被上訴人已支付價款14萬元之意思表示，均不生解約、沒收效力。」等語（見本院卷第75頁、第78頁、第79頁）。可知前案判決認定：原告雖主張解除系爭契約，但就系爭契約關於

系爭房地部分，原告之解除不合法，就系爭契約關於系爭車位部分，原告已於105年11月7日合法解除，故被告嗣就系爭契約關於系爭車位部分所為之解約及據此沒收原告已支付之價金14萬元，不生解約、沒收之效力等情。從而，原告主張前案判決認定被告於108年12月19日以存證信函主張原告遲延給付期款，進而解除系爭契約，不生解約效力云云，就系爭契約關於系爭房地部分，並非可採。

2. 按契約經解除者，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同。是契約經一方當事人合法行使解除權，即失其效力，他方無再對之行使解除權之餘地(最高法院110年度台上字第1313號判決參照)。系爭契約第8條約定：「一、甲方（即原告，下同）應依【附件二】付款明細表約定之各期工程進度完成後，於接獲乙方（即被告，下同）書面繳款通知書七日內，依乙方指定之繳款方式至乙方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；每期付款間隔日數應在二十日以上。二、如甲方逾繳款期限達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應負給付遲延責任，加付按逾期期款部份每日萬分之二單利計算遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。三、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳清期款或遲延利息者，經乙方以書面催繳，經送達七日內仍未繳者，視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，並依本契約第二十六條第二項違約約定辦理。」。查，系爭契約關於系爭車位部分，業經原告於105年11月7日合法解除，（見三、㈢），故系爭契約關於系爭房地部分，自是時起仍存在。又被告於108年8月23日、108年12月4日曾催告原告付款，並表示若不付款將解約，有原告於前案陳述可證（見前案卷一第396頁），原告仍未按時依付款明細表所載金額繳付系爭房地之價金（見三、㈣），足見原告並未依被告之催告，依付款明細表所載金額繳付系爭房地之價金，則被告於108年12月19日以存證信函向原告表示依系爭契約第8條之約定解除兩造間系爭契約，合於系爭契約之約定，原告已於翌

日收受該存證信函，該解除契約之意思表示已到達原告，即生解除之效力，是系爭契約關於系爭房地部分，已於108年12月20日經被告合法解除而溯及消滅。至系爭契約關於系爭車位部分，因已於105年11月7日經原告合法解除，揆前說明，被告自無從就系爭車位部分，再對原告行使解除權，併此敘明。

3. 承2.所述，系爭契約關於系爭房地部分，已於108年12月20日經被告合法解除，而溯及消滅，則原告依系爭契約之約定，請求被告應於原告給付價金730萬元同時，將系爭房地之所有權移轉登記予原告，即無所憑，為無理由，應予駁回。

4. 原告雖主張：系爭契約屬於房地及車位之預售契約，給付標的包括系爭車位及系爭房地，被告未能給付無瑕疵之系爭車位，經原告催告補正仍拒不補正，原告依法自得行使同時履行抗辯權，縱先前有遲延責任亦溯及免除，被告不得以原告遲延給付期款為由，解除系爭契約云云。惟查，原告縱得行使同時履行抗辯權，然系爭契約關於系爭車位部分，已因原告於105年11月7日合法解除而溯及消滅，原告自斯時起即無從以被告拒不補正已不存在之「系爭車位」瑕疵為由，行使同時履行抗辯權，則被告依系爭契約第8條約定，以原告未按時繳付系爭房地期款為由，主張解除系爭契約關於系爭房地部分，即屬有據，原告上開主張，顯未考量系爭契約關於系爭車位部分，業經原告於105年11月7日合法解除乙節，而無足採。

㈡、就原告請求被告返還剋扣之違約金102萬元部分：

1. 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及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，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88年度台上字第1968號判決參照）。再者，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事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任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸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之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌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，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決參照）。

2. 系爭契約第26條第1、2、4項分別約定：「一、除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違反瑕疵擔保責任之規定者，甲方得解除本契約；解約時乙方除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15%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。二、除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方違反『付款條件及方式』之規定者，買賣雙方並得解除本契約；解約時乙方得沒收依房地總價款15%計算之違約金，但前開沒收之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。四、依第一、二項之約定解除契約時，甲乙雙方除得依前二項約定之賠償外，不得另行請求其他損害賠償」，是該違約金性質應屬損害賠償總額預定性違約金，堪以認定。又本件違約金金額為系爭房地總價款730萬元15%即1,095,000元超過已兌現價款102萬元，則依系爭契約之約定，本件被告得沒收之違約金至多為102萬

元。然查，被告已將系爭車位14萬元價金部分返還原告，此為兩造所不爭執(見本院卷第178頁、第211頁)，故被告沒收之違約金為88萬元，而非原告指稱之102萬元，合先說明。

3. 原告雖主張被告沒收88萬元違約金過高云云。審酌系爭契約關於系爭房地部分，係因原告違反約定致遭解除，於過程中兩造之溝通，被告耗費時間、金錢、勞力等有形、無形之費用，確實受有損害，且未逾內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24條違約之處罰第4款：「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__（最高不得超過百分之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。」之規定，難認被告沒收88萬元之違約金顯失公平而有過高之情事。況基於契約自由、私法自治原則，原告於承受系爭契約之權利義務時既已盱衡建案之規劃、設計、建材使用、成本及履約時程等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該約定之拘束，本院尚無介入私法自治而酌減違約金之必要。是原告辯稱被告沒收88萬元違約金過高，應依民法第252條規定予以酌減，委不足取。原告請求被告返還剋扣之違約金102萬元部分，就其中14萬元部分，因屬系爭車位之價金，被告已返還原告，被告並無剋扣之情，就剩餘88萬元部分，此為被告依系爭契約第26條得沒收之違約金，從而，原告此部分之請求，要屬無據，應予駁回。

㈢、就原告請求被告給付違約金102萬元部分：

1. 依前四、㈠、1.及㈡、2.所述，就系爭車位部分，因被告已違反瑕疵擔保責任，原告自得依系爭契約第26條第1項約定請求被告賠償違約金，且本件原告得請求之違約金為已兌現之價款102萬元。被告雖辯稱已兌現價款應為「系爭車位」已兌現之價款14萬元云云，惟觀系爭契約第26條文字已載明「房地總價款」、「已兌現價款」，以及系爭契約附件是將房地總價、汽車停車位總價分別臚列等情（見新北地院卷第

83頁），足認「房地總價款」不包含汽車停車位之價款，「已兌現價款」包含房地及車位之價款，被告前開所辯，不足採憑。

2. 被告抗辯原告請求102萬元違約金過高等語。審酌系爭契約關於系爭車位部分，係因被告違反約定致遭解除，於過程中兩造之溝通，原告耗費時間、金錢、勞力等有形、無形之費用，確實受有損害，復考量系爭契約關於系爭車位部分，係因可歸責於被告之事由，致原告就此部分之履約過程所為費用支出歸於徒勞等事由，以及系爭車位之價值110萬元約為系爭房地價值730萬元之15%，另參以兩造就系爭契約各自合法解除系爭車位、系爭房地部分，關於違約金數額部分，自應有一致標準，是就系爭契約關於系爭車位部分，應認原告得請求被告賠償之違約金以132,000元（即被告就系爭房地部分得沒收之88萬元違約金*15%〈系爭車位價值為系爭房地15%〉=132,000元）為適當。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

㈣、末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第203條分別定有明文。查，原告得依系爭契約第26條第1項前段之約定，請求被告賠償違約金132,000元，係屬於未定給付期限之金錢債權，揆諸前揭規定，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年10月26日（見本院卷第125頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭契約第26條第1項之約定，請求被告賠償違約金132,000元，及自112年10月26日起至清償日止，

按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，法院應依職權宣告假執行。又被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與本件判斷結果無影響，爰毋庸再予一一審酌，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　29　　日

民事第四庭　　法　官　蕭涵勻

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　　113　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　林立原