

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第648號

原告 謝明昌
訴訟代理人 蔡欣延律師
被告 宏永建設股份有限公司

訴訟代理人 莊志成律師
法定代理人 謝旺錦
被告 中隆科技股份有限公司

法定代理人 廖乾宏
訴訟代理人 李孟璟
梁升銘

上列當事人間請求返還款項等事件，本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告新臺幣參佰壹拾貳萬參仟捌佰參拾壹元，及自民國一百一十二年六月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告連帶負擔百分之三十二，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰壹拾貳萬參仟捌佰參拾壹元為原告預供擔保，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、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限；民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。原告起訴原聲明：「(一)被告應向原告連帶清償新臺幣(下同)989萬元，及自民國105年9月6日起至清

01 償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執
02 行」(本院卷一第37頁)；嗣於113年7月4日追加備位聲明
03 為「備位聲明：(一)被告應向原告連帶清償496萬2,000元，及
04 自105年3月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願
05 供擔保請准宣告假執行」(本院卷一第37頁)」(本院卷二
06 第35頁)；再於113年12月30日縮減聲明為：「先位聲明：
07 (一)被告應向原告連帶清償846萬0,281元，及自105年9月6日
08 起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告
09 假執行；備位聲明：(一)被告應向原告連帶清償496萬2,000
10 元，及自105年3月21日起至清償日止，按年息5%計算之利
11 息。(二)願供擔保請准宣告假執行」(本院卷一第37頁)」
12 (本院卷二第35頁)。經核原告所為上開聲明追加、變更，
13 均係基於同一基礎原因事實，核與上開規定相符，應予准
14 許。

15 貳、實體事項

16 一、原告主張：

17 (一)緣訴外人邵威廉於100年11月1日分別與被告中隆科技股份有
18 限公司(下稱中隆公司)、被告宏永建設股份有限公司(下
19 稱宏永建設，與中隆公司合稱被告，分各稱其名)簽立土地
20 預定買賣契約書(下稱系爭土地契約)及房屋預定買賣書
21 (下稱系爭房屋契約，與系爭土地契約合稱系爭契約)，以
22 總價3,308萬元(房屋總價1,223萬元、土地總價2,085萬
23 元)承購坐落新北市○○區○○段○地○○段00○0○00○0
24 地號土地(下稱系爭土地)，由被告宏永建設所興建投資位
25 於新北市○○區○○○0段000號「帝品苑社區」建案(下稱
26 系爭建案)A棟第1號16樓之建物、車位B1-197號及其所坐落
27 系爭土地之應有部分(下稱系爭房地)。嗣由邵威廉之表弟
28 即原告於103年12月24日簽立讓渡書，承受邵威廉就系爭契
29 約之權利義務，邵威廉自簽約後至103年12月4日止共計支付
30 989萬元(含房屋款798萬元、土地款191萬元)。

01 (二)原告於104年5月系爭房地交屋前，發現被告於系爭建案銷售
02 DM及於系爭房地廣告企劃合約書內所廣告（下稱系爭廣
03 告），所承諾社區包含具備健身房、撞球室、親子遊憩室、
04 交誼廳、圖書室、會議室及KTV包廂等豪華公共設施（下稱
05 系爭公設），竟然全未施作，原告與邵威廉請求被告立即改
06 善補正，但卻始終未獲置理，直至105年4月被告仍未完成系
07 爭公設之施作，且若要將地下1樓停車空間以二次施工方式
08 變更為公共設施，將因使用執照所附圖說不符而有違法隨時
09 遭強制拆除之風險，顯以不實資訊導致原告陷於錯誤，不符
10 合契約預定效用，且為給付不能狀態。原告即於105年9月6
11 日，寄發存證信函予被告等，行使民法第92條第1項撤銷權
12 及系爭契約、民法第359條、256條解除權。並向臺北地方法
13 院檢察署（下稱北檢）提出刑事詐欺告訴，經北檢檢察官
14 109年度調偵續4號提起公訴，經本院110年度金重易字第3號
15 判決宏永公司原負責人宋東明、銷售公司總經理張境在犯詐
16 欺取財罪。原告解除解除後，被告仍尚未返還已繳納之價款
17 989萬元，並沒收違約金496萬2,000元，實屬無據。

18 (三)原告雖已於113年9月5日領取宏永建設所提存之639萬1,719
19 元提存金，然本件係因被告違約在先，依系爭房屋契約第26
20 條第3項及系爭土地契約14條第1項規定，原告得請求被告連
21 帶賠償系爭房地總價15%之違約金即496萬2,000元，故扣除
22 原告已領取之提存金，原告尚得請求被告連帶賠償846萬281
23 元（計算式： $9,890,000 + 4,962,000 - 6,391,719 =$
24 $8,460,281$ ）。又被告依系爭房屋契約第27條之1、系爭土地
25 契約第16條就系爭建案之房地互負連帶履行責任。爰依民法
26 第179條、第227條、第259條第2款、民法第359條、民法第
27 184條第2項違反保護他人法律、系爭契約之規定，先位請求
28 被告連帶返還已繳價金、違約金共848萬0,281元整；備位則
29 依民法第252條規定請求違約金酌減至零，請求被告連帶返
30 還已收取原告之違約金496萬2,000元。

31 (四)並先位聲明：1.被告應連帶清償原告846萬0,281元，及自

01 105年9月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.原告
02 願供擔保請准宣告假執行。備位聲明：1.被告應向原告連
03 帶清償496萬2,000元，及自105年3月21日起至清償日止，按
04 年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一)被告宏永建設：系爭公設乃二次施工工程範圍，有遭舉報拆
07 除之風險，故於銷售時，宏永建設有特別要求銷售公司於銷
08 售時要告知客戶該部分公設乃屬二次施工，有被舉報拆除之
09 風險，是否要施作系爭公設應交由系爭建案社區管理委員會
10 召集社區住戶開會後決定是否施作，倘決定施作，宏永建設
11 會提供2,360萬元之資金供社區利用，若決定不施作，則轉
12 作為社區之公共基金，系爭公設並非系爭契約之標的內容，
13 被告並無給付之義務，原告主張被告廣告不實涉及詐欺，尚
14 乏依據。又因原告未依約按期繳交系爭房地之買賣價金，經
15 合法通知後仍未繳納，被告已於105年3月21日以台北台塑郵
16 局000303號存證信函為解除系爭契約之通知，已於105年3月
17 22日送達原告，系爭契約已因被告合法解除系爭契約而不存
18 在，原告於105年9月6日方始來函表示受詐欺為由，撤銷或
19 解除意思表示，自不生效力，原告嗣再起訴以其已撤銷或解
20 除系爭契約，請求被告返還其已繳價金，自無理由。又違約
21 金為兩造基於契約自由所約定，原告稱系爭違約金約定過
22 高，尚乏依據，並無理由等語。

23 (二)被告中隆公司：系爭契約中已明文已約定提撥2,360萬元公
24 共基金作為公共設施之美化與布置，且約定地下一層之部分
25 空間原建築執照核准用途為法定停車之臨時汽車停車空間，
26 同意規劃提供由社區負責管理、收益等事項，顯見原告簽約
27 時即可知悉系爭公設空間為停車位。且銷售人員銷售時也已
28 說明地下一層空間不得改建為公設使用，否則屬於二次施
29 工，恐有拆除風險，是否施作要由住戶決定。原告自始知悉
30 被告並未提供系爭公設，被告並未施用詐術，況原告於104
31 年初已發現系爭房地並無系爭公設，遲至105年9月6日始來

01 函表示受詐欺，亦已逾越1年除斥期間。又原告於簽立契約
02 時既已知悉上情，被告應不負瑕疵擔保責任，原告不得主張
03 解除契約。原告自第23期起未再給付價款，已屬違約，經被
04 告催告後仍未依約繳款，被告於105年3月21日依系爭契約第
05 26條第4項解除系爭契約，故於106年1月16日向並本院提存
06 所將扣除總價款15%為違約金，剩餘價金辦理提存639萬
07 1,719元，並經提存所106年度存字457號准予辦理提存等
08 語。

09 (三)並均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利
10 之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執之事實：（本院卷一163頁，依判決格式修正文
12 句，依全辯論意旨整理內容）：

13 (一)邵威廉於100年11月1日簽立系爭房屋契約及系爭土地契約向
14 中隆公司分別承購、宏永建設所興建投資之「帝品苑社區」
15 系爭建案。嗣由邵威廉之表弟即原告於103年12月24日承受
16 邵威廉之權利義務。

17 (二)原告迄103年12月4日共支付22期價款合計989萬，自第23期
18 未繳款。

19 (三)宋東明係宏永建設公司負責人，自99年間起興建位於新北市
20 ○○區○○○0段000號之系爭建案「帝品苑社區」，並於
21 103年間完工；張境在則係甲山林廣告股份有限公司之總經
22 理，負責銷售系爭建案。兩人經北檢109年度調偵續字第4號
23 以詐欺取財罪提起公訴，並經本院110年度金重易字第3號判
24 決詐欺取財罪有罪。

25 四、得心證之理由：

26 原告主張被告所銷售之系爭建案廣告不實，系爭公設均未設
27 置，並無所預定之效用屬於瑕疵且無法補正，主張解除契約
28 並請求返還已支付之價金及請求違約金，為被告所否認，並
29 以前情置辯。是本件應審究者應為：系爭建案是否確有瑕
30 疵？原告解除契約先位請求返還已支付價金是否有理由？原
31 告備位請求返還496萬2000元，是否有理由？

01 (一)原告主張系爭建案有瑕疵，有無理由？

02 1.按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價
03 值、使用價值（通常效用與預定效用）及所保證品質之瑕
04 疵；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備
05 之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物
06 質上應具備者為限，其以公寓大廈之部分為買賣標的者，其
07 缺點不問存在於專有部分或共用部分，倘其應具備之價值、
08 效用或品質因而不具備者均難謂無瑕疵（最高法院90年度台
09 上字第1460號、103年度台上字第196號判決意旨參照）。

10 2.依系爭房屋契約第1條第1項約定，本預售屋之廣告宣傳品及
11 其所記載之建材設備表、房屋即停車平面圖與位置示意圖，
12 維契約之一部分（本院卷一第179頁）。次查，被告為預售
13 系爭房屋製作系爭建案廣告文宣以宣傳，廣告文宣內有包含
14 會議室、游泳池、KTV視聽室、健身房等內容等情，此有系
15 爭建案廣告文宣影本可稽（本院卷一第47至57頁），則由系
16 爭建案廣告文宣內提及之系爭公設，且強調公共空間的功能
17 對於住戶之需求，可知被告確有以系爭建案內公共設施為廣
18 告，揆諸上開約定，系爭公設應構成系爭契約內容，是被告
19 就系爭契約之給付義務，即應包含於系爭建案內公共設施，
20 應屬有據。而被告原應設置之系爭公設均未設置，此有系爭
21 建案照片在卷可稽（本院卷一第58至81頁），且如擅自變更
22 為系爭公設將與原使用執照不符而違反建築法規，有新北市政府
23 工務局105年4月12日新北工使字第1050580063號韓文可
24 查（本院卷一第82、83頁），堪認被告確未於系爭建案提供
25 系爭公設，自未達約定之預定效用，足以減少系爭建案之整
26 體價值，而屬瑕疵給付，且無法補正。是原告主張系爭建案
27 具有瑕疵等語，應屬可採。

28 3.至被告雖均抗辯銷售時已告知系爭公設不合法，建商將來提
29 供美化基金施作云云；然查，系爭建案銷售投影簡報中，確
30 有包含系爭建案地下一樓之健身房、撞球室、親子遊憩室、
31 交誼廳、圖書室、會議室及KTV包廂等系爭公設示意圖及設

01 計圖等節，業如前述；而依系爭房屋建案買賣契約條款第16
02 條之1關於「社區美化基金」，內容係記載：「為美化居住
03 環境，乙方（即宏永建設）於管理委員會成立後，另提撥新
04 臺幣2,360萬元整之公共基金為公共設施之美化及佈置」等
05 語，此有系爭房屋契約在卷可參（本院卷第15頁），則上開
06 契約文字內容實未提及系爭公設之施作，被告所辯，實屬無
07 據。被告明知系爭建案地下1樓為停車空間，不得變更施作
08 為系爭設施等節，仍繪製為具備健身房等系爭公設之廣告簡
09 報檔案，由銷售人員向客戶宣傳使住戶陷於錯誤而購買系爭
10 建案，嗣未設置而未達約定之預定效用，足以減少系爭建案
11 之整體價值，原告主張系爭建案具有瑕疵等語，應堪認定。
12 原告另聲請傳喚證人俞藹玲（本院卷一第45頁），待證事實
13 為系爭房地存有系爭公設瑕疵，即無調查之必要。

14 (二)原告以系爭建案具有上開瑕疵為理由，解除契約，有無理
15 由？

16 1.系爭契約已於105年3月22日經被告通知而合法解除：

17 (1)系爭房屋契約第7、8條約定：「付款，除簽約款及開工款
18 外，應依已完成之工程進度所訂付款明細表(附件六)之規定
19 於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在20日以
20 上。... 甲方（即原告）如逾期達5日仍未繳清其款或已繳之
21 票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之二
22 單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。如逾期
23 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
24 無法兌現時，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達7
25 日仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形
26 乙方同意緩期支付者，不在此限」、第26條第4款：「甲方
27 違反有關付款條件及方式之規定者，乙方得沒收依房屋總價
28 款百分之十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款
29 者，則以已繳價款者為限。買賣雙方並得解除契約」（本院
30 卷一第198頁），系爭土地契約第4條、第14條第3款約定亦
31 同（本院卷一第246、251頁）。

01 (2)原告並未依約繳納第23期「第25天時交付於房屋領取使用執
02 照日」、第24期「於房屋領取使用執照日第45天時交付(預
03 定貸款金額)」、第25期「交屋款」款項(本院卷一第213
04 頁),迄未給付,經被告多次發函催告原告繳款並辦理貸款
05 手續,均未獲原告置理,原告迄今均未繳納,被告於105年3
06 月21日寄發存證信函,依系爭房屋契約第24條第4款為解除
07 契約之意思表示,並沒收已付違約金,於同年月21日送達原
08 告,有存證信函及回執可按(本院卷一第109至112頁、本院
09 卷二第57至68頁)。足見原告遲延給付價款,經被告依約定
10 期催告後,原告仍未履行,被告抗辯依系爭契約規定,已於
11 109年3月21日以存證信函解除系爭契約並通知原告,自合法
12 有據。

13 2.按因雙務契約而發生,且立於互為對待給付之債權債務關
14 係,雙方當事人固得行使其同時履行抗辯權,惟享有同時履
15 行抗辯權之當事人,在他方當事人應為對待給付義務消滅
16 前,未行使是項權利,其後因已無同時履行之問題,即無再
17 行使該抗辯權之餘地(最高法院88年度台簡上字第59號裁定
18 意旨參照)。原告主張系爭建案廣告文宣中標榜上開不符合
19 契約預定效用瑕疵,業如前述,並於109年9月6日以存證信
20 函為解除契約之意思表示等語(112年度司促字第8110號
21 卷)〈第49至53頁〉,並於112年6月2日聲請支付命令請求
22 被告連帶返還支付款項(1頁),然系爭契約已於109年3月
23 22日經被告解除,業如前述,則原告並未證明於被告對待給
24 付義務消滅前以此有為同時履行抗辯,自無從再行使,故就
25 系爭建案中固存有上開未設置系爭公設之瑕疵,而未符契約
26 預定效用之一節,然系爭契約既已經合法解除,原告即已無
27 從再行解除系爭契約,堪可認定。

28 (三)被告所收取之違約金是否過高?

29 1.按當事人所約定之違約金,如屬損害總額預定性者,該違約
30 金即係作為債務人於債務不履行時之預定損害賠償總額,其
31 目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害,並不具

01 有懲罰之色彩，法院於衡量當事人所約定之違約金是否過高
02 時，自應以債務人所應賠償債權人之金額作為主要之準據，
03 初與債權人主觀之歸責情形無關（最高法院105年度台上字
04 第679號判決意旨參照）。又約定之違約金額過高者，法院
05 得減至相當之數額，民法第252條定有明文。約定之違約金
06 是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享
07 受之一切權益為衡量之標準，非僅以約定之違約金額若干為
08 衡量之標準；又違約金之約定，雖不因契約解除而隨同消
09 滅，惟依民法第260條規定意旨推之，其因契約解除後所生
10 之損害，非履行利益損害賠償範圍，不在賠償之列，自非違
11 約金核減之斟酌事項（最高法院110年度台上字第881號判決
12 意旨參照）。查：

13 2.查系爭房屋契約第26條第4、5款約定：「甲方違反有關付款
14 條件及方式之規定者，乙方得沒收依房屋總價款百分之十五
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
16 款者為限。買賣雙方並得解除契約」、「前列第1、2項之違
17 約金已包含買賣之房地價款自簽約起至解約時之漲跌在
18 內…」、「買賣雙方當事人除依前2項之請求外，不得另請
19 求其他損害賠償」（本院卷一第198頁），系爭土地契約第
20 14條第3、4款亦有規定（本院卷一第251頁）。是於原告債
21 務不履行時，被告僅得依此約定為請求，不得再為其他請
22 求，是認系爭契約關於違約金之約定應屬損害賠償總額預定
23 之違約金性質。

24 3.本院斟酌被告從事土地房屋之預售屋建案興建銷售，一般而
25 言，其將房屋興建完成加以出售，扣除成本等，必有相當之
26 營業利潤，代銷費用則屬被告出售系爭建案應支出成本之
27 一。因系爭契約解除所受之損害，在一般情形，應非僅該單
28 一之代銷成本而已，應以已扣除全部營銷成本後之營業利潤
29 之喪失，據以認定，始為合理；然被告於系爭契約解除後，
30 已轉售他人，為被告所不爭執。而被告固未提出轉售他人之
31 售價，然併考量現今社會經濟狀況，房市確為逐年上漲等一

01 切情狀，應認被告所受損害非鉅。另審酌被告所興建之系爭
02 建案確有系爭公設之瑕疵，業如前述，且亦因出售建案廣告
03 不實隱瞞重大瑕疵等情，涉犯詐欺取財罪嫌，經本院判決有
04 罪等情狀，有相關卷宗影本及判決在卷可查，則應認被告得
05 沒收之違約金，以系爭房屋、土地總價金15%計算尚屬過
06 高，應酌減為被告所收取之違約金10%為適當。被告主張尚
07 應考量契約自治、契約正義，而毋庸酌減違約金云云，尚屬
08 無據。

09 4.據此計算，系爭房地總價為3,308萬元，房屋、土地價值各
10 為1,223萬元、2,085萬元。原告已繳之房屋款為798萬元，
11 已超過15%，宏永建設原沒收違約金183萬4,500元價金，而
12 原告已繳之土地款191萬不及總價10%，中隆公司沒收191萬
13 元土地款，合計共為374萬4,500元之違約金（本院卷二第
14 110頁數），然本院認應酌減違約金為1/10，則合計應酌減
15 為37萬4,450元（計算式： $3,745,000 \times 10\% = 374,500$ ）。經
16 本院酌減後，被告就超過上開範圍價金，即無沒收之權利，
17 所受利益即失其法律上原因。則原告依民法第179條規定，
18 請求應將無沒收權利之違約金部分返還原告，自屬有據。

19 (四)原告先位請求被告應連帶清償原告846萬0,281元，及自105
20 年9月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，是否有據？

21 1.按系爭房屋契約第26條第2、3款約定：「乙方違反乙方之瑕
22 疵擔保責任之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除契
23 約。甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已
24 繳之房屋價款退還甲方，如有遲延利息應一併歸還，並應同
25 時賠償房屋總價款百分之十五計算之違約金。但該賠償之金
26 額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」、系爭土地契約
27 第14條第1、2款亦有規定（本院卷一第198、251頁）。原告
28 固以此項被告請求違約金，然本件系爭契約於原告解除前業
29 經被告解除在前，業如前述，則原告據此請求違約金，即屬
30 無據。

31 2.又參照系爭房屋契約第27條之1約定：「甲乙雙方同意，本

01 建物與所座落之基地相關權利義務悉依甲方與基地所有人中
02 隆公司所簽立之系爭土地契約書為憑，甲乙雙方就本約應履
03 行之買方或賣方之義務與債務，應分別與土地契約之買方或
04 賣方互負連帶履行責任，故土地契約之買方或賣方倘有違反
05 該約之約定者，視為本約之買方或賣方亦違反本約之規定，
06 土地契約倘解除、終止或施笑者，本約亦隨同解除、終止或
07 失效（本院卷一第199頁），系爭土地契約第16條亦有明文
08 （本院卷一第252頁）。是系爭土地契約、系爭房屋契約相
09 互依存，兩者間不僅效力則相互依存，任一契約具有之無
10 效、撤銷、解除之法律效果，其效力均及於另一契約，且就
11 相關債務互負連帶履行責任，是原告此部分被告應負連帶給
12 付義務，應屬有理。

13 3.原告所支付之價金為989萬元，被告於扣除部分違約金款項
14 後之餘款已提存（本院卷一第117頁），原告已於113年9月5
15 日領取被告提存之價金639萬1,719元（本院卷二第123
16 頁）。至原告主張而被告合計應收取之違約金，本院認應酌
17 減為37萬4,450元，業如上述。則以原告已繳納款項989萬元
18 計算，原告依179條不當得利之規定，尚得取回312萬3,831
19 元之款項（計算式： $9,890,000 - 0000,719 - 374,500 =$
20 $3,123,831$ ），原告於此範圍內請求被告連帶返還，應屬有
21 據，逾此請求之範圍，即屬無據。

22 4.未按出賣人以買受人有債務不履行情事，依買賣契約約定，
23 沒收其已付買賣價金充為違約金，並解除契約；買受人主張
24 該約定之違約金額過高，聲請法院酌減。就法院減少之部
25 分，出賣人所受利益即失其法律上原因，買受人得依不當得
26 利法則請求返還，並依民法第182條第2項規定，自出賣人知
27 無法律上原因時起，加付利息，一併償還。該違約金應減少
28 之數額固待法院判決確定，始能確知；惟出賣人於買受人為
29 此項主張之訴狀送達時，已知其情事，為免訴訟延滯影響當
30 事人權益，應類推適用民法第959條第2項規定（最高法院
31 103年度台上字第2211號判決意旨參照）。是原告主張被告

01 沒入違約金過高應予酌減，其支付命令狀已於112年6月17日
02 分別送達被告（司促字卷第101、105頁），則原告請求自支
03 付命令送達翌日即112年6月18日起之法定遲延利息，應屬有
04 據，逾此部分之請求，即無理由，應予駁回。

05 5.綜上，原告先位請求被告連帶給付312萬3,831元之款項，及
06 請求自112年6月18日起之法定遲延利息，應屬有據，逾此部
07 分之請求，即無理由，應予駁回。

08 (五)原告先位請求部分有理由已如前述，又因原告先位係以訴之
09 選擇合併請求本院依其單一聲明而為裁判，其依民法第179
10 條部分既屬有理由，則其於請求部分即無庸再以論斷。而原
11 告備位請求依民法第252條之規定酌減違約金，請求被告連
12 帶清償496萬2,000元，及自105年3月21日起至清償日止，按
13 年息5%計算之利息，然被告並未沒收共496萬2,000元之違約
14 金，且就此被告扣除違約金部分，業經先位請求返還所扣除
15 之違約金部分，就違約金是否應予酌減部分認定如前，是備
16 位部分應已重複，並無再行重複審酌之必要。末系爭契約經
17 被告於109年3月22日解除，原告已無從再為撤銷或解除系爭
18 契約，則原告所為系爭建案廣告文宣系爭廣告不實，且不符
19 契約預定效用，為遭詐欺撤銷即解除系爭契約之意思表示，
20 是否有理，即毋庸再予審究，均附此敘明。

21 六、綜上所述，原告先位依179條規定，請求被告連帶給付312萬
22 3,831元之款項，及自112年6月18日起之法定遲延利息，應
23 屬有據，逾此部分之請求，均無理由，應予駁回。

24 七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
25 告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告
26 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予
27 駁回。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
29 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
30 述，併此敘明。

31 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、85條第2

01 項。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

03 民事第九庭 法 官 林怡君

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

08 書記官 林昀潔