

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度消字第45號

原告 湯乃欣  
訴訟代理人 許喬茹律師  
                  蕭淳方律師  
被告 高群開發有限公司

法定代理人 鄭玉蓮  
訴訟代理人 崔駿武律師  
                  楊承叡律師

上列當事人間請求給付款項等事件，本院於民國113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖佰伍拾陸萬壹仟肆佰零肆元，及自民國一百十三年十月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參佰貳拾貳萬元供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣玖佰伍拾陸萬壹仟肆佰零肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造於民國111年4月18日簽訂房屋預定買賣合約書暨土地買賣契約書（下或分稱系爭房屋、土地買賣契約），由原告以總價款新臺幣（下同）2,650萬元向被告購買「大安上品／大安文樺」建案之預售屋編號B第3樓之房屋暨法定停車位編號6之停車位空間及其坐落土地持分權利（下稱系爭房地），原告已依約給付訂金、簽約金、第一期款、第二期款、第三期款530萬元、第四期款27萬元及工程變更費用1萬6,404元，共計給付558萬6,404元之款項予；參照系爭房屋買賣契約第11條第1項約定有關本案之建築工程（即系爭預

01 售屋建案) 應於113年5月31日以前完成主建物、附屬建物及  
02 使用執照所定之必要設施，並取得使用執照等情。詎被告遽  
03 遭鏡週刊於112年12月13日獨家報導驚傳跳票停工，系爭預  
04 售屋恐將成為爛尾樓等情，原告聽聞此消息後深感錯愕，曾  
05 多次聯繫被告關切系爭預售屋興建進度，豈料被告竟逕自要  
06 求原告簽署解約協議書云云，然原告因認自己並無構成任何  
07 違約情事，故拒絕簽署該解約協議書，隨後於112年12月21  
08 日寄發台北體育場郵局第001430號存證信函予被告，懇請被  
09 告應依誠信原則如實履行系爭房屋、土地買賣契約等語，惟  
10 被告仍於112年12月25日寄發台北北門郵局第003716號存證  
11 信函要求原告應儘速簽訂「大安上品房屋預定買賣契約書及  
12 土地買賣契約書增補協議書」，以將起造人變更為「京城建  
13 築經理股份有限公司」云云，俟經原告查詢經濟部商工登記  
14 公示資料結果後赫然發現我國目前並無名為「京城建築經  
15 理」之股份有限公司設立，且原告依系爭房屋、土地買賣契  
16 約意旨，並無簽署增補協議書之義務，故原告再度於112年  
17 12月27日寄發台北體育場郵局第001458號存證信函予被告，  
18 表明原告並無簽署補充協議或解約協議書之義務，乃再次請  
19 求被告應依誠信原則如實履行系爭房屋、土地買賣契約，將  
20 系爭預售屋如期完工等語；然迄今距離原訂完工日（即113  
21 年5月31日）已逾數個月之久，系爭預售屋工程明顯進度落  
22 後，猶與完工之樣貌相距甚遠。為此，原告爰依系爭房屋買  
23 賣契約第25條第1項後段之約定暨民法第259條第1款之規定  
24 主張解除契約，並依系爭土地買賣契約第17條之約定，主張  
25 該契約因系爭房屋買賣契約解除而一併失效，請求被告返還  
26 已付之房地價款558萬6,404元；並依系爭房屋買賣契約第25  
27 條第1項後段約定暨消費者保護法第17條第5款、預售屋買賣  
28 定型化契約應記載及不得記載事項第24條第3項等規定請求  
29 被告給付逾期違約金397萬5,000元【計算公式：系爭房地總  
30 價款2,650萬元 $\times$ 15% $=$ 397萬5,000元（未超過原告已繳納該  
31 房地價款558萬6,404元）】；以上合計為956萬1,404元（計

01 算公式：558萬6,404元+397萬5,000元=956萬1,404元)；  
02 且再以本件起訴狀繕本之送達對被告為解除系爭房屋、土地  
03 買賣契約之意思表示通知等語。

04 (二)為此聲明：

05 1.被告應給付原告956萬1,404元，及自起訴狀繕本送達之翌  
06 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

07 2.願供擔保，請准予宣告假執行。

08 二、被告抗辯則略以：

09 (一)被告與第三人廣鏡營造有限公司(下稱廣鏡公司)另就系爭  
10 預售屋建案於110年7月27日簽訂「大安文華集合住宅新建工  
11 程合約書」，而任職於廣鏡公司之訴外人張天人(下稱張天  
12 人)系爭預售屋建案之工地主任，係負責工地指揮、協調、  
13 監督之工作，至訴外人陳景隆(下稱陳景隆)則為水泥預拌  
14 車司機，負責載運水泥前往工地，詎於112年6月8日17時12  
15 分許，陳景隆駕駛水泥預拌車載運水泥前往工地，並欲自臺  
16 北市大安區嘉興街336巷18弄倒車進入樂業街118巷工地門口  
17 時，適有被害人歐陽許英步行於樂業街118巷內，行走於上  
18 開車輛後方，因閃避不及而遭輾壓於車底，經送醫後不治死  
19 亡之憾事發生(下稱系爭行人死亡交通事故)，嗣經被害人  
20 家屬對陳景隆、張天人等人提出過失致死之刑事告訴後，經  
21 檢察官偵查後對張天人、潘平和為不起訴處分，另陳景隆則  
22 以過失致死罪另行提起公訴，茲因不幸發生前述行人死亡交  
23 通事故事件，廣鏡公司竟罔顧被告對其不得擅自停工之要  
24 求，仍逕自停工云云，被告雖透過市議員協助與臺北市政府  
25 進行溝通，臺北市政府最後仍對系爭預售屋建案做出勒令停  
26 工之行政處分，系爭預售屋建案因遭勒令停工迄今仍遲遲無  
27 法復工。承上，本件因可歸責於廣鏡公司在施工現場指揮、  
28 監督公共安全之工地主任及駕駛水泥預拌車之司機不慎造成  
29 系爭行人死亡交通事故，致使系爭預售屋建案遭到臺北市政  
30 府勒令停工迄今，實屬非可歸責於被告之事由。且按系爭房  
31 屋買賣契約第11條第1項但書第2款之約定，本件係因非屬可

01 歸責於被告之行人死亡交通事故事件發生並遭臺北市政府勒  
02 令停工迄今以致影響完工期間，該段期間不計入前開天數，  
03 得順延其期間；故原告以系爭預售屋建案於113年5月31日之  
04 前並未完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，  
05 並取得使用執照為由解除系爭房屋、土地買賣契約，並請求  
06 返還已付房地價款558萬6,404元云云，誠屬無據。再查，系  
07 爭房地買賣契約之總價款2,650萬元之違約金約定金額為397  
08 萬5,000元，占總價比例15%，然系爭預售屋建案於112年4  
09 月8日已完成至第四期2樓底版工程，可徵該建案工程尚非全  
10 然未施作，如若不區分被告對系爭預售屋建案完成進度多  
11 寡，即均以系爭房地總價金之15%計算違約金數額云云，對  
12 被告著實顯失公平，況如前所述可知系爭預售屋建案施工期  
13 程延誤無法完工、無法遵期取得使用執照，均係因可歸責廣  
14 鏡公司人員於施工時不慎造成行人死亡交通事故事件所致，  
15 並非被告所能掌控、預料之意外，亦非屬可歸責於被告之事  
16 由，是縱認被告仍應為此負賠償責任云云（假設語），然該  
17 工期延誤應不可歸責於被告，爰請求本院依法酌減該違約金  
18 數額，始屬公允等語置辯。

19 (二)為此聲明：

20 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

21 2.如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

22 三、兩造不爭執事實如下：（見本院卷第241、242頁）

23 (一)原告與被告於111年4月18日簽訂系爭房屋預定買賣合約書、  
24 系爭土地買賣契約書，以總價2,650元萬元購買案名為「大  
25 安上品／大安文樺」之預售屋編號B第3樓之房屋暨法定停車  
26 位編號6之停車位空間及其土地持分（即系爭房地）。

27 (二)原告已付①訂金、簽約金、第一期款、第二期款、第三期款  
28 共計530萬元、②第四期款27萬元、③工程變更費用1萬6404  
29 元，合計558萬6,404元之款項予被告收受。

30 (三)被告有收到原告所寄發下列存證信函：

31 1.原證5存證信函（見本院卷第67頁以下）。

01 2.原證8存證信函（見本院卷第81頁以下）。

02 (四)系爭預售屋建案（即108建字0212號建築執照工程）經台北  
03 市政府都市發展局112年11月17日以北市都建字00000000000  
04 號函勒令停工，迄未復工。

05 (五)被告就系爭預售屋建案工程（下稱系爭工程），與廣鏡公司  
06 另於110年7月27日簽訂系爭工程之新建合約書，由廣鏡公  
07 司承攬系爭工程之施作。

08 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

09 (一)原告依系爭房屋預定買賣合約書第25條第1款前段、系爭土  
10 地買賣契約第17條之約定及民法第259條第1款之規定，主張  
11 解除系爭房地買賣契約，並請求被告返還已付房地價款558  
12 萬6,404元，要屬有據。

13 1.經查，兩造於系爭房屋買賣契約第11條第1款、第2款、第  
14 25條第1款約定：「本案之建築工程應在中華民國110年12  
15 月16日之前完成（指主管機關核准放樣勘驗），中華民國  
16 113年5月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定  
17 之必要設施，並取得使用執照。…」、「乙方（即被告，  
18 下同）如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一  
19 日應按已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息予甲方  
20 （即原告，下同）。若逾期三個月仍未開工或未取得使用  
21 執照，視同乙方違約，雙方同意得依第二十五條第一款之  
22 約定處理」、「乙方違反第十條第五款、第十一條第二  
23 款、第十五條第一款第四目、第二十六條第一、二款之規  
24 定者，甲方得解除本契約。解約時乙方應退還甲方已繳之  
25 房地價款外，並應賠償依房地總價款百分之壹拾伍（不得  
26 低於百分之十五）計算之違約金予甲方，但該賠償之金額  
27 超過已繳價款者，則以已繳價款為限」、「於系爭土地買賣  
28 契約第17條約定：「…本契約與『大安上品』房屋買賣契  
29 約書有不可分離之並存關係，其中任何一份契約被解除、  
30 撤銷或失效時，另一份契約亦隨同失效。…」等語明確，  
31 有兩造不爭執之系爭房屋買賣契約（見本院卷第33頁）及

01 系爭土地買賣契約附卷足憑（見本院卷第56頁），是以被  
02 告依約應於113年5月31日以前就系爭預售屋建案完成主建  
03 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執  
04 照，倘逾期未完成且達3月以上，原告得請主張解除系爭  
05 房屋買賣契約（系爭土地買賣契約因系爭房屋買賣契約解  
06 除而一併失效），請求被告返還已付房地價款，並賠償以  
07 房地總價15%計算之違約金。

08 2.承上，兩造就系爭預售屋建案（即108建字0212號建築執  
09 照工程）經台北市政府都市發展局112年11月17日以北市  
10 都建字00000000000號函勒令停工，迄未復工一節並無爭  
11 執，堪認原告主張被告未依約於113年5月31日以前完成主  
12 建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用  
13 執照，且逾期未完成已達3月以上一節應為可採，則原告  
14 依系爭房屋預定買賣合約書第25條第1款前段、系爭土地  
15 買賣契約第17條之約定及民法第259條第1款之規定，主張  
16 解除系爭房地買賣契約，並請求被告返還已付房地價款  
17 558萬6,404元，要屬有據。

18 3.被告固抗辯稱本件係因可歸責於廣鏡公司於現場指揮、監  
19 督公共安全人員及駕駛水泥預拌車之駕駛造成系爭行人死  
20 亡交通事故，遭臺北市政府勒令停工迄今，故無法如期完  
21 工取得使用執照，顯非可歸責於被告，依系爭房屋買賣契  
22 約11條第1款但書第2目之「…但有下列情事之一者，其期  
23 間不計入前開天數，得順延其期間。(二)因政府法令變更或  
24 其他非可歸責於乙方之事由發生時，其影響期間」約定  
25 （見本院卷第33頁），因系爭行人死亡交通事故遭臺北市  
26 政府勒令停工迄今之期間均不應計入前開天數，應予順  
27 延，原告不得主張解約云云。然查：

28 ①按「債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或  
29 過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但  
30 當事人另有訂定者，不在此限」，民法第224條定有明  
31 文。又次承攬人屬原承攬人所負應履行債務之履行輔助

01 人，次承攬人不因定作人允為轉包而直接與原定作人間  
02 發生權利義務關係，關於次承攬人對於原承攬債務之履  
03 行責任，對原定作人而言概由原承攬人負責，即原承攬  
04 人對定作人應須如期完工之責任，不因其轉包予何次承  
05 攬人而影響，次承攬人之行為應由原承攬人負責。

06 ②承上，兩造就被告與廣鏡公司另於110年7月27日簽訂  
07 系爭工程之新建合約書，由廣鏡公司承攬系爭工程之施  
08 作一節並無爭執，廣鏡公司係幫助被告完成系爭工程之  
09 施作義務，就系爭房屋買賣契約約定交屋義務之履行，  
10 係屬被告之使用人，依民法第224條之規定，廣鏡公司  
11 關於債之履行有故意或過失時，被告應與自己之故意或  
12 過失負同一責任。

13 ③又查，系爭預售屋建案工地之水泥預拌車司機陳景隆，  
14 載運水泥前往工地時，逕行向後倒車未注意車後行人即  
15 進入樂業街118巷，適有歐陽許英步行於樂業街118巷  
16 內，行走上揭車輛後方，因閃避不及而遭輾壓於車底，  
17 並於送醫急救後不治死亡，陳景隆遭臺灣臺北地方檢察  
18 署認陳景隆涉犯過失致死罪嫌，以112年度偵字第  
19 21988、44714號提起公訴，現由本院刑事庭以113年度  
20 審交訴字第39號過失致死案件審理中，有上揭起訴書  
21 （見本院卷第245至248頁）及陳景隆前案紀錄表（見本  
22 院卷第249頁）附卷足憑，另廣鏡公司於施工時，施工  
23 場所出入口設置違反「臺北市建築物施工中妨礙交通及  
24 公共安全改善方案」因而遭勒令停工，亦有兩造不爭執  
25 之臺北市政府都市發展局112年11月17日北市都建字第  
26 0000000000號函（見本院卷第199頁）在卷足證，是認  
27 廣鏡公司暨陳景隆就系爭工程因發生系爭行人死亡交通  
28 事故而遭勒令停工一事，均有故意、過失，則依民法第  
29 224條之規定，被告應與自己與自己之故意或過失負同  
30 一責任，是被告前揭抗辯，顯與事理不符，委無足取。

31 (二)原告依系爭房屋預定買賣合約書第25條第1款後段之約定，

01 請求被告給付逾期違約金397萬5,000元，亦屬有據。

02 1.承上，兩造於系爭房屋買賣契約第25條第1款約定：「乙  
03 方違反第十條第五款、第十一條第二款、第十五條第一款  
04 第四目、第二十六條第一、二款之規定者，甲方得解除本  
05 契約。解約時乙方應退還甲方已繳之房地價款外，並應賠  
06 償依房地總價款百分之壹拾伍(不得低於百分之十五)計  
07 算之違約金予甲方，但該賠償之金額超過已繳價款者，則  
08 以已繳價款為限」等語明確(見本院卷第43頁)，有系爭  
09 房屋買賣契約附卷足憑，而原告係以被告違反系爭房屋買  
10 賣契約第15條第2款之約定主張解除系爭房地買賣契約，  
11 系爭房地買賣總價為2,650萬元，則被告應給付予原告之  
12 逾期違約金為397萬5,000元(計算公式： $2,650\text{萬元} \times$   
13  $15\% = 397\text{萬}5,000\text{元}$ ，未超過原告已繳價款558萬6,404  
14 元)。

15 2.被告雖抗辯上揭違約金之約定金額過高，應依民法第252  
16 條之規定予以酌減云云。然查：

17 ①按「違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則  
18 之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經  
19 濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因  
20 素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主  
21 張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於  
22 法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予  
23 如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應  
24 同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契  
25 約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約  
26 定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契  
27 約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公  
28 平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護」，有最高法  
29 院92年台上字第2747號事判決可資參照。況違約金之約  
30 定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於  
31 訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違

01 約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意  
02 識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之  
03 違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審  
04 酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當  
05 數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約  
06 定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨  
07 （最高法院93年度台上字第909號裁判意旨參照）。

08 ②按「違約之處罰：(一)賣方違反『建材設備及其廠牌、規  
09 格』、『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得  
10 解除本契約…(三)買方依第一款或第二款解除契約時，賣  
11 方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利  
12 息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之\_\_（不  
13 得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已  
14 繳價款者，則以已繳價款為限」，預售屋買賣定型化契  
15 約應記載及不得記載事項「壹、預售屋買賣定型化契約  
16 應記載事項」第24條第1項、第3項定有明文，兩造於系  
17 爭房屋買賣契約第25條第1項約定，因被告違反第11條  
18 第2項約定逾期未取得使用執照而遭原告解除契約時，  
19 被告除退還已付房地價款外，另應賠償以房地總價款  
20 15%計算之違約金，該金額超過已繳價款，以已繳價款  
21 為限，經核與預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載  
22 事項「壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項」第24條  
23 第1項、第3項之規定相符，顯無被告所稱約定違約金額  
24 過高之情形。

25 ③況原告已先給付高達558萬6,404元之房地價款予被告，  
26 然系爭預售屋建案工程於112年11月17日遭臺北市政府  
27 勒令停工，迄今已逾1年，仍未復工，終至原告解除解  
28 除系爭房地買賣契約，被告現仍拒絕返還已付房地價款  
29 558萬6,404元予原告，導致原告於日後漫長之司法訴訟  
30 程序中勢將對渠等之時間、勞力、精神、金錢等造成極  
31 大程度之耗損，所導致之精神痛苦甚且難以金錢衡量，

01 被告復無法提出其他證據證明本件違約金約定金額有過  
02 高之情形，依上揭說明，兩造均應同受該違約金約定之  
03 拘束，本院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨，從而  
04 被告主張依民法第252條之規定請求酌減本件違約金，  
05 並無可採。

06 3. 綜上，原告依系爭房屋預定買賣合約書第25條第1款後段  
07 之約定，請求被告給付逾期違約金397萬5,000元，要屬有  
08 據。

09 (三) 準此，原告依系爭房地買賣契約之約定及民法第259條第1款  
10 之規定，請求被告給付956萬1,404元（計算公式：558萬  
11 6,404元+397萬5,000元=956萬1,404元），及自113年10月  
12 6日起至清償日止（見本院卷第115頁），按年息5%計算之  
13 利息，應屬可採。

14 五、綜上所述，原告依系爭房地買賣契約之約定及民法第259條  
15 第1款之規定，請求被告給付956萬1,404元，及自113年10月  
16 6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予  
17 准許。

18 六、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假  
19 執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定  
20 相當之擔保金額予以准許。

21 七、本件事證已臻明確，系爭行人死亡交通事故之發生原因，已  
22 如前述，並有卷內相關事證可茲為憑，原告聲請傳訊證人鄭  
23 傳興，即無調查之必要，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用  
24 之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此  
25 敘明。

26 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、  
27 第390條第2項、第392條，判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
29 民事第四庭 法官 李家慧

30 以上正本係照原本作成。

01 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  
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

04 書記官 鍾雯芳