

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第905號

原告 顧哲銘

施心媛

林冠銘

上 三 人

訴訟代理人 陳建州律師

被 告 基泰建設股份有限公司

法定代理人 楊儲明

訴訟代理人 戚本昕律師

徐志明律師

複 代理人 林怡均律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年5月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告顧哲銘新臺幣13,745,000元，及自民國114年8月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告應給付原告施心媛新臺幣14,355,000元，及自民國114年8月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、被告應給付原告林冠銘新臺幣13,618,000元，及自民國114年8月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔。
- 六、本判決第一項於原告顧哲銘以新臺幣4,582,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣13,745,000元為原告顧哲銘預供擔保，得免為假執行。

01 七、本判決第二項於原告施心媛以新臺幣4,785,000元為被告供
02 擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣14,355,000元為原告
03 施心媛預供擔保，得免為假執行。

04 八、本判決第三項於原告林冠銘以新臺幣4,539,000元為被告供
05 擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣13,618,000元為原告
06 林冠銘預供擔保，得免為假執行。

07 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 原告起訴時請求被告返還價金及懲罰性違約金，嗣於訴訟繫
11 屬中減縮利息起算日，如附表二所示（見重訴卷第261-262
12 頁），依民事訴訟法第255條第1項但書第3款規定，應予准
13 許。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：原告於民國111年間分別與被告簽訂「基泰大
16 直」房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），購買「基
17 泰大直」建案之房地，並已繳納部分價金，詳如附表一所
18 示。詎「基泰大直」建案因於112年9月7日發生鄰房倒塌災
19 害事故，遭臺北建築管理工程處（下稱北市建管處）命令停
20 工，被告迄今仍未復工，現今仍將基地當作停車場，並寄發
21 存證信函予原告，表明解除契約，顯無履行契約之真意，已
22 屬預示拒絕給付，違反契約甚鉅。爰以起訴狀繕本之送達，
23 為解除契約之意思表示，並依系爭契約第23條第2項、民法
24 第259條第1、2款，請求擇一判命被告返還價金本息，並依
25 約定總價計罰15%之懲罰性違約金等語。並聲明：(一)被告應
26 給付原告顧哲銘新臺幣（下同）13,745,000元，及如附表二
27 編號1所示之利息。(二)被告應給付原告施心媛14,355,000
28 元，及如附表二編號2所示之利息。(三)被告應給付原告林冠
29 銘13,618,000元，及如附表二編號3所示之利息。(四)願供擔
30 保，請准宣告假執行。

31 二、被告辯以：系爭契約第11條第1項明確約定，被告應於115年

01 9月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設
02 施，並取得使用執照，迄今尚未屆期，而「基泰大直」建案
03 之建築執照尚未屆期，亦未經撤銷，倘經主管機關允許，隨
04 時可復工，故本件並無自始客觀確定給付不能之情形。又被
05 告係因原告表明欲解除契約，始發函表示同意配合辦理，並
06 多次表明同意協商之意，並無預示拒絕給付。故原告主張期
07 前預示拒絕給付，解除契約，均不可採。又依系爭契約第27
08 條約定，原告係將價金繳納至臺灣銀行士林分行帳號000000
09 000000號預售款信託專戶內（下稱系爭信託專戶），原告自
10 應向臺灣銀行請求返還價金，被告無權動支該信託款，自無
11 返還義務，如命被告返還，原告將有雙重得利。又原告所主
12 張違約金應屬賠償性違約金，原告應就其所受損害及損害金
13 額為舉證。且原告主張之損害額係以全額價金為計算，與其
14 實際上繳納至信託專戶之金額，顯然不成比例，應予酌減等
15 語。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受
16 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

17 三、本院之判斷：

18 (一)原告於111年間分別與被告簽訂系爭契約，購買「基泰大
19 直」建案之房地，並已繳納部分價金，詳如附表一所示等
20 情，為兩造所不爭執（見重訴卷第229-230、262頁），並有
21 系爭契約、臺灣銀行士林分行115年4月1日士林營密字第115
22 00010921號函在卷足憑（見重訴卷第31-110、239-241
23 頁），可先認定。

24 (二)原告解除契約，於法有據：

25 1.按債權人在履行期屆至前，固不得請求債務人給付，惟倘契
26 約成立後，債務人給付不能已確定者，縱原約定之履行期未
27 屆至，亦屬給付不能，如有可歸責於債務人之事由，除法律
28 別有規定或契約另有約定外，債權人即得依民法第256條規
29 定解除契約，此有最高法院110年度台上字第2998號民事判
30 決、112年度台上字第1660號民事判決意旨可參。查「基泰
31 大直」建案因於112年9月7日發生鄰房倒塌災害事故，遭北

01 市建管處命令停工，迄今未復工，為兩造所不爭執（見重訴
02 卷第230頁），且有北市建管處災害原因調查報告書、臺北
03 市政府都市發展局112年9月8日北市都建字第1126168394號
04 函在卷足憑（見重訴卷第117-128、197頁），則被告依法已
05 無法繼續施工。兩造雖於系爭契約第11條第1項明確約定：
06 被告應於115年9月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照
07 所定之必要設施，並取得使用執照等語（見重訴卷第41、6
08 9、97頁），足認被告之給付尚未屆期，然既有上述法律上
09 障礙存在，且現今距離履行期只剩不到半年，被告尚未復
10 工，顯然不可能如期完工，顯已確定為給付不能。被告雖辯
11 稱：其建築執照尚有效，倘經主管機關允許，隨時可復工云
12 云，然其給付現今確有法律上障礙，已如前述，在該法律上
13 障礙消滅之前，自屬給付不能無訛，不因被告泛稱將來可能
14 復工云云，而有不同。

15 2. 又債務人在履行期屆至前，如以斷然、無轉寰改變餘地之態
16 度，預示拒絕給付，則債權人信賴債務人於約定清償期將依
17 約履行之基礎已復不存在，此時不應強令債務人應待清償期
18 屆至始得解除或終止契約，而坐視損害擴大，應認債權人於
19 清償期屆至前，即得類推適用給付不能或給付遲延之規定，
20 請求救濟，此有臺灣高等法院113年度上易字第296號民事判
21 決意旨可參。經查：(1)原告顧哲銘於112年9月12日寄發電子
22 郵件予臺灣銀行，表明不同意被告動用系爭信託專戶之爭議
23 款項（見重訴卷第199頁），被告隨即於112年11月28寄發存
24 證信函予原告顧哲銘，指摘原告顧哲銘違反契約云云，並表
25 明解除契約（見重訴卷第129-131頁），顯見被告已斷然拒
26 絕給付。(2)被告於114年3月17日寄發存證信函予原告施心
27 媛，聲稱：臺端多次表示解約，本公司同意之，爰依系爭契
28 約第11條第3項約定解除契約云云（見重訴卷第137-139
29 頁），然原告施心媛否認先前曾有解除契約之意思表示（見
30 重訴卷第16頁），被告並未舉證證明，難認兩造當時係合意
31 解除契約，應認被告單方為解除契約之意思表示，亦屬斷然

01 拒絕給付。(3)被告於112年12月11日寄發存證信函予原告林
02 冠銘，指摘原告林冠銘違約，並表明解除契約（見重訴卷第
03 141頁），顯然已斷然拒絕給付。據上，被告於履行期前對
04 原告斷然拒絕給付，自屬預示拒絕給付，已屬債務不履行。

05 3.被告在履行期屆至前，既已確定給付不能，並有預示拒絕給
06 付，顯屬債務不履行，實質上已違反系爭契約第11條第1項
07 關於完工及取得使用執照期限之約定，則原告援引給付不能
08 之規定，依照或類推適用民法第256條規定，以起訴狀繕本
09 之送達，為解除契約之意思表示（見重訴卷第19頁），於11
10 4年8月13日送達被告，有送達證書在卷足憑（見重訴卷第18
11 1頁），應認系爭契約已經原告合法解除。

12 (三)返還價金本息部分：

13 1.按被告如有違反系爭契約中開工及取得使用執照期限之規定
14 者，原告得解除契約，解約時，被告除應將原告已繳之房地
15 價款退還予甲方，如有遲延利息，應一併退還，系爭契約第
16 23條第2項已有明定（見重訴卷第49、77、105頁）。原告因
17 被告上述違約情事，合法解除契約，則依照上開規定，被告
18 自應返還如附表一所示已繳價金。

19 2.惟就利息部分，系爭契約第23條第2項既載明「遲延利息」
20 之字樣，應待原告以本件起訴狀繕本之送達而解除系爭契約
21 後，被告仍未返還價金，始負遲延責任，其遲延利息應自起
22 訴狀繕本送達翌日即114年8月14日起算。又按契約解除時，
23 當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂
24 定外，由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金
25 錢者，應附加「自受領時起」之利息償還之，固為民法第25
26 9條第1款、第2款所明定，然兩造就回復原狀之義務既有上
27 述約定存在，即無適用民法第259條規定之餘地，無從自受
28 領時起算利息。

29 3.系爭契約第27條雖約定：本件價金均應存入系爭信託專戶，
30 該信託之受益人為被告而非原告，受託人台灣銀行係受託為
31 被告而非為原告管理信託財產，但被告無法依約定完工或交

01 屋者，受益權歸屬於原告（見重訴卷第51、79、107頁）。
02 然原告合法解除契約後，被告應返還已繳價金本息，既為系
03 爭契約第23條第2項所明定，基於契約嚴守原則，被告即應
04 遵守，不得以第27條為藉口而脫免義務。又該信託之受益權
05 雖因被告無法依約定完工或交屋，歸屬於原告，原告得請求
06 臺灣銀行返還信託款，然被告與臺灣銀行係因同一目的，本
07 於個別發生之原因，對原告負給付義務，構成不真正連帶債
08 務關係，原告本得對被告或臺灣銀行其中一方請求給付，待
09 其中一方債務人履行後，他方債務人即同免責任，自無雙重
10 得利之可言。故被告辯稱：原告應向臺灣銀行請求還款，並
11 非向被告為之云云，並不足採。

12 (四)違約金部分：

- 13 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
14 252條定有明文。惟違約金有屬於損害賠償約定之性質者，
15 有屬於懲罰性質者，效力各自不同。賠償性違約金，係以違
16 約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；懲罰性違約金，
17 則係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債
18 務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行
19 債務，或不履行之損害賠償。而當事人約定之違約金究屬何
20 者？應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違
21 約金之種類，應綜合契約之內容及一切事實定之，倘於契約
22 中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性
23 質者均屬之）併列者，即應認該違約金之性質為懲罰性違約
24 金，俾債權人於債務人違約時，除約定之違約金外，並得請
25 求其他的損害賠償，庶符合當事人訂約之真義。又約定違約
26 金額是否過高，在賠償性違約金係以債權人所受之損害為主
27 要依據，在懲罰性違約金則非以債權人所受損害為惟一審定
28 標準，尤應參酌債務人違約之情狀斷之，此有最高法院106
29 年度台上字第1853號民事判決意旨可參。
- 30 2.查被告如有違反系爭契約中開工及取得使用執照期限之規定
31 者，原告得解除契約，解約時，被告應同時賠償房地總價款

01 15%之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳
02 價款為限，原告除上述請求返還價金及其遲延利息、給付違
03 約金外，不得另行請求其他損害，系爭契約第23條第2項、
04 第4項已有明定（見重訴卷第49、77、105頁）。觀諸該條
05 文，兩造係將違約金與遲延利息併列，而遲延利息目的在於
06 填補原告無法運用該價金所生之損害，實質上屬於廣義之損
07 害賠償，則該違約金之目的顯然不僅止於填補原告之損害，
08 尚有督促被告履行債務，確保債權效力之目的，應認屬懲罰
09 性違約金。被告主張此為賠償性違約金，尚不足採。

10 3.依約定總價之15%計算，原告3人所得請求之懲罰性違約金
11 金額分別為原告顧哲銘6,345,000元、原告施心媛6,645,000
12 元、原告林冠銘6,798,000元。衡酌「基泰大直」建案中，
13 被告為定作人，承攬人為訴外人福益營造股份有限公司（下
14 稱福益公司），被告派駐工地負責人，有權指示福益公司及
15 所屬人員，故被告也參與工程之進行，並對現場工作進行指
16 示及監督，且被告另委任王德生建築師為設計監造人，故被
17 告有指示與監督之責，福益公司有施工之責，王德生有監造
18 之責。該建案發生鄰房倒塌災害事故，起因於最初土壤改良
19 即有人為管理不善，且未經合法變更程序自行更改連續壁厚
20 度，之後二次調整監測數值，無視警示，未採取積極改善作
21 為，監造亦未發揮監造職責，其後在最危險階段，仍無視紅
22 單警告，繼續施工，導致災害發生，故被告、福益公司、監
23 造三方均有無法規避的責任等情，有北市建管處災害原因調
24 查報告書在卷足憑（見重訴卷第122、125頁），足認被告違
25 約情節重大。而被告收取附表一所示價金，迄今約有4年，
26 原告均無從動支，且原告上述得請求返還之遲延利息，均應
27 自起訴狀繕本送達翌日即114年8月14日起算，此前約3年之
28 遲延損害尚未獲得填補。經綜合考量上情，難認本件違約金
29 有何過高之處，毋庸酌減。

30 4.上述違約金，應於解約時「同時」賠償，為系爭契約第23條
31 第2項所明定（見重訴卷第49、77、105頁），屬於有確定期

01 限之給付。被告以起訴狀繕本之送達，為解除契約之意思表示
02 示，於114年8月13日送達被告，既經認定如前，被告未按期
03 給付違約金，即陷於給付遲延，依民法第229條第1項、第23
04 3條第1項本文、第203條規定，應自翌（14）日起，按週年
05 利率5%計付遲延利息。

06 (五)本院既已獲致心證，原告聲請函詢臺灣銀行：承購戶得否隨
07 時向該行取回已繳價金？須檢附哪些文件？被告聲請函詢臺
08 灣銀行：若能退款，價金、利息共有多少等語（見重訴卷第
09 262-263頁），均不影響結論，無調查必要。又本件言詞辯
10 論終結後，被告又具狀聲請再開言詞辯論，以調查系爭信託
11 專戶之利息多寡，並無必要。而兩造於言詞辯論終結後具狀
12 所為之陳述，亦無從審酌，附此敘明。

13 四、綜上所述，原告依系爭契約第23條第2項約定，請求被告給
14 付已繳價金、懲罰性違約金本息，即給付原告顧哲銘13,74
15 5,000元（計算式：7,400,000+6,345,000=13,745,000），
16 給付原告施心媛14,355,000元（計算式：7,710,000+6,645,
17 000=14,355,000），給付原告林冠銘13,618,000元（計算
18 式：6,820,000+6,798,000=13,618,000），以及上述均自11
19 4年8月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
20 有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
21 回。又原告就價金部分既為選擇合併，其另依民法第259條
22 第1、2款規定所為請求，在上述勝訴之範圍內，無庸審究；
23 在上述敗訴範圍內，亦無從獲得更有利之判決，應一併駁
24 回。

25 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，就原告勝訴
26 部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原
27 告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附
28 麗，應併予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
30 據，經審酌後均認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論
31 駁，併此敘明。

01 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民
02 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
03 文。

04 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日
05 民事第三庭 法 官 王沛元

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日
10 書記官 葉愷茹

11 附表一、原告購屋及繳納價金紀錄

12

編號	原告	簽約日期	所購房屋	約定總價	給付日期	已付價金
1	顧哲銘	111年2月13日	1樓D戶	42,300,000	111年2月16日	200,000
					111年2月17日	4,730,000
					111年10月5日	2,470,000
					總計	7,400,000
2	施心媛	111年2月11日	6樓C戶 地下1樓25 號車位	44,300,000	111年2月7日	200,000
					111年2月11日	4,500,000
					111年2月14日	330,000
					111年2月24日	100,000
					111年10月3日	2,580,000
					總計	7,710,000
3	林冠銘	111年3月23日	9樓C戶 地下3樓4 號車位	45,320,000	111年3月11日	300,000
					111年3月22日	4,240,000
					111年9月29日	2,280,000
					總計	6,820,000

13 附表二、原告聲明之利息表

14

編號	原告	計息本金	起息日	截止日	週年利率
1	a 顧哲銘	4,930,000	111年2月18日	清償日	5%
		2,470,000	111年10月6日	清償日	5%
		6,345,000	114年8月14日 (起訴狀繕本送達翌日)	清償日	5%
2	a 施心媛	5,130,000	111年2月25日	清償日	5%
		2,580,000	111年10月4日	清償日	5%

(續上頁)

01

	c		6,645,000	114年8月14日 (起訴狀繕本送達翌日)	清償日	5%
3	a	林冠銘	4,540,000	111年3月23日	清償日	5%
	b		2,280,000	111年9月30日	清償日	5%
	c		6,798,000	114年8月14日 (起訴狀繕本送達翌日)	清償日	5%