

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第576號

上訴人 呂政國
詹婉渝
汪貞毅
李梨

共同

訴訟代理人 陳守文律師
郭千華律師

上訴人 森築開發股份有限公司

法定代理人 魏夢麟
訴訟代理人 莊志成律師
複代理人 溫藝玲律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，兩造對於中華民國108年5月17日臺灣新北地方法院107年度重訴字第240號第一審判決各自提起上訴，汪貞毅並為訴之追加，本院於109年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命森築開發股份有限公司給付汪貞毅逾新臺幣柒拾玖萬捌仟伍佰元本息、李梨逾新臺幣柒拾陸萬柒仟伍佰元本息，與各該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，汪貞毅、李梨在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

呂政國、詹婉渝、汪貞毅、李梨之上訴駁回。

汪貞毅追加之訴駁回。

第一審（除確定部分外）關於廢棄改判部分之訴訟費用，由汪貞毅負擔五分之二，餘由李梨負擔。第二審訴訟費用關於上訴部分由呂政國負擔百分之二十五、詹婉渝負擔百分之二十四、汪貞毅負擔百分之二十四，餘由李梨負擔；追加之訴部分，由汪貞毅負

擔。

事實及理由

一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；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446條第1項、第255條第1項第3款規定自明。本件上訴人汪貞毅於原審起訴聲明請求上訴人森築開發股份有限公司（下稱森築公司）返還已繳價金新臺幣（下同）348萬元本息；嗣因汪貞毅已繳價金實為368萬元，而於本院追加請求20萬元本息（見本院卷第251頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

二、上訴人呂政國、詹婉渝、汪貞毅、李梨（下稱呂政國等人）主張：伊等向森築公司購買坐落新北市○○區○○段00000○○000地號土地及其上「○○○」預售建案（下稱系爭建案）之房地，並簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。其中呂政國以1689萬元購買系爭建案B1-13F戶、B4-149車位，已繳價金306萬元；詹婉渝以1681萬元購買系爭建案D1-5F戶、B4-60車位，已繳價金304萬元；汪貞毅以1921萬元（原判決誤載為1681萬元）購買系爭建案A1-14F戶、B3-324車位，已繳價金368萬元（起訴狀誤載為348萬元）；訴外人王火盛以1875萬元購買系爭建案B1-3F戶、B3-311車位，後於104年4月27日將權利義務讓渡予李梨，已繳價金358萬元。詎系爭建案完工後棟距狹窄，另建物管道間垂直穿孔處未以防火填塞處理，亦未經8位結構技師外審，與森築公司銷售廣告（下稱系爭廣告）圖示完全不符，顯見森築公司以不實廣告詐欺伊等，亦未依債之本旨給付，而有給付不能之情事。系爭建案於105年1月29日發生工人失足墜落地面，遭鋼筋刺穿致死之工安事故。而建物各層樓均有多處管線於柱內2倍樑深範圍穿樑，且違反內政部混凝土結構設計規範第13章13.5規定未予補強，致建物耐震能力下降，具有嚴重結構安全問題。又系爭建案基地位於土壤液化低潛勢區，遭受震災之風險遠高於其他地區，市場接受度低。系

爭建案房地顯有交易價格減損、效用減損及欠缺保證品質之瑕疵，森築公司應負瑕疵擔保責任。伊等已陸續寄發存證信函依民法第92條規定撤銷購買之意思表示，並催告森築公司補正瑕疵，經森築公司表示拒不補正後，依民法第359條規定解除契約，森築公司自應將已繳價金返還伊等。縱認森築公司以伊等遲延給付價金而解除契約有理，惟系爭買賣契約第25條第2項第1款關於違約金之約定，應屬無效，至多僅能沒收總價15%之違約金，且違約金過高而顯失公平，應酌減至零元，則森築公司收受其等已繳價金亦無法律上原因受有利益，應予返還。爰依民法179條、第259條第1款規定，求為命森築公司給付呂政國306萬元、詹婉渝304萬元、汪貞毅348萬元、李梨358萬元，及均加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審判決森築公司應給付呂政國52萬6500元、詹婉渝51萬8500元、汪貞毅95萬8500元、李梨101萬7500元，並均加計自107年4月28日起算之法定遲延利息，而駁回呂政國等人其餘之訴。呂政國等人就敗訴部分，提起上訴。森築公司僅就原判決關於命給付汪貞毅逾79萬8500元本息、李梨逾76萬7500元本息部分提起上訴；其餘敗訴部分，未據聲明不服。另汪貞毅於本院追加請求森築公司給付20萬元，及加計自民事追加聲明狀繕本送達翌日即108年11月1日起算之法定遲延利息。未繫屬本院部分，不另贅述）並於本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回呂政國等人後開第2項之訴部分廢棄。(二)森築公司應再給付呂政國253萬3500元、詹婉渝252萬1500元、汪貞毅252萬1500元、李梨256萬2500元，及均自107年4月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。另汪貞毅追加聲明：森築公司應給付汪貞毅20萬元，及自108年11月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。汪貞毅、李梨則答辯聲明：森築公司之上訴駁回。

三、森築公司則以：系爭建案完工後之棟距與系爭買賣契約附件

2之建照平面圖相同，並無差異。另系爭建案之防火工程均已依法施作，並經審核通過而取得使用執照，且依約以防火材料填塞及澆灌管道間樓層板施作。系爭廣告僅為系爭建案之意象表徵，僅因圖面呈現角度不同，產生視覺上感受之落差，伊並未以系爭廣告詐欺呂政國等人。另系爭建案工程各穿樑處，均依照結構技師的補強圖施工，每樓層均依標準作業程序查驗合格，並無違法穿樑之瑕疵。又工安事故並非發生在呂政國等人所購買房地之專有部分，亦無證據顯示影響消費者之購買意願。系爭建案基地位於綠色標示土壤液化潛勢區，無須擔心土壤液化問題，並無耐震不足之瑕疵。伊已因呂政國等人遲延給付價金而解除契約，自得沒收已繳價款；縱系爭買賣契約第25條第2項第1款關於違約金之約定無效，伊因呂政國等人違約而受有超過總價15%之損害，伊自得以該總價15%之損害與呂政國等人之請求抵銷等語，資為抗辯，並上訴聲明如主文第1、2項所示。另答辯聲明：(一)如主文第3、4項所示。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事實：

- (一)呂政國以1689萬元向森築公司購買系爭建案B1-13F戶、B4-149車位，已繳價金306萬元；詹婉渝以1681萬元購買系爭建案D1-5F戶、B4-60車位，已繳價金304萬元；汪貞毅以1921萬元購買系爭建案A1-14F戶、B3-324車位，已繳價金368萬元；王火盛以1875萬元購買系爭建案B1-3F戶、B3-311車位，嗣於104年4月27日讓渡予李梨，已繳價金358萬元。
- (二)系爭建案於105年1月29日在4樓公共區域樓梯口發生工人失足墜落地面死亡之工安事故。
- (三)呂政國等人曾寄發存證信函予森築公司，撤銷系爭買賣契約之意思表示，並解除系爭買賣契約，森築公司均已收受。
- (四)森築公司於106年11月2日曾分別寄發存證信函予呂政國等人，為解除系爭房地買賣契約之意思表示，及沒收呂政國等人已繳價金作為違約金之意，呂政國等人均已收受。

01 五、呂政國等人主張受森築公司不實廣告詐欺而購買系爭建築房
02 地等語，為森築公司所否認，並以前詞置辯。經查：

03 (一)呂政國等人主張系爭建築完工後，建物棟距狹窄，與系爭廣
04 告不符，而受有詐欺等語，固提出系爭建築現場照片為證
05 (見原審卷一第555-559頁)。然系爭廣告僅有系爭建築銷
06 售意象、空間示意圖與建築團隊之介紹，並未標示系爭建物
07 棟距寬度(見原審卷一第521-546頁)，且與系爭建築完工
08 後之外觀相似(見原審卷一第534頁、第559頁)，亦與系爭
09 買賣契約附件二所附全區基地管理範圍示意圖之外觀大致相
10 符(見原審卷一第89頁)，難認森築公司以棟距寬闊之不實
11 廣告詐騙呂政國等人。故呂政國等人主張系爭建築完工後棟
12 距狹窄，與系爭廣告不符，而受有詐欺云云，尚非可採。

13 (二)呂政國等人復主張系爭建築之建物管道間垂直穿孔處，並未
14 以防火填塞處理，亦與系爭廣告不符，而受有詐欺等語，固
15 以系爭廣告、系爭建築之建照圖與竣工圖打叉部分為證(見
16 原審卷一第544頁、原審卷二第165頁、第347頁)。惟森築
17 公司事實上有以防火材料(混凝土及砂漿)填塞及澆灌管道
18 間樓層板處中空之位置，此有森築公司提出之照片存卷可稽
19 (見原審卷二第165-167頁)。呂政國等人並未舉證森築公
20 司事實上未將建物管道間垂直穿孔處，以防火填塞處理，尚
21 難僅憑建造圖及竣工圖上管道間打叉之圖示，即認森築公司
22 未為防火填塞處理。故呂政國等人主張森築公司就系爭建築
23 之建物管道間垂直穿孔處，未以防火填塞處理，與系爭廣告
24 不符，而受有詐欺云云，亦非可採。

25 (三)呂政國等人再主張系爭建築僅經6位結構技師審查，並未經
26 過8位結構技師外審，與系爭廣告內容不符，而受有詐欺等
27 語。惟系爭廣告於系爭建築與其他建築結構比較表上，記載
28 系爭建築有8位結構技師結構外審，其目的在於表彰系爭建
29 案經多名結構技師審查，結構安全之意；而系爭建築之施工
30 方法及結構系統，事實上亦經臺灣省土木技師公會6名審查
31 代表技師審查通過，有審查結論及技師用印存卷可稽(見原

01 審卷三第67頁），足見其結構設計業經臺灣省土木技師公會
02 審查通過，符合系爭廣告表彰系爭建案結構安全之目的。是
03 尚難認僅因系爭建案外審技師未達8名，即認呂政國等人因
04 此陷於錯誤而購買系爭建案房地。故呂政國等人主張系爭建
05 案未經8位結構技師外審，與系爭廣告內容不符，而受有詐
06 欺云云，亦非可採。

07 (四)職故，呂政國等人以受森築公司不實廣告詐欺為由，依民法
08 第92條規定撤銷買賣之意思表示，即非有據；其等以此依民
09 法第179條請求森築公司返還已付價金，亦非有理。

10 六、呂政國等人主張系爭建案完工後棟距狹窄，並未以防火填塞
11 處理，而有給付不能之情事云云，為森築公司所否認，並以
12 前詞置辯。經查：

13 (一)按民法上所謂給付不能，係指依社會觀念其給付已屬不能者
14 而言。如給付並非不能，僅給付之內容不符債務本旨，則屬
15 不完全給付，而非給付不能（最高法院93年度台上字第42號
16 判決意旨參照）。

17 (二)系爭建案業已完工並取得使用執照，得以交付及移轉登記，
18 而作為住宅使用，此為呂政國等人所不爭執。則森築公司依
19 據系爭買賣契約將呂政國等人所購買之房地所有權移轉登記
20 並交付呂政國等人所有，並無給付不能之情形。至呂政國等
21 人所主張系爭建案房地完工後棟距狹窄，並未以防火填塞處
22 理等情事，縱認屬實，至多僅構成不完全給付或物之瑕疵擔
23 保之問題，難謂森築公司就系爭買賣契約之履行陷於給付不
24 能之情形。故呂政國等人主張系爭建案房地完工後棟距狹
25 窄，並未以防火填塞處理，而有給付不能之情事，依民法25
26 6條解除契約，並依第259條第1款、第179條請求返還已付價
27 金云云，洵非有理。

28 七、呂政國等人主張系爭建案房地具有棟距狹窄、未以防火填塞
29 施作、曾發生工安事故、管線違法穿樑，及土壤液化問題等
30 瑕疵等語，為森築公司所否認，並以前詞置辯。經查：

31 (一)系爭建案完工後並無棟距狹窄，及建物管道間垂直穿孔處未

01 以防火填塞處理等情狀，業如前述。故呂政國等人主張系爭
02 建物完工後具有棟距狹窄，建物管道間垂直穿孔處未以防火
03 填塞處理等瑕疵云云，尚非可採。

04 (二)系爭建案於104年1月29日曾發生工安意外事故，固據呂政
05 國等人提出新聞報導存卷供參（見原審卷一第561-565
06 頁）。惟該工安事故係發生在系爭建案4樓公共區域樓梯口
07 處，並非發生在呂政國等人所購買之專有部分內，此有工安
08 事故發生地點與呂政國等人購買房屋之位置圖存卷供參（見
09 原審卷二第365-373頁）。而該工安事故係因工人施工時不
10 慎失足墜地死亡，與一般兇殺或自殺案件發生於屋內之情形
11 不同，依通常交易觀念，並不會認定呂政國等人所購買之房
12 地為「凶宅」，而減損其交易價值，難認屬物之瑕疵。故呂
13 政國等人主張該工安事故使其等購買房地具有交易價值減損
14 之瑕疵云云，亦非可採。

15 (三)呂政國等人固主張系爭建案之建物各層樓均有多處管線於柱
16 內2倍樑深範圍內穿樑，並有多處管線垂直穿樑，顯然未依
17 核准之結構圖面施工，亦未依內政部混凝土結構設計規範第
18 13章13.5規定予以補強，致使建物耐震能力下降，影響結構
19 安全，具有瑕疵等語，並提出鋼筋標準圖為證（見原審卷二
20 第355頁）。然建築法第70條第1項前段規定：「建築工程完
21 竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄
22 市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十
23 日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設
24 備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本；不
25 相符者，一次通知其修改後，再報請查驗」，則系爭建案完
26 工後，森築公司已取得使用執照，應可推知系爭建案之主要
27 構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符，方可
28 取得使用執照。再者，一般混凝土工程設計規範中，並無條
29 文規定「二倍樑深範圍內不得穿孔」；而系爭建案工程之樑
30 穿孔與主筋及剪力筋檢討其剪力、彎矩、扭力、軸力、塑性
31 彎矩和等，經民光結構土木環境技師事務所檢討評估，安全

01 無虞等等，業據森築公司提出黃依典結構工程技師出具之結
02 構安全說明書可稽（見原審卷二第45-55頁）。呂政國等人
03 雖再主張森築公司不否認系爭建案建物有管線於距柱面2倍
04 樑深範圍內穿孔之情形，黃依典技師出具之結構安全說明書
05 不具客觀公信力等語。惟黃依典技師領有經濟部結構技師證
06 照，並有技師職業執照，亦為台北市結構工程工業技師公會
07 會員，並經內政部許可專業技師辦理建物結構與設備專業工
08 程簽證，此有黃依典之經濟部技師登記證書、公會會員證、
09 技師執業執照及內政部公告在卷可稽（見原審卷二第52-55
10 頁），應具有專業結構工程技師資格，得以辦理結構簽證業
11 務。而黃依典出具之結構安全說明書，已列載大樑穿孔與主
12 筋及剪力筋之計算方式，說明系爭建案大樑開孔不影響結構
13 設計強度，結構安全無虞（見原審卷二第45-51頁），難認
14 該結構安全說明書不可採信。此外，呂政國等人復未提出其
15 他積極證據證明該結構安全說明書不可採認，及系爭建案有
16 建物各層樓管線穿樑未按核准結構圖面施作，致有建物耐震
17 能力下降，影響結構安全之瑕疵。故呂政國等人空言主張系
18 爭建案之建物各層樓管線穿樑未依結構圖面施工，致使建物
19 耐震能力下降，影響結構安全，具有效用、價值減損及欠缺
20 保證品質之瑕疵云云，亦非可採。

21 (四)呂政國等人又主張：系爭建案基地位於土壤液化低潛勢區，
22 遭受震災之風險遠高於其他地區，市場接受度低迷，具有通
23 常效用減損及價值減損之瑕疵等語，並提出新聞報導為證
24 （見原審卷三第71頁）。查系爭建案基地固位於土壤液化低
25 潛勢區綠色標示部分，有森築公司提出土壤液化潛勢區查詢
26 資料在卷可稽（見原審卷二第57頁）。然該綠色標示部分地
27 區土壤液化程度，並無影響或僅為輕微影響，此有臺灣地質
28 知識服務網頁資料在卷可稽（見原審卷二第59頁）。而系爭
29 建案為地下室3層以上之建築物，且係依據內政部頒布101
30 年度結構技術規則及921後耐震最新CNS、標準所設計建造
31 （見原審卷一第487頁，系爭買賣契約附件十二）。則依上

說明，系爭建案基地雖位於土壤液化低潛勢區，尚無法以此遽認其遭受震災風險遠高於其他地區，已影響市場交易價值，而有通常效用減損及價值減損之瑕疵。故呂政國等人主張系爭建案基地位於土壤液化低潛勢區，具有通常效用減損及價值減損之瑕疵云云，洵非可採。

(五)準此，呂政國等人主張系爭建案房地具有棟距狹窄、未以防火填塞施作、曾發生工安事故、管線違法穿樑及土壤液化問題等瑕疵，均非可採。故呂政國等人以系爭建案房地具有上開瑕疵，森築公司應負物之瑕疵擔保責任為由，依民法第359條解除買賣契約，並依民法第259條第1款、第179條請求返還已付價金，亦屬無據。

八、呂政國等人主張森築公司以其等遲付價金為由解除契約，但系爭買賣契約第25條第2項第1款關於違約金之約定無效，並應酌減至零，森築公司沒收已付價金並無法律上之原因，應予返還等語，為森築公司所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)系爭買賣契約第7條付款條件約定：「買方同意第6條總價款，依照『附件一：付款明細』繳納價款，買方依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，買方於接獲賣方書面掛號繳款通知單7日內如期如數給付賣方，應以現金或即期支票逕向賣方指定之辦事處或指定之銀行專戶繳付房屋價款」；第8條逾期付款之處理方式約定：「一買方如逾『附件一：付款明細』所約定之期限達5日，仍未繳付各期房地價款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款同時一併繳付賣方。買方若逾期15日以上不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳者，即視買方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」；第25條第2項買方違約罰則約定：「倘買方有減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押設定、不動產點交之情事者，除合約另有約定解約條件外，經收到賣方催告函

01 5日內仍不履行時，賣方得逕行解除本契約，解約後依下列
02 方式辦理：(一)賣方得自買方已繳納之價款中沒收本約買賣總
03 價款百分之15為違約金，但若買方所繳之價款不足沒收金
04 額，則以買方已繳付價款為限」(見原審卷一第62頁、第80
05 -81頁)。本件呂政國等人主張系爭建案房地具有棟距狹
06 窄、未以防火填塞施作、曾發生工安事故、管線違法穿樑，
07 及土壤液化問題等瑕疵或給付不能之情事，既非可採，則依
08 據系爭買賣契約第7條、第8條、第25條第2項第1款約定，呂
09 政國等人即有依據系爭買賣契約附件一「付款明細」繳交期
10 款之義務，並應於接獲森築公司繳款通知後7日內如數繳
11 納，如逾期15日，經森築公司以存證信函或其他書面催繳，
12 經送達7日內仍未繳清者，視為違約，森築公司得自呂政國
13 等人已繳價金中沒收總價15% 作為違約金，若已繳價款不足
14 沒收金額，則以已繳價款為限。

15 (二)呂政國等人就系爭買賣契約附件一付款明細表第23、24、25
16 期款(即使用執照掛件、領取使用執照、銀行貸款時之期
17 款)，經森築公司多次催繳，均置之不理，復經森築公司於
18 106年5月8日以存證信函催繳，均未獲置理，後經森築公司
19 於106年11月2日以台北台塑郵局1742號、1733號、1741號、
20 1761號存證信函解除系爭買賣契約等情，業據森築公司提出
21 通知書、繳款單、中華民國郵政限時掛號/掛號函件執據
22 聯、存證信函及期款繳款狀況表等件在卷為憑(見原審卷二
23 第233-331頁)。則呂政國等人並未依據系爭買賣契約附件
24 一「付款明細」按期繳款，經森築公司多次以通知書及存證
25 信函催繳後，仍未履行，依系爭買賣契約第7條、第8條約
26 定，即視為呂政國等人違約，則森築公司依據系爭買賣契約
27 第25條第2項第1款約定，自呂政國等人已繳價款中沒收總價
28 15% 作為違約金，自屬有據。

29 (三)呂政國等人雖主張系爭買賣契約第25條第2項第1款約定，形
30 式上未依內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載
31 事項」第24條第4款之內容定之，且以定型化契約約定違約

金比例，並未經兩造協議磋商，違反消費者保護法第12條、第15條、第17條第4項規定，應屬無效等語。然關於預售屋之銷售，內政部依消費者保護法第17條第1項規定於100年3月24日公告修正之「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項係規定：「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」（見原審卷二第129頁）。足見通常預售屋買賣契約如約定買方違約時，賣方即得沒收違約金，並無買賣雙方需就違約金比例個別磋商之規定。而系爭買賣契約第25條第2項第1款約定，並未逾上開「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4項規定15%之上限，難認無效。再參諸系爭買賣契約第25條第1項第3款就賣方違約罰則，同樣約定：「買方依第1款或第2款解除契約時，賣方除退還所收之金價款及遲延利息外，並應賠償房地買賣總價百分之十五之違約金，但若買方所繳價款未達房地買賣總價之百分之十五時，以買方已繳價款為限，買方不得另行請求損害賠償」（見原審卷一第80-81頁）。則系爭買賣契約關於買賣雙方違約之罰則，均係以他方違約時須賠償總價15%之違約金，或以買方已繳價款為限，尚屬相當，並未違反誠信原則，而對消費者有顯失公平之情事。況依系爭買賣契約第1條約定，呂政國等人於締約前即攜回契約書面審閱（見原審卷一第54頁），就違約金比例部分，於締約時並未為反對之約定，應係迂衡系爭契約內容、購買意願及自身經濟條件綜合評估後所為之約定，自應受此違約金條款之拘束。故呂政國等人主張系爭買賣契約第25條第2項第1款約定，違反消費者保護法第12條、第15條、第17條第4項規定而無效，並依民法第259條第1款請求返還已付價金，即非有理。

(四)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法

第252條所明定，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號判決意旨參照）。查：

1. 呂政國等人固主張兩造尚未交屋即解除契約，森築公司可省卻辦理房地過戶所需之支出，且可繼續銷售房地獲利，並未受有損害，其沒收之違約金過高，亦對伊等家庭經濟造成影響，應依民法第252條酌減至零等語。然系爭買賣契約第25條第2項第1款約定，並未逾上開「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4項規定15%之上限，業如前述，足見該違約金約款之比例於法應屬相當，難認有過高情事。
2. 再者，森築公司雖於系爭建案取得使用執照前，尚未辦理交屋過戶時即已解約，可省卻辦理房地過戶交屋所需之支出；惟森築公司亦因呂政國等人拒絕繼續付款，而受有無法取得價款支應系爭建案成本支出之不利益。且森築公司雖可繼續銷售呂政國等人原購買之房地，然本院依聲請囑託永大不動產估價師聯合事務所就呂政國等人原購買之房地進行鑑價，鑑價結果認：呂政國以1689萬元購買之B1-13F戶、B4-149車位，於106年11月2日解約時之鑑定價格為1329萬1000元；詹婉渝以1681萬元購買之系爭建案D1-5F戶、B4-60車位，於10

01 6年11月2日解約時之鑑定價格為1286萬6000元；汪貞毅以19
02 21萬元購買系爭建案A1-14F戶、B3-324車位，於106年11月2
03 日解約時之鑑定價格為1363萬8000元；李梨受讓王火盛以18
04 75萬元購買之系爭建案B1-3F戶、B3-311車位，於106年11月
05 2日解約時之鑑定價格為1238萬8000元，有該所109年永估字
06 第00000000號不動產估價報告書1件在卷可參（下稱系爭估
07 價報告書，見外放卷宗）。可見呂政國等人原購買之房地，
08 於106年11月2日解約時之鑑定價格，分別已有21.31%、23.
09 46%、29.01%、33.93%之跌價損失，難認森築公司並未受
10 有損害。

11 3.呂政國等人雖再主張依新北市政府不動產買賣交易實價登錄
12 資料所示，系爭建案實際行情於解約時並無跌價，系爭估價
13 報告書係納入鄰近標的實價登錄之成交價格及收益推估作為
14 比較分析參考標準，因此產生估價誤差，尚非可採等語，並
15 提出新北市政府不動產買賣交易服務網實價登錄比對分析表
16 存卷供參（見本院卷第367-391頁）。惟系爭估價報告書係
17 依內政部頒佈之「不動產估價技術規則」，以比較法及收益
18 法之直接資本化法評估房地於106年11月2日解約時之正常市
19 場價格，僅就停車位部分選取房地周邊住宅大樓有包含停車
20 位並揭露其價格者之交易案例，以比較法推估停車位之價
21 格，而估算解約時之價格，並非逕以鄰近標的實價登錄之成
22 交價格及收益推估作為比較分析參考標準（見系爭估價報告
23 書第29-30頁）。呂政國等人徒以鄰近標的實價登錄價格主
24 張系爭估價報告書存有估價誤差云云，難認可採。則森築公
25 司因呂政國等人違約，需再次出售房地而受有損害，依系爭
26 買賣契約第25條第2項第1款約定沒收已繳價款15%作為違約
27 金，尚屬相當。

28 4.此外，呂政國等人並未提出其他具體證據證明系爭買賣契約
29 第25條第2項第1款約定之違約金過高，徒以其等未曾使用收
30 益該房地，違約金對於其等家庭經濟造成影響等節，認違約
31 金過高，而請求酌減至零云云，要非可採。

01 (五)從而，森築公司因呂政國等人未依約繳付價金而解除契約，
02 並依系爭買賣契約第25條第2項第1款約定沒收總價15%之違
03 約金，應屬可採。惟森築公司沒收呂政國等人已繳價金逾總
04 價15%部分，即屬無法律上之原因而受有利益，並致呂政國
05 等人受有損害。故呂政國等人依民法第179條規定，請求森
06 築公司返還呂政國52萬6500元（306萬元－1689萬元×15%＝
07 52萬6500元）、詹婉渝51萬8500元（304萬元－1681萬元×1
08 5%＝51萬8500元）、汪貞毅79萬8500元（368萬－1921萬元
09 ×15%＝79萬8500元）、李梨76萬7500元（358萬－1875萬元
10 ×15%＝76萬7500元），及均加計自起訴狀繕本送達翌日即1
11 07年4月28日（見原審卷二第15頁送達證書）起至清償日止
12 之法定遲延利息，洵屬有據；逾此部分，則非有理。

13 (六)又系爭買賣契約第25條第2項第1款約定既屬有效，森築公司
14 依系爭買賣契約第25條第2項第1款約定沒收總價15%之違約
15 金亦為有理；則其餘森築公司是否得以總價15%之損害與呂
16 政國等人之請求抵銷等爭點，已毋庸審究，附此敘明。

17 九、綜上所述，呂政國等人依民法第179條規定，請求森築公司
18 分別給付呂政國52萬6500元、詹婉渝51萬8500元、汪貞毅79
19 萬8500元、李梨76萬7500元，及均自107年4月28日起至清償
20 日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；
21 逾此部分之請求，即屬無據。原判決關於命森築公司給付汪
22 貞毅逾79萬8500元本息、李梨逾76萬7500元本息部分，為森
23 築公司敗訴之判決，尚有未洽。森築公司上訴意旨指摘原判
24 決此部分不當，求予廢棄改判，均有理由，爰由本院予以廢
25 棄，並改判如主文第2項所示。至原審就上開不應准許部
26 分，為呂政國等人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，於
27 法核無不合。呂政國等人上訴意旨指摘原判決此部分不當，
28 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又汪貞毅追加請
29 求森築公司給付20萬元及加計法定遲延利息部分，亦為無理
30 由，應併予駁回。

31 十、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及已經提出

之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件森築公司之上訴為有理由，呂政國等人之上訴均為無理由，汪貞毅追加之訴亦為無理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 109 年 5 月 27 日
民事第九庭

審判長法 官 楊絮雲

法 官 張宇葭

法 官 郭顏毓

正本係照原本作成。

森築開發股份有限公司不得上訴。

呂政國、詹婉渝、汪貞毅、李梨如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 109 年 5 月 27 日

書記官 馬佳瑩

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。