

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1230號

原告 江蘭英

訴訟代理人 鍾秉憲律師

被告 八京建設開發股份有限公司

法定代理人 鄭桂林

被告 張芳郁

共同

訴訟代理人 鄭華合律師

上列當事人間請求返還價金等事件，於民國111年12月2日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告江蘭英於民國108年10月29日，分別與被告八京建設開發股份有限公司（下稱八京公司）、張芳郁簽訂「房屋買賣契約書」、「土地買賣契約書」，約定由原告購買門牌號碼桃園市○○區○○○路0段000號16號房屋、地下3層之3個平面車位及坐落土地，嗣先後於109年2月21日、110年5月間，兩造合意縮減買賣標的，最終縮減買賣標的物為上開房屋及地下3層之1個平面車位暨坐落土地；惟因原告無力支付價金，被告2人遂於110年9月22日以存證信函催告原告於函到14日繳清價金，否則即依約解除上開買賣契約，並依「房屋買賣契約書」第12條第3項、「土地買賣契約書」第12條第2項約定，沒收原告已繳納之價金，原告仍無力清償，兩造上開買賣契約因而解除。然兩造雖先後簽訂3次買賣契約，惟被告除未事先提供定型化契約予原告攜回審閱

01 外，於簽訂契約時，並未給予任何磋商機會、無進行逐條說
02 明解釋，簽約後亦未交付契約書正、影本予原告留存，僅提
03 供109年2月21日簽訂之買賣契約節本電子檔，然該電子檔亦
04 無違約金條款，原告無從知悉關於違約處罰之約定內容，依
05 消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第3項規定，原告主
06 張上開契約違約金條款無效，爰依民法第259條第2款、第17
07 9條規定，請求擇一判決被告八京公司、張芳郁分別應返還
08 原告已給付之價款。並聲明：（一）原告八京公司應給付原
09 告新臺幣（下同）184萬元及自民事起訴狀繕本送達翌日起
10 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；（二）被告
11 張芳郁應給付原告245萬元及自民事起訴狀繕本送達翌日起
12 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；（三）訴訟
13 費用由被告負擔；（四）願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：原告於108年10月間，向被告2人分別購買上開房
15 屋、車位3個及坐落土地前，被告已有將定型化契約書樣
16 本，於108年10月25日送交原告審閱，雙方於108年10月29日
17 簽約，原告嗣後一再遲延繳付簽約金，被告八京公司人員一
18 再催促下，仍無明顯進度回應，被告體恤原告而2度同意減
19 少購買車位而降低買賣總價，並重新簽訂契約，原告仍一再
20 延宕繳付款項，被告迫於無奈，始於110年9月22日寄發存證
21 信函催告給付款項，並給予原告14日寬限期繳付其餘款項，
22 惟原告於期限屆至仍未給付，被告遂解除前揭契約，並依約
23 沒收原告已給付之全部價金，而「房屋買賣契約書」第12條
24 第3項、「土地買賣契約書」第12條第2項之條文內容，與內
25 政部公告之成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項相
26 同，依消費者保護法第17條第5項規定，被告依該條款解約
27 沒收原告已繳價款，應無違誤，又原告於108年10月25日已
28 取得定型化契約書樣本，嗣後歷經3度簽訂相同條文之契
29 約，原告已有相當合理期間及機會可審閱、瞭解、評估契約
30 條款，原告不得主張該契約條款不構成契約內容，方符合誠
31 信原則。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由

01 原告負擔。（三）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為
02 假執行。

03 三、原告主張被告於簽訂「房屋買賣契約書」、「土地買賣契約
04 書」前，並未給予原告合理期間審閱契約，原告主張違約處
05 罰之約定條款不構成契約內容，兩造契約解除後，被告應給
06 付原告所給付之價金等語，為被告所否認，並以前詞置辯，
07 是本件應審究者厥為：（一）原告主張「房屋買賣契約書」、
08 「土地買賣契約書」中違約金條款部分無效，有無理由？（二）
09 系爭違約條款屬報酬給付或違約金約定之性質？有無過高之
10 情事？倘有酌減必要，應酌減至若干為適當？經查：

11 （一）原告於108年10月29日，分別與被告八京公司、張芳郁簽
12 署「房屋買賣契約書」、「土地買賣契約書」，約定由原告
13 向八京公司購買門牌號碼桃園市○○區○○○路0段000
14 號16號房屋、地下3層之3個平面車位，向被告張芳郁購買
15 坐落土地，嗣先後於109年2月21日、110年5月16日，兩造
16 合意縮減買賣標的，最終縮減買賣標的物為上開房屋及地
17 下3層之1個平面車位暨坐落土地，而原告先後共給付被告
18 八京公司184萬元、被告張芳郁245萬元價金，被告2人嗣
19 以110年9月22日存證信函催告原告於函到14日內，繳清後
20 續款項，並完成銀行貸款手續，逾期即解除上開契約，沒
21 收已繳價金，原告於110年9月23日收受後，屆期未履行，
22 兩造前揭契約因而解除等情，有「房屋買賣契約書」、
23 「土地買賣契約書」各3份、中壢青埔郵局存證號碼00025
24 0號存證信函、營業人銷貨退回進貨退出或折讓證明單、
25 掛號回執、簽收單等件在卷可查（見本院卷一第17至23、
26 53至55、191至199、347至496頁），且為兩造所不爭執，
27 故上開情形，應屬真實，合先敘明。

28 （二）按兩造上開3次所簽立之「房屋買賣契約書」第12條第3
29 項、「土地買賣契約書」第12條第2項均約定：「買方逾
30 期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時、、、，
31 買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延

01 利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，
02 經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算
03 逾七日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作
04 違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之
05 十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。已過戶於買方或
06 登記名義人名下之所有權及移交買方使用之不動產，買方
07 應即無條件將標的物回復原狀並返還賣方」。則原告因逾
08 期未付清期款，經被告以存證信函催告後解除契約，如依
09 前揭契約條文所載，被告得沒收原告已付價款充作違約
10 金。

11 (三) 按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內
12 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以
13 定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第
14 1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張
15 該條款仍構成契約之內容。中央主管機關得選擇特定行
16 業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複
17 雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，消保法第11
18 條之1定有明文。而行政院消費者保護委員會第63次委員
19 會議通過之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
20 項」，公告成屋買賣定型化契約審閱期間不得少於5日。
21 該審閱期間規定之立法理由在於維護消費者知的權利，使
22 其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機
23 會，如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的
24 已達，故消費者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達
25 規定期間，倘企業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之
26 行為，消費者有充分了解契約條款之機會，而於充分了解
27 後同意與企業經營者成立契約關係，基於其他考量，如為
28 節省時間、爭取交易機會或其他因素，而選擇放棄審閱期
29 間者，法律並無禁止消費者拋棄權利之限制，基於私法自
30 治及契約自由之原則，尚非不可。

31 (四) 是查，原告雖主張被告公司人員就上開「房屋買賣契約

書」、「土地買賣契約書」內容，並未說明告知及逐條審閱契約書內容，也未給予審閱期等語。惟查，兩造於108年10月29日簽約前，被告八京公司業務部經理崔倩瑜於108年10月25日業已將「房屋買賣契約書」、「土地買賣契約書」樣本交付予原告，原告並確實收受等情，業據證人崔倩瑜於本院審理中證述甚詳，且有通訊軟體LINE對話紀錄在卷可稽（見本院卷一第137至141頁），足見原告於108年10月29日簽約前，亦有相當期日得以審閱前揭契約內容。復參以原告先後於108年10月29日、109年2月21日、110年5月16日，3次簽立「房屋買賣契約書」、「土地買賣契約書」時，關於第1條契約審閱部分，均載明：契約經買方攜回審閱、「雙方並於後列空欄處簽名表示確實認知本約內容」等詞，且均經原告簽名、蓋章，衡諸原告前後歷經3次簽約，被告既得多次詳閱契約內容，如認有意思表示錯誤，或受詐欺而簽立契約之情形，自得依法處理之，但被告卻未曾為此等主張。況衡諸證人崔倩瑜於審理中證稱：於上開3次契約簽訂前，伊曾提醒原告關於違約將會被沒收款項之事，原告也知道這件事，所以才會一直與被告做後續商議等語（見本院卷二第10頁），此情核與原告所自承其係因簽約後無力支付款項，始縮減買賣標的物及價金，而與被告2人為後續2次簽約，應認原告對於遲延給付價金將產生違約金一事知之甚詳。綜上，堪認原告簽立「房屋買賣契約書」、「土地買賣契約書」時，應有充分瞭解契約條款之機會，而原告基於自我決定，並簽名確認確實知悉契約內容，其後亦有充分機會審閱契約內容，亦未提出何等疑義，直至提起本案訴訟，始主張契約審閱權遭剝奪，是綜觀簽立上開契約當時之客觀情狀，堪認原告應係於已充分瞭解系爭契約內容之情況下，基於其他考量而自願選擇放棄審閱期間，始同意即時與被告訂立上開契約，且契約簽訂經過相當合理之期間後，原告未曾主張契約審閱期間遭剝奪，亦未曾反應有不瞭解契約條款

01 或主張契約條款之不公平處，則縱被告在簽約前未給予被
02 告合理之審閱期間，該瑕疵亦經補正，原告事後自不能再
03 執上開契約審閱期之約定，抗辯上開契約之條款無效或不
04 構成契約之內容，故原告此部分主張，委無足採，原告自
05 仍須受系爭違約條款之拘束，原告依民法第259條第2款、
06 第179條規定，請求被告八京公司、張芳郁分別返還原告
07 已經給付之價款184萬元、245萬元，均無理由，應予駁
08 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併
09 予駁回。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，認與
11 判決結果不生影響，爰不予以逐一論述。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 111 年 12 月 23 日
14 民事第四庭 法 官 陳昭仁

15 以上正本係照原本作成。

16 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。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 12 月 27 日
19 書記官 陳佩伶