臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2316號

原　　告　陳憶青
訴訟代理人　宋正一律師
被　　告　亞昕國際開發股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　姚連地
訴訟代理人　蔡順雄律師
　　陳怡妃律師
　　鄭凱威律師

上列當事人間請求返還價金等事件，於民國112年7月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾貳萬元，及自民國一百一十二年三月二十二日起至清償日止，按週年利率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參拾柒萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰肆拾貳萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

原告陳憶青於民國111年4月間前往原告亞昕國際開發股份有限公司推行桃園市中壢區預售屋建案（下稱系爭建案）之銷售現場鑑賞系爭建案後，乃與被告簽約向被告購買系爭建案C8第16層預售屋房地(下稱系爭預售屋)，而成立預售屋買賣契約(下稱系爭契約)，依系爭契約之契約書附件(五)「建材設備說明」（下稱系爭建材設備附件）八（二）記載所列舉被告應提供之預售屋外部鋁窗為 「三協、昭和與不二等廠牌」氣密鋁窗，且系爭建案銷售現場則備置RAK 廠牌之地壁磁磚以示系爭建案會採用該地壁磁磚，而依系爭契約書第1

條及第7條第1項之約定，被告應照上開建材設備之規格為履約 。詎被告未經原告同意，擅自向原告表示變更系爭預售屋之氣密鋁窗廠牌為「YKK」及將地壁磁磚變更廠牌為「冠軍磁磚」，兩者均非系爭建材設備說明所列廠牌，且有違兩造系爭契約第7條第1項約定。經原告於111年10月11日以台北北門郵局002577號存證信函（下稱催告存函）請求被告於函到5日內依照原本兩造約定之建材設備廠牌為履約後，被告明知原告不同意更換，仍執意違約，原告僅得於同年月25日依系爭契約第19條第1項約定再以台北法院郵局000425號存證信函（下稱解約存函）向被告表示解除系爭契約，而依系爭契約第19條第3項約定，被告應返還原告已繳交之房地價款新臺幣（下同）71萬元，並應同時賠償系爭預售屋房地總價款15%之違約金，惟該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，是本件若依照系爭預售屋房地總價款之15%計算，該金額顯然超過原告已繳交之房地價款71萬元，是被告應賠償之違約金即為71萬元。是原告解約後，被告即應給付原告142萬元(計算式：應返還房地價款71萬元+違約金71萬元)。因此，原告爰依系爭契約法律關係，按系爭契約第19條第3項約定，請求被告給付142萬元及相關遲延利息，並聲明：1.如主文第1項所示。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告並未違反系爭契約第7條第1項項之約定，被告上開通知原告相關建材設備廠牌更換事宜，性質僅是詢問包含原告在內之系爭建案買方是否同意變更氣密鋁窗及地壁磁磚廠牌，以確定系爭建案不同意變更之戶別，並非擅自變更建材設備規格。又系爭建案之建築進度目前僅進行到1至2樓之結構體施工，尚未對系爭預售屋上開建材設備部分為施工，被告對於原告不同意建材設備變更一節，已於111年11月10日以台北敦南郵局存證信函（下稱遵約存函）表示願意按照系爭契約原約定內容辦理，是被告並無拒絕履約之意思。何況，有關系爭預售屋地壁磁磚於工程圖樣與說明書及系爭建材設備

附件中並無約定採用RAK 廠牌磁磚。是本件原告解除系爭契約並不合法，亦不得依系爭契約第19條第3項約定請求被告返還已收價金71萬元及賠償違約金71萬元等語資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷及得心證之理由：

㈠原告主張上開兩造就系爭預售屋締結系爭契約且系爭建材設備附件中約定系爭預售屋外部鋁窗採用氣密窗為「三協、昭和與不二『等』廠牌」，原告並已於主張解約前繳交價金共71萬元等節事實為被告所不爭執，且有卷內系爭契約之契約書影本、系爭建材設備附件影本及係被告對原告之工程期款繳款通知單影本在卷可佐（見本院卷第13頁至第38頁及第97頁），此部分事實首堪為採。又原告主張系爭契約成立後，被告曾書面通知原告在內之系爭建案第2至17層之預售屋承買戶，表示「本案磁磚廠牌原規劃為RAK廠牌，因疫情及船運關係，故銷售中心所展示之RAK廠牌磁磚升級為冠軍廠牌磁磚」、「本案各戶鋁門窗（含三合一鋁門）原規劃為三協鋁門窗，為提升建材廠牌，故銷售中心所展示之三協鋁門窗升級為YKK鋁門窗」等節事實，亦為被告所不爭執，且業據原告提出被告上開書面通知影本在卷可佐（見本院卷第39頁），此部分事實亦堪信屬實，足認系爭建材設備附件記載中，兩造就系爭預售屋之外部鋁窗確實約定以採用「三協」、「昭和」、「不二」廠牌之氣密鋁窗為準，且兩造於締約時，被告系爭建案銷售中心所展示廣告之氣密鋁窗為「三協」廠牌，地壁磁磚為「RAK」廠牌。至上開氣密鋁窗採用之約款文字雖有『等』字記載(見本院卷第33頁)，然系爭建材設備附件中就「窗戶」項目除上開3家廠牌外，並未明確列舉其他廠牌或具體規格（見本院卷第33頁），且被告系爭建案銷售中心所展示廣告之系爭預售屋採用氣密鋁窗亦係「三協」廠牌，應認該『等』字僅是贅字記載，並無包含任意廠牌之意，此觀兩造就系爭契約第7條第1項本文明確約

定「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表【詳如附件(五)】施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉廠牌以外之產品替代」即臻明確，是兩造約定系爭預售屋氣密鋁窗之廠牌僅以「三協」、「昭和」、「不二」3家廠牌為準。

㈡而系爭建材設備附件中就系爭預售屋「地坪」項目固僅約定室內無鋪設地坪，僅後陽台採用20cm＊20cm止滑地磚（見本院卷第34頁），然被告銷售展示中心所展示廣告之地壁既為「RAK」廠牌磁磚，依消費者保護法第22條：「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容（第一項）。企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行（第二項）。」之規定，該部分地壁磁磚採用「RAK」廠牌磁磚鋪設事項，於兩造締約後即已成為契約「建材設備及其廠牌、規格」相關約定之一部，不因工程圖樣與說明書及系爭建材設備附件中未載明而有異。何況，依被告上開變更地壁磁磚廠牌之書面通知事項，亦可推知兩造就系爭預售屋地壁磁磚確係約定為「RAK」廠牌，並非無相關約定，否則被告當無再通知原告變更地壁建材廠牌之理。

㈢再以原告於接獲被告上開書面通知後，以上開催告存函催請被告於函到5日內履約，屆期未得被告承諾後，即以上開解約存函向被告表示解除契約後，被告則以遵約存函向原告一併就上開催告存函及解約存函為回覆，除否定原告解約之合法性外，同時表示將嚴守系爭契約約定內容等節事實，亦為兩造所不爭執，且有上開催告存函、解約存函及遵約存函影本在卷可佐(見本院卷第41頁至第53頁及第81頁至第87頁)，此部分事實堪以認定，是本件兩造紛爭過程時序上，係原告催告被告有關氣密鋁窗、地壁磁磚事項按契約內容履約，未獲被告允諾後，原告去函解除系爭契約，被告方回函表示願依系爭契約約定內容履約。至原告解除系爭契約之合法性一節，則為被告所爭執，並以前揭情詞置辯，是本件所應審究

之重點厥為：1.原告解約前，被告是否有擅自將系爭預售屋採用之氣密鋁窗、地壁磁磚廠牌變更為非系爭契約約定之廠牌；2.本件原告依系爭契約第19條第1項約定解除系爭契約之合法性；3.原告是否得依系爭契約第19條條3項約定得請求被告返還已收價金71萬元及賠償違約金71萬元，茲分別敘述如下：

1.被告於原告解約前確實有擅自將系爭預售屋採用之氣密鋁窗、地壁磁磚廠牌變更為非系爭契約約定之廠牌：

⑴系爭契約成立後，被告曾書面通知原告在內之系爭建案第2至17層之預售屋承買戶，表示「本案磁磚廠牌原規劃為RAK廠牌，因疫情及船運關係，故銷售中心所展示之RAK廠牌磁磚升級為冠軍廠牌磁磚」、「本案各戶鋁門窗（含三合一鋁門）原規劃為三協鋁門窗，為提升建材廠牌，故銷售中心所展示之三協鋁門窗升級為YKK鋁門窗」等節事實，業經認定如前。被告雖辯稱該通知僅是詢問承買戶是否同意變更建材廠牌云云，然稽諸該書面通知影本（見本院卷第39頁），其上雖有「客戶簽認」欄位，然該通知就變更建材廠牌一事僅由被告於其上肯定記載「本案磁磚廠牌原規劃為RAK廠牌，因疫情及船運關係，故銷售中心所展示之RAK廠牌磁磚升級為冠軍廠牌磁磚」、「本案各戶鋁門窗（含三合一鋁門）原規劃為三協鋁門窗，為提升建材廠牌，故銷售中心所展示之三協鋁門窗升級為YKK鋁門窗」等詞，並無任何要與買方磋商是否變更之用語，被告上開辯稱顯然與該書面通知記載所顯情事不合，顯係擅自將系爭預售屋採用之氣密鋁窗、地壁磁磚廠牌變更為非系爭契約約定之廠牌。

⑵且據原告所提其與被告系爭建案負責人員即被告協理葉祥森就上開變更建材廠牌一事，於111年9月30日、10月4日之通話錄音譯文（見本院卷第145頁至第154頁），亦顯示原告於111年9月30日向被告該負責人員反應不同意被告上開建材設備廠牌之變更後，該負責人員表示要請示被告公司後再回覆（見本院卷第145頁），而於同年10月4日回覆原告，經原告

詢問上開被告變更建材設備廠牌一事是否有回復為原來廠牌之協商空間，其明確表示「公司這部分我只跟你講這部分可能沒辦法配合」、「磚我私底下我可以幫您想辦法，但是窗這個部分就我就真的只能按照公司指示」等詞（見本院卷第153頁），被告亦不爭執該譯文內容之真實性（見本院卷第176頁），可認被告已明確表示其就系爭建案磁磚及氣密鋁窗建材設備之變更政策，而表示系爭預售屋之磁磚廠牌將從RAK變更為冠軍、氣密鋁窗則從三協變更為YKK，並拒絕與原告協商回復為原本銷售展示之RAK、三協廠牌，故系爭建案負責人員葉祥森僅能向原告表示磁磚部分若原告要求使用RAK廠牌，由其個人私底下想辦法處理，氣密鋁窗則無法依原告要求。是堪認被告於原告解約前確實有上開擅自將系爭預售屋採用之氣密鋁窗、地壁磁磚廠牌變更為非系爭契約約定廠牌，且經原告請求仍拒絕回復採用原本契約約定廠牌之情事存在。

2.本件原告依系爭契約第19條第1項約定解除系爭契約為合法：

⑴查兩造就系爭契約第7條「建材設備及其廠牌、規格」條款之第1項本文、第3項及第19條「違約罰則」條款之第1項明確約定：「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表【詳如附件(五)】施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉廠牌以外之產品替代」、「賣方如有違反前三項之情形，雙方同意依違約之處罰規定辦理」及「賣方違反『建材設備及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約」，有系爭契約之契約書影本在卷可佐（見本院卷第22頁及第28頁）。基於尊重契約自由及消費者保護法契約條款解釋有利於消費者之精神，上開條款既未對買受人之解約權行使，設有須視出賣人具體違約情節及程度之限制，是出賣人即被告一有系爭契約第7條約定之違反，買受人即原告即得依該等條款行使解約權，是本件被告既然有上開擅自

將系爭預售屋採用之氣密鋁窗、地壁磁磚廠牌變更為非系爭契約「建材設備及其廠牌、規格」相關約定廠牌之情事存在業已敘述如前，經原告請求依約履行後仍拒絕回復為原本契約約定之廠牌，甚以原告以上開催告存函催告後，被告仍未回應，自屬違反系爭契約第7條之約定，至被告雖辯稱：系爭建案建築進度目前僅進行到1至2樓之結構體施工，尚未對系爭預售屋上開建材設備部分為施工云云，然於被告擅自變更上開建材設備而拒絕依原本契約約定者為施作，即屬系爭契約第7條約定之違反，其係於建築進度何階段違約或是否於具體施作時方才違約，僅屬違約情節及程度問題，並不影響其有無違反之認定。

⑵而本件被告亦未舉證證明其變更後採用之氣密鋁窗、磁磚價值、效用及品質不低於系爭契約原本約定者，更未舉證證明有何不可歸責於其之事由，導致其無法供應原契約約定之建材設備，遑論被告於本院審理中提出系爭建案新建工程會辦單及系爭預售屋建築追加報價單影本（見本院卷第129頁至第131頁），並具狀陳明被告已於112年3月間就系爭預售屋確定將使用RAK廠牌之磁磚，並訂購系爭契約約定之「昭和」廠牌氣密鋁窗（見本院卷第121頁至第123頁），益彰被告並未有無法供應原契約約定之氣密鋁窗及磁磚建材設備之情事存在，是被告亦無系爭契約第7條第1項但書約定（見本院卷第22頁）得視為不違約之情事存在，原告自得依系爭契約第19條第1項約定行使解約權，是原告以上開解約存函解除系爭契約自屬合法有據。

⑶又系爭契約既已因原告依系爭契約第19條第1項約定為合法解除，被告縱於事後再以上開遵約存函去函原告表示願照系爭契約約定之建材設備為提供，亦無濟於系爭契約已遭原告合法解除一情。是被告辯稱：有以上開遵約存函表明嚴守契約，原告解除系爭契約不合法云云，自無足為採。

3.原告得依系爭契約第19條條3項約定得請求被告返還已收價金71萬元及賠償違約金71萬元：

⑴查兩造就系爭契約第19條第3項明確約定：「買方依前二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併返還，並應同時賠償房地總價款百分之十五（不得第於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」，有系爭契約之契約書影本在卷可佐(見本院卷第28頁)，該條款乃係兩造對於被告違約，導致原告依系爭契約第19條第1項或第2項約定解除系爭契約後，被告應負原受領價金之不當得利返還及相關違約金賠償之約定。是本件被告有上開違約情事而使原告已依系爭契約第19條第1項約定合法解除系爭契約，原告於解約前已繳付價金共71萬元給被告等節事實，既已敘述認定如前，是原告自得依系爭契約第19條第3項之約定，請求被告給付原受領之價金71萬元及相關違約金。

⑵又系爭預售屋之房地總價款(包含土地但不含車位)為999萬元，有系爭契約之契約書影本在卷可佐（見本院卷第15頁），是依該總價款15%計算之違約金數額顯逾原告解除契約前已繳價71萬元，是依系爭契約第19條第3項之約定，原告得請求被告賠付之違約金數額即為71萬元。

⑶再以民法第252條固有規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」。又倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院固得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額。然本院審酌被告身為公司法人，且於系爭契約中為系爭預售屋之賣方，係負責建築系爭建案之人，就系爭預售屋依約應採用之磁磚、氣密鋁窗廠牌，本具有充裕之資源及能力為履約，其竟擅自違約變更，並就原告於解除契約前請求其先依約履行一節為拒絕，是其違約情節重大並非輕微，且系爭契約第19條第3項就違約金數額既已設有房地總價款15%，且不得超過買方已繳價款數額之上限，本件計算之具體違約金數額僅為71萬元，並非甚高，是本院認並無約定之違約金額過高之情事，尚無依職權

予以酌減之餘地，併予敘明。

㈣末按契約解除時，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定外，依左列之規定：二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第259條第2款、第229條第1、2項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件原告於起訴前即已解除系爭契約，本得請求被告給付受領時起之利息，而其得請求被告給付之違約金則為未定給付期限且以支付金錢為標的之債，又兩造就上開兩者均未約定利息。是揆諸上開規定及說明，原告就上開請求被告返還之受領價金及賠付之違約金各71萬元（共142萬元），均訴請另計時點位於起訴狀繕本送達被告翌日（即112年3月22日，見本院卷第59頁之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，即屬有據。

四、綜上所述，原告基於系爭契約法律關係，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

五、本件原告訴請全部勝訴，而兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，本院爰依民事訴訟法第390條第2項及第392條第2項之規定，分別酌定原告供擔保之相當金額及被告為原告預供擔保之相當金額，宣告得為假執行及得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　28　　日

民事第二庭　　法　官　陳炫谷

以上正本係照原本作成

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　盧佳莉