

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第65號

原告 鐘上欽

游佩榛

共同

訴訟代理人 陳祖德律師

被告 和瑞建設股份有限公司

法定代理人 李瑞文

訴訟代理人 楊雲翔

被告 李香錦

上 二被告

訴訟代理人 鄭華合律師

上列當事人間請求返還價金事件，於民國113年7月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告原以和瑞建設股份有限公司（下稱和瑞公司）與歐陽國華為被告起訴，聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）530,400元，及自調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（調解卷第9頁）。嗣因原告與歐陽國華間

01 之契約為李香錦所承擔，遂就該部分撤回對歐陽國華之訴、
02 追加李香錦為被告，並變更聲明為：1. 被告應給付原告673,
03 200元，及自民事變更聲明暨準備書（一）狀繕本送達翌日
04 起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 願供擔保，請求准
05 予宣告假執行（訴字卷第9、83頁）。核其所為，分別係基
06 於同一房地預定買賣契約之基礎事實為原告之追加，及擴張
07 應受判決事項之聲明，均合於上開規定，應為所許。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：原告於民國111年11月15日與和瑞公司訂定房屋
10 預定買賣契約，以總價661萬元買受和瑞公司預定建造之
11 「大觀雲滙」建案B3棟10樓建物1戶及車位1個（下稱系爭房
12 屋預售契約），又同時與歐陽國華訂定土地預定買賣契約，
13 以總價1,269萬元買受系爭房屋所坐落桃園市○○區○路○
14 段0地號土地10,000分之67之應有部分（下稱系爭土地預售
15 契約），原告並已陸續給付價金共計102萬元；如按系爭房
16 屋與土地之售價比例計算，其所給付者應包含房屋價金346,
17 800元、土地價金673,200元。然而，系爭房屋及土地預售契
18 約訂定後，原告游佩榛因故喪失工作全無收入，加以景氣衰
19 退、房貸利率調高等總體經濟因素影響，致原告無力繼續負
20 擔買賣價金，遭和瑞公司於112年8月29日通知解除房屋及土
21 地預售契約，並沒收已付之全數價金。惟和瑞公司並非土地
22 預售契約之當事人，應無解除土地預售契約並沒收土地價金
23 之權，而因房屋預售契約之解除，原告買受系爭土地再無實
24 益，爰以本件起訴狀繕本之送達向歐陽國華之繼受人李香錦
25 為解除土地預售契約之意思表示，並依民法第259條第2款規
26 定，請求被告返還其收取之土地價金673,200元。退而言
27 之，本件原告係因簽約時不可預料之事故導致收入減少，始
28 未能履約，且被告尚可將系爭房地轉售他人，實際並無損
29 害，如將原告已繳之102萬元全數作為違約金，顯屬過高，
30 爰依民法第252條規定請求酌減並返還其中673,200元。聲
31 明：如前開變更後聲明所示。

01 二、被告則以：兩造訂定之房屋預售契約第25條、土地預售契約
02 第12條，均已明示房屋及土地預售契約具有不可分之連帶關
03 係，二契約互相關聯，一方對任一契約違約時，視為兩契約
04 全部違約，對任一契約之解除，效力均及於兩契約全部之
05 旨，是和瑞公司解除房屋預售契約之意思表示，效力亦及於
06 土地預售契約，原告主張土地預售契約未經被告合法解除，
07 應非可採。又原告所謂游佩榛因故喪失工作之情事，係其遲
08 延繳款多時後始為發生，無從認為違約之原因，且被告收取
09 違約金102萬元，僅占房地總價1930萬元之5.3%，遠低於主
10 管機關頒布預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項所
11 規定15%之上限，難認有何過高，原告主張酌減違約金亦無
12 理由等語，以資答辯。聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利
13 判決，願供擔保，請求准予宣告免為假執行。

14 三、本院之判斷：

15 (一)原告於111年11月15日與和瑞公司訂定房屋預售契約，以總
16 價661萬元買受和瑞公司預定建造之系爭房屋，又同時與歐
17 陽國華訂定土地預售契約，以總價1,269萬元買受系爭房屋
18 所坐落系爭土地10,000分之67之應有部分，有房屋及土地預
19 售契約書附卷可證（調解卷第13-23、25-36頁）。嗣原告依
20 序於簽約時給付定金1萬元、於111年10月18日給付定金9萬
21 元、於111年11月15日給付簽約金87萬元、於112年8月22日
22 給付22樓底板完成款5萬元，合計已付102萬元等情，則有付
23 款辦法表可參（訴字卷第45-47頁），且為兩造所不爭執。
24 歐陽國華、李香錦與原告於112年6月11日簽立契約承擔同意
25 書，約定由李香錦承擔歐陽國華於土地預售契約上之全部權
26 利義務，則有該同意書附卷可稽（訴字卷第43頁）。此部分
27 之基礎事實均堪認定，首先說明。

28 (二)次依上開契約書所示，系爭房屋預售契約第22條第4款、土
29 地預售契約第10條第2款分別定有「買方違反有關『付款條
30 件及方式』之規定者，賣方得沒收依房屋／房地總價款百分
31 之15（最高不得超過百分之15）計算之金額。但該沒收之金

01 額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除
02 本契約。」之相同約款。房屋預售契約第25條第1款、土地
03 預售契約第12條第1款並分別定有「本契約房屋之基地由買
04 方另向歐陽國華先生價購，且本契約同買方與歐陽國華先生
05 所簽訂之『大觀雲滙土地預定買賣契約書』具有不可分之連
06 帶關係，兩件契約互相關聯，一方對任何一契約違約時，視
07 為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契
08 約全部。」、「本契約土地上之房屋由買方另向和瑞公司價
09 購，且本契約同買方與和瑞公司簽訂之『大觀雲滙』房屋預
10 定買賣契約書具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關聯，
11 一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一
12 契約之解除，效力均及於兩契約全部。」之約款（調解卷第
13 21、34頁），足見兩造就系爭房屋及土地預售契約有契約聯
14 立之特別約定。又此等契約聯立條款乃是因應房屋與坐落基
15 地非屬同一人所有，但併同買賣之交易模式而生，與事物本
16 質具正當合理關聯，原告主張該等條款為定型化契約且對消
17 費者顯失公平，應屬無效等語（訴字卷第84頁），應非可
18 採。經查，和瑞公司業於000年0月間，通知原告應於112年2
19 月3日前按上開付款辦法表繳納22樓底板完成期款87萬元，
20 又於同年8月8日函請原告應於同年8月15日前繳款，再分別
21 於同年8月18日、8月29日以存證信函催告原告於文到7日內
22 繳清上開款項，並同時表示逾期未繳即解除房屋及土地預售
23 契約之意思，有原告與被告承辦人間通訊軟體對話紀錄、催
24 告函暨投遞結果查詢紀錄、存證信函暨寄件回執附卷可證
25 （訴字卷第49-59、63-65、69-73、75-81頁）；原告除於11
26 2年8月22日給付其中5萬元以外，其餘部分仍未據給付，則
27 如上述。原告對於和瑞公司據此解除系爭房屋預售契約之效
28 力既未爭執，依前開契約聯立條款之約定，系爭土地預售契
29 約即應一併發生解除之效力。原告以土地預售契約未據被告
30 解除為由，反向對李香錦主張解除土地預售契約，並據以請
31 求返還價金，難認有理。

01 (三)原告主張其係因游佩榛喪失工作，加以景氣衰退、房貸利率
02 調高等總體經濟因素影響，始無法繼續履約，請求依民法第
03 252條規定酌減違約金等語。然依其提出之證明書所示（訴
04 字卷第109頁），游佩榛係於原告繳款遲延後之000年0月間
05 始因故留職停薪，其違約與工作喪失間之關聯尚難認定。且
06 不動產買賣輒有金額較高、履約期間較長之特性，履約期間
07 之景氣波動或利率調整本應為買方得以預見並應考量之風險
08 因素，應不能認為酌減違約金之考量因子。況以系爭房地之
09 買賣總價1930萬元觀之，被告收取原告已繳之102萬元價款
10 作為違約金，其比例僅有5.3%，與內政部頒訂預售屋買賣定
11 型化契約應記載及不得記載事項所規定，並為系爭房地預售
12 契約所援引之違約金上限即房地總價15%尚有相當之差距，
13 難認有何過高之情事。從而，原告主張酌減本件違約金，亦
14 非可採。

15 四、綜上所述，原告依民法第259條第2款、第252條之規定，請
16 求被告給付如其聲明所示，為無理由，應予駁回。原告之訴
17 既經駁回，其假執行之聲請即失其依附，亦應併予駁回。

18 五、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
19 審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日
22 民事第一庭 法官 陳逸倫

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日
27 書記官 蘇玉玫