臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第154號

原　　告　張般愷

　　陳巧蓁

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　邱清銜律師

　　游淑琄律師

被　　告　威泰國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　溫政翰

訴訟代理人　許世賢律師

　　陳偉芳律師

上列當事人間請求返還價金事件，於民國115年8月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣25萬元，及自民國114年7月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之28，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。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255條第1項但書第3款定有明文。原告起訴時原聲明請求：㈠被告應返還原告新臺幣（下同）97萬元及自民國114年6月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈡被告應給付原告88萬2,000元及自114年6月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（本院卷第9、11頁）。嗣於

訴訟中撤回前開第1項之請求（本院卷第171頁），核原告所為上開聲明變更，係減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭法律規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告於112年7月21日與被告簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）、土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約），向被告購買桃園市○○區○○段000地號土地上「錢都-21」預售案之編號B1棟2樓房屋及其坐落基地（下稱系爭房地），暨編號第A-8號之停車位（下稱系爭停車位）；房屋（含車位）之買賣總價款為349萬元，土地價款為239萬元，總價金588萬元。原告已依約給付價金共計97萬元（即88萬元房地價金、代收代辦費9萬元）。詎被告稱因政府法令變動，本件買賣契約所約定出售之建物及停車位因分屬不同建造執照，致停車位不得同時移轉予原告，被告未依約給付無瑕疵之停車位，且該瑕疵已嚴重影響原告購買目的，致契約目的無法達成。原告依系爭房屋契約第22條第2項、第3項之約定解除契約，並請求原告賠償房地總價款15%之違約金即88萬2,000元。為此，爰依系爭土地契約第11條第3項、系爭房屋契約第22條第3項之規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告88萬2,000元及自114年6月20日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告則以：依系爭房屋契約第3條所載，停車位面積同為房屋買賣面積之一，應適用系爭房屋契約第5條之車位誤差及價款找補方式。原告既已選擇解約，被告亦同意無息退還已收價款，依約不得請求利息及違約金。又代銷人員建議原告保留房屋不解約將來可賺取轉售之價差，被告亦提出更換有停車位之戶別，均遭原告拒絕，停車位與房屋並非聯立契約，房屋及停車位無必然依附關係。房屋轉售之價格漲跌因素甚多，未必保證獲利，停車位價格於不動產交易時常與房屋分開計算，原告購買社區最便宜之車位，目前並無價差，原告按何情形或何客觀可預期既定計畫，因停車位無法過戶

必失去房屋及停車位轉售之利益？另原告繳納之價金97萬元，包含土地價款35萬元、代收代辦費9萬元、房屋及車位款53萬元（未區分房、車價金），停車位之瑕疵不得請求房屋之所失利益，系爭停車位之面積為11.58平方公尺、總價款為110萬元，按已繳價款之15%計算違約金至多為7萬9,500元，懇請鈞院審酌上情，依民法第252條酌減違約金至零等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告於112年7月21日與被告簽訂購買「錢都-21」預售案之系爭房地及系爭停車位之買賣契約，總價金588萬元（房屋價款349萬元〈含停車位110萬元〉、土地價款239萬元），原告依約已付房屋價款53萬元、土地價款35萬元及代收代辦費9萬元，總計97萬元；嗣因被告無法辦理系爭停車位之所有權移轉登記，經原告於114年7月1日委請律師發函通知解除兩造簽訂之不動產買賣契約等情，有系爭房屋契約、系爭土地契約、郵政跨行匯款交易明細、松鼎律師聯合事務所114年7月1日松律字第11407001號函（下稱系爭律師函）在卷可稽（本院卷第19至63、109至111頁），並為兩造所不爭執，此部分事實，首堪認定。

㈡被告應賠償違約金及其數額：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。故契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利。

2.依系爭房屋契約第25條第1項約定「本契約同買方所簽訂之

『錢都-21 土地預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關聯，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」；系爭土地契約第14條第1項亦約定：「本約土地上之房屋由買方另向威泰建設股份有限公司…價購，且本契約同買方與公司簽訂之『錢都-21 房屋預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」（本院卷第28、52頁），足見兩造於締約時已約定系爭房屋契約與系爭土地契約應共同履行，且對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。又系爭停車位存有無法辦理所有權移轉登記之瑕疵，為被告所不爭執（本院卷第206頁），則被告違反賣方之瑕疵擔保責任之規定，且對於原告據此解除系爭房屋契約之效力既未爭執，依前開契約聯立條款之約定，系爭土地契約即應一併發生解除之效力。則於原告114年7月1日發函合法解除系爭房屋契約時，該解除效力自及於系爭土地契約。

3.依系爭房屋契約第22條第2項、第3項約定：「二、賣方違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。三、買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之十五（不得低於百分之十五）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。」，系爭房屋契約並未約定上開違約金為懲罰性之違約金，自屬賠償總額預定性之違約金（下稱系爭解約違約金），此亦為兩造所不爭執（本院卷第172頁）。至於系爭房屋契約與系爭土地契約雖係聯立契約，然聯立契約之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同其命運，惟其有關法律關係應分別適用各個契約之約定，是如債務不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約金等，應依各契約之約定（最高法院110年度台上字第2765號民事判決意旨參

照），原告僅違反系爭房屋契約之「賣方之瑕疵擔保責任」之規定，未有違反系爭土地契約之情形，依前揭說明，關於違約金之給付仍應依各契約之約定內容個別認定。原告既未有違反系爭土地契約之情形，自無從主張違約金之金額應以房地總價款之15%計算；又房屋及停車位之買賣係同一契約約定，其生效或解除均無從割裂視之，違約金之計算亦同。則依系爭房屋契約第22條第3項約定，系爭解約違約金之金額即應以房屋總價款349萬之15%計算為52萬3,500元（計算式：349萬元x15%＝52萬3,500元）。

4.按當事人約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。又此項違約金之約定，雖不因契約之解除而隨同消滅，惟依民法第260條規定意旨，其因契約解除所生之損害，並不在斟酌之列（最高法院93年度台上字第291號、96年度台上字第107號判決意旨參照）。經查，原告所給付之97萬元買賣價金，被告均已退還乙節，為兩造所不爭執，而審酌原告因被告違約而需解除本件買賣契約，所受損害，包括原告購買不動產依房價上漲之趨勢可獲得相當利潤，原告雖非營利事業，但其就97萬元用以購入系爭房地資金，倘用以不動產買賣營利通常亦可獲取價差利潤乙節，參考行政院公布之112年度同業利潤標準，不動產買賣淨利率17%，估算此項價差利潤為16萬4,900元（計算式：97萬元x17%=16萬4,900元），復應加計原告為處理買賣契約簽訂及解除事宜而支出之無益勞力、時間、費用等其他損失（包括提起本件訴訟所付出之勞力時間費用等損失），及受有須再行尋覓其他房屋之勞力、時間及費用之損害，暨衡酌被告已提出更換其他戶別或車位補償之解決方案，然均不為原告所接受，兩造

就系爭買賣契約之利益衡平；以及藉由違約金促進並確保被告履行債務所必要之限度等一切情狀，認其損失數額與約定之52萬3,500元違約金存有明顯之差距，認應酌減至25萬元為宜，以兼顧兩造之利益。至原告雖主張：系爭房地上漲利益至少為143.81萬元云云，並提出實價登錄資料為佐，然原告未能就其於購屋後，業與他人間有約定具體轉售金額而受有此金額損害為舉證，而不動產市場價格影響因素甚多、漲跌變動幅度難以預測，難以一時一地之價格概論之，無法僅以原告所提出特定時間出售之價格遽為論斷，況原告此一主張加計了土地部分上漲利益計算其損害，亦顯逾越系爭房屋契約約定違約金之範圍，故原告此部分主張，尚非可採，併予敘明。

㈢原告請求被告給付違約金之遲延利息：

1.按給付無確定期限者，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。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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229條第2項、第3項、第233條第1項及第203條分別定有明文。另按當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息。至最高法院62年台上字第1394號原判例所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息賠償損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不得請求給付法定遲延利息，二者所示情形不同（最高法院109年度台上字第3234號判決意旨參照）。

2.系爭房屋契約第22條第3項後段約定之違約金，屬損害賠償總額預定性違約金，已如前述，又該違約金屬無確定期限之金錢給付，而原告於114年7月1日委請律師發函通知被告解除系爭房屋契約，並請求被告給付違約金，被告於同年月3日收受該律師函，有松鼎律師聯合事務所114年7月1日松律字第11407001號函及本院公務電話記錄在卷可考（本院卷第109至111、208-1頁），則被告應自114年7月4日起負遲延責任，是原告請求違約金自114年7月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之範圍內，核屬正當；逾此範圍之請求，尚屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭房屋契約第22條第3項之約定，請求被告給付25萬元及自114年7月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍為無理由，應予駁回。又本判決乃所命給付之金額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，自應依職權宣告假執行。

五、本判決事證已臻明確，兩造其餘之主張及所提證據資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論駁。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

民事第一庭　　法　官　李麗珍

正本係照原本作成。

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。

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　　115　　年　　9　　月　　1　　日

書記官　吳品陞