臺灣士林地方法院民事判決

106年度重訴字第584號

原　　告　香港商優羅克朗有限公司台灣分公司
法定代理人　柴海仁
訴訟代理人　楊金順律師
被　　告　華固建設股份有限公司
法定代理人　鍾榮昌
訴訟代理人　王聖舜律師
複代理人　郭乃寧律師

上列當事人間減少買賣價金事件，本院於民國108 年2 月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹仟貳佰叁拾捌萬肆仟元，及自本判決確定之日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三分之一，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆佰壹拾叁萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟貳佰叁拾捌萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

壹、程序部份：

原告起訴時之法定代理人原為拉爾闕拉尼，嗣於本院審理時變更為柴海仁，此有經濟部107 年5 月23日經授中字第10733290880 號函及外國公司認許事項變更表可稽（見本院卷一第322 至328 頁），並由柴海仁於107 年11月19日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第397 頁），核與民事訴訟法第175 條第1 項規定尚無不合，自應准許。

貳、實體部份：

一、原告起訴主張：伊於民國103 年1 月16日向被告訂購其所興建之「華固天鑄」A2戶18樓房屋（下稱系爭房屋）及186 、187 、188 號停車位暨坐落土地，買賣價金為新臺幣（下同

）2億4,768萬，雙方並簽訂有房屋土地預定買賣契約（下稱系爭預定買賣契約）為憑。嗣伊迄至104年12月7日止，已依約繳付訂金、簽約款及工程款共計7,685萬元（詳如附表所示）。而被告於簽約時固曾提及系爭房屋同樓層有中繼水箱乙情，然並未提及尚有近30坪消防設備與6吋粗管線情事，而此中繼水箱及消防設備管線緊鄰系爭房屋之客廳，除嚴重影響居住安寧，亦影響系爭房屋價格甚鉅，應屬重大瑕疵，被告刻意隱瞞該瑕疵情事，應負瑕疵擔保責任，經伊發覺後業據以於105年4月15日以臺北民權郵局存證號碼321信函，行使民法第359條規定之解除契約權利，向被告為解除系爭買賣契約之意思表示。詎被告無視伊已合法解除契約，無再給付價金之義務，且系爭房屋既具有瑕疵，伊亦得行使同時履行抗辯，拒絕支付買賣價金，竟仍持續催告伊給付價金，並於106年8月30日以臺北中崙郵局存證號碼1062信函以伊違約未給付買賣價金為由，依系爭預定買賣契約第28條第4款約定，對伊為解除契約之意思表示，並沒收系爭不動產總價15％計算之3,715萬2,000元【247,680,000×15％＝37,152,000】，僅於106年9月12日返還伊3,969萬8,000元【76,850,000－37,152,000＝39,698,000】。系爭預定買賣契約既經伊合法解除，被告無保有3,715萬2,000元之法律上原因，自應返還予伊。又縱認伊未合法解除系爭預定買賣契約，伊並無違約，被告為上揭解除契約意思表示，僅能認係兩造合意解除系爭買賣契約，被告並無收取3,715萬2,000元之法律上原因，亦應返還之。再系爭預定買賣契約為定型化契約，其中第28條第4款關於被告解除契約得沒收系爭房屋及其坐落土地總價15％計算之違約金條款，為被告所擬訂，不符合賠償之責任，自始給付不相當，其中繼水箱之設計亦非伊所能預想的狀況，且當初兩造同意解約但未同意給付違約金，該條款顯不利於伊，違反平等互惠原則，顯失公平，依消費者保護法第12條第1項規定，應屬無效，被告自亦不得據以沒收3,715萬2,000元之違約金。況被告

沒收之違約金數額亦屬過高，應酌減至0 元，始為公平。為此，爰依民法第259 條、第179 條等規定，請求擇一判令被告返還其所沒收之3,715 萬2,000 元及自106 年9 月13日起算之遲延利息，暨就其受領各期之價金各自受領日起至106 年9 月12日止之利息等語。並聲明：被告應給付3,715 萬2,000 元及自106 年9 月13日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，暨如附表所示各期之翌日起至106 年9 月12日止，按年息5 %計算之利息。併陳明願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋所在之大樓屬高樓層建築物，依法須設置中繼水箱及消防中繼機房等公共設施，是系爭房屋位處上開公共設施樓層，並非具有瑕疵。又系爭預定買賣契約已清楚揭示系爭房屋位處所在大樓設置中繼水箱及消防中繼機房之樓層情事，並為原告攜回契約予以審閱相當時日，已得充分知悉該情事，而在兩造簽訂系爭預定買賣契約前，原告亦曾經銷售小姐為告知，並曾專程至伊公司處聽取機電工程師對中繼樓層之詳細解釋，另在兩造簽約時伊再讓原告明確知悉系爭不動產鄰近中繼水箱及消防中繼機房，並由原告為簽名確認，是縱認系爭不動產為中繼樓層而具有瑕疵，因原告知悉該情事，依民法第355 條第1 項規定，伊並不負擔保之責。又系爭預定買賣契約雖為定型化契約，然業經原告攜回契約審閱相當時日，其對第28條第4 款之違約處罰條款應有充分理解之時間，而知之甚詳，且該條款乃遵循內政部頒訂之契約範例，同條他款亦相對應規定伊違約時應負相同賠償金額之違約金，自未違反平等互惠原則，原告未依約繳納買賣價金，伊自得據以解除系爭預定買賣契約，並沒收系爭不動產總價15%計算之違約金。再伊於原告違約後，因房市走低，僅能以2 億1,000 萬元之價格重新出售，且已支出請訴外人新聯祥廣告股份有限公司代銷之費用990 萬7,200 元，該損害以違約金彌補尚有不足，並無違約金過高之情形，況雙方亦已特別約定若原告違約致被告解除契約時，其不得作任何違約金減免之主張。末系爭預定買賣契約因原告違約，

而經伊解除契約，原告應不得請求伊就受領各期買賣價金自受領日起附加利息返還。又伊解除契約意思表示於106 年9 月5 日到達原告，而生解約效力，伊並於當日即通知原告領回超過伊依約得沒收之價金部份，經該通知於106 年9 月6 日到達原告，原告遲至106 年9 月12日始領回該價金，應不得請求利息。退步言，縱應計算利息，給付日期應自106 年8 月31日起至106 年9 月12日止，再退步言，縱自伊受領時計算利息，伊亦主張依民法第322 條第2 款為抵充，退萬步言，縱原告主張以領回金額比例計算利息，其第1 筆訂金之兌現日應為103 年1 月6 日，又比例應計算至小數點後2 位始符公平。又如經法院判決酌減違約金，應以該判決確定時，原告始得就經酌減違約金部份依不當得利為請求，是遲延利息應自判決確定時開始起算等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。併陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其於103 年1 月16日向被告訂購系爭房屋、停車位及坐落土地，買賣價金為2 億4,768 萬，雙方並簽訂系爭預定買賣契約。其僅依約繳納買賣價金至104 年12月7 日止，前所繳付之訂金、簽約款及工程款共計7,685 萬元（詳如附表所示）。嗣其於105 年4 月15日以臺北民權郵局存證號碼321 信函，向被告為解除系爭預定買賣契約之意思表示，被告則於106 年8 月30日以臺北中崙郵局存證號碼1062信函以其違約未給付買賣價金為由，依系爭預定買賣契約第28條第4 款約定，對其為解除契約之意思表示，並沒收系爭房屋土地總價15％計算之3,715 萬2,000 元，僅願返還3,969 萬8,000 元，由其於106 年9 月12日領回等事實，為被告所不爭執，復有系爭預定買賣契約書、臺北民權郵局存證號碼321 信函存證信函、切結書、支票、存款對帳單、匯款申請書、繳款通知單暨大宗郵件收執聯、稅雜費繳納通知書暨大宗郵件收執聯、臺北三張犁郵局存證號碼152 信函、臺灣臺北地方法院106 年度司促字第11072 號支付命令、臺北中崙郵局

存證號碼1029、1062、1083信函可稽（見本院卷一第15至90頁、95至99頁、第108至129頁、第157至191頁），堪信為實。

四、本件應審究者為：㈠原告得否依民法第359條規定解除系爭預定契約？㈡如否，被告得否依系爭預定買賣契約第28條約定解除契約，並沒收房地總價15%計算之違約金？㈢如是，違約金是否應予酌減？茲分別論述如下：

㈠、原告不得依民法第359條規定，請求解除系爭預定買賣契約：

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責任，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第359條定有明文。是本件原告得行使上開規定之解除系爭預定買賣契約權利，應以被告須負系爭不動產瑕疵擔保責任為前提。又按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；惟買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責；同法第354條第1項、第355條第1項，亦定有明文。則縱認兩造間所買賣之標的物即系爭房屋為中繼樓層而減少其價值及通常效用，屬具有瑕疵，然如原告於系爭預定買賣契約成立時，知其瑕疵情事，被告所負物之瑕疵擔保責任應即免除。

2.觀諸兩造所簽訂之系爭預定買賣契約書，業於契約條款第5條明白揭示，系爭房屋之共有部份包括有「地上十八樓機電設備空間㈠、機電設備空間㈡、消防中繼水箱」及其面積分配方式，並於契約條款第14條第3款特別以粗體字記載「三、甲方（即原告）於簽約時已明確知悉本建築物之十八樓設有中繼水箱及消防中繼機房，平面位置詳如（附圖五）。」，再附以附圖一即房屋平面位置圖，明白標示出機電設備空間之大小及與系爭不動產之相對位置，及附圖五即十八樓中繼水箱及消防中繼機房位置圖，將機電設備空間予以上色，

凸顯其大小及所在位置，交由原告另行簽名確認。此有系爭預定買賣契約書及其附圖一、五在卷可稽（見本院卷一第15至91頁、卷二第83、84頁）。又原告於102年9月間，見華固天鑄建案為銷售廣告而為接洽時，即經售屋小姐告以系爭房屋為中繼樓層之情事，又其因中繼樓層疑慮復於102年11月間專程至被告處，經被告派機電工程師向其解說中繼樓層相關事項，嗣於102年12月24日將系爭預定買賣契約書攜回審閱，迄至103年1月16日簽約，經過有20日以上期間等情，為證人即購屋當時原告之法定代理人拉爾闕拉尼、原告之人員羅明珠、被告之人員楊碧純等人證述綦詳（見本院卷二第8至25頁、第61至75頁）。查中繼水箱及消防中繼機房為高樓層建物依建築、消防法規所應設置者，此觀建築技術規則建築設計施工編第251條第1項、第2項及各類場所消防安全設備設置標準第183條即明，並非無法透過詢問或查閱相關資料予以理解之抽象設備。而原告於被告之華固天鑄建案廣告銷售階段，即經銷售人員明確告知系爭房屋為中繼樓層，其不難進行相關之理解，復其並專程赴被告處瞭解系爭房屋位中繼樓層之相關情形，經被告指派機電工程師為其講解，又於簽訂系爭預定買賣契約前，亦將該契約攜回審閱20日以上之期間，而該契約條款中已明白揭示系爭房屋為中繼樓層，並附以圖示標記機電設備空間之大小及位置，業如前述，原告亦有充足期間可針對其所欲購買之系爭房屋位處中繼樓層乙情為瞭解，而於簽約時原告亦已在系爭房屋標示機電設備空間相關位置之附圖上為簽名確認，表示其已明確知悉系爭房屋位處中繼樓層，原告實無法以自身非本國籍、不諳中文、被告未充分讓原告理解，預售階段無法預知云云，指摘被告刻意隱瞞，而諉為不知系爭房屋鄰近中繼水箱及中繼消防機電設備乙情。況據原告之人員羅明珠證稱：被告原無意於預售階段出售系爭不動產，乃經原告特別央求，被告始同意出售等語（見本院卷二第63頁），以及原告於寄發予被告之存證信函中自承「A2 18樓層原本就是屬於中繼水箱

樓層，此樓層坪數較小，樓層房邊有水箱與機器供整棟大樓打水用，屬瑕疵樓層，貴公司當初有因此因素給予承購戶折扣與優惠…」等語（見本院卷一第97頁），益徵原告應已明確知悉系爭房屋為中繼樓層，並以此爭取優惠價格，經評估後願承擔系爭房屋受鄰近中繼水箱及中繼消防機電設備影響之風險，始決意購買系爭房屋甚明。而嗣後中繼水箱及消防機電設備經被告建造完成，亦已取得使用執照，並通過消防檢查，符合法律規定，有臺北市政府消防局函文可稽（見本院卷二第127 頁）。

3.綜上，足認原告於系爭預定買賣契約成立時，已知其所買受之系爭房屋鄰近中繼水箱及中繼消防設備，揆諸前開規定及說明，原告自不得依民法第359 條之規定，解除系爭預定買賣契約，準此，原告依於105 年4 月15日以臺北民權郵局存證號碼321 信函，向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，自不生兩造系爭買賣契約解除之效力，被告依系爭買賣契約收受之價金，非無法律上之原因。原告據以依民法第259 條、第179 條規定，請求被告返還遭沒入之買賣價金3,715 萬2,000 元，及自106 年9 月13日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，洵屬無據，不應准許。

㈡、被告得依系爭預定買賣契約第28條第4 款約定解除契約，並沒收房地總價15%計算之違約金：

1.按系爭預定買賣契約第28條第4 款前段約定：「如甲方違反有關『付款條件及方式』之規定者，甲方無條件同意乙方得沒收房地總價百分之十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。甲乙雙方並得解除契約。」。被告主張原告未依系爭預定買賣契約第8 條、第21條第3 項及第24條第2 項等有關付款條件及方式之規定，於期限內繳納第17、18、19期款共計738 萬元及稅雜費共計295 萬元，經催告後亦未為繳納等事實，業提出繳納通知、存證信函等件為證（見本院卷一第157 至180 之1 頁），復為原告所不爭執，堪信為實。原告雖辯稱其因系爭房屋為中繼樓層

具有瑕疵，得行使同時履行抗辯，拒絕付款云云，然被告就系爭房屋為中繼樓層，無庸負瑕疵擔保責任等情，業如前述，是原告上開所辯顯不足採。準此，原告既違反系爭預定買賣契約所定付款條件及方式等規定，被告自得依據上開約款解除系爭預定買賣契約，並沒收房地總價15％計算之金額，是其於106 年8 月30日以臺北中崙郵局存證號碼1062信函依系爭預定買賣契約第28條第4 款約定，片面對原告為解除契約之意思表示，並沒收系爭不動產總價15％計算之3,715 萬2,000 元，實屬有據。

2.原告雖主張系爭預定買賣契約第28條第4 款之約定，為被告預先擬定之定型化契約條款，沒收房地總價15％計算之違約金不符合賠償之責任，自始給付不相當，其中繼水箱之設計並非原告所能預想到之情況，且當初雙方同意解除契約但未同意給付違約金之部分，顯不利於原告，違反平等互惠原則而顯失公平，依消費者保護法第12條第1 項規定，應屬無效云云，然上開約定係以原告違反有關付款條件及方式規定為前提，非契約一經解除，被告即得沒收房地總價15％計算之金額，又核該約定符合內政部所頒預售屋買賣契約書範本中關於違約之處罰約定：「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十五）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。」（見本院卷一第301 至309 頁），且被告於同條第3 款約定「甲方依第一款或第二款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五之違約金。但該賠償款之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」，來作為被告違約時應給付相同計算方式之違約金予原告之相對約束，並無特別加重原告責任而減輕被告責任之情形，因認上開約款並未顯然不利於原告，當無從推定有違反平等互惠原則、顯失公平之情形，原告主張系爭約款違反消費者保護法第12條第1 項規定

而無效云云，應屬無據，不足為採。

3.被告既得依系爭預定買賣契約第24條第4款沒收原告所給付買賣價金之3,715萬2,000元，是原告依民法第259條、第179條等規定，請求被告返還上開3,715萬2,000元，及自106年9月13日起算之遲延利息，暨按附表所示自受領日起至106年9月12日止之利息，自屬無據，不應准許。又系爭預定買賣契約第28條乃就兩造違約之情形之特別規定，於雙方有違約情形時，應悉以該條約定為據，而該條第4款約定原告關於給付價金違反約定時，應無條件同意被告得沒收房地總價15%計算之金額，又第5款約定兩造除依契約規定請求不得另行請求其他損害賠償，解釋上應認被告因原告違約解除契約時，自解約時始負有返還超過房地總價15%計算金額部分予原告之義務，是原告依民法第259條、第179條等規定，另請求被告應給付就其受領超過3,715萬2,000元部份之金額如附表所示自受領時起算之利息，亦屬無據。

㈢、原告依系爭預定買賣契約第28條第4款約定應給付之違約金，應酌減為2,476萬8,000元。

1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。此規定乃係賦予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，雖兩造於系爭預定買賣契約第28條第9款特別約定若原告違約至被告依約解除本契約時，不得作任何違約金減免之主張，本院並不受該約定之拘束。又按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具懲罰之色彩，初與債務人主觀之歸責事由無關。又關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失之利益（民法第216條第1項參照），故法院對於損害賠償額預定性之違約金，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益），作

為主要之考量因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院105 年度台上字第2289號民事判決參照）。系爭預定買賣契約第28條第4 款不具備無效之事由，已如前述，而該約款所約定之違約金因兩造未另有訂定，核其性質應為損害賠償之預定。經參酌兩造簽訂系爭買賣契約之103 年間，財政部所核定被告所屬之不動產投資開發、興建及租售業同業利潤標準淨利率為10% ，堪認被告因解除系爭買賣契約受有按約定買賣價金2 億4,768 萬元10%計算之損害即2,476 萬8,000 元【計算式：247,80,000× 10% ＝24,768,000】。被告雖抗辯因出售系爭房地，應支付買賣價金4%予新聯祥廣告股份有限公司，又因房市走低致系爭不動產後來僅以2 億1,000 萬元出售，並提出請款單、實價登錄資料等件為據（見本院卷二第36至37頁、第35頁），惟代銷費用之支出核屬被告售屋之營業費用，於計算淨利時即已扣除，於認定被告因解約所受之損害時自不得重複計入，又買賣之成交價額決定因素甚多且複雜，例如兩造之關係、就締約之需求、實際遞約交涉結果，簽約時點整體社會供需、經濟狀況及買賣標的物本身或周邊之狀況等，非可單純逕認系爭不動產嗣後出售之價格與原出售予原告價格之差額即為被告因原告違約致契約解除之損害金額。並審酌被告為專業建設公司、原告為一般消費者、本件屬預售階段之買賣，而買賣之標的即系爭房屋為中繼樓層等各種情狀，認本件違約金尚屬過高，應核減為系爭契約房地買賣總價款10% 即2,476 萬8,000 元為適當。是被告依系爭預定契約第28條第4 款約定，沒入違約金超過2,476 萬8,000 元部份，已屬無法律上原因而受有利益，自應返還予原告。故原告依民法第179 條規定，請求被告應返還1,238 萬4,000 元【37,152,000－24,768,000＝1,238,4000】，核屬有據，應予准許。

2.又按依民法第252 條規定，請求法院酌減違約金，應待法院依職權為酌減違約金之裁判，始生形成效力。故當事人在法院為酌減前，並無返還違約金之義務，必於法院為酌減裁判

之法律效果形成後，請求權一方之請求權方確定發生，而有因債權人給付遲延另須支付遲延利息問題（最高法院98年度台上字第501 號民事判決意旨參照）。準此，原告前開關於違約金部分之不當得利返還請求權，於本判決確定時始發生，即被告於本判決確定翌日起始負給付遲延之責任。是原告請求被告就上開溢收之違約金1,238 萬4,000 元，加計自本判決確定之日起，均至清償日止按年息5%計算之利息，核屬有據，至原告逾此所為之請求，即屬無據，應予駁回。

五、從而，原告依民法第179 條規定，於訴請被告給付1,238 萬4,000 元，自本判決確定之日起至清償日止，按年息5 %計算之利息範圍內，為有理由，應予准許，至逾該範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不如逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，爰依民事訴訟法第79條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　29　　日

民事第一庭　法　官　劉瓊雯

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並附具繕本，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　劉淑慧