臺灣士林地方法院民事判決

107年度重訴字第171號

原　　告　林淑華
訴訟代理人　黃修律師
被　　告　根林建設股份有限公司
法定代理人　李陳秀嬌
訴訟代理人　陳適庸律師
複代理人　　陳欽熙
追加　被告　李正義

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國108 年2 月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告根林建設股份有限公司應給付原告新臺幣貳仟壹佰陸拾陸萬肆仟元，及其中新臺幣壹仟壹佰捌拾萬元自民國一百零七年四月十三日起，其中玖佰捌拾陸萬肆仟元自民國一百零七年十二月四日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告李正義應給付原告新臺幣陸拾肆萬元及自民國九十六年四月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告根林建設股份有限公司負擔百分之六十五，被告李正義負擔百分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒佰貳拾貳萬貳仟元供擔保後，得假執行；但被告根林建設股份有限公司如以新臺幣貳仟壹佰陸拾陸萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳拾壹萬肆仟元供擔保後，得假執行；但被告李正義如以新臺幣陸拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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者，不在此限。民事訴訟法第255 條第1 項第

2 款定有明文。本件原告起訴聲明為：㈠被告根林建設股份有限公司（下稱根林公司）應給付原告新臺幣（下同）2,514 萬1,875 元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息予原告；嗣於本院審理中追加李正義為被告，並變更聲明為㈠根林公司應給付原告3,300 萬4,615 元，及其中2,514 萬1,875 元自起訴狀繕本送達翌日即民國107 年4 月13日起，其中786 萬2,740 元自民事聲明擴張訴之聲明狀繕本送達翌日即107 年10月26日起，均自清償日止，按年息5 %計算之利息。㈡被告李正義（下稱李正義）應給付原告64萬元，及自96年4 月27日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。經核原告嗣後追加被告及變更聲明，均本於與原起訴同一請求基礎事實，合於前開規定，應予准許。

二、李正義未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

㈠、原告於96年4 月27日與李正義簽訂4 份「土地預定買賣契約書」（下稱系爭土地買賣契約）及與根林公司簽訂4 份「房屋預定買賣契約書」（下稱系爭房屋買賣契約，以下與系爭土地買賣契約合稱系爭房地買賣契約），購買坐落基隆市○○區○○段○○○段000 地號等10筆土地上「優泉小鎮」建案（建造執照號碼為基隆市政府95基府都建字第64號）中之G1、G2、G3、G4棟房屋及其坐落基地所有權應有部分（下分稱G1不動產、G2不動產、G3不動產、G4不動產，合稱系爭不動產），房屋及土地買賣價金均各為494 萬元及1,150 萬元，共計6,576 萬元，原告業依系爭房地買賣契約之約定，分別於如附表一至四所示時間交付各土地買賣訂金16萬元，共計64萬元予被告李正義，及交付各房屋買賣價金295 萬元，共計1,180 萬元予被告根林公司。

㈡、根林公司最遲應於96年8 月10日動工，依系爭房屋買賣契約第9 條第1 項約定，應於18個月曆日天即98年2 月10日前完

工，惟迄今仍未完工，距約定完工日期已逾6 個月，依系爭房屋買賣契約第9 條、第17條第1 項等約定，根林公司業已違約，原告得解除契約，又依系爭房屋買賣契約第19條及系爭土地買賣契約第13條約定，根林公司就系爭房屋買賣契約有違約情事，系爭土地買賣契約亦以違約論處。原告遂委請律師發函予根林公司解除系爭房地買賣契約，上開函文業經根林公司於106 年11月8 日收受，故系爭房地買賣契約已於106 年11月8 日合法解除，縱使原告當時未一併通知李正義解除系爭土地買賣契約，惟為昭慎重，特以民事聲請追加被告狀對李正義為解除系爭土地買賣契約之意思表示。為此，爰依民法第259 條第2 款、系爭房屋買賣契約第17條第1 項前段，請求根林公司、李正義應分別返還房屋、土地買賣價金1,180 萬元、64萬元及利息；另依系爭房屋買賣契約第9 條第2 款約定，請求根林公司逾完工日之3,192 日（98年2 月11日至106 年11月7 日），按已繳房地價款萬分之5 計算之遲延利息1,985 萬4,240 元【計算式：3,110,000 × 0.0005× 3,192 ＝19,854,240】；復依系爭房屋買賣契約第9 條第2 款、第17條第1 項約定，請求根林公司給付按房地價15％計算之違約金986 萬4,000 元【計算式：65,760,000 × 0.15＝9,864,000 】等語。

㈢、並聲明：

1.根林公司應給付原告3,300 萬4,615 元，及其中2,514 萬1,875 元自起訴狀繕本送達翌日（即107 年4 月13日）起至清償日止，其中786 萬2,740 元自民事聲明擴張訴之聲明狀繕本（即107 年10月26日）起，均自清償日止，按年息5 ％計算之利息。

2.李正義應給付原告64萬元暨自96年4 月27日起至清償日止，按年息5 ％計算之利息。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、李正義未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何陳述。

三、根林公司則抗辯：「優泉小鎮」建案業已完工並申請使用執

照，惟經基隆市政府刁難不予核發使用執照，工期遲延非可歸責於根林公司，原告不得據以主張根林公司違反系爭不動產買賣契約約定，而解除契約。又系爭房屋買賣契約第9條第2項約定，若逾期6個月仍未完工，雙方同意依第17條規定處理，是在賣方逾期完工6個月內期間情形，應按日賠付房地價萬分之5之遲延利息，惟逾期完工超過6個月後，買方即應依第17條規定行使契約解除權並請求違約金，無令賣方另負擔高額遲延利息之理；況第9條第2項約定之遲延利息，核其真意應屬違約金之性質，原告既已依第17條約定解除契約，即僅得依同條約定請求違約金，而不得再依據第9條第2項約定請求遲延利息，否則即有重複處罰之情形，並非合理。另系爭不動產總價為6,576萬元，原告僅繳價金1,244萬元，竟請求違約金986萬4,000元，實屬過高，應予酌減等語。並均答辯聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠、原告於96年4月27日就坐落基隆市○○區○○段○○○段000地號等10筆土地上「優泉小鎮」建案中之之G1、G2、G3、G4棟房屋及坐落基地所有權應有部分，與李正義簽訂系爭土地買賣契約、與根林公司簽定系爭房屋買賣契約，建物及土地之買賣價金均各為494萬元及1,150萬元，共計6,576萬元。

㈡、原告業已給付上開買賣價金64萬元予李正義，及買賣價金1,180萬元予根林公司，李正義、根林公司分別受領土地、房屋價金之日期及金額並如附表所示。

㈢、根林公司就系爭不動產最遲應於96年8月10日動工，依系爭房屋買賣契約第9條之約定，應於18個月日曆天即98年2月10日前完工。

㈣、根林公司迄未取得系爭不動產之使用執照。

㈤、原告業已委請律師發函予根林公司解除上開買賣契約之意思表示，上開函文業經根林公司於106年11月8日收受。

㈥、原告以民事聲請追加被告狀，為解除系爭土地買賣契約之意思表示，經李正義於107年12月3日收受該書狀。

㈦、以上事實復有發票（本院卷第159至166頁）、系爭房地買賣契約（本院卷第15至158頁）、大鄴法律事務所106年11月7日106鄴律字第106110701號函、掛號郵件收件回執（本院卷第167至171頁）及本院送達回證（見本院卷第241頁）可稽。

五、原告主張系爭不動產買賣契約業已合法解除，據以請求返還買賣價金及利息、依系爭房屋買賣契約第9條第2項約定之遲延利息，及依系爭房屋買賣契約第17條第1項所定之違約金併其遲延利息等情，為根林公司所否認，並以前開情詞置辯，是本件爭點厥為：㈠原告是否已合法解除系爭房屋、土地買賣契約？㈡原告依系爭房屋買賣契約第9條第2項請求根林公司給付遲延利息1,985萬4,240元，有無理由？㈢根林公司抗辯原告請求根林公司給付違約金986萬4,000元過高應予酌減，有無理由？爰析述如下：

六、有關原告是否合法解除系爭房屋、土地買賣契約部份：

㈠、根林公司就系爭不動產最遲應於96年8月10日動工，依系爭房屋買賣契約第9條之約定，應於18個月日曆天即98年2月10日前完工，且迄未取得使用執照等事實，為兩造所不爭執，是依系爭房屋買賣契約第9條第1項約定「本預售屋之建築工程應自基礎動工日起算18個月（以日曆天計算）完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建築主管機關核發使用執照為工程完工日之認定依據及標準」，應認根林公司就系爭不動產迄未完工，已逾該條所定應於98年2月10日完工期限。根林公司提出房屋照片為據（見本院卷第212至216頁），辯稱業已完工云云，顯非可採。至根林公司另辯稱遭基隆市政府刁難不予核發使用執照，工程遲延不可歸責根林公司云云，並未舉證明之，亦不足採。

㈡、按系爭房屋買賣契約第9條第2項約定「賣方如逾期前款期間未完工者，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五計算遲延

利息予買方，若逾期六個月仍未完工，視同賣方違約，雙方同意依第17條違約之處罰規定處」理、第17條約定「賣方違反第九條第二款及第十六條第一、二款規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方外。並應同時賠償房地價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」、第19條約定「本契約不得單獨成立，應與本標的物上之土地預定買賣契約書共同簽署，並與該契約共同履行始生效力，其解約亦同。任何一方如有違反本約規定情事，該共同簽署之土地預定買賣契約書亦併以違約論處，雙方絕無異議」，則根林公司逾期超過6 個月仍未完工，業如前述，原告自得依據前開約定，解除系爭房屋、土地買賣契約。而原告業委請律師發函予根林公司為解除系爭房屋買賣契約之意思表示，該函文業經根林公司於106 年11月8 日收受，另以民事聲請追加被告狀，為解除系爭土地買賣契約之意思表示，經李正義於107 年12月3 日收受該書狀等情，亦如前述，按解除契約之意思表示，須向契約相對人為之，原告固得依系爭房屋買賣契約書第19條約定主張其對根林公司有解除系爭房屋賣賣契約事由時，同時得據以對李正義為解除系爭土地買賣契約，惟其解約之意思表示仍須分別向根林公司、李正義為之，始生合法解除契約效力。是本件應認原告於107 年12月3 日始合法解除系爭房屋、土地買賣契約，原告主張於106 年11月8 日根林公司收受其解除系爭房屋、土地買賣契約意思表示時，該等契約均已合法解除云云，尚非可採。

㈢、又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 ，民法第259 條第2 款、第203 條定有明文。查系爭房屋、土地買賣契約業經原告合法解除，是原告得請求根林公司、李正義返還已付價金並自受領時起按年息5 %計算之利息，惟原告僅請求根林公司給付1180萬元及自起訴狀繕本送

達翌日即107年4月13日起算利息，並無不可。準此，原告請求根林公司返還價金1180萬元及自起訴狀繕本送達翌日即107年4月13日起至清償日止，按年息5％計算之利息；及請求李正義返還價金64萬元及自受領時即96年4月27日起至清償日止，按年息5％計算之利息，洵屬有據，應予准許。

七、有關原告依系爭房屋買賣契約第9條第2項請求根林公司給付遲延利息1,985萬4,240元有無理由部分：

㈠、原告主張根林公司預定完工日之翌日即98年2月11日起至根林公司收受解約通知日即106年11月8日止，共計逾期3,192天，依系爭房屋買賣契約第9條第2款約定，根林公司每逾1日以原告已繳每戶房地價款311萬元（計算式：房屋295萬元＋土地16萬元＝311萬元）萬分之5即1,555元計算，根林公司共應給付遲延利息1,985萬4,240元【計算式：3,110,000（即已繳每戶房地價款）x 0.0005× 3,192（逾期天數）x 4（戶）＝19,854,240元】等語；根林公司則抗辯依系爭房屋買賣契約第9條第2項及第17條約定，萬分之5遲延利息之約定，只在逾期6個月內情形，逾期6個月後，雙方契約即應依第17條約定處理，且該遲延利息之約定，核其真意應屬違約金之性質，原告既已依第17條約定解除契約，即僅得依同條約定請求違約金，而不得再依據第9條第2項約定請求遲延利息，否則即有重複處罰之情形，並非合理等語。

㈡、按「借用證書雖載為遲延利息穀，但其真意如係訂明債務人遲延給付時，應賠償債權人因到期未能受償相當於利息損害，即屬約定違約金之性質。」（最高法院44年台上字第592號判例意旨參照）。查系爭房屋買賣契約第9條第2項約定：「賣方如逾期前項期間未完工者，每逾1日應按已繳房地價款萬分之五計算遲延利息予買方，若逾期6個月仍未完工，視同賣方違約，雙方同意依第17條違約之處罰規定處理。」（本院卷第21、43、65、87頁），核此條約定之真意應為根林公司違約逾期完工後，原告若未依第17條之約定解除契

約時，得依據本條約定請求遲延利息之賠償。揆諸前開判例意旨，此約定雖名為「遲延利息」，實其真意係屬遲延給付違約金之性質。因此，原告既已依第17條約定解除契約，業如前述，原告即僅得依第17條之約定請求違約金（詳後述），而不得再依據此條約定請求遲延利息，否則即有重複處罰之情形，尚非合理；至系爭房地買賣契約第17條第1 項約定買方解除契約時得併請求賣方給付第9 第2 項約定之遲延利息云云，自不足為原告有利之認定。是原告依系爭房地買賣契約第9 條第2 項約定請求根林公司給付遲延利1,985 萬4,240 元，即屬無據，不應准許。

八、有關根林公司抗辯原告請求給付違約金986 萬4,000 元過高應予酌減有無理由部分：

㈠、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252 條所明定，然此規定乃賦與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，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該違約金數額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

㈡、依系爭房屋買賣契約第17條第1 項後段約定，根林公司違反

契約第9條第2項約定，原告得解除契約，解約時根林公司除應將原告已繳之房地價款返還外，並應同時賠償按房地總價15%之違約金，如賠償金額超過已繳價款，則以已繳價款為限（見本院卷第26、48、70、92頁）。查根林公司已逾完工期限即98年2月10日仍未完工，且業已逾期6個月未完工，違反系爭房屋買賣契約第9條第2項約定乙節，已如前述，依據上開約定，原告自得以根林公司遲延完工為由解除契約，並請求根林公司給付房地總價15%違約金，惟房地總價15%違約金金額為986萬4,000元【計算式：16,440,000元（每戶房地總價）x 15%x 4（戶）＝9,864,000元】，未逾原告已繳房屋價款1,180萬元，是原告依上開約定，請求根林公司給付違約金986萬4,000元，即屬有據，應予准許。

㈢、根林公司雖抗辯：約定違約金過高云云。然查系爭房屋契約所定違約金比例，與修正前內政部90年9月3日㈨㈩台內中地字第0000000號公告訂定發布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項所定相符，且係根林公司自行製作與原告及其他多數客戶簽訂之契約，屬定型化契約，並限制違約金之金額不得超過已繳價款，且於原告違約時，亦以相同之方式計算，許由根林公司沒入已付價金充為違約金，於雙方均屬公允，參以近年社會經濟狀況，北部地區房價持續呈現上漲情況，根林公司如能遵期交屋，原告當可享有利用或處分之之利益，並該違約金約定之數額高低合於市場行情，且根林公司為專業建築房屋銷售之公司，對此有長期、深入之運作經驗，系爭房屋買賣契約又係經根林公司自行製作之定型化契約，擬訂時應認業經根林公司衡量損益後而決定，進而持以與原告合意簽約等一切情狀，認為尚無過高之情形，即無予酌減之必要。根林公司忽略原告因其遲延交屋所受損害，片面以原告僅交付房屋價金1,180萬元及其業已支付興建房屋全費用，抗辯該違約金過高應予酌減，自非可取。

㈣、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；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，民法第229條第2項、第233條第1項前段各有明文。本件原告於107年12月3日合法解除契約，而有違約金請求權，並已為違約金請求，是原告就前開得請求根林公司給付之違約金986萬4,000元，於併請求自107年12月4日起至清償日止，按法定利率年息5％計算之利息範圍內，為屬有據，應予准許，逾該範圍之利息請求，則屬無據，不能准許。

九、綜上，原告依據民法解除契約法律關係及系爭房屋、土地買賣契約法律關係，請求根林公司給付2,166萬4,000元，及其中1,180萬元自107年4月13日起，其中986萬4,000元自107年12月4日起，均至清償日止，按年息5％計算之利息；另請求李正義給付64萬元，及自96年4月27日起至清償日止，按年息5％計算之利息範圍內，均有理由，應予准許。至逾上開範圍之請求，即無理由，應予駁回。

十、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰各酌定相當擔保金額準許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所依附，應併予駁回之。

十一、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據調查，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

十二、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　22　　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　　22　　日

書記官　劉淑慧

附表一：G1不動產

編號	受　領　日	受領人	買賣價金（新臺幣）	備註
1.	96年4 月27日	根林公司	房屋：98萬元	簽約款
		李正義	土地：16萬元	
2.	96年9 月7 日	根林公司	房屋：49萬元	開工款
3.	96年10月12日	根林公司	房屋：74萬元	第一期工程款
4.	97年6 月20 日	根林公司	房屋：74萬元	第二期工程款
合　　計			房屋：295 萬元 土地：16 萬元	

附表二：G2不動產

編號	受　領　日 即利息起算日	受領人	買賣價金（新臺幣）	備註
1.	96年4 月27日	根林公司	房屋：98萬元	簽約款
		李正義	土地：16萬元	
2.	96年9 月7 日	根林公司	房屋：49萬元	開工款
3.	96年10月12日	根林公司	房屋：74萬元	第一期工程款
4.	97年6 月20 日	根林公司	房屋：74萬元	第二期工程款
合　　計			房屋：295 萬元 土地：16 萬元	

附表三：G3不動產

編號	受　領　日 即利息起算日	受領人	買賣價金（新臺幣）	備註
1.	96年5 月25 日	根林公司	房屋：98萬元	簽約款
	96年4 月27 日	李正義	土地：16萬元	
2.	96年9 月7 日	根林公司	房屋：49萬元	開工款
3.	96年10月12日	根林公司	房屋：74萬元	第一期工程款
4.	97年6 月20 日	根林公司	房屋：74萬元	第二期工程款
合　　計			房屋：295 萬元 土地：16 萬元	

附表四：G4不動產

編號	受　領　日 即利息起算日	受領人	買賣價金（新臺幣）	備註
1.	96年5 月25 日	根林公司	房屋：98萬元	簽約款
	96年4 月27 日	李正義	土地：16萬元	
2.	96年9 月7 日	根林公司	房屋：49萬元	開工款
3.	96年10月12日	根林公司	房屋：74萬元	第一期工程款
4.	97年6 月20 日	根林公司	房屋：74萬元	第二期工程款
合　　計			房屋：295 萬元 土地：16 萬元	