

臺灣宜蘭地方法院民事判決

108年度訴字第581號

原告 林美靜
訴訟代理人 包漢銘律師
被告 凱達開發建設股份有限公司
法定代理人 林承軒
訴訟代理人 游祥明
蔡瑜軒律師
郭美春律師
複代理人 賴佳慧律師

上列當事人間返還價金事件，本院於民國110年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾肆萬伍仟元，及自民國一百零八年十二月二十五日起至清償日止，按週年利率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二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾捌萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰壹拾肆萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告於民國105年4月26日以新臺幣（下同）750萬元之代價向被告購買其所興建之「京港City Max」8樓編號C3房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。原告於簽訂後，共計已支付預付款2,277,500元予被告，然因系爭房屋於驗收時發生爭議，嗣原告拒絕給付尾款後，經被告解除系爭買賣契約，並沒收買賣總價金15%。因購買系爭房屋時，被告曾與原告確認冷氣室外機會統一放置在電梯口對面之天井，將來大樓蓋好

01 後外面看不到冷氣室外機，惟完工後發現冷氣室外機卻放
02 置於陽台上，經原告要求改善而迄今仍未改善。又原告依
03 系爭買賣契約第13條第3項之約定提出客變申請書後，被
04 告卻一直未與原告聯繫，亦未提出報價，致原告不知是否
05 有辦理變更設計情形，依上開約定被告應依原圖施工，但
06 原告因未接獲任何通知亦以為未完成變更手續，而依原設
07 計施工，惟原告接收通知交屋時，卻已變更原狀，改為3
08 房，顯然與系爭買賣契約約定有違，被告應負物之瑕疵擔
09 保責任。因系爭買賣契約有上開可歸責於被告之事由，原
10 告自得依債務不履行之規定，解除兩造間之系爭買賣契約
11 ，並以起訴狀送達時為解除契約之意思表示送達，系爭買
12 賣契約既經解除則被告收受原告所交付之價金，即失其法
13 律之依據而應予返還。

14 (二) 又縱認被告解除契約合法有效，復得主張沒收已付價金充
15 作違約金，惟約定之違約金額過高者，法院得減至相當之
16 數額，民法第252條定有明文。經斟酌本件係屬房地預售
17 契約，原告自105年4月間訂約後，即按期給付價款至領款
18 ，依系爭買賣契約書所載之貸款金額觀之，本件買賣價金
19 之貸款比例約為7成，原告就房屋完成前應付之3成自備款
20 ，已全部繳交，被告利用該資金興建房屋，顯獲有利益，
21 且被告於解約後，亦可將系爭房屋轉售他人，認被告沒收
22 原告已繳交之全部價金15%，充作違約金顯屬過高，應酌
23 減至5%為適當，故被告應返還超過部分之買賣價金予原告
24 ，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告
25 2,277,500元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償
26 日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保請准
27 宣告假執行。

28 二、被告則以：

29 (一) 緣104年5月9日訴外人林庭瑜與被告簽訂系爭房屋之買賣
30 合約後，林庭瑜再於105年4月26日將系爭房屋轉讓予原告
31 ，林庭瑜與被告間之買賣總價為750萬元，惟林庭瑜復自

01 行向原告收取10萬元之讓渡金。又林庭瑜先前與被告簽約
02 時已付定金為154萬，故原告實際支付包含讓渡金10萬元
03 在內共164萬元予林庭瑜，其後再由原告補足63萬價款及
04 支付7,500元之合約移轉手續費予被告。職此，原告支付
05 予被告之2,277,500元中，實際上原告就系爭房屋之買賣
06 價款僅支付217萬元，其中10萬元為原告支付予林庭瑜之
07 讓渡金，另外7,500元則為原告應自行負擔之合約移轉手
08 續費。

09 (二) 又原告買受系爭房屋後，於該屋興建過程屢屢要求被告變
10 更設計，被告亦遵照原告要求進而變更設計，原告豈能以
11 被告違約為由，主張解除兩造之買賣契約。且被告自107
12 年4月起即已通知原告辦理貸款，原告迄今未為，尚有高
13 達525萬元價金未給付，而原告尾款價金係以自覓之金融
14 機構貸款給付，竟屢藉故不肯辦理拒絕給付迄今，違約明
15 甚，甚者，原告以冷氣室外機位置不符為由，拒未配合辦
16 理貸款手續，除與事實不符外亦故意混淆給付價金之義務
17 。退步言，被告交屋縱有瑕疵，亦係賣方應負責瑕疵擔保
18 修繕之責，而買方保留最後交屋款而已，焉有以此拒絕給
19 付5百餘萬元尾款之理？本件系爭房屋於107年1月23日取
20 得使用執照後，被告於107年4月間開始通知原告應即辦理
21 貸款及後續過戶程序，然原告均以無法順利貸款為由屢次
22 拖延，被告無奈之餘方於107年9月18日、107年11月13日
23 寄發存證信函通知原告應為後續履約事宜，又被告於108
24 年5月24日以存證信函向原告主張沒收已繳價款後，並於
25 108年8月通知原告應補足價金否則將解除契約，嗣則於10
26 8年9月為正式解約之通知，足認原告確實有給付遲延之情
27 事，並經被告以存證信函催告後仍未履行，故被告依系爭
28 買賣契約書第23條第2項約定解除兩造系爭買賣契約，自
29 屬有據。

30 (三) 本件原告違約事證明確，兼以兩造間之系爭買賣契約書第
31 23條第2項就違約金15%之約定，原告顯已明瞭且同意，是

以，原告自應受系爭買賣契約書第23條第2項所拘束，況衡以被告現況所受之損失與實際沒入之價金1,125,000元相距不大，亦無該當顯失公平之情。又觀諸近年社會經濟狀況及政府打房等因素，多數買方均因在高點購屋而受有房價跌損之情，原告係自107年4月起即不依約履行，被告亦多次催請原告履約付款，惟均未獲原告善意回應，恐係原告刻意不遵期繳付房款、拒絕履行買受人義務，欲藉此解除契約以彌補虧損之意，然而近期不動產房地景氣已反轉向下，系爭房屋之建案銷售情形大不如前，況原告就系爭房屋曾為客變，增加日後轉售困難，系爭房屋恐面臨出售價額貶值，抑或滯銷之可能，另被告為銷售系爭房屋，將來需委託永慶不動產公司協助銷售，需再行支付系爭房屋之成交價4%為服務費，因系爭房屋目前涉訟中，故被告尚未委託銷售，惟兩造解約後，被告將來亦同樣委託仲介公司銷售，堪認被告因解除系爭買賣契約後確實受有前開損害。是以，被告單憑向原告違約方收取1,125,000元之違約金，實不足以彌平被告所受之損害，是系爭買賣契約書就違約金15%之約定，並無顯失公平，亦無酌減之必要等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

（一）訴外人林庭瑜於104年5月9日以750萬元之代價向被告購買其所興建之「京湛City Max」8樓編號C3房屋（即系爭房屋），嗣林庭瑜於105年4月26日將其買受系爭房屋之權利轉讓予原告，並由兩造再行簽訂房屋預定買賣契約書（即系爭買賣契約）。

（二）被告曾以原告違反系爭買賣契約第23條第2項之約定為由，於108年9月10日以存證信函解除系爭買賣契約。

（三）原告共計曾支付2,277,500元予被告。

四、經兩造協議簡化爭點如下（見本院卷第229頁）：

（一）被告於108年9月10日以存證信函解除系爭買賣契約是否合

01 法？

02 (二) 原告以起訴狀繕本送達被告為解除系爭買賣契約之意思表
03 示是否有據？

04 (三) 原告已支付之系爭房屋買賣價金究為若干？

05 (四) 原告請求被告返還違約金是否有理由？若是，金額應為若
06 干？

07 五、得心證之理由：

08 (一) 被告於108年9月10日以存證信函解除系爭買賣契約是否合
09 法？

10 1.按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
11 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民
12 法第254條定有明文。

13 2.經查，系爭買賣契約第7條約定「一、買方（即原告）應
14 依（附件一）『房屋總價付款明細表』之規定，於接獲賣
15 方（即被告）書面繳款通知單七日內自行匯款至通知單上
16 指定之金融機構專戶按其如數繳付。惟除簽約款、開工款
17 及工程進度已完成之工程期款外，每期付款間隔日數不得
18 少於二十天。二、買方如預期達五日仍未繳清期款或已繳
19 之票據無法兌現時，買方應加付逾期期款部分每日萬分之
20 二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。如
21 逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利
22 息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍
23 未繳者，雙方同意依第二十三條違約之處理規定辦理。但
24 前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。」（見本院卷
25 第18頁）。系爭房屋經被告興建完成後，被告曾於108年5
26 月24日因原告遲延辦理系爭房屋之過戶手續及遲延給付系
27 爭房屋價金為由，寄發存證信函（見本院卷第39至45頁）
28 催告原告履行契約內容乙節，為兩造所不爭執，嗣因原告
29 仍未履行前開義務，被告遂於108年9月10日再以存證信函
30 （見本院卷第119至120頁）解除系爭買賣契約等情，亦為
31 兩造所不爭執，則原告經被告催告後，既未能依照系爭買

賣契約之約定給付系爭房屋之價金，復未能配合辦理系爭房屋之所有權移轉登記，被告於108年9月10日主張解除契約，自屬有據。

(二) 原告以起訴狀繕本送達被告為解除系爭買賣契約之意思表示是否有據？

1. 原告雖主張因系爭房屋有物之瑕疵，故以起訴狀繕本送達被告為解除系爭買賣契約之意思表示云云。然本件原告違約在先，致被告於108年9月10日解除契約等情，業如前述，是原告於系爭買賣契約經解除後，已無買賣契約之狀態下，再主張以起訴狀繕本送達被告為解除系爭買賣契約之意思表示，自非可取。

2. 而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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第354條第1項前段、第359條分別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵。原告雖另主張系爭房屋之分離式冷氣室外機置放於陽台上，並非置放於電梯口對面之天井，故有物之瑕疵，並主張同時履行抗辯云云。觀以證人即代銷公司員工張碧琪於本院審理時證稱：預售屋在處理冷氣安裝位置是在圖面上有建議安裝位置，但是於銷售時會清楚向客戶說明於管委會成立後需要依管委會決議的置放位置。圖示冷氣的安裝位置是在天井位置，但需依照未來管委會的決議作為安裝的依據等語（見本院卷第183至184頁），再參照證人即原告胞弟林宥傑證稱：張碧琪有承諾伊說房子蓋好後會有平台放置室外機，伊第一次驗屋時有看到電梯對面的天井處有設置平台，但是工地主任跟伊說那不是可以放置

冷氣室外機的地方，伊有向工地主任表示當初張碧琪承諾說可以放置在該處，所以伊堅持要將冷氣室外機放在該平台上，但是工地主任並無理會伊，且伊有要求改善，被告亦無理會等語（見本院卷第196頁），得見於系爭房屋買賣過程中，證人張碧琪與林宥傑間確曾論及冷氣室外機擺放之位置一情，然證人張碧琪僅提及會有平台得放置冷氣室外機，並未特定放置之地點，再依證人張碧琪所述，其既已曾向證人林宥傑表示應待日後管理委員會決議始得特定，是原告對於此情顯知之甚詳，且被告並未承諾系爭房屋之冷氣日後確得置放於原告所指之天井處，再綜觀系爭買賣契約之內容，亦均未約明系爭房屋之冷氣室外機究應置放何處，原告此部分之主張核與實情有違，殊難採憑。

3. 至原告另稱被告未依原設計圖施作云云，然觀以原告於起訴狀業已表明曾簽立客變申請書（見本院卷第49頁），且證人林宥傑亦證稱：系爭房屋一開始的設計就只有兩房，因為是預售屋所以建商有同意可以改變，是伊同意將二房改為三房的，且在其上簽名等語（見本院卷第194頁），另證人即被告工地主任張正義經本院提示客戶工程變更時間表（見本院卷第49頁）供其觀覽後亦證稱：此份文書是伊寫的，客戶到銷售處辦理變更，由工地這邊向客戶解釋變更後的內容，再由客戶決定是否變更。伊記得當初還有提供圖面，不僅有客戶工程變更時間表之內容，還有提供變更後的修改圖，且有立刻印出來交給客戶簽名，伊記得當時應該是有上面簽名的兩個人一起討論，最主要是林宥傑跟伊談，談好之後由林宥傑與原告一同簽名。被證四設計圖是依照客戶工程變更時間表客變內容所繪製的，被證四之設計圖交給林宥傑簽名後，該客變內容皆已完工等語（見本院卷第203頁），則依證人林宥傑及張正義所述，原告確曾向被告表示希望將系爭房屋內部空間，變更如客戶工程變更時間表內容所示，再依證人張正義所述，嗣被告亦已依原告之要求將系爭房屋內部格局重新施作且施作

完畢，自難認被告有何違反原設計圖施作之違失，原告此部分之主張，亦無所據。

(三) 原告已支付之買賣價金究為若干？

1. 兩造均不否認原告共計曾支付2,277,500元予被告，惟被告則抗辯其中僅有217萬元部分為買賣價金，其餘之7,500元及10萬元分別為轉讓房屋之手續費及讓渡金云云，並提出統一發票為證（見本院卷第96頁）。查證人林庭瑜於本院審理時，經本院提示其與原告間所簽立之不動產權利讓渡書（見本院卷第95頁）令其辨識後表示買受系爭房屋均係其父母處理，對於價金、訂金等情均不清楚（見本院卷第169至170頁）；證人即林庭瑜之母游子淵則證稱：系爭房屋實際係伊向被告購買，當初買受價金為750萬元。但是覺得太小，後來才轉買A1七樓。原告與伊約定轉讓系爭房屋時沒有給伊價金，伊只有簽名。伊將權利讓予原告後，不知道有無約定讓渡金，伊只知道伊都沒有拿到錢，當初購買系爭房屋的價金轉為購買A1的價金等語（見本院卷第172至173頁）；另證人張碧琪證稱：合約移轉會有規費需要支付，因為並非二等親移轉，金額是被告收走。林庭瑜平轉系爭房屋給原告時，被告有向原告收取7500元手續費，該筆費用不是原告購買系爭房屋買賣價金之一部分。當初伊有告知原告另外需支付7500元規費，因為合約第20條有記載契約更名必須支付一筆手續費。伊印象林庭瑜平轉系爭房屋給原告的過程中，林庭瑜沒有另外向原告收取讓渡金，伊記得當初就是平轉，林庭瑜沒有另外收取其他的價差，伊也沒有聽說林庭瑜希望可以轉讓系爭房屋，並因此再收取價差一事等語（見本院卷第183至185頁）。

2. 依證人林庭瑜所述，其對於系爭房屋之購買及轉讓等事宜顯然均不知悉，其所述要難採為有利於被告認定。另互核系爭買賣契約第20條約定「一、買方於本契約房屋結構提完成前，如欲將本契約房屋轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，並繳清各期款始得辦理，賣方非有正當理

01 由不得拒絕。二、前項之轉讓對象為配偶、一等直系血親
02 則賣方不收手續費，但以壹次為限，若非上述對象，買方
03 須另負責繳納買賣房地（含車位）總價款千分之一之手續
04 費予賣方」等語及證人張碧琪之上開證述，再參以被告提
05 出之上開統一發票品項為「手續費收入」、金額為「7,50
06 0」等情，堪認該費用應為原告自林庭瑜處受讓系爭房屋
07 之手續費用，而非系爭房屋之買賣價金無誤。至原告與林
08 庭瑜間並無房屋讓渡金之約定等情，復據證人張碧琪證述
09 明確，被告猶辯稱原告給付之金額中，尚應扣除10萬元之
10 讓渡金乙情，亦非可採。

- 11 3. 綜上，原告共計曾因買受系爭房屋而支付2,277,500元予
12 被告，扣除前開原告應負擔之7,500元轉讓手續費後，其
13 實際支付之買賣價金為227萬元。

14 （四）原告請求被告返還違約金是否有理由？若是，金額為若干
15 ？

- 16 1. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民
17 法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出
18 之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適
19 裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當
20 事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務
21 人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及
22 舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自
23 治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願
24 、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀
25 因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主
26 張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法
27 律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何
28 核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該
29 違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之
30 本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。

- 31 2. 經查，系爭買賣契約第23條第2項約定「買方違反第七條

、第十六條、第十七條及第二十八條之規定時，賣方得沒收依房屋總價款百分之十五計算之金額，但買方已繳納之價款未達總價款百分之十五時，則沒收買方已繳之價款。買方已繳納之價款已達總價款百分之十五以上時，則沒收總價百分之十五為上限。」等語，未明文約定屬懲罰性違約金性質，復未載明被告解約之際，得於該違約金外併請求損害賠償，則依民法第250條第2項後段規定，應視為損害賠償總額預定性質之違約金，乃可認定。本院衡酌系爭買賣契約價金高達750萬元，原告為成年之人，應得斟酌履約意願及能力，本諸自由意識及平等地位，自主決定同意系爭買賣契約之違約金約款與否，雙方並無締約地位不平等乙情；再參之系爭房屋內部已因原告之申請由2房之室內狀況變更設計為3房，則變更設計後之房間空間，勢必小於原有之狀態，系爭房屋恐因此而增加日後轉售之困難，且被告因另行出售系爭房屋，當將支出相當之仲介或銷售費用成本，暨負擔待售期間系爭房屋之稅費、水電、大樓管理費用；另佐之現今不動產交易價格，每隨國家社會經濟狀況、景氣、政府政策等因素影響，本件屬預售屋買賣，自兩造締約即105年起至建案竣工、獲發使用執照乃達數年（本院卷第110頁），當有一定違約金機制確保雙方當事人履約；又該等違約金各占系爭買賣契約總價金15%，並非顯不具合理性及公平性而有違背契約正義情形，本院認尚無介入私法自治而酌減之必要。以故，原告主張依民法第252條規定，請求酌減違約金，乃屬無據。

3. 綜上，系爭買賣契約業已經被告於108年9月10日以存證信函合法解除，被告依系爭買賣契約第23條之約定除得解除系爭買賣契約外，亦得沒收1,125,000元（即系爭房屋總價款15%之金額，計算式為： $750\text{萬元} \times 15\% = 1,125,000\text{元}$ ），原告就系爭房屋已交付227萬元買賣價金予被告，是被告尚應返還原告之價金為1,145,000元（計算式： $227\text{萬元} - 1,125,000\text{元} = 1,145,000\text{元}$ ），。

01 六、綜上所述，原告請求被告給付原告1,145,000元，及自起訴
02 狀繕本送達翌日即108年12月25日起至清償日止，按週年利
03 率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之
04 請求，則無理由，應予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
06 核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

07 八、兩造均陳明願供擔保，請求宣告准免假執行，經核原告勝訴
08 部分尚無不合，茲分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至
09 原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 110 年 3 月 24 日
12 民事庭法官 許婉芳

13 以上為正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
15 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 110 年 3 月 24 日
19 書記官 鄒明家