臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第239號

原　　告　陳秀玲
　　蔣怡萱
　　黃梓寧
　　陳承璟
　　陳永彬
　　李尚美
　　呂宗昕
　　陳芝瑩
共　　同
訴訟代理人　陳守文律師
複代理人　郭千華律師
被　　告　森築開發股份有限公司
　　（原名：森築開發有限公司）
法定代理人　魏夢麟
訴訟代理人　莊志成律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，經本院於民國108年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應分別給付原告如附表一C欄所示之金額，及各自民國一0七年五月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴均駁回。

訴訟費用由原告各依附表二所示之比例負擔，餘由被告負擔。

本判決第一項於原告各以附表三所示之金額供擔保後得假執行；但被告如以附表三所示之金額，分別為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書證之，民事訴訟

法第24條定有明文。本件原告係以兩造間之房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約）為據，主張受被告詐欺而撤銷意思表示、被告給付不能暨被告應負物之瑕疵擔保責任而解除契約，請求被告返還全部已付價金所生之爭執涉訟，而依系爭契約第28條約定：如因本約而發生訴訟時，雙方同意以買賣標的物（即坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○號土地之「上河園」預售屋建案）所在地之地方法院為第一審管轄法院（見卷一第88頁等），核屬合意管轄之約定，揆諸上揭規定，本院就本件訴訟自有管轄權甚明。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠、緣被告為坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○號土地上建照號碼100股建字第677號、案名「上河園」之預售屋建案（下稱系爭建案）之出賣人，原告陳秀玲、蔣怡萱、黃梓寧、陳承璟、陳永彬、李尚美、呂宗昕、陳芝瑩分別向其買受系爭建案之本件房地即分別為「戶別A1-4F、車位B2-0507」、「戶別A1-06F、車位B1-0581」、「戶別A7-06F、車位B1-0582」、「戶別B8-18F、車位B4-0143」、「戶別B10-5F、車位B3-0310」、「戶別C6-15F、車位B3-0285」、「戶別C6-14F、車位B4-0127」、「戶別B1-14F、車位B2-0488」，雙方各簽訂系爭契約在案。查被告初始於銷售系爭建案時，係持精美銷售廣告招睞消費者，依該廣告上所印製之建物圖示可知系爭建案之建物間具有寬闊之棟距，被告並於銷售廣告上特別強調系爭建案之建物管道間垂直穿孔以防火填塞處理，可有效將火苗可能穿越之縫隙填塞，有效阻絕火災發生時之煙囪效應云云。同時，被告提出自製之建議付款表，向原告保證系爭建案可向金融機構申貸至買賣價金之八成，使原告因信賴被告說詞而同意購買系爭建案，其中原告陳秀玲以新臺幣（下同）1772萬元購買、已繳價金316萬元；原告蔣怡萱以1785萬元購買、已繳價金299萬元；原告黃梓寧以1735萬元購買、已繳價金289萬元；原告陳承璟以1283萬元購買

、已繳價金251萬元；原告陳永彬以1380萬元購買、已繳價金268萬元；原告李尚美以1556萬元購買、已繳價金281萬元；原告呂宗昕以1544萬元購買、已繳價金279萬元（原為李尚美購買，嗣於104年6月2日讓渡予訴外人呂怡靜，嗣呂怡靜於105年12月6日讓渡予呂宗昕）；原告陳芝瑩以1521萬元購買、已繳價金314萬元。詎料，原告於系爭建案興建完竣前，曾前往系爭建案現場查看，卻發覺系爭建案實際建物之棟距狹窄，與廣告所載建物圖示完全不符。原告又發覺系爭建案之建物管道間垂直穿孔處，並未如廣告所載有以防火填塞處理，顯見被告持不實廣告詐欺原告，且因而致所購本件房地有效用減損、價值減損及欠缺保證品質之瑕疵。再者，被告雖於銷售時持建議付款表信誓旦旦保證系爭建案可向金融機構申貸至買賣價金之八成，原告亦因信任其說詞而簽約購屋，然實則系爭建案之房地價值低落，不若被告所言可向金融機構貸足款項，被告顯係給付不能，本件房地欠缺其所保證之價值，具價值減損及欠缺保證品質之瑕疵。復查，系爭建案於105年1月29日施工時，發生工人失足墜落地面、遭鋼筋刺穿致死之工安事故，經新聞媒體大肆報導，就不動產交易市場之通常交易觀念而言，房地是否曾發生「非自然死亡事件」之情事，乃屬不動產交易之重要資訊，若購買者知有上情，多因心生畏怖而無購買意願，並影響不動產之交易價值甚鉅，由此足見本件房地曾發生非自然死亡事件，洵屬具有交易價格減損之瑕疵，被告自應依法負瑕疵擔保責任。次查，系爭建案建物各層樓均有多處管線於柱內2倍梁深範圍內穿梁，被告顯然未依主管機關核准結構圖說而為施工。同時，系爭建案建物有多處管線垂直穿梁，違反內政部混凝土結構設計規範第13章13.5之規定未予補強，致使建物耐震能力下降，嚴重結構安全問題，顯然本件房地具有效用減損、價值減損及欠缺保證品質之瑕疵。此外，該建案基地位於土壤液化低潛勢區，而我國位於板塊交界帶，地震頻傳，將來若發生地震，本件房地遭受震災之風險將遠高於其他地區

，且一般民眾亦因此而不願買受本件房地，市場接受度低迷，堪認本件房地具通常效用減損及價值減損之瑕疵。承上，因被告持不實銷售廣告詐欺原告，並有給付不能之情事，且系爭建案亦存有上述多項物之瑕疵，為此原告先前已寄發存證信函予被告，依民法第92條規定向被告撤銷購買系爭建案預售屋之意思表示，並依民法第256條主張解除契約，同時催告被告補正瑕疵。嗣後被告拒不補正瑕疵，原告自得依第359條規定主張解除契約，並依民法第179條、第259條等規定請求被告應分別返還原告已繳付之價金。然被告於收受存證信函後，不僅拒不返還原告已繳之價金，反而以原告遲付價金為由，寄發存證信函對原告主張解除系爭契約並沒收已付價金作為違約金，原告不得已爰提起本件訴訟。

㈡、依被告所持系爭建案之銷售廣告中繪製之建物圖示，無論建物之正視圖或俯視圖，均顯示各棟建物之間存有寬闊棟距，具良好採光及通風，其中並有特別強調建物管道間垂直穿孔以防火填塞處理，可有效將火苗可能穿越之縫隙填塞，有效阻絕火災發生時之煙囪效應云云。原告係信賴此系爭建案之銷售廣告而簽約購買，足見兩造立約係以具有廣告所載之寬闊棟距及建物管道間垂直穿孔以防火填塞處理作為契約重要事項及基礎，依消費者保護法（下稱消保法）第22條及系爭契約第1條規定，被告自應確保系爭建案完工之品質並符合先前銷售廣告所載之棟距間隔，以及確保建物管道間垂直穿孔確實有以防火填塞處理。然待系爭建案建物外觀成形後，原告前往現場查看，赫然驚覺建物實際外觀棟距狹窄，顯然與先前銷售廣告所載建物圖示完全不符，當有廣告不實情事。之後原告又發覺建物管道間垂直穿孔處，並未如先前銷售廣告所載有以防火填塞處理，被告對此亦未舉證證明業已依銷售廣告所載系爭建物管道間垂直穿孔以防火填塞處理，足認被告係持先前銷售廣告詐欺原告，原告因信賴廣告而陷於錯誤遂同意購屋，為此原告前依民法第92條規定寄發存證信函予被告，為撤銷購買系爭建物之意思表示，則被告受領之

買賣價金即因原告撤銷買受意思表示而失其受領之法律上原因，致使原告受有損害，係屬不當得利，依民法第179條規定，被告應返還已付價金。再者，系爭建物價值低落，不若被告所承諾可向金融機構貸足款項，經原告發函將上情通知被告後，被告不僅拒不出面處理，反而係以原告違約為由，任意為解除契約之意思表示而有毀約之意，可證被告拒絕補正瑕疵，已無法提出兩造約定之房地予原告，此屬可歸責於被告而陷於給付不能，是依民法第256條規定，原告亦得解除契約。更甚者，系爭建案先前施工現場曾發生工人死亡之重大工安事故，依一般社會通念，因具有非自然死亡事件情事之房屋，致影響購買意願及購買價格，造成該房屋經濟性之價值減損，係屬物之瑕疵無疑，且為不能補正之瑕疵。再系爭建案基地位於土壤液化低潛勢區，未來遭受震災受損之風險將遠遠高於其他地區，且一般民眾亦因此而不願買受系爭房地，市場接受度低迷，足認系爭建案建物具通常效用減損及價值減損之瑕疵，且為不能補正之瑕疵。是以，兩造間之系爭賣契約既為原告依法解除在案，被告對原告即依民法第259條第1款、第179條規定負返還買賣價金之義務。退步言之，倘認原告前述主張均不可採，惟被告仍應返還原告所繳之全部價金，蓋本件系爭契約乃被告提供之預售屋買賣定型化契約書，其上雖記載原告曾攜回契約書審閱本審閱至少5日以上，爾後兩造方簽約云云，看似符合消保法第11條之1規定，然實則於兩造簽定系爭契約前，被告全然未給予原告有完足之5日契約審閱期，顯已違反上開規定，原告自得主張系爭契約第25條第2項第1款並非契約之內容，且該款契約約定就買方違約之處罰部分，並未依照行政院內政部依消保法第17條規定公布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款之形式定之，即列為個別磋商條款，反而係擅自以定型化契約條款約定被告得沒收違約金之百分比，顯然違反消保法第17條第4項規定而屬無效，則被告自無從主張依該款契約約定沒收原告已付價金作為違約金。

復兩造並未就違約金部分加以磋商，亦即兩造並無違約金之約定，而系爭契約業經被告合法解除，則原告依民法第259條第1款、第179條之規定，請求被告返還原告已付價款，自屬有理。再退步言，縱依系爭契約第25條第2項第1款約定，被告至多僅能沒收買賣價金15%作為違約金，然被告沒收原告前述已付之價金，均已超出買賣總價款之15%，是被告對於逾越總價金15%部分之價款，自屬無法律上原因受有利益，原告得依民法第179條請求被告返還所受領之不當得利，故被告應返還原告陳秀玲50萬2000元、返還原告蔣怡萱31萬2500元、返還原告黃梓寧28萬7500元、返還原告陳承璟58萬5500元、返還原告陳永彬61萬元、返還原告李尚美47萬6000元、返還原告呂宗昕47萬4000元、返還原告陳芝瑩85萬8500元。至被告另主張沒收買賣價金之15%作為違約金云云，實有過高而顯失公平，蓋被告當初於銷售時係持不實廣告詐欺原告，且系爭建案存有諸多瑕疵，被告顯已違背誠信原則在先；而原告因系爭建案存有物之瑕疵而主張解除契約，故未繼續支付買賣價金，原告乃係基於一般消費者立場捍衛己身權利，並非惡意違約；且兩造間之契約解除後，被告仍可繼續銷售系爭建案而獲有利益。故而，依被告本身為一大型而頗負盛名之建設公司，營建資金充足，尚無因原告遲延給付而影響建案工程進度及公司營運之虞，原告僅為庶民，兩造之社會經濟地位顯不對等。依兩造雙方社會地位、經濟狀況衡量，被告沒收之違約金確屬過高而顯失公平，原告爰依民法第252條規定，請求酌減違約金至零，故被告沒收之價款無法律上原因，而應依民法第179條負返還責任。

㈢、訴之聲明：1.被告應分別給付原告陳秀玲、蔣怡萱、黃梓寧、陳承璟、陳永彬、李尚美、呂宗昕、陳芝瑩各316萬元、299萬元、289萬元、251萬元、268萬元、281萬元、279萬元、314萬元，及各自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠、關於原告所稱各項瑕疵部分，被告答辯意見如下：

1.關於棟距問題：查銷售廣告乃屬3D透視圖，僅為建案之意象表徵，因為圖面呈現角度不同，因而致產生視覺上感受之落差，然銷售廣告並非要向消費者說明建築物之具體棟距為何，此觀系爭建案廣告內容，並未標示尺寸，亦未附加其他文字敘述標榜系爭建案之建物棟距如何寬敞？或棟距有多大？被告並無藉廣告圖片內容以向消費者傳達系爭建案之棟距有多寬敞之意思。另查，銷售廣告附有多張系爭建案之建物外觀示意圖，原告未綜觀廣告全部之圖面，僅擷取其中部分圖面，置其他圖面於不顧，即稱被告持精美之廣告圖片讓其產生系爭建案之棟距如何寬敞、廣告不實云云，實有失偏頗。另查，系爭契約附件檢附系爭建案建照之平面圖，該平面圖有系爭建案各棟建物之具體相關位置及棟距，該等平面圖係直接轉載引用建照設計圖面所作成，自能供消費者作為實際棟距之參考依據，而系爭建案現場完工後之建物棟距、建物之相關位置，與系爭契約附件之建照平面圖所示相同，並無差異，被告並無陷消費者於錯誤之意思，否則何需檢附相關建照平面圖圖面於買賣契約書供消費者審閱？原告不依該建照平面圖所示之具體棟距以了解系爭建案之棟距，而僅擷取部分未標示具體棟距之廣告示意圖，稱被告廣告不實、債務不履行、給付瑕疵，尚非可採。消保法第22條規定應係指就無特別約定之情形下，消費者因信賴企業經營者之廣告內容而與之交易，企業經營者應對消費者負廣告內容之最低限度義務。再者，廣告是否得構成契約之內容，應視廣告之內容是否詳盡而具體，該廣告是否不重視相對人其人之個性，該廣告是否僅針對特定人為之，當事人間之談判磋商過程，交易慣例及其他相關具體情事，足以推知企業經營者有立即訂立契約受其拘束之意思時，方可將廣告解為要約，而認其得拘束為廣告之人。參諸本件房地係預售屋，該廣告單內之圖像及模型，顯係電腦繪製並製作，復佐以廣告中文字，僅係

記載建案地址及位置、建築團隊為何、聯絡方式等情，可見此等廣告暨文字，僅為誘發消費者購買本件房地之動機。又該等廣告既非精確之位置圖，亦無從具體表明系爭建案各該棟建物之寬度及相對位置，揆諸前揭說明，尚難遽認被告須負提供如廣告中所示棟距寬度之義務。而原告由系爭契約所附圖說，既可明確查知棟距寬度與比例，其對於棟距之寬度及配置情形，當可透過系爭契約附圖明白知悉，且原告既未能證明被告銷售人員確實有向其保證系爭建案將依該上開廣告棟距施作，或故意不告知原告系爭建案無該等棟距寬度之情事，則難遽認被告有廣告不實情事。遑論倘原告確如其所述該廣告上之棟距為其主觀上購買本件房地之重要考量因素，則其審閱上開契約時，自應確認該等部分於契約條文及附圖如何記載，並適時向被告反應此情，惟原告就該契約內容均未表示意見。準此，原告既未能證明被告有廣告不實情事，或系爭建案之棟距為其購買本件房地之重要考量因素，實難令被告負擔保責任，故原告主張以此為解除契約之理由，請求返還價金，應無理由。

2.關於消防設施部分：姑不論系爭建案原本並無防火填塞設計，故建築設計圖上無防火填塞之設計，而竣工圖面乃係依原建築設計圖所繪製之圖面，故無防火填塞之標示，自無奇異之處。現系爭建案之防火工程被告已依約施作，並符合法規而經審核通過取得使用執照，此有施工完成後之圖面及防火材料（混凝土及砂漿）填塞及澆灌管道間樓層板之照片等件可證，故原告所指本件房地有此項減少效用之瑕疵云云，應有誤會。

3.關於貸款不足八成部分：被告並無向原告保證本件房地可以向金融機構貸得八成款項，此參系爭契約第18條之約定即知，當貸款金額不足，雙方已約定買方應如何補足該差款，足見被告並無向購屋者保證可以貸得八成款項，否則豈會約定如何補足貸款金額之差額？原告稱被告當初向其等保證本件房地可貸得八成款項，後來無法貸得該款項，指價值減損、

欠缺被告所保證之品質云云、自非有據。又原告根本拒不履約，連向貸款銀行辦理貸款手續皆付諸闕如，則主張貸款成數如何不足八成款，房屋有價值上之瑕疵云云，顯為託詞，不足採信。

4.關於違法穿樑部分：原告泛言系爭建案有該項瑕疵，影響減低建物之耐震能力云云，然並未提出證據證明其所述。系爭建案工程之穿樑處，均有依照結構技師的補強配筋圖施工，且每個樓層都依標準作業程序查驗合格，並無違反鋼筋標準圖之設計需求，此有結構技師審核出具證明及監造人建築師簽名之聯繫單可稽。原告主張被告就此應負擔物之瑕疵擔保責任，尚非可採。

5.關於工安事件部分：原告指稱系爭建案興建時曾發生工安事件，該工安事件會影響購買者之買受意願云云。查工安事件並非發生在原告所購買之專有部分內，亦非為他殺或自殺事件，實不符合一般所稱之「兇宅」，何以能指該工安事件會造成消費者減低購買其房屋之意願？復依一般房市之通常交易情形，難謂有經濟性之價值減損而影響市場價格或消費者之購買意願之情，故顯為原告拒絕履約之藉口，尚非可採。

6.關於土壤液化問題：依經濟部中央地質調查所公布國內的土壤液化潛勢區查詢系統，係將土壤液化區分為低中高風險三種等級，並以綠黃紅三種顏色代表之，綠色代表低土壤液化潛勢區（表示沒影響或僅輕微影響，無須擔心液化問題），而系爭建案基地乃位於綠色潛勢區，根本無須擔心土壤液化問題。再者，土壤液化問題，可透過土壤改良、都市更新、房屋健檢等方式處理獲得改善，並非無法補救，公布土壤液化潛勢區僅是希望提升民眾預防意識，並非表示該問題無法改善。再查，大台北地區鄰近三角斷層之區域甚廣，然未曾聽聞主管機關以地震帶或液化區之因素而駁回相關建照之申請，足見土壤液化問題並非無法克服，另系爭建案取得建照後，經歷幾次地震，並無損壞。原告主張系爭建案位於土壤液化潛勢區，即認系爭房屋有瑕疵云云，參照上開說明，尚

非可採。

㈡、次查，原告係於102年、103年間簽立系爭契約，然於簽約後國內不動產之交易確實慢慢發生變化，交易呈現停滯及價格跌落之情形，迄今仍在低迷中，以致本件房地之價格跌落10％以上。又系爭建案係由被告委託房屋代銷公司銷售，其銷售費用為買賣價金之6％，此亦為被告因原告違約所受之損害。故於未計算被告因出售本件房地所需負擔之基本管理費用之情形下，被告所受之損害即達總價之15％以上，對比系爭契約本身係依內政部預售合約所訂相關規定而約定僅沒收買賣總價15％，但此實不足以彌補被告所受之實際損害，原告空言主張被告並無受有任何損害、沒收違約金過高云云，自難成立。至就原告主張系爭契約第25條第2項第1款之約定為無效云云，按消保法第17條第4項之條文內容乃「違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定訂之」，而內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條違約之處罰之第4項係規定「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。」查上開違約金之欄位雖然為空白，但其後則載（最高不得超過百分之十五），足見違約金之約定，若其比例未超過百分之十五，即難謂有何違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第」第24條第4項之規定。系爭契約第25條第2項第1款違約金之約定比例並無超過百分之十五，並無違反違約金最高不得超過百分之十五之規定，自無原告所主張已違反消保法第17條第4項之規定而無效之問題存在。再者，原告於簽立「房地買賣預約單」前均已攜回契約審閱本，此參其等所簽立之「房地買賣預約單」上「附帶約定」欄第3點之記載即知，而就契約審閱本其中有關違約金部分已填上百分之十五之數字，原告對此約定並無保留意見，嗣後並與被告完成簽約手續，原

告自應受該約定之拘束，否則契約自由原則及交易安全，將無從獲得保障，亦有違誠信。原告雖再主張內政部版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款為個別磋商條款，雖未記載於契約，仍依消保法第17條第5項構成契約之內容，系爭約款牴觸該個別磋商條款約定，自屬無效云云。惟內政部版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款規定，僅屬主管機關就預售屋出賣人於買受人違反付款條件及方式時請求賠償違約金之限制，且縱使企業經營者未就違約金數額與消費者磋商，而以定型化契約條款預先擬定，亦非屬無效，業如前陳，本件兩造就違約金數額倘無個別磋商之情形，系爭約款即無牴觸個別磋商條款可言，故原告以系爭約款牴觸個別磋商條款為由，主張系爭約款依消保法第15條規定屬無效云云，仍不可採。

㈢、再退步言，原告雖或有於簽立「房地買賣預約單」後，即先在系爭契約上簽名之情，但該預定買賣契約書應由銷售人員取回，待被告公司確認無誤用印後，雙方之買賣契約才成立，此部分被告公司銷售人員不僅事先有告知，為原告事先所知且同意，此由原告於收到契約書正本時，對於契約書上載：「本契約於中華民國年月日經買方攜回審閱日（契約審閱期間至少5日，少於5天者，自認無異議…）」之記載，及對於買賣契約書最後所載之簽約日期，皆無異議且繼續履約等情，即可推知。原告當可充分知悉契約之內容，在決定是否簽約前，原告理應已充分考量自身之履約意願、經濟能力等主、客觀要件後，方始同意簽訂系爭契約，在兩造簽約後，自應受系爭契約有關違約金約定之拘束。是其如今再主張違約金約定過高云云，實無理由。遑論原告主張約定違約金過高及顯失公平之利己事實，並未依辯論主義盡其所應負之主張及舉證責任，是原告空言主張約定之違約金過高而請求酌減云云，自無理由。且被告因原告違約後收回房地再賣，再賣出之價格皆低於原來購買時之價格，跌幅皆超過17％以上，足見兩造解約後，本件房地跌價更為明顯，如何能謂被告

未受有跌價損失？此顯為原告於購買本件房地後，因見房市反轉下跌，乃不願承受原應歸其承擔之相關風險及損害，而逕行違約欲將風險及損害轉嫁予被告，反稱系爭違約金約定過高，殊不足採。承上，被告因原告違約之所受損害及所失利益（包含房地跌價損害、銷售服務費用損害等），已遠遠超過系爭約定違約金之數額（買賣總價15%），自不應予以酌減。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，不僅對債權人難謂公平，抑且有礙交易安全及司法秩序之維護。是以，本件兩造間約定違約金符合我國消費者保護機關及預售屋買賣主管機關所制訂之標準，並無過高而達顯失公平之程度，法院實無介入干涉而予酌減之必要等語置辯。併為答辯聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，被告與原告分別簽訂系爭契約出售本件房地，其中原告陳秀玲以1772萬元購買「戶別A1-4F、車位B2-0507」，已繳價金316萬元；原告蔣怡萱以1785萬元購買「戶別A1-06F、車位B1-0581」，已繳價金299萬元；原告黃梓寧以1735萬元購買「戶別A7-06F、車位B1-0582」，已繳價金289萬元；原告陳承璟以1283萬元購買「戶別B8-18F、車位B4-0143」，已繳價金251萬元；原告陳永彬以1380萬元購買「戶別B10-5F、車位B3-0310」，已繳價金268萬元；原告李尚美以1556萬元購買「戶別C6-15F、車位B3-0285」，已繳價金281萬元；原告李尚美以1772萬元購買「戶別C6-14F、車位B4-0127」，已繳價金279萬元，嗣於104年6月2日讓渡予訴外人呂怡靜，呂怡靜再於105年12月6日讓渡予原告呂宗昕，由其繼受所有權利義務；原告陳芝瑩以1521萬元購買「戶別B1-14F、車位B2-0488」，已繳價金314萬元，而系爭建案已於105年12月29日取得使用執照。另原告曾分別寄發存證信函予被告，依民法第92條規定向被告撤銷購買本件房地之意思表示，並以具有給付不能、物之瑕疵情事，依民法第256條、第3

59條規定主張解除系爭契約，請求被告返還已繳付之價金。而被告於收受存證信函後，未返還原告已繳之價金，乃以原告遲付價金為由，寄發存證信函對原告催告及解除系爭契約並沒收原告已付價金作為違約金等情，有系爭契約、存證信函暨郵件寄件回執、房地買賣預約單、繳款執據、客戶期款繳款狀況表及匯款資料、支票與支票簽收證明單等件附卷可稽（見卷一第59至812頁、第859至1243頁、卷二第117至155頁），且為兩造所未爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

本件原告主張被告有不實廣告詐欺之情，依民法第92條撤銷意思表示；另因被告有給付不能及物之瑕疵之情，依民法第256條、第359條解除買賣契約；復主張系爭契約第25條第2項第1款違反消保法第11條之1、第17條第4項、第15條、第12條規定，應為無效之約款，且以總價15%計算之價金作為違約金則過高，應酌減至零，遂依民法第259條第1款、第179條規定請求返還價金等情，業據被告所否認，並以前詞置辯。而按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，合先敘明。經查：

㈠、原告得否以系爭建案有實際建物外觀棟距狹窄與銷售廣告所示寬闊棟距不符，及系爭建案建物管道間垂直穿孔處並未如銷售廣告所載有以防火填塞處理等項不實廣告事由，主張被告詐欺原告，依民法第92條規定撤銷意思表示？

1.有關原告主張實際建物外觀棟距狹窄與被告廣告所示寬闊棟距不符部分：

原告就此固提出系爭建案銷售廣告及現場照片比對圖為憑（見卷一第813至839頁、第847至851頁），惟按消保法第22條所規定：「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。」乃指無特別約定

之情形下，消費者因信賴企業經營者之廣告內容而與之交易，企業經營者應對消費者負廣告內容之最低限度義務，至廣告是否得構成契約之內容，仍應視廣告之內容是否詳盡而具體，該廣告是否不重視相對人其人之個性，該廣告是否僅針對特定人為之，當事人間之談判磋商過程，交易慣例及其他相關具體情事，足以推知企業經營者有立即訂立契約受其拘束之意思時，方可將廣告解為要約，認其得拘束為廣告之人。而參諸前開銷售廣告之全部圖文內容，並無標榜系爭建案建物間之棟距為多寬之記載，其內容僅有闡述介紹建築設計師團隊對整體系爭建案之中庭花園、景觀藝術、公共空間及其他建物內部結構所採取之設計理念，以及與周遭環境之比較等，非為記載實際系爭建案建物之長寬高或棟距大小等原始設計圖樣，而整體建物全貌之相關圖片亦僅為軟體繪製之虛擬圖像（見卷一第816、826、828、838頁），均未具體標示實際尺寸，本難以供消費者作為實際建物棟距之參考依據，即無從視為兩造間約定內容之一部。再依原告所提出之現場照片（見卷一第847、849頁），其中建物外觀現狀要與系爭契約附件二之一之全區基地管理範圍示意圖、附件二之二之3樓約定專用管理範圍規劃示意圖、附件二之三之4樓約定專用管理範圍規劃示意圖、附件二之四之5樓約定專用管理範圍規劃示意圖（見卷一第95至98頁等）所示建物棟距、外觀及相關坐落位置大致相同，並無顯著差異，且前開附件二之一之全區基地管理範圍示意圖亦刊載在前開銷售廣告內（見卷一第835頁），則原告對於棟距之寬度及配置情形，既可透過系爭契約之附件圖說得悉，且原告復未證明被告曾向其保證系爭建案將依該前開銷售廣告虛擬圖像施作棟距，或故意不告知原告系爭建案無該等棟距寬度之情事，自難認被告有以廣告詐騙原告，使原告誤以為有寬闊建物棟距之情事。

2.有關原告主張系爭建案建物管道間垂直穿孔處並未如銷售廣告所載有以防火填塞處理部分：

原告就此雖提出系爭建案銷售廣告及竣工圖（見卷一第836頁、卷二第321至325頁）為憑，且該銷售廣告文中確載有「當層阻隔：本建築管道間垂直穿孔以防火填塞處理，可有效將火苗可能穿越之縫隙填塞，有效阻絕火災發生時之煙囪效應」之具體文字與圖說（見卷一第836頁），然被告抗辯業已施作防火填塞處理，並提出以防火材料（混凝土及砂漿）填塞及澆灌管道間樓層板之照片、經新北市消防局查驗建築物消防安全設備功能符合各類場所消防安全設備設置標準規定之函文佐證（見卷二第25、26、223、225頁）。又按申請使用執照，應備具申請書，並檢附左列各件：一、原領之建造執照或雜項執照。二、建築物竣工平面圖及立面圖，建築法第71條第1項定有明文，是竣工圖既係作為請領使用執照使用，當僅有標繪對應原建照圖之完成項目，單憑竣工圖內就系爭建案建物之管道間為打叉標示，自不足以證明被告實際上未在現場增設施作防火填塞之情，難謂原告已盡相當之舉證責任，而原告未再提出其他證據證明被告就此部分有廣告不實詐欺之情事，是渠等此部分主張即難採憑。

㈡、原告得否以被告持建議付款表向其等保證系爭建案可向金融機構申貸至買賣價金之八成，然最終未能貸足款項，及被告無法履行系爭建案廣告圖示之寬闊棟距及管道間垂直穿孔以防火填塞處理等給付不能事由，依民法第256條解除契約？

1.關於原告主張被告以建議付款表保證可向金融機構申貸至買賣價金之八成部分：

原告就此固提出建議付款表、財團法人金融聯合徵信中心住宅貸款統計為憑（見卷一第839至845頁、卷二第85頁），惟查前開建議付款表乃重在依各付款期程之進度計算原告應付買賣價金比例，並無記載「保證」可向銀行貸到買賣價金八成貸款之相關字詞，且系爭契約第18條第1項第4款至第6款既已明載因政府變更貸款政策或金融機構貸款政策改變、買方辦理貸款之條件不合等情，均應由買方自行承擔相關責任之旨，被告自無可能向原告保證可以貸款金額或比例。另前

開住宅貸款統計僅係計算核貸成數之平均數，原告亦未舉證證明本件房地原先確已無法向金融機構申貸至買賣價金八成之情，故其等此部分主張尚無可採。

2.有關原告主張被告無法履行如銷售廣告所載建物之寬闊棟距及管道間垂直穿孔處以防火填塞處理部分：

查系爭建案建物之棟距如前述既應依系爭契約附件之全區基地管理範圍示意圖、3樓約定專用管理範圍規劃示意圖、4樓約定專用管理範圍規劃示意圖、5樓約定專用管理範圍規劃示意圖等所標示者為準，則被告所建築建物顯未違反兩造間買賣契約應給付之債務本旨，又原告並未舉證證明被告未依廣告內容施作管道間垂直穿孔之防火填塞，亦如前述，故原告仍執此主張被告違反系爭契約履行義務而構成給付不能云云，自屬無據。

3.承上，原告以上述事由謂被告就系爭契約存有給付不能之情，得依民法第256條解除契約，並依同法第259條第1款、第179條請求被告返還已付價金云云，並無理由，不應准許。

㈢、原告得否以系爭建案有前開棟距與廣告不符、未施作管道間垂直穿孔處防火填塞、欠缺被告保證可貸款價金八成、系爭建案於105年1月29日施工時，發生工人失足墜落地面遭鋼筋刺穿致死之工安事故，及各層有多處管線於柱內2倍梁深範圍內穿梁、系爭建案位於土壤液化低潛勢區等物之瑕疵事由，依民法第359條規定解除契約？

1.有關原告主張系爭建案有棟距與廣告不符、未施作管道間垂直穿孔以防火填塞處理、欠缺被告保證可貸款八成部分：

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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，為民法第354條第1、2項定有明文。是所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用

或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。次按物之瑕疵擔保責任，既係就買賣標的之價值及效用為擔保，則所謂瑕疵，除由契約預定效用之認定，自應一般理性客觀之人在為該項交易時所認知之通常效用，並參酌當時社會上之普遍認知及觀感，而為合於經驗法則及誠信原則之判斷。又按民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用，但出賣人既有給付無瑕疵物之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，則在特定物之買賣，依法律規範之目的，物之瑕疵不能修補，或雖能修補而出賣人表示不願為之者，應認為在危險移轉前買受人即得行使擔保請求權，並得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益（最高法院89年度台上字第1085號判決參照）。是民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，原則上雖於危險移轉後始有適用，惟原告於被告尚未交付本件房地前，即以被告所擬給付之買賣標的具有瑕疵，進而在被告未為提出給付以前，依民法第359條之規定主張解除契約，即應就其上開主張之有利於己事實負舉證之責。查原告指摘之系爭建案銷售廣告，其全文並未有何標榜系爭建案建物之實際棟距為多寬，或強調系爭建案建物棟距之訊息，是其中建物外觀圖片所顯示之建物棟距，尚非兩造系爭契約之一部；另兩造並無約定被告保證買賣標的可向金融機關貸款八成乙情，均業如前述，是原告主張系爭建案有棟距與廣告不符及未能貸款八成等瑕疵云云，洵難採信，被告當無需就原告上開事由負瑕疵擔保責任。再被告如前述應已以防火材料（混凝土及砂漿）填塞及澆灌管道間樓層板，可證系爭建案建物亦無欠缺銷售廣告中所載有關「當層阻隔」之瑕疵存在，原告執此為由主張依民法第359條規定解除契約，同屬無據。

2.有關原告主張系爭建案發生工人失足墜落致死之工安事故部分：

原告就此固提出相關新聞報導為憑（見卷一第853至857頁）

，而被告亦不爭執有此工安事故之發生。惟按凶宅之定義，依房屋市場之通常交易觀念，應僅指曾發生兇殺或自殺致死情事之房屋，蓋此因素雖或未對此類房屋造成直接物理性之損傷，或通常效用之降低，然據我國社會民情，曾發生前開身故情事之房屋，將嚴重影響購買意願及價格，而造成該房屋之市場接受程度與週遭環境相較，買賣價格有顯著低落情事，方應認屬物之瑕疵。而查上開工安事件並非發生在原告所各購買系爭建案建物之專有部分房屋內，此有被告所提出之現場圖在卷可稽（見卷二第209至219頁），且為原告所未爭執（見卷二第179頁），應堪認定。又依原告所提出新聞報導內文所載，可知該工安事件係因工人不慎失足墜落死亡，並非一般兇殺或自殺案件發生於屋內之情，實屬意外事件，則原告所購之房屋即非所謂之凶宅，依不動產交易市場之通常觀念，難謂原告所購買本件房地存有經濟性之價值減損而影響其市場價格，故原告主張因該工安事故致系爭建案有交易價格貶損之瑕疵，並以此為由主張得依民法第359條規定解除契約云云，即屬無據。

3.有關原告主張系爭建案建物各層有多處管線於柱內2倍梁深範圍內穿梁而未依主管機關核准結構圖說施工部分：

原告就此固提出鋼筋標準圖及系爭建物之消防撒水管線照片為憑（見卷二第333、335頁），而被告就系爭建案確有部分於距柱面2倍梁深範圍內穿孔一事雖未爭執，惟仍否認有何影響建物結構致生安全疑慮。查原告所提上開鋼筋標準圖(4)雖在「梁穿孔補強」小圖附註：「4.距柱面2倍梁深範圍內不得穿孔」，惟觀以系爭契約內附件12建材設備有關建築結構第1項乃約定：「本大樓結構經由專業結構技師電腦程式精密計算及設計，整體採鋼筋混凝土（4000磅高強度）樑柱結構，無論載重、耐震等均符合內政部頒布之最新101年度結構技術規則及921後耐震最新CNS標準，並依主管機關核准圖樣施工，品質安全無虞。」而被告提出之鋼筋標準圖(1)中之捌、埋設構件第1點並載明：「機械、電氣以及管線等

單位，必須埋設於結構內之構件通常未標示於結構圖內，承造人務必參考前述單位之相關設計圖說作成細部施工圖（包括其設計之位置、佔據之空間）交監造人審核後施工。」（見卷二第375頁），已可知距柱面2倍樑深範圍內僅不建議穿孔，然倘確有施工之需要，且無礙於耐震標準及品質安全，經監造人審核後自仍可施工。就此系爭建案因格局配置及施工需求，部分戶內當層排氣管及廚房排煙管出口位置，需於柱邊2倍梁深範圍內位置穿梁，即曾事先請監造人即廖錦盈建築師審核通過，並依地下層及標準層之穿梁套管處補強圖說辦理之情，亦有聯繫單在卷足憑（見卷二第377、379頁），可認距柱面2倍梁深範圍內不得穿孔乙節並非絕對不得違反。又系爭建案相關梁穿孔情事，業經結構工程技師黃依典檢討評估認安全無虞等情，業據被告提出結構安全說明書為證（見卷二第27至37頁），原告亦自承黃依典即係繪製出具前開鋼筋標準圖(4)之人，則黃依典自身既已確認系爭建案並未因梁穿孔致欠缺結構安全或施工品質，益徵被告所為並無違背距柱面2倍樑深範圍內不得穿孔之規範目的，是原告指稱系爭建案因此有耐震能力下降，嚴重結構安全問題等情，既未提出相關證據證明，即乏實據。再依內政部營建署公布之混凝土結構設計規範，核無相關章節或條文明令規範「2倍梁深範圍內不得穿孔」，參以系爭建案已取得使用執照一情，足見主管機關同認相關施作項目尚合於結構書圖及營建規範，亦難謂被告有何未按圖施工或違反相關建築法令之情事。從而，原告主張系爭建案建物未依主管機關核准結構圖說施工，於管線於距柱面2倍梁深範圍內穿孔，已影響結構安全而具物之瑕疵情事云云，洵無可採，其等以此為由依民法第359條規定解除契約，亦屬無據。

4.有關原告主張系爭建案基地位於土壤液化低潛勢區部分：

原告就此僅提出新聞報導1紙為證（見卷二第337頁），惟查該新聞報導僅提到新北市五股區洲子洋重劃區屬斷層帶地區，而該斷層帶與系爭建案之距離與關連性，實均付之闕如，

亦與原告主張之土壤液化低潛勢區情事無涉，且所謂土壤液化低潛勢區乃指該地區沒有受到土壤液化之影響，或是僅輕微影響，無須擔心液化風險等情，有被告提出網頁資料為證（見卷二第41頁），是原告既未舉證證明系爭建案有何因土壤液化程度遭受損害及價值降低的疑慮，即無從因此逕認系爭建案建物有瑕疵，自同不得依民法第359條規定解除契約。

5.承上，原告主張兩造買賣標的即系爭建案建物有前開各項物之瑕疵事由，並據此主張解除契約云云，均無可採。從而，原告既無得合法撤銷意思表示或解除系爭契約之權利，其等當仍應依約給付買賣價金予被告，而原告自承嗣後並未按期給付價款予被告，即屬買方違約，則被告依系爭契約第25條第2項約定經催告後解除系爭契約，核屬有據。

㈣、原告得否主張被告未給予契約審閱期間或給予審閱期間少於5日，違反消保法第11條之1規定，故系爭契約第25條第2項第1款違約金條款非契約之內容？

按消保法第11條之1之立法目的，無非為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分瞭解定型化契約條款之機會，避免消費者於匆忙間不及瞭解其依定型化契約所得享受之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公平之定型化契約而受有損害。企業經營者如未提供合理審閱期，可由消費者決定是否將條款納入契約內容。惟若消費者在簽約之後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，堪認未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費者依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合理之一定期間內提出主張，方符誠信原則。又按消保法第11條之1第4項規定，中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，而行政院內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，第1條規定契約審閱期間至少5日（見卷二第157頁）。本件原告固主張被告並未於兩造簽訂系爭

契約前5日，將系爭契約交付原告審閱，有違反消保法第11條之1規定云云，惟觀諸卷附之房地買賣預約單記載之附帶約定第2點、第3點及備註欄內容（見卷二第121至125頁、第141至143頁、第151頁、第205至207頁），可知原告於簽立該預約單時，即已取回系爭契約審閱本，且當時被告尚未同意依該預約單所載價格出售本件房地，兩造就買賣條件仍未達意思表示一致，是原告主張簽立該房地買賣預約單時，兩造即已合意訂立定型化契約，已無可採。而原告於取得系爭契約審閱本至被告最終同意出售本件房地（即系爭契約上所載之訂約日期）既存有相當期間可供審閱各條款內容，實難謂原告訂約前無充分瞭解定型化契約條款之機會。又系爭契約第1條復載明「契約審閱期間至少5日，少於5天者，自認無異議」，並經原告於該約款後簽章確認，則原告於102年間取得系爭契約後，當可隨時查閱相關條款而瞭解相關權利義務，然原告無論於105、106年間委託本件訴訟代理人陳守文律師代為寄發存證信函予被告（見卷一第869、879、901、911頁等存證信函之回執收件人），或於107年4月19日以民事起訴狀提起本件訴訟時，原告均未表明任何不瞭解系爭契約內容或有何顯失公平之意，亦未主張審閱期間利益遭剝奪，詎經過長期之時間審酌系爭契約條款而未有任何異議後，直至107年7月18日始具狀以被告當初未給予審閱期間為由，單就系爭契約第25條第2項第1款主張為無效等語，自有違誠信原則，尚無可採。

㈤、原告得否主張系爭契約第25條第2項第1款未依照內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4款之形式定之，違反消保法第17條第4項、第15條、第12條規定而無效？

查內政部前於99年8月16日公告修正，自100年5月1日起生效之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4項既規定：「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15%

）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。」則預售屋買賣定型化契約就上開規定之違約事項約定沒收金額之百分比倘未超過15%，實已於法無違。又該「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」亦無此違約金比例需經買賣雙方個別磋商，否則無效之明文規範，是系爭契約第25條第2項第1款約定：「買方違約罰則：倘買方有減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押設定、不動產點交之情事者，除合約另有約定解約條件外，經收到賣方催告函5日內仍不履行時，賣方得逕行解除本契約，解約後依下列方式辦理：(一)賣方得自買方已繳納之價款中沒收本約買賣總價款15%為違約金，但若買方所繳之價款不足沒收金額，則以買方已繳付價款為限。」既未逾「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定之15%上限，且原告於訂約過程中均未就此向被告為異議要求蹉商、更改，自應受該條款之拘束。再參諸系爭契約第25條第1項第3款之賣方違約罰乃約定為：「買方依第1款或第2款解除契約時，賣方除退還所收之金價款及遲延利息外，並應賠償買賣總價15%之違約金，但若買方所繳價款未達房地買賣總價之15%時，以買方已繳價款為限，買方不得另行請求損害賠償。」亦以相同違約內容拘束賣方，且第25條第3項復同時約明買賣雙方除依前2項之請求外，不得另行請求損害賠償等語，倘單方面逕就買方違約處罰條款認定無效，則被告得回復依民法第260條等債務不履行規定向原告請求之損害賠償範圍，勢將不受15%之限制，此對原告亦顯非較為有利，是系爭契約第25條第2項第1款之約定應無違反誠信原則而對消費者顯失公平之情事。從而，原告主張系爭契約第25條第2項第1款之約定有違消保法第17條第4項、第15條、第12條等規定而無效云云，尚無可採，原告以此主張被告不得依該條款約定沒收原告已付價金15%云云，並無理由。

㈥、原告得否主張被告沒收買賣價金逾總價15%部分為不當得利，及沒收以總價15%計算違約金部分過高，應酌減至零？

1.原告得否主張被告沒收買賣價金逾總價15%部分為不當得利？

本件原告以前揭受被告不實廣告詐欺、系爭建案有瑕疵、被告給付不能等事由，而以存證信函向被告所為之撤銷意思表示、解除買賣契約均無理由，不生系爭契約撤銷或解除之效力，原告仍有依系爭契約按期履行給付價金之義務等節，已如前述。而原告因未按期繳納價金，前經被告催告後分別於106年11月2日寄發台北台塑郵局第1730號存證信函予原告陳秀玲、106年11月2日寄發台北台塑郵局第1731號存證信函予原告蔣怡萱、106年11月2日寄發台北台塑郵局第1739號存證信函予原告黃梓寧、106年11月2日寄發台北台塑郵局第1752號存證信函予原告陳承璟、106年5月22日寄發台北台塑郵局第818號存證信函予原告陳永彬、106年11月2日寄發台北台塑郵局第1759號存證信函予原告李尚美、106年11月2日寄發台北台塑郵局第1758號存證信函予原告呂宗昕、106年11月2日寄發台北台塑郵局第1743號存證信函予原告陳芝瑩合法解除系爭契約等情，有存證信函附卷可稽（見卷一第1211至1243頁），亦堪認定。惟系爭契約第25條第2項第1款既約定僅以買賣總價款15%作為違約金計算數額，則被告將逾總價15%部分之價金一併沒收作為違約金，迄今仍未返還與原告，自屬無法律上原因而受利益，故就此原告依民法第179條規定，分別請求被告返還逾總價15%部分即分別如附表一中C欄所示之金額，即屬有據，應予准許。

2.原告得否主張以總價15%計算違約金部分過高，而應酌減至零？

按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，惟此規定乃係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，審酌該約定金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。又按系爭契約第25條第2項第1款所定買方違約罰則以買賣總價款15％計算違約金，如前述既未逾內政部所頒佈「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4項標準上限，足見該違約金比例尚與一般預售屋買賣常情相合，客觀上已難率認有何過高或對消費者顯失公平之情形。再於被告於106年間向原告陳秀玲、蔣怡萱、黃梓寧、陳永彬、李尚美、呂宗昕解除系爭契約後，其短期內即於107年間將前開原告所購本件房地再出售予他人，每坪價格跌幅仍達17.29％至30.36％之間等情，已據被告提出不動產買賣成交案件實際資訊申報書、房屋土地買賣契約書等件為證（見卷二第277至282頁、第285至286頁、第397至519頁）；另被告主張系爭建案乃約定以請款基數計算6％給付銷售服務費，此為被告因銷售本件房地所應向愛山林建設開發股份有限公司支付之費用，亦有原告提出行銷企劃合約書、領款證明附卷可佐（見卷二第43至48頁、第521頁），堪以推論本件房地價值於系爭契約解除時，確有較訂約時之市價下降及支出服務費用等損失，原告復未能舉證證明上開總價15％之違約金有何具體過高而顯失公平之情形，是其等主張應酌減本件違約金至零，並

請求被告全額退還云云，即無理由，不能准許。

㈦、從而，原告請求被告返還逾買賣總價金15%部分即分別如附表一中C欄所示之金額，應屬有據，可以准許，逾此部分請求則屬無據，不應准許。

五、末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，其經債權人送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，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利息，民法第229條第2項、第233條第1項規定甚明。且按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第203條亦定有明文。查本件起訴狀繕本係於107年5月3日送達被告（見卷二第13頁送達證書），故原告就得請求被告返還買賣價金部分，併予請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即107年5月4日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之法定遲延利息，亦應准許。

六、從而，原告請求被告返還如附表一中C欄所示之金額，及各自107年5月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，依法核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額如附表三所載，予以准許。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請即失所依從，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，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　　5　　月　　22　　日

民事第四庭　　法　官　張兆光

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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　　108　　年　　5　　月　　22　　日

書記官　陳湘文

附表一：

編號	原告	買賣總價（新臺幣）	A（已繳價金）（新臺幣）	B（總價15%）（新臺幣）	C（A－B）（新臺幣）
1	陳秀玲	1772萬元	316萬元	265萬8000元	50萬2000元
2	蔣怡萱	1785萬元	299萬元	267萬7500元	31萬2500元
3	黃梓寧	1735萬元	289萬元	260萬2500元	28萬7500元
4	陳承璟	1283萬元	251萬元	192萬4500元	58萬5500元
5	陳永彬	1380萬元	268萬元	207萬元	61萬元
6	李尚美	1556萬元	281萬元	233萬4000元	47萬6000元
7	呂宗昕	1544萬元	279萬元	231萬6000元	47萬4000元
8	陳芝瑩	1521萬元	314萬元	228萬1500元	85萬8500元

附表二：（原告負擔訴訟費用比例）

原告	訴訟費用負擔比例（小數點以後四捨五入）
陳秀玲	12%
蔣怡萱	12%
黃梓寧	11%

（續上頁）

陳承璟	8%
陳永彬	9%
李尚美	10%
呂宗昕	10%
陳芝瑩	10%

附表三：（兩造分別供擔保得為假執行及免為假執行之金額）

原告供擔保之金額（新臺幣）	被告供擔保之金額（新臺幣）
陳秀玲 16萬7300元	50萬2000元
蔣怡萱 10萬4100元	31萬2500元
黃梓寧 9萬5800元	28萬7500元
陳承璟 19萬5100元	58萬5500元
陳永彬 20萬3300元	61萬元
李尚美 15萬8600元	47萬6000元

（續上頁）

呂宗昕　15萬8600元	47萬4000元
陳芝瑩　28萬6100元	85萬8500元