

臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第574號

原告 蕭勝發
訴訟代理人 薛銘鴻律師
被告 良將建設有限公司
法定代理人 林家慶
被告 王金庭
共同

訴訟代理人 徐維良律師

上列當事人間請求解除契約返還價金事件，經本院於民國108年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告良將建設有限公司應給付原告新臺幣壹佰伍拾萬零陸仟伍佰元，及自民國一百零七年九月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告王金庭應給付原告新臺幣貳佰陸拾肆萬元，及其中新臺幣貳佰肆拾肆萬元部分自一百零七年九月十一日、其中新臺幣貳拾萬元部分自一百零七年九月二十六日起均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告良將建設有限公司負擔百分之二十四，被告王金庭負擔百分之三十，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得

加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年度臺上字第471號判決意旨參照）。查原告起訴時，原聲明請求：（一）被告良將建設有限公司（下稱被告良將公司）應給付原告新臺幣（下同）629萬元，及自起訴狀送達繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）被告王金庭應給付原告244萬元，及自起訴狀送達繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第9頁）；嗣於民國107年9月25日本院審理時，以言詞擴張並減縮聲明：（一）被告良將公司應給付原告609萬元，及自起訴狀送達繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）被告王金庭應給付原告264萬元，及其中244萬元部分自起訴狀送達繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；其中20萬元部分自107年9月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第167頁），經核原告上開聲明之變更，係屬擴張或縮減應受判決事項之聲明，均與前揭規定相符，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴略以：

（一）原告與被告良將公司、王金庭（下合稱被告2人）於105年4月27日，分別簽立房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約書）、土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約書）。原告購買被告良將公司所投資興建之大樓案名：世界V1房屋編號：D3棟14樓壹戶（下稱系爭建物）及法定車位地下貳層230號壹位，該建物座落於新北市○○區○○段○○○號土地，土地所有權人為被告王金庭，合先敘明。

（二）依系爭房屋契約書第27條第3項約定：「本契約之附件視為本約之一部分，與本約具同等效力，雙方均應共同遵守履行，如有任何一部份未履行時視同違約。」而系爭房屋預定買賣契約書附件三房屋平面圖紅色標示區域原應作為房屋登記面積銷售，並可供原告依建物核定用途方式使用，惟被告良

01 將公司並未徵得原告之同意，擅自將該區域非法裝修為露臺
02 公共區域（被告良將公司現已將該區域打掉），致使不能依
03 法取得系爭建物使用執照，是被告良將公司並未依系爭房屋
04 預定買賣契約書附件三房屋平面圖施工，而無法向原告交屋
05 ，使原告無法合法使用系爭建物，屬可歸責於債務人即被告
06 良將公司給付不能之事由。

07 (三)又原告業依約將房屋價金131萬元、申請使用執照費用20萬
08 元並簽發面額28萬元支票（支票號碼：YA0000000，發票日
09 ：105年5月5日，付款人：臺北富邦銀行雙和分行，下稱
10 系爭支票）予被告良將公司；依約將土地價金244萬元予被
11 告王金庭。詎被告良將公司至107年4月間，並未依系爭房
12 屋契約書第12條約定，將系爭建物於106年5月25日之前完
13 成主建築物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，且未取
14 得使用執照，已如前述，故被告良將公司於107年4月17日
15 ，簽立切結書（下稱系爭切結書）予原告，並承諾於107年
16 5月10日前，取得使用執照，如未取得願賠償原告450萬元
17 ，並同意無條件返還本金解除合約關係。迄至107年5月10
18 日，被告良將公司仍未取得系爭建物之使用執照，故原告於
19 107年5月14日，以臺北杭南郵局存證號碼000723號存證信
20 函，向被告2人解除系爭房屋契約、系爭土地契約（復以起
21 訴狀為解除契約之意思表示）並為催告，然被告2人迄今仍
22 置之不理。又依系爭房屋契約第27條第4項及系爭土地契約
23 第18條第4項約定，上開二契約均業於107年5月17日被告
24 良將公司收受上開存證信函後解除。

25 (四)為此，系爭房屋買賣契約第24條第2項、系爭切結書、系爭
26 土地買賣契約第16條第2項、民法第256條、第259條第1
27 項第1款提起本件訴訟，並聲明：1.被告良將公司應給付原
28 告609萬元，及自起訴狀送達繕本送達翌日起至清償日止，
29 按年息百分之5計算之利息。2.被告王金庭應給付原告264
30 萬元，及其中244萬元部分自起訴狀送達繕本送達翌日起至
31 清償日止，按年息百分之5計算之利息；其中20萬元部分自

107 年 9 月 26 日起至清償日止，按年息百分之 5 計算之利息。
。

二、被告 2 人則以：

(一)原告原於 104 年 2 月 16 日向被告良將公司購得新北市○○區○○段○○○ ○號土地內興建之大樓案名「世界 V1」房屋編號 B6 棟 7 樓計壹戶之房屋，及向被告王金庭購得房屋坐落之土地持分；嗣於 105 年 4 月 27 日換購同建案 D3 棟 14 樓之房地即系爭建物，並於同日簽立系爭房屋契約書，及系爭土地契約書，原告均有依約給付至申請使用執照時之各期價款，即土地款共計 264 萬元，房屋款共計 131 萬元，合先敘明。

(二)系爭支票票款面額 28 萬元係補換屋補足之房屋款，原告換屋時，就 B6-7F 已支付之房屋款 204 萬元，土地款 143 萬元，合計 347 萬元，換屋後就 D3-14F 應支付土地款 244 萬元，房屋款 131 萬元，合計 375 萬元，故需補差額 28 萬元，補足該差額後，原 B6-7F 款項即轉成支付 D3-14F 之土地款 244 萬元及房屋款 131 萬元。土地款部分加計 105 年 6 月 23 日支付之使用執照款 20 萬元，共計 264 萬元。

(三)系爭建物之現況均依新北市政府工務局（下稱工務局）核准之圖面施工，亦於 106 年 1 月 18 日取得使用執照，符合系爭房屋契約書第 12 條第 1 項之約定，並未有使原告無法合法使用系爭建物之給付不能情事。申言之，系爭房屋契約之圖面，被告良將公司係依建築師事務所設計並經工務局核准之建築執照設計圖面製作，當時並不清楚原 14 樓 D2、D3、E2 及 E3 之四戶室內部分建築師有設計露台，但卻未於圖面顯示，故營造廠仍依原有圖面施作，即 106 年 1 月 18 日領取使用執照時，當時使用執照之竣工圖，亦與建築執照之設計圖面相符，即系爭房屋契約書附件（三）之系爭建物房屋平面圖顯示室內平面方正及室外另有室外露台。而建築師事務所則係於取得使用執照後，方發現有誤即漏未繪製房屋平面圖外牆線繪製位置筆誤，致未顯示另一室內區，並進行竣工圖面更正，並經工務局備查，即工務局僅係將相關更正建築執說明書

之圖說併入原建照執照申請卷內辦理，而營造廠再重新施作室內露台，故室內露台部分，被告良將公司並無違法裝修，即無違反系爭房屋契約書第11條第1項，或系爭切結書所謂建商不得改變合約內容格局結構之情事。

(四)依系爭房屋契約第6條約定：「一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第56條第3項之規定計算。二、本契約第4條計算之本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。三、前款房屋登記總面積，如有誤差，超過百分之三者，甲方得解除契約。」是依上開約定，系爭建物面積係依地政機關登記完竣之面積為準，亦即買方給付價金之面積係依地政機關登記完竣之面積計算，而非契約內所附之房屋平面圖計算。準此，系爭建物平面圖之室內因圖面更正而增加露台，致室內主建物面積減少部分，被告良將公司依系爭房屋契約書第6條第2項約定，不足部分由被告良將公司進行找補（即扣除不足部分之價金）。又依系爭房屋契約書第4條第1項約定，系爭建物出售面積為96.92平方公尺，主建物面積為60.22平方公尺，共有部分面積為36.7平方公尺；依系爭建物所有權狀顯示，主建物面積為52.96平方公尺，共有部分面積為32.1平方公尺（橋和段04126建號19.08平方公尺+橋和段04128建號13.02平方公尺=32.1平方公尺），合計面積為85.06平方公尺。是減少之主建物及共有部分面積約為11.86平方公尺（約3.59坪），增加露台專用面積則以三分之一坪數計價，依上開約定，找補計算式如下：

- 1.原房屋契約坪數29.32坪，原室外露台專用4.84坪（以三分之一即1.61坪計價），共30.93坪，房地總價14,000,000元

（不含車位），每坪單價為452,600元。

2. 房屋款總價（不含車位）4,900,000元/30.93坪，每坪單價158,400元（不含土地價金）（計算式：4,900,000元÷30.93坪=158,422，小數點以下四捨五入）。

3. 權狀登記坪數25.73坪。

4. 158,400元×25.73坪約為4,075,632元。

5. 房屋總價款4,900,000－4,075,632元=824,368元，即為被告良將公司應減之金額。

6. 露台專用（原有室外加新增部分共3.59坪，以三分之一即1.2坪計價），452,600元×1.2坪=543,120元，即為原告應補被告良將公司金額。

7. 綜上，被告良將公司應補金額為281,248元（計算式824,368元－543,120元=281,248元）。

(五) 被告良將公司於107年8月13日，向原告發出對保通知書，要求原告辦理產權移轉登記及對保手續，且被告良將公司將依系爭房屋契約第6條第2項辦理找補；被告2人於107年8月29日以存證信函通知原告給付買賣價金，原告分別於107年8月14日、同年8月30日收受，但均未有回應。嗣被告2人於107年9月18日向原告為解除契約之意思表示，原告並於107年9月19日收受。是原告遲於107年10月29日以民事辯論狀主張欲以系爭房屋契約書第6條第3項坪數誤差超過3%為由解約，然因已無解除客體存在，應為無理由。況且，原告要由被告2人贈送室內裝潢作為補償，並要求被告2人贈送室內裝潢應於露台處施作客廳、電視牆、酒櫃、衛浴等設備，被告2人均已完成，且原告明知該部分為違法，兩造於室內裝潢委託契約書第3條約定：「前項工程係因委託人之需求而施作，委託人已充分認知與相關法令未符；倘於施作完畢後，經由主管機關要求依法使用或為其他要求時，委託人應自行依法令規定處理，概與受託人無涉，倘於受託人施作期間，遭他人檢舉或其他原因，致政府機關命令停止施作並由受託人回復原狀，委託人可要求受託人未完成部

01 分拆算金額給委託人。」即此室內裝潢與法令未符，若經主
02 管機關提出要求，應自行依法令處理。準此，原告就施工圖
03 面更正致買賣契約約定之室內面積減少露台坪數增加，既已
04 取得被告2人洽裝潢廠商贈送之全室室內裝潢之契約（下稱
05 系爭裝潢契約），即無權再以坪數誤差為由，主張解除買賣
06 契約。

07 (六)系爭切結書為無效之切結書。申言之，系爭切結書所指之使
08 用執照即為系爭房屋契約書第12條約定之使用執照，而系爭
09 切結書所約定之使用執照被告良將公司既已於106年1月18
10 日取得，為既成條件，故該切結書所載之停止條件為既成條
11 件時，法律行為無效，該切結書既為無效之切結書，原告自
12 不得依該切結書，向被告請求給返還價金及違約賠償金。又
13 縱使該條件非既成條件時，然原告曾於於5月4日前往工務
14 局，以被告良將公司未告知圖面更正，並未解決兩造間之消
15 費糾紛為由（被告良將公司均有告知，亦提供免費全室裝潢
16 ），影響工務局回文進度，使工務局再通知被告良將公司派
17 員二度前往說明，其目的在設法造成被告違約，並取得450
18 萬元之高額賠償。此等阻礙行為，依民法第101條第2項規
19 定，原告亦不得主張條件成就欲解除契約並請求賠償金。另
20 被告亦無其他違約事由，原告亦無權依系爭房屋契約書第24
21 條第2項約定及民法第256條規定主張解除契約。

22 (七)縱使，原告得依系爭切結書解除契約，然該切結書之違約金
23 約亦屬過高。原告除已支付之價金外，就本件履約過程中並
24 未受有何等損害，且原告解約後，被告2人除應返還價金外
25 ，原告亦業已請求法定遲延利息，是在原告無其他損害之情
26 況下，若仍得再請求450萬元之違約金，顯然過高，應予酌
27 減或免除。

28 (八)另原告於107年9月18日，向被告2人主張解約前，不曾向
29 被告2人主張系爭建物有坪數減少之瑕疵，定期催告補正，
30 是原告復主張因行使同時履行抗辯權，被告2人在未補正前
31 無權主張解除契約，即無理由。且關於坪數誤差，系爭房屋

01 契約有特別約定之處理方式即第6條，應優先適用。倘若，
02 被告良將公司興建系爭建物面積有所誤差，並非被告未依債
03 之本旨為給付，又系爭建物既興建及登記完成，被告良將公
04 司亦無從為補正，原告亦無權催告補正，或對於被告2人之
05 價金請求行使同時履行抗辯權，應依上開約定進行找補結清
06 等語置辯，並為聲明：請求駁回原告之訴。

07 三、兩造爭執要旨：

08 (一)原告解除系爭房屋契約，是否有據？

09 (二)原告請求被告良將公司返還159萬元，被告王金庭返還2,64
10 萬元，並請求被告良將公司給付450萬元之違約金，是否有
11 據？

12 (三)原告請求450萬元之違約金，是否過高，有無理由？

13 四、本院得心證理由：

14 (一)原告解除系爭房屋契約，是否有據？

15 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
16 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
17 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
18 及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、
19 經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作
20 全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據
21 中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年台上字第
22 1925號民事判決要旨參照）。

23 2.查，原告於107年5月14日，向被告2人通知解除系爭房屋
24 契約，被告2人均於同年月17日收受，為兩造所不爭執，且
25 有存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執2紙在卷足憑（見
26 本院卷第57至60頁、第61至63頁），合先敘明。次查，系爭
27 房屋契約第4條第1項約定：「房屋登記面積：本戶面積共
28 計96.92平方公尺，包含主建物面積60.22平方公尺。共有
29 部分面積計36.7平方公尺」，此有系爭房屋契約可佐（見本
30 院卷第19頁），而系爭建物專有部分登記面積為52.96平方
31 公尺，亦有系爭建物所有權狀在卷可稽（見本院卷第221頁

01)，足認被告2人交付之系爭建物專有部分面積較之買賣契
02 約約定之面積確實短少7.26平方公尺。又原告與被告良將公
03 司於107年4月17日所簽立之系爭切結書記載：「茲就蕭勝
04 發所持有坐落於新北市○○區○○路○段000巷00號14樓之
05 世界V1」社區D3-14樓。本公司承諾該戶使用執照應於107
06 年5月10日前取得，如未取得願賠償該戶450萬元為賠償金
07 ，並同意無條件返還本金解除合約關係。恐口無憑特立此書
08 。建商不得改變合約內容格局結構」（見本院卷第55頁），
09 因被告辯稱：系爭房屋之使用執照早已取得等語，則系爭切
10 結書所謂「使用執照應於107年5月10日前取得」、「建商
11 不得改變合約內容格局結構」等語究係何意，不無疑問。而
12 系爭建物業經新北市政府工務局於106年1月18日核發使用
13 執照之情，有被告提出之新北市政府工務局106中使用第00
14 037號使用執照暨使用執照附表可證（見本院卷第101、13
15 5頁），此部分事實應堪認定。惟被告2人亦陳稱：工務局
16 原核准之竣工圖，因建築師事務所於繪製房屋平面圖之外牆
17 線時有所筆誤，故向工務局申請更正竣工圖等語，然不論被
18 告良將公司是否確實因該建築師事務所於繪製系爭建物平面
19 圖時有何誤載，系爭切結書記載「建商不得改變合約內容格
20 局結構」等語，自應係要求使用執照之竣工圖須與系爭房屋
21 契約附件（三）之房屋平面圖相符，即使用執照之內容應符
22 合系爭房屋契約所載之面積，且房屋格局設計亦須相同。然
23 該使用執照核准之竣工圖上有二處露臺標示，此有工務局10
24 7年10月8日新北工施字第1071878614號函在卷足憑（見本
25 院卷第173至176頁），惟據系爭房屋契約附件（三）之系
26 爭建物房屋平面圖僅有一處露臺標示（見本院卷第65頁），
27 顯與上開經工務局核准之竣工圖有相當差異，即工務局核准之
28 竣工圖與系爭房屋契約附件（三）之物房屋平面圖之格局設
29 計結構已有不同，是被告據此辯稱：系爭切結書所指之使用
30 執照係指106年1月18日所核發之使用執照，顯不足採。

31 3.被告2人又辯稱：依系爭房屋契約第6條約定：「一、房屋

面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第56條第3項之規定計算。二、本契約第4條計算之本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分乙方均應全部找補；其超過部分，甲方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方同意面積誤差之找補，分別以主建物、附屬建物、共有部分價款除以面積所得之單價（應扣除車位價款及面積），無息於交屋時一次結清。三、前款房屋登記總面積，如有誤差，超過百分之三者，甲方得解除契約。」系爭建物短缺之面積應以找補之方式處理云云。惟兩造業已以系爭切結書就被告良將公司變更合約內容格局結構為新約定，則應以新約定為準，復不再受上開舊約定拘束。況且，系爭房屋契約第6條約定亦就房屋面積短缺為約定，然本件系爭建物不僅房屋面積有短缺，其格局結構亦與系爭房屋契約附件（三）之房屋平面圖有所不同，亦非兩造上開約定之範疇。準此，被告2人上開抗辯，洵屬無據。

4. 被告2人再辯稱：系爭切結書為無效之切結書云云。查，系爭建物固然於106年1月18日取得使用執照，然被告良將公司嗣於107年4、5月間以建築師繪圖有誤而聲請更正竣工圖，此為兩造所不爭執，並有新北市府工務局107年5月28日新營施字第1070925869號函佐卷可考（見本院卷第217頁），依該函文：「二、有關旨揭使用執照竣工圖說筆誤更正部分（地址：新北市○○區○段○○○巷○號等4戶），經建築師簽證說明略以：『…有關使用執照更正說明如下：1.竣工圖圖號11c/A1、12c/A1之D2、D3、E2、E3戶十四層、屋突一層之屋頂平台平面圖外牆線繪製位置筆誤，請惠予更正。以上更正部分並無影響樓地板面、容積及建築法相關規定，…』，並檢具更正後竣工圖說及相關現況照片，本案既經建築師簽證更正建築執照說明書及圖說，爰本局知悉併卷」，則被告良將公司既係因建築師繪圖有誤而聲請更正竣工圖

，益徵工務局原核准之竣工圖與嗣後更正之竣工圖顯有不同，就系爭建物而言，使用執照內容自應以更正後為準，而原告要求「使用執照應於107年5月10日前取得」、「建商不得改變合約內容格局結構」，其真意應係被告良將公司應於107年5月10日前完成使用執照之變更，且變更後之使用執照內容應與系爭房屋契約附件（三）之房屋平面圖，足認系爭切結書並無以既存條件存在而為無效之情形。況且，被告良將公司既向工務局聲請更正竣工圖，其是否確實不知系爭建物已有使用執照，不無疑義。縱使，兩造約定使用執照應於107年5月10日前取得，係因兩造均誤認系爭建物使用執照尚未取得，然此既存條件亦不影響系爭切結書約定：「建商不得改變合約內容格局結構」，是依民法第111條但書規定系爭切結書仍屬有效，被告所辯，自乏所據。

5.另被告2人抗辯：原告就施工圖面更正致系爭建物約定之室內面積減少，露台坪數增加等情，業經被告2人贈送之全室室內裝潢之契約為補償，原告應無權再以坪數誤差為由，主張解除買賣契約云云，然此為原告所否認。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。查，系爭切結書係於107年4月17日簽立（見本院卷第55頁），而系爭裝潢契約並未載有日期，有該裝潢契約可佐（見本院卷第321、323頁），則系爭裝潢契約究係於系爭切結書簽立前、後始成立不無疑問。再者，兩造就系爭切結書之真意並非僅房屋約定之面積須與系爭房屋契約相同，尚有房屋格局架構不變之約定，縱使，系爭裝潢契約係因系爭建物面積短缺而為約定，然亦不及房屋格局架構。從而，被告2人上開抗辯，亦難採信。

6.從而，被告良將公司既未能依系爭切結書約定，取得符合系爭房屋約定內容之使用執照，原告依系爭切結書解除系爭房屋契約，核屬有據；又依系爭土地契約第18條第4項約定：「本契約與「世界V1」房屋買賣預定契約書同時存廢」，是系爭土地契約因原告解除系爭房屋契約而復不存在。

01 (二)原告請求被告良將公司返還159萬元，被告王金庭返還264
02 萬元，並請求被告良將公司給付450萬元之違約金，是否有
03 據？

04 1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
05 定或契約另有訂定外，依左列之規定：由他方所受領之給付
06 物，應返還之，民法第259條定有明文。

07 2.經查，系爭房屋契約與系爭土地契約，業因原告解除系爭房
08 屋契約，而均歸於消滅，已如前述。是兩造依上開規定應復
09 回復原狀之責任。又兩造均不爭執原告業已給付被告良將公
10 司房屋款131萬元；被告王金庭土地款264萬元及使用執照
11 款20萬元，堪信為真實。又兩造爭執系爭支票28萬元是否包
12 含在系爭房屋內，經核被告2人提出換戶證明單記載：「本
13 人蕭勝發向良將建設有限公司購買世界V1房地B6棟7樓計一
14 戶，以支付價金3,470,000元，因個人因素需要，換購同基
15 地房地D3棟14樓計一戶，並同意將原已付價金即轉為上述換
16 戶之款項，特此證明無誤」，有換戶證明單可參（見本院卷
17 第95頁），且被告2人提出之客戶資料卡亦記載「原B6-7
18 F換戶347萬轉入不足款280,000開立支票5/5富邦雙和YA
19 0000000」（見本院卷第99頁），益徵系爭支票28萬元，應
20 業已計算入房屋款131萬元之中。又原告既係依系爭切結書
21 解除契約，從而，原告請求被告良將公司返還131萬元，被
22 告王金庭返還264萬元，並請求被告良將公司給付450萬元
23 違約金，即屬有據，逾此部分之請求則屬無據。

24 (三)原告請求450萬元之違約金，是否過高，有無理由？

25 1.按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
26 2條定有明文。違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展
27 、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約
28 自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於
29 其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定
30 之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值
31 之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人

所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上第1606號判決意旨參照）。又所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，即以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，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，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。（最高法院79年台上第1915號、51年台上字第19號、49年台上字第807號判例、89年度台上第1535號、88年度台上第1968號判決意旨參照）。即違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減，惟約定之懲罰性違約金額是否過高，非以債權人所受損害為唯一審定標準，應參酌債務人違約時之一切情狀斷之（最高法院106年度台上字第1839號、87年度台上第2563號判決意旨參照）。又民法第252條規定乃僅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（最高法院93年度台上第909號、92年度台上第2747號、92年度台上第697號判決意旨參照）。另依民法第260條規定意旨推之，當事人因契約解除所生之損害，或解除契約後始生之損害，並不在斟酌之列（最高法院96年度台上第107號、94年度台上第360號、86年度台上第1084號判決意旨參照），併此敘明。

2. 本院審酌被告良將公司如能依約履行時，原告可享受之一切利益為衡量標準，即使用系爭建物之利益；原告因被告良將公司未能依約履行之損害，即法定遲延利息，且參酌系爭房

01 屋契約第24條約定，原告與被告良將公司間，就違約金之約
02 定為契約總價款百分之15（見本院卷第25頁），且被告良將
03 公司違約之緣由，僅係因建築師事務所誤載設計圖致系爭建
04 物之施工，與嗣後申請更正之竣工圖不符，再者，依建築法
05 第39條規定，起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工，是
06 系爭建物既係依原核定之圖樣施工，縱使，嗣後設計圖有所
07 變更，然此於被告良將公司於簽立系爭房屋契約時，亦非得
08 以預見，從而，本院認為以被告良將公司已收總價金之百分
09 之15為違約金，尚屬適當，即原告請求被告良將公司給付19
10 6,500元【計算式：1,310,000元×15%＝196,500元】，
11 為有理由，應予准許，逾此範圍請求則為無理由，應予駁回
12 。

13 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
14 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
17 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者
18 ，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，為民法第229條所明
19 文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
20 法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從其約定
21 利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
22 者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條
23 亦定有明文。查本件原告係依買賣契約之法律關係，請求被
24 告2人返還原告已支付之價金，且被告良將公司並應給付原
25 告違約金，經原告向本院提起本件訴訟，本院已於107年9
26 月11日將起訴狀繕本送達被告良將公司，有送達證書在卷可
27 憑（見本院卷第79頁）；於107年9月10日將起訴狀繕本送
28 達被告王金庭，有送達證書在卷可憑（見本院卷第81頁）；
29 另原告又於107年9月25日言詞審理程序追加王金庭20萬元
30 （見本院卷第167頁），被告2人迄未給付，應負遲延責任
31 ，至被告2人固辯稱：其前以被證11之存證信函向原告主張

解除契約之同時，亦通知原告連絡被告良將公司領取剩餘價額即房屋款512,187元及土地款108萬元，被告業已提出給付，係原告受領遲延云云，惟觀諸被告2人所提出存證信函之內容（見本院卷第233、235頁），可知被告2人前開存證信函係主張原告經通知未辦理對保手續支付系爭房屋土地價款，以原告違反系爭房屋買賣契約第8條、土地買賣契約第5條、第6條約定，依系爭房屋買賣契約第24條第3項、土地買賣契約第16條第2項解除系爭房屋買賣契約及土地買賣契約，並沒收總價百分之15之價款即2,357,813元（房屋價款797,813元、土地價款156萬元），原告已繳價款395萬元，經扣抵後，尚應退還1,592,187元（即房屋款512,187元及土地款108萬元），則被告所提出之給付並非本件原告所請求之內容，且被告亦未將前開給付辦理提存，此亦為被告所不爭執，自難認被告業已提出給付，被告前開所辯，不足採信。是以，原告請求被告良將公司給付自起訴狀送達翌日即107年9月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息；被告王金庭就244萬元部分自起訴狀送達翌日即107年9月11日起至清償日止；20萬元部分自107年9月26日起至清償日止按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，均核無不合。

五、綜上，原告主張依系爭切結書解除系爭房屋契約，並請求被告良將公司給付原告1,506,500元（計算式： $1,310,000 + 196,500 = 1,506,500$ ），及自107年9月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告王金庭應給付原告264萬元，及其中244萬元部分自107年9月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；其中20萬元部分自107年9月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

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

七、據上結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如

01 主文。

02 中 華 民 國 108 年 4 月 16 日

03 民事第五庭 法官 鄧雅心

04 以上正本係照原本作成

05 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

06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 108 年 4 月 16 日

08 書記官 許清秋