

# 臺灣新北地方法院民事判決

108年度消字第2號

原告 黃翊珽  
訴訟代理人 陳郁婷律師  
被告 長耀建設股份有限公司  
兼  
法定代理人 謝建國  
被告 僑虹投資股份有限公司  
法定代理人 郭秀惠  
被告 郭秀麗  
共同

訴訟代理人 繆璵律師

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國109年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告長耀建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹拾貳萬玖仟肆佰元，及自民國一百零八年八月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣陸拾玖萬玖仟壹佰元，及被告長耀建設股份有限公司、謝建國、郭秀麗自民國一百零八年八月三日起，被告僑虹投資股份有限公司自民國一百零八年八月十七日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔百分之七十五，被告長耀建設股份有限公司負擔百分之九，餘由被告僑虹投資股份有限公司、謝建國、郭秀麗平均負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍萬元供擔保後，得假執行。但被告長耀建設股份有限公司如以新臺幣壹拾貳萬玖仟肆佰元為原告供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣貳拾肆萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾玖萬玖仟壹佰元為原告供擔保，得免為假執行。

- 01
- 02
- 03
- 04
- 05
- 06
- 07
- 08
- 09
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31

壹、程序部分：

## 貳、實體部分：

—、

01 七「社區休憩設施規劃及各戶施工委託書」（下稱系爭施工  
02 委託）第3條、第5條之定型化契約條款，限制原告解除系  
03 爭房地契約之權利，使原告負擔長耀公司擔保存在之附表所  
04 示公共設施遭強制拆除之不確定危險，違反民法第247條之  
05 1第1款、第3款、消費者保護法第12條第1項、第2項第  
06 1款規定而為無效，原告已依系爭房屋契約第31條約定、民  
07 法第359條規定，以台北信維郵局存證號碼第11843號存證  
08 信函向被告為解除系爭房屋契約之意思表示，經被告於108  
09 年5月8日收受送達，系爭房屋契約已合法解除，系爭房地  
10 契約既為聯立契約，系爭土地契約亦併同解除，先位依系爭  
11 房屋契約第11條第1項、第31條約定、民法第259條規定，  
12 請求長耀公司返還已繳房屋價款970,000元與給付遲延利息  
13 298,775元、違約金840,600元合計2,109,375元及被告返  
14 還已繳土地價款2,260,000元。又附表所示公共設施為違規  
15 使用，隨時有遭強制拆除之風險，致原告等住戶無法安穩永  
16 久使用，與系爭建案廣告文宣內容有違，不符債之本旨，且  
17 可歸責於長耀公司，爰依民法第227條第1項、第229條第  
18 2項規定，以起訴狀繕本送達催告長耀公司補正，因長耀公  
19 司遲延補正，復依民法第254條規定以言詞辯論意旨狀繕本  
20 送達催告長耀公司履行，併向被告為解除系爭房地契約之意  
21 思表示，備位依民法第259條規定，請求長耀公司返還已繳  
22 房屋價款960,000元及被告返還已繳土地價款2,260,000元  
23 。另原告違反系爭房地契約第7條付款條件約定，爰依應記  
24 載事項第24條第4項規定及修正為「買賣雙方並得解除契約  
25 」之系爭房屋契約第30條第2項、系爭土地契約第16條第2  
26 項約定，以補充理由暨聲請調查證據狀、言詞辯論意旨狀繕  
27 本送達向被告為解除系爭房地契約之意思表示，且系爭房屋  
28 契約第30條第2項、系爭土地契約第16條第2項約定之違約  
29 金（下稱系爭違約金）過高，應酌減至零，備位依民法第17  
30 9條規定，請求長耀公司返還970,000元及被告返還2,260,  
31 000元等語。並聲明：(一)先位聲明：1.長耀公司應給付原告

2,109,375 元，及其中 970,000 元自起訴狀繕本送達翌日起  
至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息。2. 被告應給付原  
告 2,260,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
按週年利率 5 % 計算之利息。3. 願供擔保請准宣告假執行。  
(二) 備位聲明：1. 長耀公司應給付原告 970,000 元，及自起訴  
狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息  
。2. 被告應給付原告 2,260,000 元，及自起訴狀繕本送達翌  
日起至清償日止，按週年利率 5 % 計算之利息。3. 願供擔保  
請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建案於 102 年 1 月 9 日開工，於 108 年 5 月  
31 日取得使用執照，未違反應記載事項第 12 條第 1 項規定及  
系爭房屋契約第 11 條第 1 項約定，原告自不得依系爭房屋契  
約第 31 條約定解除系爭房屋契約。又原告簽立系爭房屋契約  
同時簽立之系爭施工委託已敘明附表所示公共設施為非建築  
執照核准可利用之空間規劃，為長耀公司以二次工程無償施  
作贈與原告，且告知日後可能會遭主管機關違章查報拆除或  
要求恢復原核准使用用途，故附表所示公共設施與原核准使  
用用途不符，非物之瑕疵，原告於簽約時亦已知附表所示公  
共設施與原核准使用用途不符而有遭強制拆除或要求復原之  
可能，及附表所示公共設施乃長耀公司無償施作贈與，並據  
此條件與長耀公司簽立系爭房屋契約，原告自不得依物之瑕  
疵擔保或不完全給付規定解除系爭房屋契約，此亦未顯失公  
平。長耀公司復已以原告違反系爭房地契約第 7 條約定，依  
系爭房屋契約第 30 條第 2 項約定，以台北杭南郵局存證號碼  
第 755 號存證信函向原告為解除系爭房地契約之意思表示，  
經原告於 108 年 6 月 6 日收受送達，系爭房屋契約已合法解  
除，系爭房地契約既為聯立契約，系爭土地契約亦併同解除  
，原告再依應記載事項第 24 條第 4 項規定解除系爭房地契約  
已無理由。另系爭違約金並無過高，原告請求酌減自無理由  
等語資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回  
。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執之事實（見本院卷二第308頁至第309頁）：

02 (一)系爭建案於101年1月18日核准建造執照，於101年4月10  
03 日領取建造執照。

04 (二)原告與長耀公司於103年6月30日簽立系爭房屋契約，約定  
05 原告以房屋總價5,604,000元向長耀公司購買系爭建案A7棟  
06 12樓預售屋及地下四層編號63號停車位空間；同日兩造簽立  
07 系爭土地契約，約定原告以土地總價10,406,000元向被告購  
08 買坐落基地即新北市○○區○○路○○○○○○○○○○○○○○○○  
09 ○○○號土地之應分配持分。

10 (三)原告已給付房屋價款970,000元、土地價款2,260,000元。

11 (四)原告以台北信維郵局存證號碼第11843號存證信函向被告為  
12 解除系爭房地契約之意思表示，經被告於108年5月8日收  
13 受送達。

14 (五)長耀公司以台北杭南郵局存證號碼第755號存證信函向原告  
15 為解除系爭房地契約之意思表示，經原告於108年6月6日  
16 收受送達。

17 (六)系爭建案廣告文宣標榜附表所示公共設施，附表所示公共設  
18 施嗣已完工；附表所示公共設施與原核准使用用途不符，為  
19 違規使用。

20 四、得心證之理由：

21 (一)先位聲明部分：

22 1.原告主張長耀公司違反應記載事項第12條第1項規定及系爭  
23 房屋契約第11條第1項約定，依系爭房屋契約第31條約定解  
24 除系爭房屋契約，有無理由？

25 ①按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民  
26 事訴訟法第277條定有明文。主張法律關係存在之當事人，  
27 應就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證之責任。  
28 又應記載事項第12條第1項規定「本預售屋之建築工程應在  
29 ...年...月...日之前開工」（見本院卷二第332頁）。系爭房  
30 屋契約第11條第1項約定「本契約房屋之建築工程應於104  
31 年2月28日前申報開工，…；若逾期3個月仍未開工…，則

視同賣方違約，雙方同意依違約處罰之規定處理」（見本院卷一第94頁）。本件原告主張長耀公司逾期開工逾3個月，違反應記載事項第12條第1項規定及系爭房屋契約第11條第1項約定，自應由原告負舉證責任。

②原告主張長耀公司逾期開工逾3個月，無非係以顯示系爭建案接待會館仍矗立基地上之104年9月Google map街景照片為據（見本院卷一第225頁），惟長耀公司勢已先實施拆除基地原有房屋或整地或挖地等工程後，始可在基地上建造系爭建案招待會館，顯已實際開工，自不得執此遽謂長耀公司於104年9月仍未開工。況依系爭建案建造勘驗紀錄表及使用執照（見本院卷一第319頁、第321頁），系爭建案經建築師、技師到場勘驗後，業經新北市政府工務局以102年6月28日北工施字第1022094154號函核定開工日為102年1月9日，系爭建案使用執照亦登載開工日為102年1月9日，足證系爭建案已於102年1月9日開工，而無逾期開工，與應記載事項第12條第1項規定及系爭房屋契約第11條第1項約定無違。原告既未能確實舉證長耀公司逾期開工逾3個月，僅空言主張長耀公司惡意欺瞞新北市政府工務局云云，其主張殊非可採。

③按系爭房屋契約第31條約定「賣方違反…『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約」（見本院卷一第104頁）。長耀公司既未逾期開工，而無違反應記載事項第12條第1項及系爭房屋契約第11條第1項有關「開工期限」之規定，則原告依系爭房屋契約第31條約定解除系爭房屋契約，自屬無據。

2.原告主張長耀公司應負物之瑕疵擔保責任，依系爭房屋契約第31條約定、民法第359條規定解除系爭房屋契約，有無理由？

①附表所示公共設施與原核准使用用途不符而為違規使用是否為物之瑕疵？

按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、

01 使用價值（通常效用或預定效用）及所保證品質之瑕疵。凡  
02 依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值  
03 、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。又建築物應依核  
04 定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為  
05 以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車  
06 空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執  
07 照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。違反  
08 第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，  
09 處建築物所有權人、使用人6萬元以上30萬元以下罰鍰，並  
10 限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用  
11 者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水  
12 供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除  
13 ，建築法第73條第2項、第91條第1項第1款分別定有明文  
14 。系爭建案於取得使用執照後，未經核准變更使用為附表所  
15 示公共設施，與原核准使用用途不合，違反前揭建築法規定  
16 ，為違規使用，有遭主管機關強制拆除或命為拆除之虞，依  
17 通常交易觀念，其物之交換價值應有所減損，自屬物之瑕疵  
18 ，被告否認為物之瑕疵，即非可採。

19 ②原告於簽約時是否知悉附表所示公共設施與原核准使用用途  
20 不符而為違規使用？

21 (1)原告於103年6月30日簽立系爭房地契約前，於103年6月  
22 22日將系爭房地契約攜回審閱8日之事實，業據證人即原告  
23 之夫譚延鍾於本院審理中證述明確（見本院卷二第82頁至第  
24 83頁），並有契約書借閱簽收單、系爭房地契約首頁記載可  
25 稽（見本院卷一第89頁、第167頁、本院卷二第73頁），足  
26 認被告已提供合理審閱期間，賦予原告充分瞭解系爭房地契  
27 約條款之機會。

28 (2)系爭房屋契約附件九為系爭建案各樓層請照圖，勾稽系爭房  
29 屋契約附件九屋突一層請照圖與系爭建案廣告文宣屋突一層  
30 平面圖（見本院卷一第149頁、第193頁），系爭房屋契約  
31 附件九屋突一層請照圖對應附表編號1、2所示公共設施之

空間載明原核准使用用途為「梯間」、「機房」；比對系爭房屋契約附件九屋突二層請照圖與系爭建案廣告文宣屋突二層平面圖（見本院卷一第150頁、第193頁），系爭房屋契約附件九屋突二層請照圖對應附表編號3、4所示公共設施之空間載明原核准使用用途為「梯間」、「機房」，可知系爭房屋契約已載明附表編號1至4所示公共設施之原核准使用用途為梯間、機房。而原告於簽約前既已將系爭房地契約攜回審閱8日，證人譚延鍾於本院審理時亦證稱原告於簽約前確有看過系爭房屋契約附件九請照圖等語（見本院卷二第86頁至第87頁），則原告於簽約前對於附表編號1至4所示公共設施之原核准使用用途為梯間、機房且與系爭建案廣告文宣標榜之規劃使用不符等節自難諉為不知。

- (3) 原告簽立系爭房地契約同時簽立系爭施工委託之事實，此據證人譚延鍾於本院審理中證述綦詳（見本院卷二第84頁、第85頁），亦有系爭施工委託上立委託同意書人欄之原告簽名可考（見本院卷一第131頁、第133頁）。而系爭施工委託記載「委託同意人原告（以下簡稱買方）為提高本訂購房屋使用品質茲授權長耀公司（以下簡稱賣方）委託承攬本工地之營造廠之下游承包商，由受託人就建物『非建築物執照核准可利用之空間』規劃為社區管理休憩設施，其有關委託事項如後：一、社區休憩設施及各戶規劃內容：1. 本案『原建照地上壹樓』公共服務空間(一)、(二)、(三)、(四)、(五)、會議室、信箱區、管委會使用空間、宅配室等，除上述用途買方同意賣方『無償規劃』兼作迎賓接待大廳、信箱區、閱讀區及交誼休憩區、『宅配室』、籃球場、健身房及遊戲區、『吧台』、『管理櫃台』等，上述規劃之工程，係本社區之公共設施，供全體住戶共有使用，由本社區管理委員會維護管理使用。... 3. 本案『原建照屋突壹、貳層』『梯間』、『機房』空間及屋頂平台，買方同意賣方『無償規劃』兼作社區『棋藝室』、『KTV室』、公共廁所及景觀休憩區等，上述規劃之工程，係本社區之公共設施，供全體住戶共有使用，由

本社區管理委員會維護管理使用。…。6.買方同意本約所附之『建照圖』如與『二工現況圖』『不同』時，同意以二工現況圖作為完工依據。…。二、設計規劃修改權：買方就上述本建物及休閒設施之項目內容、整體平面配置、設備、景觀、色彩、材料等，受託方得再委託相關專業公司（人員）執行，並保有變更設計規劃之權利，且上述施作之設施（備）乃受託方『無償贈送』，買方或管理委員會不得因任何意見而拖延或拒絕點交，且對該施作內容及『附贈設施（備）』絕不提出任何異議或主張。三、上開設施（備）或內容之工程皆由賣方受託方『贈送、無償施作』，買方無需負擔費用。惟上揭空間使用若『與建築相關法令不符』，買方同意不以任何理由要求賣方辦理上述及其他各項工程之『建造執照及使用執照增設、變更』。…。上開設施（備）順利施作並於賣方及受託方指定之時間內完成點交予買方代表或管理委員會後，與賣方及受託方無涉，倘若爾後經『違章查報』或其他原因『須拆除或復原』時，概由買方及管理委員會自行『恢復原使用執照用途』，買方及管理委員會不得藉此提出任何異議或主張。買方於簽訂本契約之同時已『充分明瞭』上述之權利及義務。…。五、賣方為因應買方之要求而增設或拆除之『二次工程』，日後『主管機關』如『要求復原』時，買方應無條件配合自行施作，不得向賣方要求任何賠償」等節（見本院卷一第131頁至第132頁）。

- (4) 證人即系爭房地契約銷售人員龔志年於本院審理中證述：原告簽立系爭施工委託過程中，我有向原告解說系爭施工委託約款內容，並向原告解釋系爭建案部分公共設施，係以二次工程方式施作後無償贈與住戶，但與建築法規牴觸，日後若須回復，住戶須自負責任，也有向原告解釋二次工程之意，並告知原告建照圖是二次工程前的圖面等語（見本院卷二第118頁至第119頁、第123頁）；參之系爭施工委託所載系爭建案「原建照地上壹樓…」空間無償規劃為「宅配室」、「吧台」、「管理櫃台」等公共設施，及系爭建案「原建照

屋突一、二層梯間、機房」空間無償規劃為「棋藝室」、「KTV室」等公共設施等語，已敘明附表所示公共設施係變更原建照之空間使用，而與原建照之空間使用不符；復觀之系爭施工委託所載就建物「非建築物執照核准可利用之空間」規劃為社區管理休憩設施、公共設施空間使用若「與建築相關法令不符」、買方同意不以任何理由要求賣方辦理公共設施工程之「建造執照及不使用執照增設、變更」、爾後經「違章查報」或其他原因「須拆除或復原」、由買方及管理委員會自行「恢復原使用執照用途」、日後「主管機關」如「要求復原」等文字，均淺顯易懂，任何具一般智識程度之人均可清楚明瞭系爭建案地上一樓、屋突一、二層之附表所示公共設施，非系爭建案建造執照及使用執照之原核准使用用途，不符建築法令，有遭主管機關違章查報拆除或要求恢復原核准使用用途之可能，既無隱諱不明、艱澀難懂之處，亦無須具備建築法令專業知識始能理解其文意之用語。況苟附表所示公共設施合法，原告與長耀公司自無須另約定附表所示違章公共設施不在雙方買賣標的範圍，而屬長耀公司無償施作贈與原告之附贈設施，且原告不得向長耀公司異議、主張或要求賠償，故此約款內容，亦足以使人清楚認知附表所示公共設施並非合法，而無誤認之可能。抑且，原告於簽約前既已將系爭房地契約含系爭施工委託攜回審閱8日，就系爭施工委託載明附表所示公共設施非系爭建案建造執照及使用執照之原核准使用用途，與建築法令有違，故有遭主管機關違章查報拆除或要求恢復原核准使用用途之風險，原告須自行承擔等情，既已實質審閱約款內容，而於充分理解及慎重考量下，始於簽約時為同意之意思表示，並聲明已充分明瞭其權義，堪認原告於簽立系爭房屋契約時確已知悉附表所示公共設施非系爭建案建造執照及使用執照之原核准使用用途，與原核准使用用途不符，為違反建築法令之違規使用，因此有遭強制拆除或命令拆除之虞甚明。原告主張簽約時不知附表所示公共設施為違規使用云云，容無可採。

01 ③系爭施工委託第3條、第5條約定是否違反民法第247條之  
02 1第1款、第3款、消費者保護法第12條第1項、第2項第  
03 1款規定而為無效？

04 (1)按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，  
05 為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效  
06 ：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。…。三  
07 、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者，民法第247  
08 條之1第1款、第3款分別定有明文。又定型化契約中之條  
09 款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。定型化契約  
10 中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平  
11 等互惠原則者，消費者保護法第12條第1項、第2項第1款  
12 分別著有規定。

13 (2)系爭施工委託既經原告審閱8日後，始與長耀公司達成合意  
14 而簽立，足認原告於簽立系爭施工委託前已有充分瞭解系爭  
15 施工委託約款之機會，已對原告知的權利賦予相當之保障，  
16 而系爭施工委託約款內容清楚明瞭，並無致原告誤認之處，  
17 亦與應記載事項規定無違，難認違反誠信原則、平等互惠原  
18 則而對原告顯失公平。又原告之所以不得再主張長耀公司應  
19 負物之瑕疵擔保責任，且不得行使系爭房屋契約第31條、民  
20 法第359條所定解除系爭房屋契約之權利，及長耀公司之所  
21 以不負物之瑕疵擔保責任，係因原告於簽約時已知附表所示  
22 公共設施與原核准使用用途不符而有違規使用之瑕疵，而仍  
23 自主同意締約，應適用民法第355條第1項規定所致（詳下  
24 述），而非系爭施工委託使原告拋棄或限制原告行使物之瑕  
25 疵擔保之契約解除權利，亦非系爭施工委託免除或減輕長耀  
26 公司之物之瑕疵擔保責任，至長耀公司或起造人因違規變更  
27 使用所應負之行政責任，本不因系爭施工委託而當然解免或  
28 減輕，均難謂違反誠信原則、平等互惠原則而對原告顯失公  
29 平。

30 (3)按強行法規可分為強制規定與禁止規定。禁止規定者，係指  
31 命令當事人不得為一定行為之法律規定。禁止規定可再區分

為取締規定及效力規定，前者僅係取締違反之行為，對違反者加以制裁，以禁遏其行為，並不否認其行為之私法上效力；後者不僅取締違反之行為，且否認其私法上之效力。又法律行為違反禁止規定之效果為何，若法律規定本身未為明文規範時，則須經解釋之途徑，參酌個別規定之文字、體系，尤其法律規範目的等因素認定之。系爭施工委託未經核准變更使用為附表所示公共設施，固違反建築法第73條第2項規定，惟該規定之所以就變更使用行為規定為應申請變更使用執照，係因主管建築機關須審核變更使用是否合法，是否對大眾之安全構成危險，此部分規定屬取締規定，且依建築法第91條第1項第1款規定，僅係行政主管機關依法令權責認定是否處罰、命停止使用或取締拆除之問題，係違反取締規定，而非違反強制規定或效力規定，自不因此違反而使系爭施工委託歸於無效。

(4) 據上，原告主張系爭施工委託第3條、第5條約定違反民法第247條之1第1款、第3款、消費者保護法第12條第1項、第2項第1款規定，而屬無效云云，尚屬無據。

④ 長耀公司是否應負物之瑕疵擔保責任？原告依系爭房屋契約第31條約定、民法第359條規定解除系爭房屋契約，有無理由？

按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5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，民法第359條定有明文。又系爭契約第31條約定「賣方違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約」（見本院卷一第104頁）。惟買受人於契約成立時，知其物有民法第354條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔擔保之責，民法第355條第1項著有明文。原告於簽立系爭房屋契約時既已知附表所示公共設施非系爭建案建造執照及使用執照之原核准使用用途，與原核准使用用途不合，違反建築法令，而有違規使用之瑕疵，依民法第355條第1項規定，長耀公司自不負物之瑕疵擔保責任，則原告依系爭房屋契

約第31條約定、民法第359條解除系爭房屋契約，殊非有據。  
。

3. 原告先位依系爭房屋契約第11條第1項、第31條約定、民法第259條規定，請求長耀公司給付2,109,375元與其中970,000元之法定遲延利息及被告給付2,260,000元本息，有無理由？

按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款分別定有明文。又系爭房屋契約第11條第1項約定「本契約房屋之建築工程應於104年2月28日前申報開工，…；如有逾期，每逾1日按本契約書已繳付房地價款依5/10000單利計算違約金予買方；若逾期3個月仍未開工…，則視同賣方違約，雙方同意依違約處罰之規定處理」（見本院卷一第94頁）。系爭房屋契約第31條約定「賣方違反…『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約。賣方違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。解約時賣方除應將買方已繳之房屋總價款及遲延利息全部退還買方外，並應另賠償房屋總價款（含車位價款）15%為上限之違約金，但該賠償之違約金金額以不超過買方已繳價款數額為限」（見本院卷一第104頁）。原告主張長耀公司逾期開工逾3個月、應負物之瑕疵擔保責任，依系爭房屋契約第31條、民法第359條規定解除系爭房屋契約既均無理由，系爭土地契約自無從併同解除，則原告先位依系爭房屋契約第11條第1項、第31條約定、民法第259條規定，請求長耀公司給付2,109,375元（已繳房屋價款970,000元、遲延利息298,775元、違約金840,600元）與其中970,000元之法定遲延利息及被告給付2,260,000元本息，洵屬無據，應予駁回。

(二) 備位聲明部分：

01 1. 不完全給付依給付遲延規定解除契約後之價金返還請求權部  
02 分：

03 ①原告主張長耀公司不完全給付，依民法第254條規定解除系  
04 爭房地契約，有無理由？

05 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
06 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227  
07 條第1項定有明文。所謂不完全給付，係指債務人向債權人  
08 或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。長耀  
09 公司已施作完成附表所示公共設施，並提供含原告在內之住  
10 戶使用之事實，為兩造所不爭執，並有附表所示公共設施現  
11 況照片可佐（見本院卷二第151頁至第163頁）。而原告既  
12 與長耀公司於系爭施工委託約明附表所示公共設施非系爭建  
13 案建造執照及使用執照之原核准使用用途，與原核准使用用  
14 途不符，為違反建築法令之違章使用等債之本旨，足見長耀  
15 公司提出之給付，符合債務本旨，不生不完全給付問題，故  
16 原告主張長耀公司不完全給付，依民法第254條規定解除系  
17 爭房地契約，要屬無據。

18 ②原告備位依民法第259條規定請求長耀公司給付970,000元  
19 本息及被告給付2,260,000元本息，有無理由？

20 原告依民法第254條規定解除系爭房地契約既無理由，則其  
21 依民法第259條規定，請求長耀公司給付970,000元本息及  
22 被告給付2,260,000元本息，顯屬無據，應予駁回。

23 2. 不當得利返還請求權部分：

24 ①系爭房地契約是否於108年6月6日解除？

25 (1)系爭房屋契約第30條第2項約定「買方違反第7條…規定者  
26 ，賣方除得依法解除本契約書外，…」（見本院卷一第104  
27 頁）。系爭土地契約第16條第2項約定「買方違反第7條…  
28 規定者，賣方除得依法解除本契約書外，…」（見本院卷一  
29 第175頁至第176頁）。原告違反系爭房地契約第7條付款  
30 條件約定之事實，為兩造所不爭執（見本院卷二第306頁）  
31 ，則長耀公司、被告已取得系爭房屋契約第30條第2項、系

01 爭土地契約第16條第2項之解約權。而長耀公司已於108年  
02 6月5日以台北杭南郵局存證號碼第755號存證信函，以原  
03 告逾期未繳納房地價金期款，迭經三次書面催繳，仍未繳納  
04 房地價金期款，依系爭房屋契約第30條第2項規定，向原告  
05 為解除系爭房地契約之意思表示，經原告於108年6月6日  
06 收受送達，為兩造所不爭執，亦有該存證信函及回執可查（  
07 見本院卷二第313頁至第323頁），堪認系爭房屋契約已於  
08 108年6月6日合法解除。該存證信函雖僅以長耀公司名義  
09 寄件，且未引用系爭土地契約第16條第2項解約規定，均不  
10 影響前揭認定。

11 (2) 按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結  
12 合之關係（最高法院90年度台上字第1779號判決參照），其  
13 各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之  
14 旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，  
15 並本於誠信原則，為斷定之標準。即依當事人之意思，一個  
16 契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其個別  
17 契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之一  
18 個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同  
19 其命運（司法院院字2287號解釋參照）。是聯立契約性質上  
20 具有不可分離之關係，同其命運（最高法院86年度台上字第  
21 2655號判決參照）。系爭房地契約為聯立契約之事實，為兩  
22 造所不爭執，則依上述說明，原告違約時，長耀公司、被告  
23 解除系爭房屋契約、系爭土地契約，對於任一契約之解除，  
24 效力及於二契約全部，二契約同其命運，且不以系爭房地契  
25 約之出賣人均同一為必要，故系爭房屋契約既於108年6月  
26 6日合法解除，效力及於系爭房地契約全部，命運相同，均  
27 於108年6月6日合法解除。

28 ② 原告依應記載事項第24條第4項規定及修正為「買賣雙方並  
29 得解除契約」之系爭房屋契約第30條第2項、系爭土地契約  
30 第16條第2項約定解除系爭房屋及土地買賣契約，有無理由  
31 ？

01 系爭房地契約既已於108年6月6日合法解除，則原告再於  
02 108年11月、109年3月以補充理由暨聲請調查證據狀、言  
03 詞辯論意旨狀繕本送達向被告為解除系爭房地契約之意思表  
04 示，自無從生解約之效力，其主張解約事由究否有據，即無  
05 再逐一論述之必要。

06 ③原告請求酌減違約金至零，備位依民法第179條規定請求長  
07 耀公司給付970,000元本息及被告給付2,260,000元本息，  
08 有無理由？

09 (1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違  
10 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償  
11 總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債  
12 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違  
13 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害  
14 之賠償總額，民法第252條有明文。又約定有違約金者，有  
15 債務不履行情事發生時，債權人即不待舉證證明其所受損害  
16 係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定之違約金  
17 ，請求債務人支付。如約定之違約金過高者，債務人固得依  
18 民法第252條規定，請求法院減至相當之數額，惟就約定違  
19 約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉  
20 證責任。是民法第252條規定，係賦與法院得依兩造所提出  
21 之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益，而為妥適  
22 裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事  
23 人約定之違約金額是否有過高之事實，即未排除債務人就違  
24 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  
25 。另違約金之約定及作用，乃為節省債權人於債務人不履行  
26 債務或不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成  
27 本，以期縮短訴訟之時程，並促債務人依約履行債務，為當  
28 事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已  
29 盱衡自己之履約意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害  
30 程度等主、客觀因素，本諸自由意識自主決定，除非債務人  
31 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，不僅對債權人難謂公平，且有礙交易安全及私法秩序之維護。

- (2) 系爭房屋契約第31條第2項約定「買方違反第7條…規定者，…賣方得沒收買方已繳之價款，但該沒收之金額以不超過房屋總價款15%為限」（見本院卷一第104頁）。系爭土地契約第16條第2項約定「買方違反第7條…規定者，…賣方得沒收買方已繳之價款，但該沒收之金額以不超過房地總價款15%為限」（見本院卷一第175頁至第176頁），足見系爭違約金之約定係以原告於適當時期履行債務為條件，應為損害賠償總額預定性質。又兩造既於系爭房屋契約第31條第2項、第16條第2項約明系爭違約金之處罰，自應同受拘束，法院亦應予以尊重，除非原告主張並舉證約定之系爭違約金過高而顯失公平外，不容原告於事後任意指摘約定之系爭違約金過高而要求酌減。原告雖主張被告仍得再出售獲利，並未受有實質損失，至多僅需支出數萬元之作業成本云云，惟並未舉證以實其說，況自原告逾期繳付房地價款時起，至系爭房地契約解除時止，被告已受有相當之利息損失，復因原告違約終致解約，亦喪失於該段期間與他人締約機會，且勢需再支出勞務、管銷費用另覓買主，被告所受損害及所失利益非微，原告主張自難採憑。本院審酌系爭房地契約係因原告不履行債務毀諾而解除，而系爭違約金約定與應記載事項第24條第4項規定「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」（見本院卷二第337頁）相符，且應記載事項第24條第4項規定，既係主管機關依消費者保護法授權，

衡酌我國國情、現今社會預售屋買賣之現況及企業經營者與消費者間之關係，為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業判斷，據此所為預售屋買賣雙方權義之規範依據，自得作為系爭違約金是否過高之衡量標準，茲系爭違約金比例為15%，既未逾越應記載事項第24條第4項所定之上限，亦為坊間常見之預售屋買賣契約約定之違約金比例，復基於契約自由原則，兩造應受其所約定系爭違約金之拘束，以貫徹私法自治之精神，難認系爭違約金有何顯失公平或過高之情事，是原告主張系爭違約金過高，請求依民法第252條規定酌減至零云云，委屬無據。

- (3) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。系爭房地契約既因原告違反系爭房地契約第7條付款條件約定而合法解除，且系爭違約金並無顯失公平或過高而應予酌減之情事，則長耀公司、被告依系爭違約金約定，自原告已繳房地價款各沒收840,600元（計算式：房屋總價5,604,000元 $\times$ 15%=840,600元）、1,560,900元（計算式：土地總價10,406,000元 $\times$ 15%=1,560,900元）作為違約金，核屬有據。至原告已繳房地價款各扣除系爭違約金840,600元、1,560,900元之餘額129,400元（計算式：970,000元 $-$ 840,600元=129,400元）、699,100元（計算式：2,260,000元 $-$ 1,560,000元=699,100元），被告受有該部分房地價款之法律上原因已不存在，則原告依民法第179條規定，請求長耀公司返還129,400元本息及被告返還699,100元本息，即屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告先位依系爭房屋契約第11條第1項、第31條約定、民法第259條規定，請求長耀公司給付2,109,375元，及其中970,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並請求被告給付2,260,000元

，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；備位依民法第259條規定，請求長耀公司給付970,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並請求被告給付2,260,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，均應駁回。其備位依民法第179條規定，請求長耀公司給付129,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，即108年8月3日起（見本院卷一第241頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並請求被告給付699,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起即長耀公司、謝建國、郭秀麗自108年8月3日起（見本院卷一第241頁、第245頁）、僑虹投資股份有限公司自108年8月17日起（見本院卷一第243頁），均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造分別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，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所依據，應駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

據上論結，本件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85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 109 年 4 月 30 日  
民事第五庭 法官 陳佳君

附表

| 編號 | 公共設施 | 坐落樓層 | 原核准使用用途 |
|----|------|------|---------|
|----|------|------|---------|

( 續 上 頁 )

|   |          |      |         |
|---|----------|------|---------|
| 1 | 司諾克撞球區   | 屋突一層 | 梯間      |
| 2 | 本因坊麻將棋藝室 | 屋突一層 | 機房      |
| 3 | 蘇活遊戲機台區  | 屋突二層 | 梯間      |
| 4 | 葛萊美歡唱KTV | 屋突二層 | 機房      |
| 5 | 物業秘書廚房區  | 地上一層 | 休憩區     |
| 6 | 宅配儲藏室    | 地上一層 | 休憩區     |
| 7 | 安全管理中心   | 地上一層 | 休憩區、儲藏室 |

以上正本係照原本作成。

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 109 年 5 月 1 日

書記官 李淑卿