

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第660號

原告 吳昇訓

訴訟代理人 王俊翔律師

複代理人 張婷喻律師

被告 鷺江建設股份有限公司

法定代理人 簡來發

訴訟代理人 郭令立律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經本院於民國109年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：(一)原告於民國107年7月16日與被告簽立預售屋(房地)買賣契約書(下稱系爭契約)，購買坐落於新北市○○區○○段○○○ ○○○○號之「陸江鷺江」A2棟第4樓房屋及地下第2層第6號車位一位，總價款新臺幣(下同)2,430萬元，兩造約定於110年9月完工交屋，原告並已支付318萬元之頭期款。詎被告在興造「陸江鷺江」建物(下稱系爭建物)過程中竟以有瑕疵之鋼筋建材設備作為系爭房屋之建材，即以中拉力箍筋替代高拉力箍筋，與系爭契約約定之鋼筋建材設備品質規定相違，致系爭建物需拆除重建。被告上開所為，顯然違反系爭契約第10條第1款之約定，依系爭契約第10條第4款約定，應依雙方所定違約之處罰規定處理。(二)系爭建物因上開鋼筋建材設備之品質與約定不符已拆除重建，被告應無法於原雙方約定之日期完工，此從被告於召開SGS說明會通知單中之協議書第1點載明：「甲方同意乙方向主管機關申請拆除重建之相關程序，並將原『預售房地買賣契約書』所載之使用執照取得期限展延一年」可知，系爭建物使用執照取得期限將因此自110年9月7日延至111年9月7日，故被告亦違反系爭契約第11條第1款之約定，

01 應依雙方所定違約之處罰規定處理。(三)關於兩造就違約之處
02 罰約約定，依系爭契約25條第1、3款約定為：「一、賣方違反
03 主要建材及其廠牌、規格、開工及取得使用執照期限之規定
04 者，買方得解除本契約」、「三、買方依第一款或第二款解除
05 契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有
06 遲延利息應一併退還。並應同時賠償房地總價款百分之十五
07 (不得低於百分之十五)之違約金。但該賠償之金額超過已
08 繳價款者，則以已繳價款為限」，是以，原告自得依系爭契
09 約第25條第1款解除契約，並依系爭契約第25條第3款向被
10 告請求解約之賠償金，而原告業於108年8月12日寄發存證
11 信函予被告解系爭契約，則於原告合法解除系爭契約後，被
12 告除應返還原告已支付價款318萬元外，依系爭契約第25條
13 第3款約定，尚應給付已繳價款同額之違約金318萬元(因
14 總價款2430萬元之15%超過已繳價款318萬元，故違約金以
15 318萬元計)，合計636萬元等語。其聲明為：被告應給付
16 原告636萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
17 年息5%計算之利息。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則辯稱：(一)系爭建物尚由被告興建中，系爭建物前於興
19 建過程中，雖有人員疏失誤用中拉力箍筋情事，惟被告於察
20 覺後，已進行拆除重建並已申請變更設計，且就系爭建物拆
21 除及重建後之結構安全，業已委請結構工程技師黃立宗計算
22 分析，並出具結構計算書，該計算書於結論表明，重建後系
23 爭建物「樑柱構件於材料強度提升後容量皆有提升」。又被
24 告為求公開慎重以昭公信，就上開拆除重建計畫之結構分析
25 ，尚委請國立台灣大學工學院地震工程研究中心進行審查，
26 該中心審查完成提供審查意見，其意見亦載明「經檢核後連
27 續壁共構柱之剪力強度均合乎規範要求，不必進行補強，認
28 屬恰當」、「原設計地下室混凝土強度採 350kgf/cm^2 ，重建
29 時會採用 420kgf/cm^2 ，所以樑、柱強度優於原設計」、「結
30 論：本案結構設計所引用之學理與規範均為目前所認可者，
31 其分析方法及設計程序尚屬適宜…本案准予通過」在案，是

依系爭契約第39條前段約定，被告自得為全體共有人之共同利益為設計之變更，並負擔相關費用。(三)兩造就系爭契約第10條另定有磋商條款，該磋商條款載明：「經雙方磋商後同意…第十條主要建材及其廠牌、規格等項、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定，磋商為賣方違反第一款之約定時，買方得請求減少因變更所減損之價值；違反第二款及第三款時，買方得解除契約」，足見系爭契約第10條第1款「主要建材及其廠牌、規格等項」之違反，兩造業已磋商約定為買方僅得請求減少因變更所減損之價值，並不得主張解除契約，則原告違背前述磋商條款，仍為解除契約之主張，自無可採。至於被告申請拆除及重建時，雖相應展延竣工期限，然被告於說明會上已表明，時程是採保守估計，原告竟於系爭建物取得使用執照期限110年9月7日之2年多前即認被告必然遲延取得系爭建物使用執照，主張被告違反系爭契約第11條約定，依系爭契約第25條第1款解除契約，自乏所據。況被告就系爭建物拆除重建事宜，經多次召開說明會向承購戶詳予說明後，原有24戶承購戶，其中8戶與被告協議解約，12戶與被告協議繼續買受，協議解約者，其已繳價款返還之利息計算，一種是依年息5%計算至11月30日，一種是依年息2%計算至11月30日，另補貼8萬元，足見多數承購戶均非認被告有違約情事，原告主張實與多數承購戶之看法有間。(四)退萬步言，縱認被告有違約而原告得請求違約金（假設語），原告所受損害，僅為其已付買賣價金318萬元閒置約1年2個月之損失，原告竟請求高達318萬元之違約金，顯屬過高，應予酌減等語。其聲明為：原告之訴駁回。並陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張兩造就系爭建物預售買賣簽訂系爭契約，業據提出系爭契約為證，並為被告不爭執，自堪信為真實。再原告主張被告在建造系爭建物過程中以中拉力箍筋替代高拉力箍筋，核與系爭契約所定之鋼筋建材設備品質不符，違反系爭契

約第10條第1款約定，依同條第4款約定應依違約之處罰規定處理，另因系爭建物拆除重建，依原告所提協議書內容，系爭建物取得使用執照期限將遞延一年至111年9月7日，顯然被告無法於雙方原約定之日完工，亦違反系爭契約第11條關於取得使用執照期限之約定，故原告得依系爭契約第25條第1款違約之處罰約定解除契約，並依系爭契約第25條第3款約定向被告請求解約之賠償金乙情，被告固不否認於系爭建物興建過程中有未依約使用高箍筋建材而使用中箍筋建材情事，但否認原告得依系爭契約第25條約定解除系爭契約，並以前詞置辯。是本件爭點厥為原告主張依系爭契約第25條第1款約定解除系爭契約，是否有據？

四、本院之判斷：

(一)系爭契約第10條第1、4款約定固為：「一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償金者，不在此限」、「四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理」（見本院卷第29頁），然雙方就系爭契約另訂有磋商條款（下稱系爭磋商條款），其中第四點記載：「第十條主要建材及其廠牌、規格等項、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定，『磋商為賣方違反第一款之約定時，買方得請求減少因變更所減損之價值；違反第二款及第三款時，買方得解除契約』」，業據被告提出系爭磋商條款為證（見本院卷第215項），原告復不爭執，自堪採信。參酌系爭契約第25條第1款約定為：「違約之處罰一、賣方違反主要建材及其廠牌、規格、開工及取得使用執照期限之規定者，買方得解除本契約」（見本院卷第40頁），足見關於被告違反系爭契約第10條第1款時，原告得依系爭第25條第1款解除系爭契約之原有約定，兩造已磋商變更為

原告得請求減少因變更所減損之價值。原告就此雖稱：上開條款僅屬補充性規定，並未排除原告得解除系爭契約之權利云云，惟觀諸系爭磋商條款第四點前後文義，其上開主張實無足取。是以，本件被告於興建系爭建物過程中使用中箍筋建材乙事，原告既認被告係違反系爭契約第10條第1款關於主要建材及其廠牌之約定，則依系爭磋商條款第四點約定，原告僅得請求減少因變更所減損之價值，其援引系爭契約第25條第1款約定，主張其得解除系爭契約云云，即非有據。

(二)另原告主張因系爭建物拆除重建，依原告所提協議書內容，系爭建物取得使用執照期限將遞延一年至111年9月7日，顯然被告無法於雙方原約定之日完工，違反系爭契約第11條關於取得使用執照期限之約定，原告得依系爭契約第25條第1款違約之處罰約定解除契約乙節，查：依系爭契約第11條第1項前段及第2項後段約定：「一、本預售屋之建築工程應在民國107年10月8日之前開工，民國110年9月7日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照」、「若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」，可知被告於開工後於110年12月8日仍未取得系爭建物之使用執照，方視為違約，原告始得依系爭契約第25條第1款違約之處罰約定解除系爭契約。而迄本件言詞辯論終結止，被告取得系爭建物使用執照之期限尚未屆至，原告即遽認被告違反系爭契約第11條之約定，主張依系爭契約第25條第1款約定解除系爭契約，自難謂有理。至原告稱：依目前施工進度明顯可見被告無法於110年9月7日完工云云，未見其提出任何事證以資證明，尚非可採。

五、從而，原告以被告違反系爭契約第10條第1款及第11條之約定為由，依系爭契約第25條第1款約定解除系爭契約，並依同條第3款約定請求被告給付其636萬元，及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，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所依

據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 3 月 13 日
民事第三庭 法官 古秋菊

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。

中 華 民 國 109 年 3 月 13 日
書記官 蔡叔穎