

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第2427號

原告 寧孝民
訴訟代理人 謝佳伯律師
複代理人 林詩涵律師
被告 長虹建設股份有限公司
法定代理人 李文造
訴訟代理人 林樹旺律師
莊志成律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於中華民國109年12月30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：伊向被告購買坐落新北市○○區○○段○○○號土地及其上長虹天際大廈編號第B1棟第5樓房屋（下稱系爭房屋）、其地下第二層編號第295號平面式車位（下稱系爭車位），並與被告簽立房屋及土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定總價為新臺幣（下同）2,262萬元，伊已依約給付被告400萬元。又系爭契約及其所附地下2樓平面圖（下稱系爭車位示意圖）並未標示系爭車位上方存在大型機械通風設備，致停放於系爭車位之車輛有為機械通風設備出水蝕銹之危險，而使系爭車位欠缺一般地下室停車位應有之品質，伊曾透過代銷人員向被告申請更換停車位，惟未獲被告置理。另被告於系爭契約之「附件二：施工建材與設備說明」亦承諾系爭房屋外觀為「外牆採用高級石材、造型金屬板搭配高級小口磚及其他建材施工，表現強烈內斂高貴質感，典雅秀麗，凸顯本大樓之地標意象」，且系爭房屋之廣告宣傳品亦保證系爭房屋外牆將潔白無瑕，足見被告已承諾將採用不易滋生青苔鏽蝕之建材建築系爭房屋外牆，惟系爭房屋外牆實際上為青苔鏽蝕斑斑，顯見被告並未依約採用合適之施工

01 建材。系爭房屋為預售屋，於民國108年3月驗屋。伊早於
02 108年3月2日及108年6月26日，即各就系爭房屋外牆及
03 系爭車位之上列瑕疵向被告主張同時履行抗辯，待被告除去
04 前開瑕疵後始給付剩餘款項。被告不思修繕自身出售房屋瑕
05 疵，僅一味催促伊儘速辦理付款過戶，復以伊逾期未繳納剩
06 餘價款為由，擅自向提存所表示已因伊違約而解除契約，又
07 因伊給付遲延（原告起訴狀誤載為受領遲延）而將伊已付之
08 400萬元，扣除應沒收之違約金即買賣價金總額15%即
09 3,393,000元後，提存607,000元以為返還。被告對於伊修
10 正瑕疵之請求置之不理，並已向提存所為解除契約後提存之
11 意思表示，顯係不能或無意修補前開瑕疵，已違背系爭契約
12 『主要建材及其廠牌、規格』、『賣方之瑕疵擔保責任』之
13 規範，伊於109年7月14日以原證9之存證信函向被告為解
14 除系爭契約之意思表示，即屬有據。伊應得依預售屋買賣定
15 型化契約應記載及不得記載事項第24條第1、2項、系爭契
16 約第23條第1項及民法第359條規定，請求解除系爭契約，
17 並請求返還已給付之價金3,393,000元；縱被告認解除系爭
18 契約有理由，惟違約金性質屬賠償總額預定，被告已無息使
19 用伊先行給付之400萬元，解除契約後仍得繼續銷售系爭車
20 位、系爭房屋及其坐落土地，顯未因解除系爭契約而受有任
21 何損害，況兩造簽訂系爭契約時，系爭房屋及其土地每坪單
22 價僅約32.34萬元，而與系爭房屋相同建案之最新成交單價
23 已達每坪單價33萬元，更有與系爭房屋同為5樓之房屋曾以
24 每坪單價37.09萬元之高價售出，且被告目前亦已將系爭房
25 屋出售予訴外人陳琦玉，並已於109年8月21日為過戶登記
26 ，足見被告並無因解除系爭契約後另行出售系爭車位、系爭
27 房屋及其土地，而受有損害，反而能因房價上漲而獲得更多
28 利益，考量上開因素違約金應酌減為零，被告仍應返還伊已
29 給付之全部價金，扣除伊已自提存所領取之607,000元，被
30 告仍應返還伊價金3,393,000元。爰依預售屋買賣定型化契
31 約應記載及不得記載事項第24條第3項、系爭契約第23條第

01 1 項、民法第179條、第259條及第359條規定，聲明求為
02 判決：(一)被告應給付原告3,393,000元，及自起訴狀繕本送
03 達被告之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。(二)
04 原告願供擔保，請准予宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一)否認系爭車位瑕疵存在。系爭車位示意圖僅為各個汽車停車
07 位相關位置之平面分布標示，不及車位上方之設備，故自不
08 能以上開圖示無大型機械通風設備標示即認為瑕疵。另車位
09 之停車功能方便與否，端視其所在位置，系爭停車位目前所
10 在位置與系爭車位示意圖，並無不同，其使用功能與契約約
11 定並無不同，自無瑕疵可言。伊否認系爭車位上方之機械通
12 風設備出水會造成車子之蝕銹之事實。

13 (二)否認系爭房屋外牆瑕疵存在。系爭房屋雖有部分外觀有青苔
14 鏽蝕現象產生，乃因系爭房屋坐落於新北市林口區，雨水較
15 多、濕氣較重，難免會有青苔產生，此乃大自然天候所引起
16 ，與建材設備無關，不能視為瑕疵，況上開青苔鏽蝕現象並
17 非無法藉由清潔方式以除去之，亦難視為瑕疵。

18 (三)原告未按系爭契約之約定繳交價款，經多次催告，然原告皆
19 置之不理。伊已於109年5月13日寄發存證信函通知解約，
20 系爭契約已不存在，伊已無給付之義務，原告於收到前開解
21 約存證信函後，方以主張有系爭車位瑕疵及系爭房屋外牆瑕
22 疵存在，並於109年7月14日寄發存證信函表示要解除系爭
23 契約，原告之解約通知不發生解約之效力。原告於伊催告繳
24 款及表示解除系爭契約時，從未主張同時履行抗辯權，原告
25 自不能免除其給付價金遲延之責任，被告之解約自屬合法有
26 效。伊既已合法解除契約，自得依系爭契約第23條第2項之
27 約定，沒收買賣總價金之15%即3,393,000元，就超過總價
28 15%即607,000元之部分，伊已為原告辦理提存。

29 (四)兩造於103年間簽立系爭契約後，國內不動產之交易市場確
30 實慢慢發生變化，呈現停滯及價格跌落之情形，迄伊解除系
31 爭契約時仍在低迷中，系爭房屋及其基地之價格至少跌落10

01 % 以上，以系爭房屋旁銷售條件相當之炎洲極品建案之實價
02 登錄資料為例，該建案103年之銷售價格，平均每坪單價約
03 為31.32萬元，然至109年間，銷售價格平均每坪約為
04 28.63元，約跌8.58%。又系爭建案係由被告委託新開創廣
05 告有限公司（下稱新開創公司）銷售，銷售服務費為
06 1,014,059元，上開銷售服務費占總價金2,262萬元之
07 4.48%，此亦因原告違約所受之損害。於尚未考量人事管銷
08 費用及稅賦損失之情形下，僅跌價損失、及銷售服務費損失
09 兩項，伊所受之損失即達總價金之13.06%（8.58%+4.48%）
10 ，系爭契約參考內政部版預售屋買賣契約書範本，將違約金
11 約定以總價金之15%計算之，應符合一般客觀事實、社會經
12 濟狀況及伊所受損害情形，實不足以彌補伊所受之實際損害
13 ，原告主張伊並無任何損害，違約金過高，自難成立。原告
14 於簽約前已充分知悉系爭契約內容，自當已充分考量自身之
15 履約意願、經濟能力等主、客觀要件，方同意簽訂系爭契約
16 ，自應受系爭契約有關違約金約定之拘束，今再主張違約金
17 約定過高，並非可採。原告提出之系爭房屋同建案之其他戶
18 房屋之交易紀錄，稱伊並未受有跌價損失云云，然樓層高度
19 不同，交易價格本來即有不同，高樓層房屋因為景觀等因素
20 ，市場交易價格本來即較低樓層房屋高，原證10號乃9樓房
21 屋、10樓房屋，而系爭契約乃5樓房屋，房屋每坪之交易單
22 價本即有不同，原告稱依原證10號之交易紀錄，可證伊並未
23 受有跌價損失云云，自非合理。另原證11號之房屋，乃面中
24 庭之房屋，而系爭房屋乃面馬路的房屋，面中庭的房屋屋價
25 本來就較面馬路的房屋高，原告以之相比價，稱伊未受有跌
26 價之損失，亦非合理。原告係於簽約購屋後，見國內房地產
27 景氣逐漸下滑，不動產價格跌落，故藉詞拒不履行買賣契約
28 ，以減少損失。

29 (五)縱有系爭車位瑕疵及系爭房屋外牆瑕疵存在，其影響有限，
30 原告主張解除系爭契約，顯失公平。縱有瑕疵存在，外牆青
31 苔乃屬公設點交之問題，縱有任何問題亦當待社區管理委員

會嗣後與伊進行公設點交時一併處理，原告本不得為主張，有系爭契約第13條第3項約定可參。否認原告於伊催繳期款時，其曾為同時履行抗辯。原告縱曾為同時履行之抗辯，系爭房屋外牆瑕疵對於系爭契約之影響程度，與原告依約應繳付期款之義務（1,862萬元），兩者間難認有對價關係存在，亦不發生同時履行抗辯之效力，原告仍負給付遲延之法律責任。原告稱系爭外牆非公設，無系爭契約第13條第3項之適用，惟系爭契約書第14條「變更與裝修」第2項約定：「…其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得變更…」，另系爭契約書附件二「施工建材與設備說明」第22條「特別約定」第2項約定：「為維持本大樓外觀設計之格調理念及公共設施之機能性考慮，除依本施工建材設備說明材料所列材料不得提出任何異議或主張本大樓公共設施設置調整變更…，賣方均保有設置及修改權。買方不得提出任何異議或主張」；同條第3項約定：「本大樓依法規規定設置之各項設備裝置，各戶不得要求任意變更位置或要求拆除、增設。購買戶同意切結不得要求任意變更外觀、自行裝設鐵窗或其他類似之行為」。另系爭契約書附件七「住戶管理規約」第三章「美觀、安全及環境衛生之維護」第13條第3項「各用戶裝修時，嚴禁有損害本大樓建築結構體及外觀之行為…以免破壞本大樓之價值」、同條第4項：「公共場所不得作違章、增建、改造而破壞整體外觀」。又「住戶管理規約」第六章「管理基金及管理費用之分攤」第19條「本大樓之管理費用：係指管理委員會因管理本大樓而支出之一切費用，包括左列各項…二、本大樓公共場所之維護及清潔費用…」。「住戶管理規約」第八章「特約」第22條第1項「本大樓之公共設施，包括公共場所及公共設備（但約定管理專用之部分除外）權益屬於全體區分所有權人，任何用戶或個人均不得對之侵害、損毀或妨害其使用效益之行為。」，由系爭契約及附件六「住戶管理規約」約定：任何購買戶不得任意破壞、變更系爭大樓之外觀、大

樓外觀之權益屬於全體區分所有權人，其管理維護及清潔支出，由管理費用或管理基金分擔等情觀之，系爭房屋外牆確實是屬於公設之一部等語，資為抗辯。併為答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（堪信為真）：

原告向被告購買坐落新北市○○區○○段○○○號土地及其上系爭房屋、系爭車位，並與被告簽立系爭契約，約定總價為2,262萬元，並於系爭契約之附件二、第2條第2項約定：「外牆採用高級石材、造型金屬板搭配高級小口磚及其他建材施工，表現強烈內斂高貴質感，典雅秀麗，凸顯本大樓之地標意象」，原告已依約給付被告價金400萬元。嗣因原告未依約給付其餘價金，經被告多次以存證信函限期催告原告履行未果，而於109年5月13日寄發行政院郵局第31號存證信函通知原告依系爭契約第23條第2項之約定解除系爭契約，原告已於109年5月14日收受該存證信函。又被告因原告給付價金遲延，而將原告已給付之價金400萬元扣除應沒收之違約金即買賣價金總額15%即3,393,000元後，於109年6月22日向臺灣臺北地方法院提存607,000元以為返還，業經原告領取該提存金。此有系爭契約及系爭車位示意圖、系爭車位現場照片、附件二：施工建材與設備說明、被告提存通知書、被告於108年4月18日、109年2月21日寄發原告之存證信函及回執各兩份、行政院郵局第31號存證信函及其回執、109年8月18日起訴狀為證（見本院卷第25-97頁、第111頁、第157-161頁、第279-286頁、第15頁）。

四、兩造爭執要點為：(一)系爭車位上方存在大型機械通風設備，是否造成停放於系爭車位之車輛有被該通風設備出水蝕銹之危險？系爭房屋外牆是否因被告未依約採用合適之施工建材致遭青苔鏽蝕斑斑？(二)被告於109年5月13日寄發行政院郵局第31號存證信函通知原告依系爭契約第23條第2項之約定解除系爭契約，是否有據？(三)被告請求系爭房屋及其基地（

含系爭車位)總價15%即3,393,000元之違約金,是否過高
?茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下:

(一)系爭車位上方存在大型機械通風設備,是否造成停放於系爭
車位之車輛有被該通風設備出水蝕銹之危險?系爭房屋外牆
是否因被告未依約採用合適之施工建材致遭青苔鏽蝕斑斑?

1.按當事人主張有利於己之事實者,就其事實有舉證之責任。
買受人主張買賣標的物有瑕疵,出賣人應負瑕疵擔保或不完
全給付之損害賠償責任者,應由買受人就瑕疵之事實負舉證
責任(最高法院106年台上字第194號判決意旨參照)。本
件原告主張系爭車位示意圖並未標示系爭車位上方存在大型
機械通風設備,惟系爭車位上方存在大型機械通風設備,造
成停放於系爭車位之車輛有被該通風設備出水蝕銹之危險,
而使系爭車位欠缺一般地下室停車位應有之品質;被告已承
諾將採用不易滋生青苔鏽蝕之建材建築系爭房屋外牆,惟系
爭房屋外牆實際上為青苔鏽蝕斑斑,顯見被告並未依約採用
合適之施工建材,系爭房屋外牆因被告未依約採用合適之施
工建材致遭青苔鏽蝕斑斑等情,既為被告否認而抗辯如上,
是原告自應就此積極有利之事實負舉證責任。

2.依系爭契約第1條:「賣方應確保廣告內容之真實,本預售
屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平
面圖與位置示意圖,為契約之一部分。」、第2條第3項:
「三、車位位置:(1)買方購買之汽車停車位屬法定停車位,
位於本建物地下第貳層平面式停車位,編號第295號共壹位
,…」之約定(見本院卷第25-27頁),及依系爭車位示意
圖塗有黃色螢光筆位置、系爭車位現場照片(見本院卷第71
-73頁)觀之,可見兩造就系爭車位之約定內容,並無特別
約定系爭車位上方不得有大型機械通風設備,且被告已依系
爭契約給付系爭停車位,符合債之本旨,系爭車位並無滅失
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。又依系爭車位現場照片(見本院卷第73頁)
所示,系爭車位上方雖有大型機械通風設備,惟該大型機械

通風設備並無出水現象，亦無妨礙系爭車位之停車使用情形，且依「地下停車場停車，這些車位千萬不要選」一文（見本院卷第179-186頁）之內容觀之，僅係就一般地下停車場停車位之選擇所應考慮之事項為文建議供參考，並非針對系爭車位之瑕疵評估或鑑定，自不得僅以該文之內容即認系爭車位上方存在大型機械通風設備即為通常之瑕疵。況原告就其主張停放於系爭車位之車輛有被系爭車位上方之大型機械通風設備出水蝕銹之危險一節，亦未提出其他積極之證據供本院審酌，自無可採。故本件應認系爭車位上方存在大型機械通風設備，尚無造成停放於系爭車位之車輛有被該通風設備出水蝕銹之危險，自難認系爭車位有何減失或減少其價值之瑕疵，亦難認系爭車位有何減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。

3. 依系爭契約第1條：「賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。」、第12條第2項：「有關主要建材設備及其規格或等級詳如附件二『施工建材與設備說明』。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之事由，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。」、第3項：「有關本契約房地之主要建材及設備於銷售時所出示之參考文件及說明、圖片、資料或有關樣品屋、展示空間、擺設佈置、本建物之廣告及展示內容或任何口頭陳述，倘有說明或抄謄錯誤與本約附件二之『施工建材與設備說明』差異時，買賣雙方無條件同意仍應以本契約附件二所定之『施工建材與設備說明』為準，買賣雙方絕不提任何異議或主張。」、附件二：施工建材與設備說明第2條第2項：「外牆採用高級石材、造型金屬板搭配高級小口磚及其他建材施工，表現強烈內斂高貴質感，典雅秀麗，突顯本大樓之地標意象。」之約定內容（見本院卷

第 25、41、77 頁) 觀之, 可見兩造就系爭房屋外牆之約定內容, 並無特別約定需以不易滋生青苔之建材建造, 或系爭房屋外牆不得有青苔鏽蝕斑斑, 且原告就「被告未依約採用合適之施工建材」一節, 亦未具體陳明並舉證以實其說, 堪認被告就系爭房屋外牆部分已依系爭契約履行給付, 符合債之本旨, 系爭房屋外牆並無減失或減少其價值之瑕疵, 亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。又依系爭房屋廣告宣傳外觀圖片(見本院卷第 99 頁)所示, 亦無從據以認定被告有「保證」系爭房屋外牆「潔白無瑕」之情事。此外, 原告就其主張系爭房屋外牆因被告未依約採用合適之施工建材致遭青苔鏽蝕斑斑一節, 亦未提出其他積極之證據供本院審酌, 自無可採。故本件應認系爭房屋外牆並無因被告未依約採用合適之施工建材致遭青苔鏽蝕斑斑, 自難認系爭房屋外牆有何減失或減少其價值之瑕疵, 亦難認系爭房屋外牆有何減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。

(二) 被告於 109 年 5 月 13 日寄發行政院郵局第 31 號存證信函通知原告依系爭契約第 23 條第 2 項之約定解除系爭契約, 是否有據?

1. 系爭契約第 7 條第 1 項約定: 「一、依本契約第三條第四款房地價款之給付, 買方應依【繳款期別明細表】(附件一)所訂(訂金及簽約金除外), 於接獲賣方繳款通知單七日內逕向賣方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清期款。 . . . 」(見本院卷第 35-36 頁), 故原告應依約給付被告系爭房屋及其基地(含系爭車位)之價(款)金。按因契約互負債務者, 於他方當事人未為對待給付前, 得拒絕自己之給付, 民法第 264 條第 1 項本文定有明文。承上, 系爭車位及系爭房屋外牆既然俱無減失或減少其價值之瑕疵, 亦均難認有何減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵, 則原告主張其於 108 年 3 月 2 日及 108 年 6 月 26 日, 即各就系爭房屋外牆及系爭車位之上列瑕疵向被告主張同時履行抗辯, 顯屬無據, 原告仍應依系爭契約第 3 條第 4

項、第7條之約定給付價金。

2.系爭契約第7條第2項約定：「二、前項各期繳款，買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應就逾期之期款部分按每日萬分之二單利計算加計之遲延利息於補繳期款時一併繳付予賣方；如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月未繳清期款或遲延利息經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依本約第廿三條第二項約定之違約罰則處理，但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。．．．」、「第23條第2項約定：「．．．」

二、買方如有違約事項或違反第七條第二項、．．．者，買方（應係指賣方）解除契約，買方均應另給付賣方依房地總價款（含車位價款）百分之十五為上限之違約金，且該賠償之違約金金額以不超過買方已繳價款數額為限，賣方得逕就買方已繳價款扣抵違約金。賣方並得選擇就解除本契約並沒入上開違約金或請求買方繳清前述1/2違約金後繼續履行契約擇一處理，買方不得提出任何異議或主張。．．．四、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另請求其他損害賠償。」等情（見本院卷第37、63-65頁），為兩造所不爭執。又原告已依約給付被告價金400萬元。嗣因原告未依約給付其餘價金，經被告多次以存證信函限期催告原告履行未果，而於109年5月13日寄發行政院郵局第31號存證信函通知原告依系爭契約第23條第2項之約定解除系爭契約，原告已於109年5月14日收受該存證信函等情，已如前述，且依被告於108年4月18日、109年2月21日寄發原告之存證信函及回執各兩份（見本院卷第279-286頁）所示，原告確實已有違約事項，且於逾使用執照核發（107年6月28日）後一個月即107年7月28日未繳清期款（即違反系爭契約第7條第2項），經被告以108年4月18日行政院郵局第64號存證信函催繳，經送達七日

內仍未繳，則依系爭契約第7條第2項約定，應依系爭契約第23條第2項約定之違約罰則處理，亦即原告如有違約事項或違反系爭契約第7條第2項、．．．者，被告解除契約，．．．，由上足見，被告於109年5月13日寄發行政院郵局第31號存證信函通知原告依系爭契約第23條第2項之約定解除系爭契約，即屬有據，自應合法發生解除系爭契約之效力。

(二)被告請求系爭房屋及其基地（含系爭車位）總價15%即3,393,000元之違約金，是否過高？

1.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。又違約金之約定，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。

2.依系爭契約第23條第1、2、4項約定內容，可知兩造未有賣方受有其他損害得另行求償約定，堪認該條所定關於依買賣總價款15%計算之違約金，屬於損害賠償額預定性質。原告於締結系爭契約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力，本諸自由意識及平等地位自主決定，原則上即應受該違約

01 金約定之拘束，始符契約約定之本旨。原告主張其於108年
02 3月2日及108年6月26日，即各就系爭房屋外牆及系爭車
03 位之上列瑕疵向被告主張同時履行抗辯，既屬無據，原告自
04 應依系爭契約第3條第4項、第7條之約定給付價金，原告
05 未依約給付除原告已付價金400萬元外之其餘價金，且於逾
06 使用執照核發（107年6月28日）後一個月即107年7月28
07 日未繳清期款（即違反系爭契約第7條第2項），經被告以
08 108年4月18日行政院郵局第64號存證信函催繳，經送達七
09 日內仍未繳，則依系爭契約第7條第2項約定，應依系爭契
10 約第23條第2項約定之違約罰則處理，亦即原告如有違約事
11 項或違反系爭契約第7條第2項、．．．者，被告解除契約
12 ，原告均應另給付被告依房地總價款（含車位價款）百分之
13 十五為上限之違約金，且該賠償之違約金金額以不超過原告
14 已繳價款數額（即400萬元）為限，被告得逕就原告已繳價
15 款扣抵違約金，被告於109年5月13日寄發行政院郵局第31
16 號存證信函通知原告依系爭契約第23條第2項之約定解除系
17 爭契約，並依系爭契約第23條第2項約定，由原告已給付之
18 價款400萬元中，扣除總價款15%即3,393,000元充作違約
19 金，核屬有據。且未逾內政部所頒佈「預售屋買賣定型化契
20 約應記載及不得記載事項」第24條第4項標準上限（最高不
21 得超過依房地總價款百分之十五計算之金額），又被告已證
22 明就系爭房屋及其基地（含系爭車位）之銷售被告已給付訴
23 外人新開創公司銷售服務費1,014,059元，有新開創公司
24 109年11月24日含附卷可稽（見本院卷第305頁）；復因原
25 告違約終致解約，其喪失於該段期間與他人締約機會，需再
26 支付勞務費用另覓買主等情，而查原證10：「長虹天際」大
27 廈最新成交單價（見本院卷第123頁）乃9樓房屋、10樓房
28 屋，系爭房屋乃5樓房屋，房屋每坪之交易單價本即有不同
29 ，原告稱依原證10號之交易紀錄，可證被告並未受有跌價損
30 失云云，即屬無據；另原證11：與系爭房屋同為5樓之「長
31 虹天際」大廈房屋出售價格（見本院卷第125頁）之房屋，

01 乃面中庭之房屋，而系爭房屋乃面馬路的房屋，房屋每坪之
02 交易單價亦有不同，原告以之相比價，稱被告未受有跌價之
03 損失，亦屬無據，此外，原告復未能提出其他積極之證據供
04 本院審酌本件違約金有何過高情事，故本件堪認被告沒入買
05 賣總價款15%充作違約金，並無過高。

06 (四)基上，被告於109年5月13日寄發行政院郵局第31號存證信
07 函通知原告依系爭契約第23條第2項之約定解除系爭契約，
08 係屬有據，自應合法發生解除系爭契約之效力，原告即無從
09 於109年7月14日再以原證9之存證信函向被告為解除系爭
10 契約之意思表示。另被告沒入買賣總價款15%即3,393,000
11 元充作違約金，亦無過高。是原告主張其已於109年7月14
12 日以原證9之存證信函向被告為解除系爭契約之意思表示，
13 及被告沒入買賣總價款15%即3,393,000元充作違約金，顯
14 屬過高，上列違約金應酌減為零，而依預售屋買賣定型化契
15 約應記載及不得記載事項第24條第3項、系爭契約第23條第
16 1項、民法第179條、第259條及第359條規定，請求被告
17 返還3,393,000元，即屬無據，不應准許。

18 五、從而，原告依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
19 第24條第3項、系爭契約第23條第1項、民法第179條、第
20 259條及第359條規定，請求被告給付如訴之聲明所示，為
21 無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即
22 失所附麗，應併予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
24 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
25 指明。

26 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

27 中 華 民 國 110 年 1 月 29 日
28 民事第七庭法官楊千儀正本係照原本作成。
29 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（需
30 按他造人數附繕本，勿逕送上級法院）。如委任律師提起上訴者
31 ，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得無庸命補正，逕為裁定

01 駁回上訴。

02 中 華 民 國 110 年 2 月 1 日

03 書記官 蕭凱元