

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第693號

原告 張尹菀

訴訟代理人 蔡坤旺律師

黃書好律師

被告 國聚建設股份有限公司

法定代理人 張啟端

被告 廖惠玲

上二人共同

訴訟代理人 廖健智律師

複代理人 王寶明律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國108年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告國聚建設股份有限公司應給付原告新臺幣44萬2041元，及其中新臺幣41萬8806元自民國107年1月2日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告廖惠玲應給付原告新臺幣80萬9037元，及其中新臺幣76萬6511元自民國107年1月2日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告國聚建設股份有限公司負擔百分之二十四、被告廖惠玲負擔百分之四十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告各以新臺幣15萬元、新臺幣27萬元或等值之銀行可轉讓定期存款單或其他有價證券依序為被告國聚建設股份有限公司、廖惠玲供擔保後，得假執行。但被告國聚建設股份有限公司、廖惠玲如依序各以新臺幣44萬2041元、新臺幣80萬9037元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國103年5月25日各與被告國聚建設股份有限公司(

下稱國聚公司）、被告廖惠玲簽立房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書（下就前開二契約合稱系爭契約），約定原告向被告國聚公司購買被告國聚公司興建之「國聚之界」大樓建案之預售房屋（買賣標的為房屋編號B3棟第2樓房屋一戶及地下第2層編號第13之1號平面式停車位一個；下稱系爭房屋）、買賣價金為新臺幣（下同）4,170,000元，及向被告廖惠玲購買「國聚之界」大樓坐落土地即臺中市○○區○○段第1508之2、1508之4、1509、1512及1519之8地號土地（總面積3248平方公尺，該面積依地政機關登記為準，依系爭房屋換算之土地應有部分為10萬分之877及依前開停車位換算之土地應有部分為10萬分之60；下稱系爭土地）、買賣價金為7,750,000元，原告應依系爭契約之約定按期給付分期價款予被告國聚公司、廖惠玲，迄至105年3月1日合計已各給付被告國聚公司價金1,210,000元、給付被告廖惠玲價金1,920,000元。嗣被告國聚公司完成「國聚之界」大樓之興建並於105年4月29日通知原告驗屋【系爭房屋即為臺中市○○區○○段○○○○○○號建物（權利範圍全部，門牌號碼為臺中市○○區○○路○○號2樓；兼括停車位在內等公共設施則為同段第4683建號）】時，原告發現系爭房屋主建物有牆壁及地板凹凸不平、陽台欄杆未焊接完成等多處瑕疵，且「國聚之界」大樓通往地下停車場之坡道屋頂竟位於系爭房屋陽台前且二者距離甚近（即該坡道之牆面與系爭陽台二者間寬度過短），外人容易自該坡道屋頂跨越系爭房屋陽台而侵入系爭房屋內，該坡道屋頂斜坡之位置及高度與被告國聚公司先前銷售時所述不同且與原始設計圖面不符之重大瑕疵（下稱系爭坡道瑕疵）嚴重影響住戶之人身安全及居住安寧。再者，依被告國聚公司銷售時之「國聚之界」大樓社區平面圖所示，社區垃圾室位置並未正對原告購買之系爭房屋客廳，高度僅一層樓，然完工後之社區垃圾室竟正對系爭房屋客廳，高度亦提升至一層樓半，與銷售時提供之平面圖所示不符（下稱系爭垃圾室瑕疵），顯已違反系爭契約之約定

01 。原告多次與被告國聚公司之驗屋人員及業務主任要求及催
02 促改善修正，未獲被告國聚公司置理。則被告國聚公司補正
03 前開瑕疵前，原告自得暫停繳交後續各期款項，行使民法第
04 264條規定之同時履行抗辯權。原告後續多次與被告國聚公
05 司協調，均未有結果，兩造協調期間，被告國聚公司、廖惠
06 玲卻逕自於106年5月23日各將系爭房屋、系爭土地出售予第
07 三人，並於106年6月21日辦理所有權移轉登記予該第三人完
08 畢，則系爭契約因可歸責於被告二人事由致給付不能，原告
09 分別寄送台中公益路郵局第577號、第578號存證信函予被告
10 國聚公司、被告廖惠玲，依民法第226條第1項及第256條規
11 定解除兩造間之系爭契約，而被告國聚公司、被告廖惠玲均
12 於107年1月2日收受前開存證信函，是系爭契約已於107年1
13 月2日經原告合法解除。

14 (二)原告於105年4月驗屋後即發現系爭房屋之上述瑕疵，並要求
15 被告國聚公司將系爭房屋回復為契約約定之樣態，被告國聚
16 公司允諾與原告協商解決，至105年11月23日仍邀原告前往
17 公司協商，原告因信賴被告國聚公司而繼續協商。惟被告二
18 人表示其等已於105年7月22日、同年8月25日及同年10月17
19 日寄發存證信函予原告，分別表達催告原告繳納尾款及解約
20 之意思表示，被告之言行不一致，且被告國聚公司履約期間
21 ，關於履約事項除以電話聯繫，尚運用通訊軟體Line聯絡，
22 足見雙方溝通順暢，若被告有意協商，何須另以存證信函催
23 促繳款？故被告國聚公司與原告數度協商中，從未提及解約
24 之意思表示，突以存證信函催告繳費及解除系爭契約，有違
25 誠信原則，已構成權利濫用，其解除契約之意思表示為無效
26 ，不得依系爭契約扣留原告已繳納之價金作為違約金。即便
27 原告不得解除系爭契約，兩造於系爭契約所約定之違約金性
28 質非懲罰性違約金，且被告因另行出售系爭房屋及土地予第
29 三人而獲取280,000元利益，未因兩造買賣糾紛受有損害。
30 是以，被告無法舉證其受有實際損失，違約金應全數酌減，
31 並依民法第179條不當得利規定返還原告。

01 (三)系爭契約所約定之損害賠償額預定違約金最高為土地、房屋
02 之出售價百分之十五。是被告於原告起訴後，就超過此部分
03 違約金額之其餘價金已主動退還原告。然原告起訴時已就總
04 金額加計法定遲延利息，被告僅於107年6月25日分別退還原
05 告系爭房屋價金584,500元、系爭土地價金757,500元，原告
06 尚得向被告請求前開金額自107年1月2日（即被告二人收受
07 原告之上述存證信函，系爭契約生解除效力之日）起至被告
08 實際退款日（即107年6月25日）止之法定遲延利息各為14,0
09 12元（系爭房屋部分）及18,159元（系爭土地部分）。基此
10 ，原告依民法第259條第2款解除契約回復原狀之規定，請求
11 被告國聚公司返還原告系爭房屋買賣價金639,512元（計算
12 式： $0000000 - 000000 + 14012 = 639512$ ），及其中扣除利息
13 14,012元部分即625,500元自被告國聚公司收受存證信函日
14 即107年1月2日起算之法定遲延利息；被告廖惠玲具應返還
15 原告系爭土地買賣價金1,180,659元（計算式： $0000000 - 00$
16 $0000 + 18159 = 0000000$ ），及其中扣除利息18,159元部分即
17 1,162,500元自被告廖惠玲收受存證信函日即107年1月2日起
18 算之法定遲延利息。

19 (四)被告寄發予原告之105年7月22日台中大隆路郵局第449號（
20 下稱前開449號存證信函）、105年8月25日台中英才郵局第
21 1287號（下稱前開1287號存證信函）、105年10月17日台中
22 大隆路郵局第666號存證信函（下稱前開666號存證信函），
23 均因候領逾期致遭退回而未送達原告，被告未提出送達回執
24 證明，則被告並未合法對原告為催告及解約之意思表示，原
25 告亦無從知悉。又系爭契約為定型化契約，其中「以所載通
26 訊地址郵寄為準，如因拒收或無法送達退回時，均以郵局第
27 一次投遞日視為送達日期」之送達約款，係使消費者負擔非
28 其所能控制之危險，使消費者於違約時，負擔顯不相當之賠
29 償責任，足認該條款係顯然不利於消費者之情形，有違平等
30 互惠及誠信原則，前開條款應視為無效，被告送達自非合法
31 。縱使被告所為催告及解約之意思表示係合法送達原告，因

01 原告於驗屋時發現系爭坡道瑕疵及系爭垃圾室瑕疵，請求被
02 告限期修補，被告均不願補正，原告自得以被告仍未改善為
03 由行使同時履行抗辯暫停給付後期款項，原告行使同時履行
04 抗辯權屬正當之權利行使，難認原告有先為付款之義務。原
05 告既行使同時履行抗辯權，原告於被告瑕疵修補完成前，即
06 免負價金給付遲延責任，被告以原告經通知後逾期未繳納尾
07 款為由行使解除權，自不合法。

08 (五)綜上，原告依系爭契約解除回復原狀及不當得利之法律關係
09 ，提起本件訴訟。並聲明：

- 10 1.被告國聚公司應給付原告639,512元，及其中625,500元自10
11 7年1月2日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
12 2.被告廖惠玲應給付原告1,180,659元，及其中1,162,500元自
13 107年1月2日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
14 3.原告願提供現金或等值之銀行可轉讓定期存款單或其他有價
15 證券為擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告抗辯：

17 (一)兩造簽立系爭契約後，原告自105年3月起即未依約給付買賣
18 價金，經被告於105年7月22日以前開449號存證信函催告限
19 期繳納，卻未獲置理；復於105年8月25日以前開1287號存證
20 信函催告限期繳款，原告仍置之不理，已有遲延給付之違約
21 情形，被告遂依系爭房屋契約第24條第2項約定、系爭土地
22 契約第13條第2項約定，於105年10月17日以前開666號存證
23 信函為解除系爭契約之意思表示，並於同年10月18日送達原
24 告，則兩造間基於系爭契約所生之法律關係，已依法解除。
25 原告卻於解除系爭契約後，於106年10月18日以台中英才郵
26 局第2434號存證信函向被告國聚公司表示：「通往地下停車
27 場坡道屋頂斜坡高度與購買時之內容不符、社區垃圾室位置
28 原僅一層樓高，遭變更設計成一樓半高度，要求與被告國聚
29 公司協商解決云云。」但兩造之系爭契約因原告遲延繳付價
30 金而遭被告依法解除，兩造間因系爭契約所生之權利義務已
31 消滅，無協商必要，被告遂於106年10月31日以台中大隆路

01 郵局第792號存證信函回覆原告。原告則委任律師於106年12
02 月29日以台中公益路郵局第577號、第578號存證信函解除系
03 爭契約，並要求被告二人應返還其已給付之價金及其法定遲
04 延利息。惟被告於107年2月1日再以律師函向原告陳明被告
05 先前業已向原告合法解除系爭契約，並依約沒收原告已繳之
06 價金，原告解除契約之行為自屬無效。

07 (二)原告購買系爭房屋、系爭土地前，曾至被告國聚公司之接待
08 中心參觀，其內有放置銷售廣告、設計圖面等相關房地銷售
09 資料，期間原告從未提及通往地下道之坡道屋頂位於系爭房
10 屋陽台前之情形，被告國聚公司亦未提供不實訊息使原告陷
11 於錯誤而購買。另被告否認系爭房屋主建物牆壁及地板凹凸
12 不平、陽台欄杆未焊接完成、垃圾場位置與銷售時之平面圖
13 不符，縱使系爭房屋存在前開瑕疵，亦為原告得否依系爭房
14 屋契約對被告國聚公司主張瑕疵擔保權利，原告解除系爭契
15 約，顯失公平，至多僅能請求減少價金，但仍不得解免原告
16 依系爭契約繳納價金之義務，故原告拒絕繳納價金，並無理
17 由，被告因原告遲延給付發函催告後，再發函原告解除系爭
18 契約，則原告至106年12月29日始發函為解除系爭契約之意
19 思表示，因系爭契約業經被告解除，原告無再為解除之可能
20 ，原告前揭行為自不生解除系爭契約之效力。

21 (三)兩造於系爭契約所約定之「送達地址」，均係本於自由意志
22 ，表明以特定地址作為本件交易之通訊處所，以便雙方有書
23 信來往需求時寄送之用，兩造均應受拘束，而原告於系爭契
24 約上記載之通訊地址為「臺中市○○區○○巷0000弄00號」
25 ，被告均依約定之「送達地址」對原告寄發催告及解約之存
26 證信函，其送達自屬合法，即使被告寄發之存證信函因招領
27 逾期而退回，但被告既依約向兩造約定之處所為送達，已達
28 到原告之支配範圍，置於原告隨時可了解其內容之客觀狀態
29 ，前開非對話之意思表示應認已達到而發生效力，被告係合
30 法解除系爭契約，自得依系爭契約關於違約金之約定，於原
31 告已繳納之價金中扣留違約金，原告不得請求返還。又被告

於寄發前開449號存證信函、前開1287號存證信函、前開666號存證信函後，再以通訊軟體LINE通知原告，同樣發生到達之效力，原告最遲至此已知悉前開存證信函之內容，則被告實係合法解除系爭契約。另系爭契約關於送達地址之約定，兩造得以參與磋商，應非定型化契約條款，縱使為定型化契約條款，亦無顯失公平之情事。

(四)系爭房屋並未面對嫌惡設施（即系爭垃圾室瑕疵爭議部分），亦無從得出原告主張施工瑕疵之結論。且現今社會多屬集合住宅之形式，係透過共同出入口之保全設置維護居住安寧，但就社區內各戶間具有一定密集度，而依法院現場勘驗結果，人員跨越車道上方樹叢時，雙方亦不時出聲提醒注意，避免跌落，且原告配偶之雙手固可懸空碰觸系爭房屋之陽台「地面」，但一般人是否可將「雙腳」輕易跨越高處懸空翻過陽台「牆壁」進入房屋，尚有疑問，縱認被告施工有些許誤差，亦非重大，不生原告擔心想像之結果，無從作為解除系爭契約之依據。

(五)本件因可歸責於原告事由而逾期未依約繳納價款，依系爭房屋預定買賣契約第24條第2項、系爭土地預定買賣契約第13條第2項約定，被告國聚公司、廖惠玲自得各沒收依總價款百分之十五計算之違約金。原告主張應酌減違約金，並無可採。況且，原告就系爭契約尚有合計8,790,000元價金並未繳納，則自105年3月31日起至系爭房屋再次賣出日即106年5月23日止，共計418日，原告就此部分受有法定利息損失按503,318元（ $8,790,000 \times 5\% \div 365 \times 418 = 503,318$ ；元以下四捨五入，下同）；另被告因原告遲延繳納價款，造成延遲銷售系爭房屋而額外支出營運、廣告、人事、銷售獎金等費用計443,754元，被告因原告違約所生之損害至少為947,072元（ $503,318 + 443,754 = 947,072$ ）。

(六)並聲明：1.駁回原告之訴及其假執行之聲請；2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

(一) 下列事實，有系爭房屋預定買賣契約書、系爭土地預定買賣契約書、系爭房屋及系爭土地之建物登記謄本、土地登記謄本附卷可憑（即原證1、2、5），且為兩造所不爭執，堪認屬實：

1. 原告於103年5月25日各與被告國聚公司、廖惠玲簽立系爭房屋預定買賣契約書、系爭土地預定買賣契約書，約定原告向被告國聚公司購買被告國聚公司興建之「國聚之界」大樓建案之預售房屋即系爭房屋、買賣價金為4,170,000元，及向被告廖惠玲購買「國聚之界」大樓坐落土地即系爭土地、買賣價金為7,750,000元，原告並依系爭契約之約定按期給付分期價款予被告國聚公司、廖惠玲，迄至105年3月1日合計已各給付被告國聚公司價金1,210,000元、給付被告廖惠玲價金1,920,000元。

2. 被告國聚公司於105年5月2日興建完成「國聚之界」大樓，並於105年6月1日辦理系爭房屋第一次登記。

3. 被告國聚公司、廖惠玲嗣於106年5月23日各將系爭房屋、系爭土地出售予第三人，並於106年6月21日辦理所有權移轉登記予該第三人完畢。

4. 被告國聚公司、廖惠玲就原告前述分別給付之系爭房屋價金1,210,000元、1,920,000元，嗣於107年6月25日已分別返還原告系爭房屋價金584,500元、系爭土地價金757,500元。

(二) 觀諸系爭房屋預定買賣契約書及系爭土地預定買賣契約書均約明該二契約互為連帶契約，該二契約應同時簽立、執行始為有效（詳該二契約書前言），且系爭土地轉讓條件亦以兼括系爭房屋在內之「國聚之界」大樓興建完成程度為準（詳系爭土地預定買賣契約第10條），堪認該二契約（即系爭契約）具有不可分離之互相結合關係，應屬契約之聯立。原告雖主張被告國聚公司興建完成「國聚之界」大樓後，系爭房屋主建物有牆壁及地板凹凸不平、陽台欄杆未焊接完成等多處瑕疵，且有系爭垃圾室瑕疵及系爭坡道瑕疵。惟為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

- 01 1.原告主張系爭房屋主建物有牆壁及地板凹凸不平、陽台欄杆
02 未焊接完成等多處瑕疵乙節，未據原告就此有利於己事實提
03 出確切證據以實其說，自無從為有利原告之認定。
- 04 2.原告主張系爭房屋有系爭垃圾室瑕疵及系爭坡道瑕疵，固據
05 原告提出系爭房屋預售之廣告DM（即原證16）、建築物配置
06 計畫圖（即原證11）及現場相片（即原證13、14）為證。惟
07 綜參臺中市政府都市發展局107年7月9日復本院函（見本院
08 卷一第129頁）併檢送系爭房屋（即第4591建號）申請建造
09 執照時之工程圖樣及說明書案卷3卷、臺中市政府都市發展
10 局107年9月19日復本院函附「國聚之界」大樓1樓及2樓竣工
11 平面圖（見本院卷一第143至145頁）及本院勘驗現場結果（
12 見本院卷一第200至223頁之本院勘驗筆錄、現場相片），可
13 知「國聚之界」大樓地下停車場車道屋頂及位於一樓之系爭
14 垃圾室屋頂均為露天花台，系爭垃圾室本身並無面對系爭房
15 屋之情事（詳本院勘驗筆錄第一、二、三點所載，及前開2
16 樓竣工平面圖），是原告主張系爭房屋有系爭垃圾室瑕疵乙
17 節，與事實不符，並無可採。再者，本院勘驗現場時當場丈
18 量系爭房屋陽台與露天花台二者間（中空處）之距離約為63
19 公分（詳本院勘驗筆錄第四點所載），原告據此雖陳稱與綜
20 參前開1樓、2樓竣工平面圖計算而得之距離不同，故被告國
21 聚公司有未按圖施工之瑕疵等語，惟被告倘未按圖施工，衡
22 情主管機關應無依該竣工圖說等資料核發使用執照之可能，
23 自不能僅以本院丈量其中一部分之前開距離63公分，即謂被
24 告國聚公司有未按圖施工之情事；且依系爭房屋陽台玻璃至
25 該二樓地面之高度為128公分，系爭房屋陽台地面至露天花
26 台上方之高度為137公分，露天花台下方牆面之高度最低處
27 約為114公分、最高處約為270公分（詳本院勘驗筆錄第五、
28 六、七點所載）之現況，顯見一般人尚難懸空翻過系爭房屋
29 陽台玻璃以進入系爭房屋內，倘欲強行懸空翻過系爭房屋陽
30 台玻璃，須甘冒跌落落差達270公分之一樓地面之風險，於
31 此情形，系爭坡道自難認有原告主張之瑕疵存在。

01 3. 綜上，原告主張系爭房屋有前揭瑕疵既無可採，則原告據此
02 請求被告修補瑕疵進而向被告國聚公司、廖惠玲解除系爭契
03 約，為屬無據，不生合法解除之效力。

04 (三) 稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付
05 價金之契約。買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標
06 的物之義務。民法第345條第1項、第367條分別定有明文。
07 再者，又契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相
08 當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。
09 民法第254條亦定有明文。又系爭房屋預定買賣契約第8條、
10 第24條第2項約定：甲方（即指原告，下同）如逾期二個月
11 或逾使用執照核發後一個月補繳期款或延遲利息，經乙方（
12 即指被告國聚公司，下同）以存證信函或其他書面催繳，經
13 送達後7日內仍未繳者，雙方同意依第24條違約之處罰規定
14 處理；甲方違反有關本契約規定或甲方應履行之相關規定及
15 付款條件及方式之規定時，乙方得解除本契約。系爭土地預
16 定買賣契約第6條、第13條第2項約定：甲方（即指原告，下
17 同）如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月補繳期款或延
18 遲利息，經乙方（即指被告廖惠玲，下同）以存證信函或其
19 他書面催繳，經送達後7日內仍未繳者，雙方同意依第13條
20 違約之處罰規定處理；甲方違反有關本契約規定或甲方應履
21 行之相關規定及付款條件及方式之規定時，乙方得解除本契
22 約。又給付無確定期限，債務人在債權人為催告前，預先表
23 示拒絕給付，至受催告時起負給付遲延責任。經查，原告就
24 系爭房屋及系爭土地各期價款僅給付至105年3月1日止，有
25 如前述；而原告主張系爭房屋有前述瑕疵，並無可採，亦如
26 前述。於此情形，原告逾期未依約繳納後續各期價款，堪認
27 係屬可歸責於原告之事由所致。且查，被告國聚公司、廖惠
28 玲以預先擬定供購買「國聚之界」大樓房屋及其坐落土地之
29 消費者簽立與系爭契約相同條款之契約，此觀系爭契約之樣
30 式及其約款即明。則系爭房屋預定買賣契約第26條、系爭土
31 地預定買賣契約第15條約定：「甲乙雙方互相間所為之有關

01 本戶之相關事宜及通知辦理事項，均以書面按本契約所載通
02 訊住址郵寄為準，如因拒收或無法送達退回時，均以郵局第
03 一次投遞日視為送達日期」，依消費者保護法第11、12條及
04 消費者保護法施行細則第14條等規定，固堪認該約定係屬對
05 原告顯失公平且違反誠信之條款，應屬無效。又被告國聚公
06 司、廖惠玲因原告逾期未依約給付價款，先後於105年7月22
07 日以台中大隆路郵局第449號存證信函、105年8月25日以台
08 中英才郵局第1287號存證信函催告原告限期繳款，及於105
09 年10月17日以台中大隆路郵局第666號存證信函向原告解除
10 系爭契約，雖因候領逾期致遭退回而未送達原告（見被證4
11 、5、6）。然參諸原告以系爭房屋有前述瑕疵為由而不願給
12 付系爭契約後續價金之舉止作為，堪認原告於被告二人為催
13 告前即預先表示拒絕給付，且被告二人致原告前揭第449、1
14 287、666號等存證信函後，嗣經被告國聚公司人員於105年1
15 1月2日起以LINE通訊軟體與原告聯繫，且於同年月23日將該
16 等書面再次傳送予原告（見原證7、被證4），原告仍未給付
17 後續價金，則被告二人已於105年11月23日向原告合法解除
18 系爭契約，堪以認定。是原告以被告二人向其催告繳費及解
19 除系爭契約，係有違誠信原則，已構成權利濫用等語置辯，
20 委無可採。

21 (四)系爭房屋預定買賣契約第24條第2項約定：「甲方（即指原
22 告，下同）違反有關本契約規定或甲方應履行之相關規定及
23 付款條件及方式之規定時，乙方（即指被告國聚公司）得沒
24 收依房屋總價款百分之十五計算之違約金」、系爭土地預定
25 買賣契約第13條第2項約定：「甲方（即指原告，下同）違
26 反有關本契約規定或甲方應履行之相關規定及付款條件及方
27 式之規定時，乙方（即指被告廖惠玲）得沒收依土地總價款
28 百分之十五計算之違約金」。查兩造於103年5月25日簽立系
29 爭契約後，因可歸責於原告之債務不履行事由，經被告二人
30 向原告解除系爭契約，系爭契約於105年11月23日已生解除
31 之效力，有如前述。依系爭契約前揭約定，被告國聚公司、

01 廖惠玲自得主張原告應給付其等違約金。再者，約定之違約
02 金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明
03 文。約定有違約金者，有債務不履行情事發生時，債權人不
04 待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡
05 ，均得按約定之違約金，請求債務人支付。如約定之違約金
06 過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至相
07 當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利
08 於己事實之債務人負舉證責任（最高法院83年度台上字第
09 2879號、86年度台上字第1084號、92年度台上字第697號判
10 決意旨參照）。而不負舉證責任之債權人，就其所受損害之
11 內容、損害額多寡等違約金是否相當之事實，則須依民事訴
12 訟法第195條規定負真實完全及具體化之陳述義務，以保護
13 當事人之真正權利及維持國家之法律秩序（參見最高法院
14 107年度台上字第2429號民事判決，亦同此旨）。又契約不
15 履行之違約金是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀況
16 及當事人所受損害情形，以為酌定標準，債務人已為一部履
17 行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額（參見最高法院
18 49年台上字第807號民事判例，亦同此旨）。且契約已合法
19 解除，不得再將契約解除後之利息損失及房地出售時所受價
20 金減少之損失，作為審酌違約金是否過高之依據（參見最高
21 法院107年度台上字第642民事判決，亦同此旨）。基此，本
22 院綜參：1.兩造於103年5月25日簽立系爭契約後，迄至105
23 年11月23日系爭契約解除之該段期間，被告國聚公司、廖惠
24 玲因原告違約未給付其餘價金各2,960,000元（4,170,000－
25 1,210,000＝2,960,000）、5,830,000元（7,750,000－1,92
26 0,000＝5,830,000）所受相當於法定利率之利息損失各為10
27 7,858元（即系爭房屋部分，計算式：2,960,000×5%÷365
28 日×266日＝107,858；元以下四捨五入，下同）、212,43
29 6元（即系爭土地部分，計算式：5,830,000×5%÷365日×
30 266日＝212,436）；2.被告國聚公司、廖惠玲因違約另受
31 有增加額外之營運、廣告、人事、銷售獎金等成本，業據被

告陳明在卷，並有被告提出合計金額為443,754元之延遲銷售費用明細表（計算期間迄至106年5月23日止）在卷可按（見本院卷第246頁，即被證8），且原告並未舉證證明前開延遲銷售費用明細表有何不實之處，堪認前揭延遲銷售費用明細表所載內容為可採，則依前述系爭契約存續期間（266日）之比例換算，堪認被告國聚公司、廖惠玲就此部分亦受有各為98,836元【即系爭房屋部分，計算式：443,754元÷418日（即105年3月1日起至106年5月23日之期間）×266日=282,389元；282,389×35%（即系爭房屋價金，所占系爭房屋及系爭土地合計價金之比例）=98,836元】、183,553元【即系爭土地部分，計算式：443,754元÷418日=282,389元；282,389×65%（即系爭土地價金，所占系爭房屋及系爭土地合計價金之比例）=183,553元】之損失；3.原告前揭延遲給付其餘價金之期間非短、惟原告已一部履行價金之給付（即系爭房屋、系爭土地各為1,210,000元、1,920,000元）；4.系爭契約於105年11月23日解除後，無論係被告將系爭房屋、系爭土地另出售第三人是否獲利或損失，無從作為酌定本件違約金有無過高之依據，有如前述等一般客觀事實、社會經濟狀況、原告一部履行及被告所受損失等情狀，本院認為被告國聚公司、廖惠玲主張原告應給付其等依系爭房屋買賣價金15%、系爭土地買賣價金15%計算之違約金（即自原告所給付系爭房屋價金、系爭土地價金中，得為扣除沒收之違約金）各為625,500元（即4,170,000×15%=625,500）、1,162,500元（即7,750,000×15%=1,162,500）之數額尚屬過高，應各酌減為206,694元（107,858+98,836=206,694，即被告國聚公司部分）、395,989元（212,436+183,553=395,989，即被告廖惠玲部分）為適當。

(五)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，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2款定有明文。又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。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。為民法第229條第1項、第233條第1項、第203條所
明定。查：1.被告二人向原告解除系爭契約，系爭契約於105年11月23日已生解除之效力；2.原告給付之系爭房屋價金1,210,000元、1,920,000元，被告國聚公司、廖惠玲嗣已分別返還原告系爭房屋價金584,500元、系爭土地價金757,500元；3.被告國聚公司、廖惠玲自原告所給付系爭房屋價金、系爭土地價金中，得為扣除沒收之違約金各為206,694元、395,989元等情，已如前述。依前揭規定，原告主張被告國聚公司應償還其系爭房屋價金418,806元（ $1,210,000 - 584,500 - 206,694 = 418,806$ ）及其法定利息即包括：自105年11月23日起至107年1月1日該段期間之利息23,235元（ $418,806 \times 5\% \div 365 \text{日} \times 405 \text{日} = 23,235$ ），暨自107年1月2日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；及主張被告廖惠玲應償還其系爭土地價金766,511元（ $1,920,000 - 757,500 - 395,989 = 766,511$ ）及其法定利息即包括：自105年11月23日起至107年1月1日該段期間之利息42,526元（ $766,511 \times 5\% \div 365 \text{日} \times 405 \text{日} = 42,526$ ），暨自107年1月2日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。

（六）綜上所述，原告依系爭契約解除回復原狀之法律關係，請求被告國聚公司給付原告442,041元（ $418,806 + 23,235 = 442,041$ ），及其中418,806元自107年1月2日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；及請求被告廖惠玲給付原告809,037元（ $766,511 + 42,526 = 809,037$ ），及其中766,511元自107年1月2日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。又原告依系爭契約解除回復原狀之法律關係，所為前揭請求，為有理由，已如前述，則原告就此部分另依不當得利為法律關係，而為前揭相同請求部分，乃

01 以單一聲明，請求法院為同一之判決，屬訴之客觀重疊合併
02 ，訴訟標的雖有數項，如其中一項請求為有理由，即可為被
03 上訴人勝訴之判決，就他項標的無須更為審判（參見最高法
04 院88年度台上字第1127號、86年度台上字第997號民事裁判
05 ，亦同此旨），是本院就此部分自無庸再予論斷。至於原告
06 逾前述範圍，依系爭契約解除回復原狀法律關係所為之請求
07 ，為無理由，應予駁回，且原告就此部分依不當得利法律關
08 係所為之請求，亦無從更為有利於原告之判斷，亦應併予駁
09 回。

10 四、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，就原告勝訴部分核無不
11 合，依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當擔保金額准
12 許之；另依同法第392條第2項規定，本院依被告之聲請酌定
13 相當擔保金額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行
14 。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失其宣
15 告之依據，應併予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與本判
17 決結果不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 108 年 11 月 20 日
20 民事第五庭 法官 何世全

21 一、上正本係照原本作成。

22 二、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
23 。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 三、提起上訴，應以上訴狀表明（一）對於第一審判決不服之程度
25 ，及應如何廢棄或變更之聲明，（二）上訴理由（民事訴訟法
26 第441條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

27 中 華 民 國 108 年 11 月 20 日
28 書記官 黃筠婷