臺灣臺北地方法院民事判決

106年度重訴字第1481號

原　　告　胡芷毓
訴訟代理人　林鴻文律師
被　　告　隆美建設股份有限公司
法定代理人　張盟宗
被　　告　瑞信建設股份有限公司
法定代理人　高友農

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國108年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告隆美建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹佰陸拾貳萬壹仟零伍元，及自民國一0六年十一月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告瑞信建設股份有限公司應給付原告新臺幣參佰柒拾壹萬元，及自民國一0六年十二月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告隆美建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹佰伍拾玖萬元，及自民國一0六年十一月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告瑞信建設股份有限公司應給付原告新臺幣參佰壹拾捌萬元，及自民國一0六年十二月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決第三、四項所命給付，如任一被告為全部或一部之給付，其他被告於已給付之範圍內，免其給付之義務。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告隆美建設股份有限公司負擔百分之三十二、被告瑞信建設股份有限公司負擔百分之六十八。

本判決第一項，於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告隆美建設股份有限公司供擔保後，得假執行，但被告隆美建設股份有限公司如以新臺幣壹佰陸拾貳萬壹仟零伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項，於原告以新臺幣壹佰貳拾肆萬元為被告瑞信建設股份有限公司供擔保後，得假執行，但被告瑞信建設股份有限公司如以新臺幣參佰柒拾壹萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三、四項於原告以新臺幣伍拾參萬元為被告隆美建設股份有限公司供擔保，或以新臺幣壹佰零陸萬元為被告瑞信建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告隆美建設股份有限公司、瑞信建設股份有限公司如各以新臺幣壹佰伍拾玖萬元、新臺幣參佰壹拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查依原告與被告隆美建設股份有限公司（下稱隆美公司）簽訂之房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）第31條及原告與被告瑞信建設股份有限公司（下稱瑞信公司）簽訂之土地預定買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約）第23條，約定以本院為第一審管轄法院，有系爭房屋買賣契約書、系爭土地買賣契約書可稽（本院卷一第37、58頁），揆諸首揭規定，本院就本件訴訟自有管轄權，先予敘明。

二、隆美公司法定代理人原為黃金南，嗣於本院審理中變更為張盟宗，原告於民國108年1月31日提出書狀聲明承受訴訟（本院卷二第109至111頁），經核合於民事訴訟法第170條、第175條第2項及第176條規定，應予准許。

三、瑞信公司、隆美公司經合法通知，均無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於103年7月16日與隆美公司就隆美禮御社區房屋建案（下稱系爭建案）訂定系爭房屋買賣契約，向隆美

公司購買系爭建案興建之綜合商業住宅大樓（建造執照為101建字第0209號）編號C戶4樓房屋（下稱系爭房屋）及地下二層編號46之停車位，總價為新臺幣（下同）636萬元，並就系爭房屋坐落之臺北市○○區○○段3小段593-3、593-4、594、595、596、597、598、599、600地號土地持分（下稱系爭土地）與瑞信公司訂定系爭土地買賣契約，總價為1484萬元，原告至今已分別依約給付159萬元、371萬元。依系爭房屋買賣契約第9條第1項約定：「一、本社區之建築工程於102年5月13日前開工，自開工日起900個工作日內完成主建築物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」依臺北市建築管理工程處施工進度案件明細查詢所載系爭建案之開工日為101年11月19日，自該開工日起算900日工作日（週六及週日不計入），被告最晚應於105年5月2日以前取得使用執照，至今已逾1200工作日，被告仍未取得使用執照。又依系爭土地買賣契約第13條約定：「一、乙方（即瑞信公司）保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一，如有上述情形，乙方應於交屋日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。二、有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。」瑞信公司因系爭房屋未取得使用執照而無法交付並移轉登記系爭土地，且系爭土地業經第三人以臺灣士林地方法院105年度司執全簡字第540號為限制登記，瑞信公司履行交付系爭土地之義務遙遙無期，亦應負瑕疵擔保責任。則依系爭房屋買賣契約第9條第2項約定：「二、乙方（即隆美公司）如逾前項期間未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾1日應按已兌現價款依萬分之5單利計算遲延利息予甲方（即原告）。若逾期3個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，甲方得依本契約第22條第1項違約約定辦理。」及第22條約定：「一、除經雙方個別磋商同意之約定外，因乙方違反『主要建材及廠牌

、規格』、『開工及完工期限』、『瑕疵擔保責任』之規定者，甲方得解除本契約；解約時乙方除應退還甲方已兌現之房屋價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房屋及土地總價款百分之15計算之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金額超過已兌現之價款者，則以已兌現價款為限。」及系爭土地買賣契約第15條約定：「二、除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違反『交付相關事宜』及『瑕疵擔保責任』約定，甲方（即原告）得解除本契約，因乙方違約而解約時，乙方應退還甲方已繳之土地價款外，並應賠償依房屋及土地總價百分之15之違約金予甲方，但前開賠償之違約金金額超過已繳價款者，則以已繳價款者為限。」原告已於106年10月11日依系爭房屋買賣契約第22條及系爭土地買賣契約第15條約定解除系爭房屋及土地買賣契約，自得依系爭房屋買賣契約第22條約定及民法第259條第1款規定，請求隆美公司依約返還價金159萬元、遲延利息7萬2345元及違約金159萬元，共計325萬2345元，及依系爭土地買賣契約第15條第2項約定及民法第259條第1款規定請求瑞信公司依約返還價金371萬元、違約金318萬元，共計689萬元；並均計付法定遲延利息等語。並聲明：

（一）隆美公司應給付原告325萬2345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。

（二）瑞信公司應給付原告689萬元，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。

（三）願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

二、被告方面：

（一）瑞信公司未於最後言詞辯論期日到場，惟據其於準備程序提出之書狀及陳述則以：其曾於105年8月16日書立全權授權書，依105年7月15日其與隆美公司、訴外人啟赫營造股份有限公司（下稱啟赫公司）簽訂之委託興建工程協議書第4條第4項約定，其之銀行存摺、公司印鑑章已交付隆美公司，並授權隆美公司全權處理系爭建案事宜等語。

（二）隆美公司未於最後言詞辯論期日到場，惟據其於準備程序提出之書狀及陳述則以：系爭建案已依法申請展延開工日至102年5月13日，並經主管機關臺北市政府都市發展局同意備查，是以兩造約定取得使用執照期限，應自實際開工日102年5月13日起算。又工作天之計算應扣除如下：102年5月13日開工日起至105年12月31日止之期間，依105年12月21日修正公布前之勞動基準法第36、37條及其施行細則第23條規定，應扣除每7日應有1日之例假日、每年休假日、單日雨量達12公釐以上之天數。106年1月1日以後，依105年12月21日修正公布之勞動基準法第36條第1項規定之每7日有一日之例假日及1日之休息日、第37條第1項規定之休假日及單日雨量達12公釐以上之天數，則自開工日起算第900個工作天應為106年2月1日，被告應自該日翌日即106年2月2日起始負取得使用執照遲延責任，系爭建案業於106年11月14日取得使用執照（106使字第0186號）；原告以給付遲延為由解除系爭房屋買賣契約，依民法第254條規定，應定相當期限催告被告履行，如於期限內被告仍不履行始得解除契約，原告未先催告被告履行，不生合法解約效力。另原告請求隆美公司給付105年10月26日起算3個月共91日之遲延利息7萬2345元，並未說明請求權基礎、起算日為105年10月26日及計算3個月期間之依據，並無理由；再者，原告並未因系爭房屋使用執照遲延取得而受有損害，系爭房屋使用執照取得遲延僅10個月，則原告請求159萬元之違約金相當系爭房屋買賣價金之25%，顯然過高，即使隆美公司依約於106年2月1日取得使用執照，原告至遲可於取得使用執照後6個月之106年8月1日交屋，隆美公司於106年11月14日取得使用執照，並加緊收尾工作中，交屋指日可待，自如期進行交屋之106年8月1日起至107年2月底共計6個月，原告預期無法使用系爭房屋之利益，以相當大同區每月租金行情每坪952元計算，至多僅有13萬7,659元，本件違約金為損害賠償預定之性質

，原告既未受實際損害，原告請求違約金159萬元顯有過高，應予酌減等語，資為抗辯。

（三）並均答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告於103年7月16日與隆美公司簽訂系爭房屋買賣契約購買系爭房屋及停車位，約定買賣價金636萬元，原告已繳納159萬元；原告於同日與瑞信公司簽訂系爭土地買賣契約，購買系爭土地，約定買賣價金1484萬元，原告已繳納371萬元，系爭建案已於106年11月14日取得使用執照之事實，為兩造所不爭執（本院卷一第128至129頁、第154頁正反面、第173頁），且有系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約、系爭建案使用執照可稽（本院卷一第7至40頁、第41至61頁、第151頁），自堪信為真實。

四、得心證之理由：

（一）被告隆美公司就系爭建案是否有逾期取得使用執照情事？原告是否已依系爭房屋買賣契約第22條第1項約定合法解除系爭房屋買賣契約？

1.依系爭房屋買賣契約第9條約定：「本社區之建築工程於102年5月13日前開工，自開工日起900個工作天內完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照；乙方（即隆美公司）如逾前項期間未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾一日應按已兌現價款依萬分之5單利計算遲延利息予甲方（即原告）。若逾3個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，甲方得依本契約第22條第1項違約約定處理。」有系爭房屋買賣契約可稽（本院卷一第19至20頁）。查系爭建案係於102年4月15日實際開工，有臺北市建築管理工程處107年2月14日北市都建施字第10700114900號函附臺北市建照工程報備開工標準申請書可參（本院卷一第187頁正反面）。則依前開約定，系爭房屋即應於102年4月15日起算900個工作天內取得使用執照。依隆美公司所

提出106年11月14日核發之106使字第0186號使用執照（本院卷一第151頁），其中所載建造執照字號核與原告提出、主張為系爭建案之建造執照相符（本院卷一第62頁），原告對於該使用執照之形式上真正亦不爭執（本院卷一第173頁反面），堪認上開使用執照確為系爭建案之使用執照無訛。從而系爭建案係於102年4月15日開工，並於106年11月14日核發使用執照等情，堪以認定。

2.按雇主對於高度在2公尺以上之作業場所，有遇強風、大雨等惡劣氣候致勞工有墜落危險時，應使勞工停止作業；雇主使勞工從事施工架組配作業，應依下列規定辦理：…三、強風、大雨、大雪等惡劣天候，實施作業預估有危險之虞時，應即停止作業，勞工安全衛生設施規則第226條、營造安全衛生設施標準第42條第1項第3款分別定有明文。一般所謂「工作天」，係指將下雨、颱風等不能工作之日，以及星期日、例假日、節日等休息日扣除後，在通常情形應實際從事約定工作之日，即係以該工程能否合理施作來作判定。是工作天之認定除應將星期例假日扣除外，凡因天候致影響正常工作之進行，如颱風級數或降雨量達一定之標準者，均不計算在內。就雨天之認定部分，原告與被告隆美公司於系爭房屋買賣契約雖未就已達何等雨量方可暫停施工之情事以為約定，惟衡以系爭建案興建涉及地基、起建、上樑及外觀鋪設等諸多工程事項，並非下雨天均不能施作。衡諸前揭說明及一般經驗法則，並參酌交通部中央氣象局之雨量分級標準，「大雨」係指「24小時累積雨量達50毫米以上，且其中至少有1小時雨量達15毫米以上之降雨現象」（於104年9月1日起修正定義為「24小時累積雨量達80毫米以上，或時雨量達40毫米以上之降雨現象」），平地之警戒事項為「排水差或低窪地區易發生積淹水」，雨區之警戒事項為「強陣風、雷擊」等情，有交通部中央氣象局107年2月6日中象參字第1070001714號函及所附雨量分級定義修正對照表可證（本院卷一第19

0至192頁），堪認於構成前開「大雨」標準之日，係屬客觀上足以影響工程之進度之日而非屬工作天，至未達此標準之（國定假日或例假日或其他經臺北市政府宣布放假日以外之）下雨天，則應仍屬工作天。

3.依交通部中央氣象局前開函文及所附系爭建案所在處鄰近之臺北氣象站（臺北市○○區○○路○○號）之逐時降水量及大雨日數說明資料（本院卷一第193至223頁），於系爭建案102年4月15日實際開工後，符合大雨標準之日期計有：102年5月11日、6月23日、7月13日、8月14日、8月16日、8月21日、8月23日、8月29日、8月31日、103年5月20日、5月21日、5月29日、6月6日、6月23日、6月29日、9月21日、9月22日、104年2月24日、5月12日、6月14日、6月21日、6月23日、7月19日、7月23日、8月8日、8月18日、8月27日、8月28日、9月28日、105年5月16日、6月17日、9月27日；對照102年至106年度之行政院人事行政局辦公日曆（見本院調閱之106年度重訴字第1379號訴外人陳彥綾與被告間解除契約等事件卷第201至205頁），自102年4月15日實際開工後起算900天工作天（即不計屬於辦公日曆所訂之國定假日或上開大雨之日），系爭建應於105年12月12日取得使用執照，縱再扣除本院職務上已知之（非屬上開大雨日、亦非國定假日或例假日之）因颱風而經臺北市政府宣布放假日計5日（即103年7月23日、104年7月10日、9月29日、105年7月8日、9月28日），系爭建案亦應於105年12月16日取得使用執照，則依系爭房屋買賣契約第9條約定，隆美公司至遲自105年12月17日起，即應按日依已兌現之房屋價款依萬分之5單利計算遲延利息予原告；且依該條約定，於逾3個月即106年3月16日仍未取得使用執照時，即視為隆美公司違約，原告即可逕依系爭房屋買賣契約第22條第1項違約約定處理。而依該第22條第1項約定：「乙方（即隆美公司）違反『開工及完工期限』之規定者，甲方（即原告）得解除本契約；解約時乙方除應

退還甲方已兌現之房屋價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房屋及土地總價款百分之15計算之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限」（本院卷一32頁）。基此，原告於隆美公司在106年3月16日仍未取得系爭建案使用執照時，即已依約即時取得行使解除系爭房屋買賣契約之權利，此係屬契約雙方針對遲延解約事項之特別約定，自無再行回歸民法第254條規定適用之理，是隆美公司抗辯原告仍需依民法第254條規定定相當期限催告履行，於期限內不履行時，始得解除契約云云，顯非有據。又原告已於106年10月11日寄發存證信函予隆美公司，主張因隆美公司逾期取得使用執照，而依系爭房屋買賣契約第22條1項約定解除系爭房屋買賣契約，該信函並於106年10月12日送達隆美公司等情，有該信函及收件回執可憑（本院卷一第156至163頁），為隆美公司所不爭執（本院卷二第50頁），則於隆美公司就系爭建案於106年11月14日取得上開使用執照之前，系爭房屋買賣契約實業經原告合法解除，堪予認定。

（二）系爭土地買賣契約是否亦無存續理由而一併解除？

按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係（最高法院90年度台上字第1779號裁判參照），其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旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運。依系爭房屋買賣契約第30條第2項約定：「甲方（即原告）另與本契約基地所有權人所簽立之『土地預定買賣契約書』，雙方同意與本契約有密不可分之並存關係，故甲乙雙方（即原告、隆美公司）應

對前述之土地預定買賣契約書及其附件必須履行之義務負連帶責任，任何一契約無效、不成立或解除時，其他契約亦同其效力。」（本院卷一第37頁）。系爭土地買賣契約第22條第2項亦約定：「甲方（即原告）另與本契約房屋出賣人所簽立之『房屋預定買賣契約書』，雙方同意與本契約有密不可分之並存關係，故甲乙雙方（即原告、瑞信公司）應對前述之房屋預定買賣契約書及其附件必須履行之義務負連帶責任，任何一契約無效、不成立或解除時，其他契約亦同其效力。」（本院卷一第58頁）。足見兩造於締約時已約定系爭房屋與系爭土地應共同履行，且系爭房屋或系爭土地單獨給付，不能達契約之目的，應認系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約屬聯立契約，此2份聯立契約之給付目的係屬同一，均在使原告同時取得系爭房屋及系爭土地之所有權。是如有任一契約無法履約時，該2份聯立契約之契約目的即均屬不達，視同全部違約，在契約履行義務上，有明顯之牽連關係，即隆美公司、瑞信公司對原告應負系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約所約定之全部給付義務，被告其中1人之違約，均可視為另1被告違約，且該2份契約上開條文已明確約定兩造針對該2份契約所定相互應履行之義務，對於他造係負「連帶責任」，是被告就此2份契約之履行，彼此間應屬連帶債務責任，不履約之違約責任亦然，是如有違約情事，應各對原告負全部賠償責任。本件隆美公司就系爭房屋買賣契約已構成逾期取得使用執照之違約情事，業如前述，瑞信公司就此自亦應與隆美公司連帶負違約責任，而系爭房屋買賣契約既已經原告依約合法解除，則依系爭房屋買賣契約第30條第2項、系爭土地買賣契約第22條第2項約定，系爭土地買賣契約自應認已同經原告合法解除，且依約應負之後續退還買賣價款及相關賠償責任，隆美公司、瑞信公司均應連帶負責。至瑞信公司所執其另於105年7月15日與隆美公司、啟赫公司簽立之委託興建工程協議書，及於105年8

月16日出具之全權授權書（本院卷一第117至120頁），原告並非該等協議文件之契約當事人，自難認原告應同受拘束。更況，縱依該協議書、授權書約定，至多僅足認瑞信公司有授權由隆美公司全權處理系爭建案之一切事宜，然遍觀該協議書、授權書均無「瑞信公司依系爭建案之相關買賣契約、對買受人所應負之契約責任，僅由隆美公司單獨負責」等相關約定文字，是瑞信公司據此抗辯本件應僅由隆美公司全權負擔契約責任云云，顯非可採。

（三）原告請求隆美公司返還已支付之買賣價款並給付違約金、遲延利息，及請求瑞信公司返還已支付之土地價款並給付違約金，是否有理？

1.按「定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款」、「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」、「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之」，消費者保護法第2條第7款、第11條第2項、第17條第1項分別定有明文。查系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約，為隆美公司、瑞信公司為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，自屬消費者保護法所稱之定型化契約。依系爭房屋買賣契約第9條第2項約定，隆美公司逾期未取得使用執照者，每逾一日應按已兌現價款依萬分之5單利計算遲延利息予原告；逾3個月未取得使用執照，經原告依該約第22條第1項約定解除系爭房屋買賣契約時，隆美公司除應退還原告已兌現之房屋價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房屋及土地總價款百分之15計算之違約金，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。此核與內政部於103年4月28日公告修正之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第2款規定「賣方如逾期限未開工或

未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。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。」及第24條第1款、第3款規定：「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」、「買方依第1款或第2款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償『房地總價』百分之__（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」等語相符（本院卷二第69至75頁）。而系爭土地買賣契約第15條第2項針對賣方違約而經買方解約時，亦約定：「賣方應退還買方已繳之土地價款外，並應賠償依房屋及土地總價百分之15計算之違約金，但前開應賠償之違約金金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」（本院卷一第53頁），與上開應記載事項之前開規範意旨相符。由系爭房屋買賣契約第22條第1項、系爭應記載事項第24條第3款均明文規定，於買方因賣方違反取得使用執照期限規定而解約時，賣方除應退還買方已繳價款外，亦應一併退還「遲延利息」及賠償違約金；所謂「遲延利息」，應即係指系爭房屋買賣契約第9條第2項（系爭應記載事項第12條第2款）之依逾期日數、按已繳價款、依萬分之5單利計算」之「遲延利息」。是原告除得請求退還已繳價款及賠償依房地總價百分之15計算之（不高於已繳價款之）違約金外，另得請求系爭房屋買賣契約第9條第2項約定之遲延利息。而按民法第233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息（最高法院37年上字第8014號判例參照）；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁

判（最高法院43年台上字第576號判例參照）。本件隆美公司此部分所負之債務係依約定期限完工即取得使用執照，非屬以支付金錢為標的，依上說明，兩造就上開「遲延利息」之約定，實質上係屬違約金之性質，固堪認定；然兩造已以系爭房屋買賣契約第22條第1項，明確約定「系爭房屋買賣契約第9條第2項約定之（屬違約金性質之）遲延利息」與「依房地總價百分之15計算（不高於已繳價款）之數額」，均屬原告依系爭房屋買賣契約第22條第1項解約時所得請求之違約金，亦即兩造已透過契約明確約定該二者加計之數額即係民法第250條第2項所謂之「不於適當時期履行債務所生之損害總額」。則隆美公司抗辯依系爭房屋買賣契約第22條第1項約定，僅「依房地總價百分之15計算（不高於已繳價款）之數額」為損害賠償預定性質之違約金，至於該條項所謂之「遲延利息」，並非指系爭房屋買賣契約第9條第2項約定之遲延利息，而係指民法第259條第2款規定，於契約解除時，返還受領之金錢給付時應附加之自受領時起之利息等語；然民法第259條之規定，係屬契約解除時，當事人雙方所負回復原狀之義務，性質上為一種特別清算關係，該條第2款有關「應返還之金錢給付，應附加自受領時起之利息」之規定，即係為達致「回復（契約未成立時之）原狀」之目的，所進行之契約雙方當事人間互負之回復原狀義務之結算，性質上並非指契約當事人就（於契約解除後始生之）所應返還之金錢給付有何「遲延」情事而規範之「遲延利息」給付責任，是隆美公司上開所辯，顯係民法第259條規定之錯誤解讀，亦與前開系爭房屋買賣契約及前述應記載事項規定之明確文義及規範意旨不符，洵非可採。基此，原告依系爭房屋買賣契約第22條第1項約定，得請求隆美公司依該約第9條第2項約定，按日依已兌現之房屋價款依萬分之5單利計算遲延利息，應自105年12月17日起至106年10月12日契約經原告解除之日止，則原告主張隆美公司應給付自105年

10月26日起至105年12月16日止，計52日之遲延利息，自乏所據（本院卷一第4頁反面）；至105年12月17日起至106年1月24日止，計39日之遲延利息3萬1005元（計算式：159萬x 5/10000× 39＝3萬1005），應予准許。

2.系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約雖係各於第22條第2項、第15條第2項，分別約定買方解約時，身為房屋賣方（即隆美公司）、土地賣方（即瑞信公司）應分別退還買方已繳之土地、房屋價款，並各約定應賠償「依房屋及土地總價百分之15計算之違約金（若金額超過已繳價款，以已繳價款為限）」，然衡諸此2份契約係屬聯立契約，被告其中1人之違約，均可視為另一被告違約，任一契約之解除，另一契約即同其命運，且被告就此2份契約之履行及不履約時之違約責任，彼此間係屬連帶債務責任等情，業如前開認定明確，故本件2份契約因賣方違約而經原告解除契約時，隆美公司、瑞信公司就應退還之原告已付房屋價款159萬元、土地價款371萬元計530萬元，實應負連帶給付責任，則本件原告僅分別請求隆美公司返還159萬元、被告瑞信公司返還371萬元，未逾其依約得請求給付之範圍，自屬有據。又參酌系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約乃聯立契約，且被告就此2份契約之履行及違約責任應負連帶債務責任之契約目的與性質，同時綜合系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約前揭約定內容，前開2份契約均約定之「依房屋及土地總價百分之15計算之違約金（若金額超過已繳價款，以已繳價款為限）」，應係指隆美公司、瑞信公司於原告解約時，應另連帶負擔「依房屋及土地總價百分之15計算之違約金（若金額超過已繳價款，以已繳價款為限）」之違約金賠償責任，而非原告得各向隆美公司、瑞信公司分別（重複）請求「依房屋及土地總價百分之15計算（若金額超過已繳價款，以已繳價款為限）」之違約金。基此，本件原告得請求隆美公司、瑞信公司連帶給付依房屋及土地總價百分之15計算即318萬

之違約金：【計算式：（636萬＋1484萬）x 15%＝318萬，此數額未超過已繳之房屋及土地價款530萬元】，而原告本件係請求隆美公司給付159萬元，請求瑞信公司給付318萬元，雖未逾個別被告應連帶給付違約金數額，然原告應不得於得請求之318萬元數額範圍外重複受償，爰參酌民法第274條規定之意旨，本院應判命隆美公司、瑞信公司應分別給付159萬元、318萬元違約金予原告，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，就此部分亦免除其給付責任。

3.至被告隆美公司另抗辯原告並未因使用執照遲延取得而受有實際損害，且即使隆美公司如期取得使用執照，依相當於系爭建案之房屋附近租金行情計算，原告預期得使用該房屋之利益至多僅13萬7659元，是原告請求隆美公司給付違約金159萬元亦屬過高等語。惟按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。又約定有違約金者，有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，請求債務人支付。如約定之違約金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任；民法第252條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。況違約金之約定，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（最高法院83年度台上字第2879號、86年度台上字第1084號、92年度台上字第697號、92年度台上字第2747號、104年度台上字第530號裁判參照）。查系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約因前述隆美公司逾期取得使用執照，而經原告依約合法解除，原告即得依約請求隆美公司、瑞信公司連帶負擔「依房屋及土地總價百分之15計算之違約金（若金額超過已繳價款，以已繳價款為限）」以及（同具違約金性質之）「系爭房屋買賣契約第9條第2項遲延利息」之賠償責任。本院審酌隆美公司、瑞信公司均為專業建設公司，對於上開應記載事項應得知之甚詳，上開違約金之約定，為被告簽約時得盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，且本件依約至遲應於105年12月16日取得使用執照，卻係於106年11月14日始取得使用執照，逾越期間近1年之久，違約情節實屬重大。倘被告於違約時，仍得任意指摘違約金或遲延利息過高而要求核減，無異將被告不履行契約之不利益歸由原告分攤，不僅對原告難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護，此由上開應記載事項第24條第3項規定：「不得低於15%」等語，亦可徵之。隆美公司僅以不動產交易實價查詢之房租資料（本院卷一第152頁），辯稱：縱本件如期取得使用執照，依相當於系爭建案之房屋附近租金行情計算，原告預期得使用系爭房屋之利益至多僅6個月期間之13萬7659元收益，原告請求

隆美公司給付違約金159萬元，應屬過高等語，然其所提上開房租資料並未顯示該等房屋之屋齡狀況，顯難遽認與本件係屬新建案之系爭房地情形可堪比擬，此外，隆美公司即未再就抗辯原告本件僅請求159萬元（原得請求其與瑞信公司連帶給付318萬元）以及3萬1005元遲延利息之違約金數額，有何過高而顯失公平情形之有利於己之事實，提出相關事證供本院調查審酌，揆諸前開說明，本院認本件原告請求隆美公司給付159萬元之違約金數額尚無過高而顯失公平之情形，至瑞信公司則對於原告本件對其請求318萬違約金之數額計算沒有意見（本院卷一第154頁正反面），隆美公司辯稱應依民法第252條之規定予以酌減云云，亦不足採。

五、從而，原告依系爭房屋買賣契約第22條及第9條第2項約定、系爭土地買賣契約第15條第2項約定、民法第259條第1款規定，請求（一）隆美公司返還159萬元之房屋價款、給付3萬1005元遲延利息，共計162萬1005元，及自起訴狀繕本送達翌日即106年11月21日起（本院卷一第87頁送達證書）至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息；及請求（二）瑞信公司返還371萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即106年12月12日起（本院卷一第110頁送達證書）至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息；以及請求（三）隆美公司給付159萬元違約金及自起訴狀繕本送達翌日即106年11月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，及瑞信公司給付318萬元違約金，及自起訴狀繕本送達翌日即106年12月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息【就此（三）部分，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，就此部分亦免除其給付責任】，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，爰併予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第79條、第85條第1項但書、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　18　　日

民事第二庭　　審判長法　官　賴錦華

法　官　林維斌

法　官　許峻彬

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　　108　　年　　4　　月　　18　　日

書記官　李真萍