臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第2943號

原　　告　馬傑信
　　馬尚修
訴訟代理人　徐美智
　　馬傑德
被　　告　宏泰人壽保險股份有限公司
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　何哲旭
　　許俊彥

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國108年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限，請求之基礎事實同一者，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時原請求被告返還價金加計年息2%（本院卷第9頁），嗣民國107年9月13日變更聲明為：「1.被告應給付原告馬尚修（新臺幣）100萬元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償為止，按週年利率5%計算之利息。2.被告應給付原告馬傑信100萬元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償為止，按週年利率5%計算之利息。3.倘被告有理請求違約金降低10%」（本院卷第157頁），核原告所為之變更，係基於買賣預售屋之同一基礎事實，揆諸前開規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)被告在新北市淡水區推出「海洋都心2」之公寓大廈共同開發案（下稱系爭建案），以「威秀當鄰居」為廣告主旨吸引

買主，訴外人馬尚仁、王珍家於103年2月22日與被告簽立系爭建案之房屋土地買賣契約書，購入D2-24 F房屋及M2-1591停車空間，總價1,049萬元，已付價金155萬元。原告馬傑信於103年2月24日亦與被告簽立系爭建案之房屋土地買賣契約書(二契約內容下稱系爭契約)，購入該建案之E1-2 9F房屋及M4-0778停車空間，總價1,101萬元，已付價金146萬元。嗣於104年12月15日馬尚仁、王珍家以讓渡書將上開契約權利讓與原告馬尚修，並通知被告。

(二)消費者保護法第22條規定，企業經營者所負義務不得低於廣告之內容。原告購買系爭建案房屋，就是看到被告廣告表示將與「威秀」影城為鄰，詎被告與威秀解除合作關係後，到交屋時仍無法履行廣告內容，取代之影城品牌價值低於華納威秀，所為涉及詐欺之侵權行為(本院卷第159頁)，且有重大瑕疵(本院卷第43頁)，致原告權益受損，被告應負民法第226條之損害賠償責任，並有民法第259條解除契約後回復原狀責任(本院卷第42、153頁)，詎被告竟沒收以房地總價款15%計算之違約金，實非合理，並依民法第252條規定，請求酌減違約金降至10%，請求返還原告價金各100萬元本息(本院卷第43頁)。

(三)爰聲明：

1.被告應給付原告馬尚修100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償為止，按週年利率5%計算之利息。

2.被告應給付原告馬傑信100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償為止，按週年利率5%計算之利息。

3.倘被告有理請求違約金降低10%。

二、被告答辯則以：

(一)原告請求並無理由：

1.否認有詐欺與侵權行為之事實。

2.威秀影城並非系爭契約所約定之給付，買賣標的物實為房屋及坐落之土地所有權，廣告所提周遭環境設施，如淡江大橋、輕軌捷運、影城、購物商場等，均非社區公設，僅供承購

戶參考，不因此成為系爭契約之給付內容。且系爭建案周遭最後仍有「美麗華」影城為鄰，並無欠缺應具備之價值、效用與品質，且未低於廣告內容，並無瑕疵可言，原告不得主張解除系爭契約，返還價金或請求損害賠償。

3.被告前因原告未按時繳納價款，已解除系爭契約，依契約第26條第2項約定，自得沒收依房地總價款15%計算之違約金。又系爭契約計算違約金數額之比例，未逾內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所示之15%，未有過高之情事，且原告於簽約前，對於契約條款內容、債務不履行違約金等約款是否公平、是否有足夠之負擔能力等主客觀因素，本得事先評估後基於自由意志及平等地位而自主決定是否簽約，其事後任意指謫原約定之違約金過高而要求核減，有違交易安全及私法秩序之維護。況違約金之性質係因不履行債務而生損害之賠償總額預定，被告因原告遲繳價金違約而生之損害，已超過系爭違約金，原告請求顯屬無據。

(二)爰聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決請准提供現金或等值之有價證券為擔保免為假執行。

三、得心證理由：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告主張被告有詐欺之侵權行為、給付瑕疵、違約金過高等情，惟被告否認之，並以前詞置辯，依前揭說明，自應由原告就被告有詐欺行為、給付瑕疵、違約金過高等有利原告之事實負舉證責任。

(二)經查，被告辯稱馬傑信部分房地總價為11,010,000元，已給

付買賣價金為1,460,000元，馬尚修部分房地總價為10,490,000元，已給付之買賣價金為155萬元(本院卷第72、73頁)，惟因原告未持續繳款，經被告先後以台北台塑郵局存證號碼000000號及001842號存證信函、台北台塑郵局存證號碼000000號及000695號存證信函催告原告繳款未果，已於107年5月間合法解除系爭契約等情，有各該存證信函與回執在卷可稽(本院卷第101至115頁)，原告並不爭執，另原告主張迄至本院審理期間，自己並無解除契約之意思，被告亦無爭執，有本院言詞辯論筆錄可查(本院卷第255、256頁)，均堪信為真實。

(三)詐欺、侵權行為部分：

1.按民法第92條所定因詐欺而為意思表示者，係指受他人不實陳述之詐欺，以致為意思表示而言。依陳述當時之具體情事觀察，該項陳述苟無虛偽不實，信賴陳述之人自無主張受詐欺可言。至於他人所陳述之內容如係尚未發生之事項，則該事項嗣後能否完全實現，或其實現之程度比例若何，則與詐欺無關，尤不能以他人當時對於未來事項之期待未能完全實現，遂於事後遽指其意思表示因此受有詐欺。

2.查原告主張被告有詐欺侵權行為，係以被告無法實現其廣告記載之華納威秀為鄰等情為據，並提出相關廣告文宣與媒體報導資料為佐(本院卷第13、223、243、249頁)。惟觀諸原告所提2014年7月30日不明媒體報導資料，並無指涉威秀影城進駐系爭建案鄰近區域自始即屬不實，而是「進駐淡海開發案可能跳票」(本院卷第243頁)，衡諸社會一般經驗，報導內容係指原有此計畫，但又生變，自難認被告就威秀影城將進駐乙事有何不實之陳述。此外，原告並無其他證據足認被告有施以詐欺，縱被告事後未完全實現廣告內容，亦與詐欺無關，遑論構成侵權行為，原告此部分主張自無可取。

(四)民法第226條與瑕疵給付部分：

1.按民法第226條規定：「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能

者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償。」查系爭契約標的為系爭建案之房地，有該契約書可考(見外放證物袋之二件契約書)，而原告主張被告無法實現廣告內容之威秀影城部分，並非系爭契約約定之主給付內容，縱有無法給付之情，衡諸社會一般通念與交易習慣，房屋效用包括居住之主要利益及附隨之交通、生活機能等利益，影城之有無僅屬附隨利益，非房屋之主要利益，核屬瑕疵給付範疇，而系爭契約就此部分亦無特約，難認屬給付不能之事由。此外，原告空言其購買本意就是要與威秀為鄰，卻無舉證證明威秀影城之一部不能時，其他部分之履行對原告無利益，則原告請求被告為損害賠償，核與民法第226條規定之構成要件不符，難認適法。

2.次按民法第354條第1項規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」第373條規定：「買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。」查原告並無解除契約之意思，但系爭契約關係已因原告遲付繳款而經被告解除之事實，已如前述，契約關係既已解除，被告自無依民法第373條交付買賣標的物予原告之義務，則原告主張依民法第354條規定主張被告負有瑕疵擔保責任，即失所附麗，難認可採，相關損害賠償請求，亦屬無據。

(五)酌減違約金部分：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違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

之賠償總額，民法第250條定有明文。又違約金有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償總額預定之性質者。如為懲罰性質之違約金約定者，債務人於債務不履行時，債權人除得請求違約金外，如另有其他損害，尚得依其他法律關係請求賠償其他之損害；如為損害賠償總額預定性質者，則應視為就債權人所受之損害，業已依契約預定其賠償，自不得更行請求其他之賠償損害（最高法院99年度台上字第1257號裁判意旨參照）。是除當事人另有訂定外，民法第250條所規定之違約金，應不具違約罰之性質，而是債務不履行所生損害賠償額之預定。次按，定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效；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；違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之，消費者保護法第16條、第17條第1項、第2項分別定有明文。又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（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號判決意旨參照）。

2.查系爭契約第25條第2項約定：「除經雙方個別蹉商同意之約定外，甲方(按原告)違反『付款條件及方式』之規定者，

買賣雙方並得解除本契約；解約時乙方(按被告)得沒收依房地總價款百分之十五計算之違約金，但前開沒收之違約金金額已超過已兌現價款者，則以兌現價款為限。」（見外放系爭契約第25頁），該違約金既約以原告於適當時期履行債務為條件，堪認具有損害賠償總額預定性質。

3.次查，內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第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，買賣雙方並得解除本契約。」等語，係以15%為約定違約金上限，有該公告在卷可參(本院卷第294頁)。本院審酌主管機關依消費者保護法授權所定之規範，業已斟酌現今社會預售屋買賣之現況及衡量企業經營者與消費者間之關係，並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，本於其專業判斷為此規範，而系爭契約第25條第2項約定之違約金比例為15%，並未逾主管機關上揭公告所示比例，亦為常見之房屋買賣契約約定之違約金比例，堪認該15%違約金約定並無不公平而無效之問題，二造自應受違約金條款之拘束。本院復審酌原告馬傑信自陳為系爭建案之銷售人員(本院卷第257頁)，就本件不動產交易有相當智識程度，惟原告並未舉證證明違約金有過高且顯失公平之事實，尚難認有予酌減之必要。至於原告所提其他實價登錄之房價變動資料(本院卷第317至321頁)，僅屬特定期間之平均數值，惟客觀上影響房價高低之變數甚多，原告所提資料內容並無具體指陳「威秀」影城因素對房價之影響為何，亦無指陳系爭建案現有之美麗華影城有無品牌價值更低或影響房屋效用之事實，遑論推認違約金有無過高或不公平，均難執為有利原告主張之認定。

4.依上所述，馬傑信部分房地總價為11,010,000元，被告依房地總價15%計算，得沒收違約金1,651,500元，馬尚修部分房地總價為10,490,000元，被告依房地總價15%計算，得沒收

違約金1,573,500元，經與原告馬傑信已給付之買賣價金146萬元、馬尚修已給付之買賣價金155萬元相抵銷後，原告均無餘額，被告自無庸返還原告任何款項。

四、綜上所述，原告依詐欺、侵權行為、民法第226條、瑕疵給付與酌減違約金相關規定，請求被告給付，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　　官　林修平

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　　5　　月　　30　　日

書　記　官　賴靖欣