臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第697號

原　　告　黃文明
訴訟代理人　吳存富律師
複　代理人　廖元慶律師
被　　告　聯上實業股份有限公司
法定代理人　蘇永義
訴訟代理人　柯尊仁律師
複　代理人　黃偉欽律師

上列當事人間請求解除買賣契約等事件，經本院於民國108 年6月20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：

㈠原告於民國（下同）103 年11月10日向被告購買坐落在臺南市○區○○○段○ ○○ ○○○○○號上之「聯上W1」預售屋建案（下稱系爭建案），編號B3棟4 樓房屋1 戶及地下第3 層編號17號汽車位及地下第1 層編號18號機車位使用權，約定總價金新臺幣（下同）508 萬元，雙方簽立土地房屋預售買賣契約書（下稱系爭契約）。原告已依契約書附件四之分期付款進定明細表，向被告繳納到105 年12月份之第15期使用執照取得款項共計101 萬元。

㈡然兩造簽約後，被告因遭消保官查獲系爭契約第24條第2 款：「買方違反有關第7 條（付款條件及逾期之處理方式）、第13條（貸款約定）規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之15（最高不得超過百分之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，賣方並得解除本契約。」、第4 項：「買方如違反本契約所定之任一條款，經賣方催告限期履行仍不遵守時，則以買方違約論處，賣方得逕行依本違約罰則第2 項處理。」等約定，違反內政部所公

告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱內政部預售屋買賣定型化契約）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__（最高不得超過百分之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。」之內容，方將系爭契約更正錯誤內容。參諸臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）106年度上字第390號民事判決意旨，被告違反內政部預售屋買賣定型化契約訂定系爭契約，基於保障預售屋消費者之目的，依內政部預售屋買賣定型化契約第24條第4項明定買方之消費者雖屬債務不履行之一方，亦有解除契約之權利，則原告自得依照該條項規定解除系爭契約。而原告早於兩造先前之調解程序中解除本契約，再以本件起訴狀繕本送達向被告解除系爭契約。

㈢又系爭契約第24條第4項之違約金，應屬損害賠償總額預定性之違約金，被告逕自將違約金罰則定到房地總價款百分之15，而令原告負擔顯不相當之賠償責任，違反內政部預售屋買賣定型化契約第24條第4項，或違反誠信原則，依消費者保護法第17條第1項、第4項、第12條第1項、第2項第1款規定而無效，原告自得依民法第259條第1款解除契約回復原狀、消費者保護法施行細則第14條第3款或民法第179條不當得利等規定，請求被告返還已受領之買賣價金101萬元。

㈣退言之，縱認系爭契約第24條第4項之違約金約定有效，且係原告可歸責違約，被告得沒收依房地總價款15%之違約金，亦顯有過高，應依民法第252條規定酌定。因被告仍可另尋買主出售，且系爭建案位處市區○段，交通便利生活機能完善，房地價格漲勢甚劇，相較原告簽約購買之103年，銷售價格自應更高，被告顯無轉賣之差價損失可言；另系爭建案被告並未委託仲介銷售，也尚未至點交過戶階段，被告自無仲介報酬或稅捐支出，至有關後續起造興建、銀行融資利

息、案場租金等其餘固定成本，亦與原告有無買受無關涉，尚難資為被告所受損害之依據，是被告沒收之違約金額高達76萬2,000 元，與其客觀上所生損害實相差過鉅，應予酌減。參考同業利潤標準之年度淨利率，財政部公布之稅務行業標準分類暨同業利潤標準，住宅營建業於102 年度至104 年度之淨利率為8%、另行出賣他人所得預期之利益、被告已獲得原告給付買賣價金101 萬元及其所生孳息等因素，應酌減至房地總價款8 %。

㈤再者，原告尚得依系爭契約第11條第1 項及第2 項，向被告請求遲延利息27,775元，並依民法第334 條第1 項規定向被告行使抵銷權。依系爭契約第11條開工與取得使用執照期限第1 項及第2 項分別規定：「本預售屋之建築工程應在103年12月31日起開工，105 年10月30日以前完成主建物、附屬建物即使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」、「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1 日應按已繳房地價款依萬分之5 單利計算遲延利息予買方」。而被告遲至104 年1 月22日開工，逾期22日，於105 年12月1日取得使用執照，逾期32日，共計55日，故被告應給付原告之遲延利息，即為27,775元（計算式：1,010,000 元x 275/10,000＝27,775元】，並以此債權與被告之違約金相互抵銷。

㈥並聲明：1.被告應返還原告101 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。2.請准供擔保得為假執行。

二、被告抗辯：

㈠兩造簽訂之系爭契約書內容，並無違背內政部預售屋買賣定型化契約條款，僅係格式上表現方式不同，此由原證3 之原合約條文及修正後條文對照表可知，原告因拒絕辦理銀行貸款手續，經被告多次催促仍未履行，被告已於106 年8 月28日存證信函向原告解除系爭契約，系爭契約既經解除，原告自無再為解約之理。依原告所引之臺中分院106 年度上字第

390 號民事判決，縱認原告違約就系爭契約仍有解除權，惟依系爭契約第24條第2 項約定，被告仍得沒收依房地總價款百分之15計算之金額，就沒收之金額與內政部預售屋買賣定型化契約第24項條第4 項之規定完全相符，被告並無違反該規定，更無違反誠信原則或不當得利之情事，原告主張依民法第259 條第1 款、消費者保護法第17條第4 項、第12條或民法第179 條等規定，請求被告返還101 萬元，應屬無稽。

㈡又原告另主張系爭契約第24條第2 項約定之違約金數額過高，認應酌減至房地總價百分8 之情詞，並未就違約金過高之有利事實舉證證明，而僅引數則與本件無關之判決，亦屬無據。至系爭契約第24條所約定之違約金，雖為內政部所定之最高上限，惟同條第1 款約定如被告違約經原告解除契約時，被告除須退還原告已繳價款外，如有遲延利息一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之15計算之違約金予原告，足見該條約定符合公平原則，亦無偏頗。是被告依系爭契約第24條第2 項之約定，沒收依房地總價款百分之15計算之違約金，自無違反誠信原則或有不當得利之情事。

㈢再者，系爭契約第11條第1 項約定，系爭建案預計於103 年12月31日起開工，105 年10月30日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事者，得順延其期間：1.因天災、地變、戰爭等人力不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2.因政府法令變更或其他不可歸責於賣方之事由，而不能進行工程時，其影響期間。並非如原告所述應於103 年12月31日前開工，茲被告於104 年1 月19日開工，興建中臺南於105 年2 月6 日發生地震，導致永康區維冠金龍大樓倒塌，臺南市政府工務局於105 年2 月6 日及17日函令當時在地震前7 日內有施作混凝土澆置作業之建築工程，應全面進行結構安全檢測，並將檢測成果報請該局備查，系爭建案因於105 年1 月31日完成4 樓樑、柱、牆及頂版混凝澆置作業，屬該函令要求進行安全檢測之建築工程，被告即於同年月19日委託高雄市

土木技師公會進行地震前7日澆置混凝土安全鑑定，並於同年3月16日完成鑑定報告，經臺南市政府工務局於同年3月18日核章准予備查。因在未完成檢測報准備查前，被告無法進行下一樓層之混凝土澆置作業，此情形應屬系爭契約第11條第1項但書之不可歸責於被告之事由，自應扣除自105年2月6日至同年3月18日無法施工之天數共42日，而被告於105年10月30日以前已完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，於同年10月4日送件申請使用執照，於105年12月1日取得使用執照，雖較約定之105年10月30日晚了32日，但扣除上述無法施工之42日，並無逾期取得使用執照之情，原告自不得向被告請求遲延利息。

㈣並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，請准供擔保得免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第330-332頁）：

㈠原告於103年11月10日向被告購買系爭預售屋建案，編號B3棟4樓房屋1戶及地下第3層編號17號汽車位及地下第1層編號18號機車位使用權，約定總價金508萬元，雙方簽立系爭契約。原告依契約書附件四之分期付款進定明細表，向被告繳納到105年12月份之第15期使用執照取得款項共計10 1萬元。（同卷第31-97頁）

㈡被告以下列書函通知原告：

1.105年12月8日對保通知函，通知原告配合辦理銀行貸款及產權過戶作業。（同卷第281頁）

2.106年5月7日繳款通知書，繳納第16、17期銀行貸款分期款。（同卷第283頁）

3.106年6月16日及同年8月15日郵局存證信函，限期催告原告配合辦理銀行貸款及產權過戶作業。（同卷第285、287頁）

4.106年8月28日郵局存證信函，通知原告解除契約及沒收違約金。（同卷第209-213頁）

㈢兩造於103年11月10日簽立之契約書第24條違約罰則第2項

約定：「買方違反有關第7條（付款條件及逾期之處理方式）、第13條（貸款約定）規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之15（最高不得超過百分之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，賣方並得解除本契約。」、第4項約定：「買方如違反本契約所定之任一條款，經賣方催告限期履行仍不遵守時，則以買方違約論處，賣方得逕行依本違約罰則第2項處理。」（同卷第54頁）。

㈣兩造於103年11月10日簽立之系爭契約書第11條第1項約定：「本建築工程預計103年12月31日起開工，105年10月30日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事者，得順延其期間：1.因天災、地變、戰爭等人力不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2.因政府法令變更或其他不可歸責於賣方之事由，而不能進行工程時，其影響期間。」（同卷第40頁）

㈤內政部於104年1月1日修正公布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，其中第24條違約罰則第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__（最高不得超過百分之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。」（同卷第267-274頁）

㈥被告依據內政部修正版本，提供部分修正條文給原告參考，並表示可附註於系爭契約書，其中契約書第24條第2項規定修正為第4項：「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15（最高不得超過百分之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。」、第11條第1項規定：「本預售屋之建築工程應在103年12月31日起開工，105年10月30日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事者，得順延

其期間：1.因天災、地變、戰爭等人力不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2.因政府法令變更或其他不可歸責於賣方之事由，而不能進行工程時，其影響期間。」（同卷第99-115頁）

㈦系爭建案於104年1月22日開工，於105年12月1日取得使用執照。（同卷第119-126頁）

㈧105年2月6日臺南地震發生維冠大樓倒塌事件，臺南市政府工務局於105年2月17日發函，要求臺南市施工中之建築物於地震前7日內有澆置混凝土行為者，應依「臺南市地震災害後工程設施檢核表」進行結構安全檢測鑑定，並將檢測成果報請該局備查。（同卷215-221頁）

㈨系爭建案於105年1月31日完成混凝土澆置作業，被告於同年月19日委託高雄市土木技師公會進行地震前7日澆置混凝土安全鑑定，於同年3月16日完成鑑定報告，經臺南市政府工務局於同年3月18日核章准予備查。（同卷第223-237、311-315頁）

四、兩造爭執事項（同卷第332頁）：

㈠原告主張：系爭契約第24條第2項、第4項有關買方違約，賣方得沒收依總價款百分之15之違約罰款，違反內政部預售屋買賣定型化契約、誠信原則等事由，依民法第259條第1款、消費者保護法第17條第4項、第12條或民法第179條等規定，解除系爭契約及請求被告返還價金，有無理由？

㈡原告主張被告沒收百分之15之違約金額過高，請求酌減至百分之8，有無理由？

㈢原告主張：被告遲延開工及取得使用執照，請求給付遲延利息27,775元，並以此抵銷與被告沒收之違約金等事由，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠原告主張系爭契約第24條第2項、第4項之買方違約罰款約定，違反內政部預售屋買賣定型化契約、誠信原則等事由，依民法第259條第1項或第179條規定，解除契約及請求返

還價金，並無理由：

1.經查，原告主張系爭契約第24條第2項、第4項關於買方違約罰款，違反內政部預售屋買賣定型化契約第24條第4項規定乙節，依兩造不爭執事項㈢、㈣所示，兩造於103年11月10日簽立之系爭契約書第24條第2項、第4項，原告違反有關第7條（付款條件及逾期之處理方式）、第13條（貸款約定）規定者，被告得沒收依房地總價款百分之15（最高不得超過百分之15）計算之金額，但沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限等內容，對照內政部於104年1月1日修正公布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，第24條違約罰則第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__（最高不得超過百分之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。」內容，系爭契約就原告違反有關付款條件及方式之約定，被告得沒收依房地總價款百分之15（最高不得超過百分之15）計算之違約金額，並未超過內政部預售屋買賣定型化契約第24條第4項規定之上限，洵甚明確。而其嗣依據內政部修正版本，提供給原告參考之修正條文，將系爭契約書第24條第2項規定修正為第4項：「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15（最高不得超過百分之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。」內容（見兩造不爭執事項㈤），關於買方違約罰則之條款，僅作項次之調整，違約金額與修正前契約相同，均未超過內政部預售屋買賣定型化契約之上限，亦堪認定。原告陳稱有違反內政部預售屋買賣定型化契約之情詞，並無可採。

2.又系爭契約第24條違約罰則，除於第2項規定買方違約金額，併於同條第1項規定賣方違反相關條項，買方得解除契約，賣方應退還買方已繳價款及遲延利息，並應同時賠償依房地總價款百分之15計算之違約金予買方等規定（見同卷第54

頁），足資衡平買賣雙方之解約權益，應符合公平原則，尚難認有違反消費者保護法第12條規定之誠信原則，對消費者顯失公平之情形，故原告此部分主張，亦無可取。

3.從而，原告主張系爭契約第24條第2項、第4項買方違約罰款之約定，違反內政部預售屋買賣定型化契約、消費者保護法第12條規定之誠信原則等事由，遽以解除契約，或認為契約無效，依民法第259條第1項或第179條規定請求被告返還價金，並無理由。

㈡原告主張被告沒收百分之15之違約金額過高，請求酌減至百分之8，亦無可採：

1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所規定。然違約金之約定，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92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

2.經查，原告依系爭契約書附件四之分期付款進定明細表，向被告繳納到105年12月份之第15期使用執照取得款項共計101萬元，之後經被告以：①105年12月8日對保通知函，通知原告配合辦理銀行貸款及產權過戶作業；②106年5月7日繳款通知書，通知原告繳納第16、17期銀行貸款分期款；③106年6月16日及同年8月15日郵局存證信函，限期催告原告配合辦理銀行貸款及產權過戶作業，而其均未配合辦理及繳款，經被告再以106年8月28日郵局存證信函，通知原

告解除契約及沒收違約金等情，亦據兩造不爭執事項㈠、㈡可明。

3.原告主張被告按房地總價15%計算違約金，沒收76萬2,000元，顯然過高，請求酌減至百分之8等情事，並未舉證說明系爭契約所約定之違約金比例有何顯然過高，而顯失公平之情形。且系爭契約第24條第2項買方違約金按房地總價款15%計算之金額，並未違反內政部預售屋買賣定型化契約規範之上限，已如前述，而逾期違約金之約定，其目的係在督促契約當事人於約定期限內完成履約，至於兩造為履行契約付出之成本、時間等因素，於原告簽訂系爭契約時，應認其已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定之結果，始會同意簽立契約。況查，原告經被告多次通知催告仍未履約，系爭契約之解除係可歸責於原告給付遲延所致，嗣再以違約金約定過高為由，而要求核減，無異將其不履行契約之不利益歸由被告分攤，自難謂為公平。是其主張被告按房地總價15%沒收違約金，顯然過高，請求酌減至百分之8之情詞，亦難認可取。

㈢原告主張被告遲延開工及取得使用執照，請求給付遲延利息27,775元，並以此抵銷與被告沒收之違約金，亦無理由：

1.查兩造簽立之系爭契約書第11條第1項約定：「本建築工程預計103年12月31日起開工，105年10月30日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所規定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事者，得順延其期間：1.因天災、地變、戰爭等人力不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。2.因政府法令變更或其他不可歸責於賣方之事由，而不能進行工程時，其影響期間。」及系爭建案於104年1月22日開工，於105年12月1日取得使用執照等事實，依兩造不爭執事項㈣、㈦可明。

2.原告固主張被告應於103年12月31日開工，遲延至104年1月22日開工，有逾期開工22日之情詞，然兩造既約定「預計

」於103 年12月31日開工，而非「應於」該日開工，則被告於104 年1 月22日開工，自不生應給付原告遲延利息之情事，此由系爭契約第11條第2 項約定賣方如逾期前項期間未取得使用執照者，每逾1 日應按已繳房地價款萬分之5 計算遲延利息予買方，僅就被告逾期未取得使用執照應給付原告遲延利息之約定可明。故原告主張被告遲延開工22日之情詞，核與系爭契約第11條第1 項之約定，顯有未合，自無可取。又依兩造不爭執事項㈥所示，被告雖曾依據內政部修正版本，提供部分修正條文給原告參考，將其中第11條第1 項之「預計」開工日期，修改為「應在」103 年12月31日起開工，然此既未經原告同意，自不生契約變更之效力，原告亦不得執此請求被告給付遲延開工利息。

3.至原告另主張被告依約應於105 年10月30日取得使用執照，其於105 年12月1 日取得使用執照，有遲延32日之事實，固堪認定。然查，系爭建案施工期間，因於105 年2 月6 日臺南地震發生維冠大樓倒塌事件，臺南市政府工務局於105 年2 月17日發函，要求臺南市施工中之建築物於地震前7 日內有澆置混凝土行為者，應依「臺南市地震災害後工程設施檢核表」進行結構安全檢測鑑定，並將檢測成果報請該局備查。而系爭建案於105 年1 月31日完成混凝土澆置作業，需依臺南市政府工務局上開函令完成結構安全檢測鑑定報准備查，始能續行施工。而被告旋即於同年月19日委託高雄市土木技師公會進行地震前7 日澆置混凝土安全鑑定，於同年3 月16日完成鑑定報告，經臺南市政府工務局於同年3 月18日核章准予備查等情，另有兩造不爭執事項㈧、㈨可證。

4.是依兩造系爭契約第11條第1 項但書約定，因政府法令變更或其他不可歸責於賣方之事由，而不能進行工程時，其影響期間得順延之情事，被告抗辯其為配合臺南市政府工務局上開函令進行結構安全檢測鑑定停工期間，自105 年2 月6 日至同年3 月18日共計42日，因不可歸責於被告之事由，而不能進行工程之期間，依約得順延工期等語，洵屬有據，應認

可採。是兩造約定取得使用執照之期限自105 年10月30日再加計42日，應至105 年12月11日為止，被告於同年月1 日取得使用執照，並無遲延，亦堪認定。

5.從而，原告主張被告遲延開工及取得使用執照，請求給付遲延利息27,775元，並以此抵銷與被告沒收之違約金，亦無理由。

六、綜上所述，原告依民法第259 條第1 款或第179 條規定，請求被告返還已受領之買賣價金101 萬，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為無理由，應予駁回。而其假執行之請求，因訴之駁回亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　9　　日

民事第一庭　法　　官　陳淑卿

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　　8　　月　　12　　日

書　記　官　謝璧卉