

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第492號

原告 蘇益呈

羅沛辰

上二人共同

訴訟代理人 郭家祺律師

被告 伍彩企業股份有限公司

法定代理人 林義豐

訴訟代理人 蔡文斌律師

林韋甫律師

林冠廷律師

林亭宇律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，經本院於民國109年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告蘇益呈新臺幣壹佰壹拾壹萬伍仟元，及自本案判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告羅沛辰新臺幣貳佰伍拾壹萬伍仟伍佰元，及自本案判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告蘇益呈以新臺幣參拾柒萬貳仟元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣壹佰壹拾壹萬伍仟元為原告蘇益呈預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告羅沛辰以新臺幣捌拾參萬玖仟元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣貳佰伍拾壹萬伍仟伍佰元為原告羅沛辰預供擔保後，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)原告二人為夫妻，其等於民國103年6、7月間，透過仲介業

務員邱千懿向被告購買位於臺南市○○區○○段○○○○○○號

之「伍彩東急」建案（下稱系爭工程）預售屋編號A5棟第16樓（買受人為蘇益呈，下稱A5戶）、A2棟第9樓及B5棟第19樓（買受人為羅沛辰，下分稱A2戶、B5戶；上三戶預售屋均含車位，契約部分並分稱A5契約、A2契約、B5契約，並合稱系爭契約），同時向被告法定代理人林義豐購買上三戶預售屋所坐落之土地，上三戶預售屋及其土地總價金分別為A5戶新臺幣（下同）1,646萬元（預售屋及車位1,070萬元、土地576萬元）、A2戶2,172萬元（預售屋及車位1,412萬元、土地761萬元）、B5戶1,564萬元（預售屋及車位1,017萬元、土地547萬元），蘇益呈並已給付A5戶之訂金及簽約金合計為165萬元、羅沛辰已給付A2戶及B5戶之訂金及簽約金分別合計為217萬元及156萬元，共373萬元。嗣於103年底，原告因經濟狀況有變化，乃與林義豐、邱千懿協商延遲支付開工款，表示需要賣掉其中一戶預售屋，或擬將一或二戶預售屋之訂金及簽約金轉付應繳之開工款，但林義豐表示「沒關係，第二期款（指開工款）可以延期再繳」等語。依買賣契約書附件二所示，延期再繳應是指延到下一期即「當層結構體」完工後再為繳納。

(二)兩造於104年3月12日簽立房地預定買賣契約書後，原告委託仲介賣屋，已有買方出價，但被告卻表示須等預售戶數都賣完後，原告才能出賣。104年7月間預售屋開工典禮時，邱千懿通知原告於2、3天後會收到被告的第二期款即開工款繳款通知單，但林義豐已答應延期繳款，原告可以不用理會繳款單等語，原告於104年7月24日與林義豐見面時，林義豐亦表示可延期繳開工款。迄至104年8月間，邱千懿又通知原告，再過2、3天後會再收到繳款單，要原告不必理會。系爭工程於105年3月間施作連續壁後，於105年4月即全面停工。105年6月間邱千懿又通知原告將會再收到繳款單，也不用理會，因為林義豐已答應可以延期繳款，而目前無工程進度，到當層結構體完工時才需繳款等語，惟因該次繳款通知單特別載明應於七日內完成付款，為求慎重，原告特地打電話至被

告公司，被告公司人員稱林義豐出國，待其返台後再回覆原告。詎被告於105年7月11日即寄發存證信函通知原告，表示因原告未依約繳納款項，故依房屋買賣契約書第8條第3款、第25條第2款、第4款之規定解除雙方買賣契約，並沒收原告已給付之價金作為違約金。原告收到上開存證信函後，聯絡邱千懿，邱千懿表示回國後會幫原告處理，保證錢不會不見。林義豐回國後跟原告表示，解約沒收原繳價金是股東會的決定，等下一次股東會時會幫原告爭取三戶改成二戶等語，迨至106年3月15日被告開完股東會後，林義豐告知無法將三戶換成二戶，並拒絕再與原告見面。原告嗣對林義豐、邱千懿提出刑事詐欺告訴，偵查中兩造雖曾進行過二次調解，但均未成立，刑事詐欺告訴經臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢署）以107年度調偵字第3348號為不起訴處分，復經臺灣高等檢察署以108年度上聲議字第46號駁回再議確定。

(三)先位之訴部分：

被告固曾發函催繳開工程款，惟原告並非無故逾期未繳，而是林義豐一再表示可延期繳款，不必理會催繳通知，且系爭工程於105年4月就全面停工，連一個樓層都未蓋好，工地荒廢至今雜草叢生，目前亦未有復工跡象，以系爭工程對外所宣稱預定興建「地下三樓、地上A、H棟二十四層、B、G棟二十六層、D、F棟二十七層、E棟二十九層之住宅社區」全部共七棟大樓之建案規模觀之，客觀上已不能期待被告能在兩造契約特別約定期限113年11月25日前興建完工，顯已構成給付不能，且係可歸責於被告，爰依民法第256、226、259條規定，解除系爭契約，並請求被告返還原告已交付之價金538萬元。

(四)備位之訴部分：

縱認被告解除買賣契約合法，惟本件違約金約定過高，應由本院依民法第252條規定予以酌減，且兩造所簽訂之房屋預定買賣契約書為定型化契約，消費者如原告幾無更改之權力。原告於103年6月29日至103年9月15日約二個半月間已支付

01 購屋價金538萬元，已達原告購買三戶房屋總額之百分之15.
02 37（不含土地價格，蓋土地價格依「土地預定買賣契約書」
03 約定於辦完銀行貸款後始需支付），再者，被告迄今僅施作
04 連續壁，以被告緩慢之施工速度及甚少之施工比例，卻沒收
05 三戶房屋總價金之百分之15.37，顯不符比例原則，本件違
06 約金應酌減至房屋總價百分之2為適當。超過百分之2部分，
07 爰依民法第179條規定，請求被告返還蘇益呈1,436,000元、
08 羅沛辰3,244,200元。

09 (五)並聲明：

10 1.先位聲明：

- 11 (1)被告應給付蘇益呈165萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
12 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
13 (2)被告應給付羅沛辰373萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
14 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
15 (3)願供擔保，請准宣告假執行。

16 2.備位聲明：

- 17 (1)被告應給付蘇益呈1,436,000元，及自起訴狀繕本送達
18 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
19 (2)被告應給付羅沛辰3,244,200元，及自起訴狀繕本送達
20 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
21 (3)願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：否認林義豐曾向原告表示「可延期繳款」、「解
23 約沒收價金是股東會決定，下次股東會時，會幫原告爭取三
24 戶改成二戶」等語，林義豐、孫鵬恩於107年1月25日在被告
25 公司協商、107年10月19日在新北市中和區調解委員會協商
26 時，均未曾表示被告可退還已繳價金3分之1或2分之1等語，
27 依民事訴訟法第277條前段之規定，原告應就此部分負舉證
28 之責。原告拒不繳納開工款，經多次通知未果，被告寄發存
29 證信函表明解除契約並沒收買賣價金，實符合房屋預定買賣
30 契約書條款及民法第227條第1項、第256條之規定。被告出
31 售之預售屋，於兩造解除契約後，被告始申請變更部分建造

01 執照，此並不影響解約之效力。原告主張客觀上不能期待被
02 告能於113年11月25日前完工，並依民法第256條解除契約請
03 求返還不當得利，並無理由。另本件違約金並無過高之情事
04 ，原告請求酌減違約金，亦無理由等語，以為置辯。並聲明
05 ：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決
06 ，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執事項如下：

08 (一)原告二人為夫妻，其等於103年6、7月間，分別與被告成立
09 購買系爭工程編號A5戶、A2戶及B5戶（均含車位）預售屋，
10 及所坐落土地（出賣人為林義豐）之買賣契約（即分別為A5
11 契約、A2契約、B5契約），兩造並於104年3月12日簽立房地
12 預定買賣契約書。

13 (二)上開各契約之總價金分別為A5契約1,646萬元、A2契約2,172
14 萬元、B5契約1,564萬元，蘇益呈並已給付A5契約之訂金及
15 簽約金合計為165萬元；羅沛辰已給付A2契約及B5契約之訂
16 金及簽約金合計分別為217萬元及156萬元。

17 (三)房屋預定買賣契約書第11條第1項前段記載：本大樓社區之
18 建築工程應在104年7月25日之前開工，預定113年11月25日
19 之前完成主要建物、附屬建物及使用執照所訂之必要措施，
20 並取得使用執照視為完工。

21 (四)被告以104年7月間之繳款通知書、104年8月20日之催繳通知
22 書、105年6月20日被告公司之伍字第1050620005、10506200
23 06、1050620007號函，分別催告蘇益呈給付A5契約之第2期
24 款164萬元、羅沛辰給付A2契約之第2期款217萬元及B5契約
25 之第2期款156萬元，原告二人均遲未給付。嗣被告於105年7
26 月11日委託公道法律事務所為代理人，寄發台南地方法院郵
27 局第877號、第878號、第879號存證信函，分別通知原告二
28 人解除A5契約、A2契約、B5契約，並沒收蘇益呈已付價金16
29 5萬元、羅沛辰已付價金217萬元及156萬元作為違約金，原
30 告有收受上開存證信函。

31 (五)被告上開「伍彩東急」建案，臺南市政府工務局曾於105年1

月5日進行開工施工安全措施之勘驗，勘驗結果為准予備查，爾後再無申報勘驗之紀錄（本院卷第405頁）。

(六)依臺南市工務局108年9月30日南市工管一字第1081141250號函記載，系爭工程並未有申請停工之紀錄（本院卷第401頁）。

(七)原告二人曾對被告公司法定代理人林義豐及仲介業務員邱千懿提出刑事詐欺告訴，經新北地檢署以107年度調偵字第3348號為不起訴處分，復經臺灣高等檢察署以108年度上聲議字第46號駁回再議確定；兩造於偵查中，曾分別於107年1月25日在被告公司，及於107年10月19日在新北市中和區調解委員會進行調解，惟調解不成立。

四、原告先位之訴主張林義豐表示原告可延期繳款，不必理會催繳通知，原告並非無故逾期未繳開工款，被告據此解除系爭契約，並無理由，且系爭工程客觀上無法於113年11月25日興建完工，已構成給付不能，原告因此解除系爭契約，並請求被告返還蘇益呈、羅沛辰分別交付之價金165萬元、373萬元等語，惟為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

(一)依系爭契約中「房屋預定買賣契約書」第8條關於「付款條件及逾期付款之處理方式」約定：「一、甲方（即本件原告）給付本契約買賣價款予乙方（即本件被告），除簽約款及開工款外，甲方應依【附件二】付款明細表約定之各期工程進度完工後，接獲乙方書面繳款通知書七日內，依乙方指定之繳款方式至乙方指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；乙方每期通知甲方付款間隔日數應在二十日以上。二、如甲方逾期達五日仍未繳清期款或已繳票據無法兌現時，甲方應負給付遲延責任，加付按逾期款部分每日萬分之二單利計算遲延利息並於補繳期款時一併繳付予乙方。三、甲方如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息者，經乙方以書面或存證信函催繳，經送達七日內仍未繳者，視為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，並依本契約第廿五條第二項違約約定辦理。」（本院卷第65

、155、223頁）。查被告以104年7月間之繳款通知書、104年8月20日之催繳通知書、105年6月20日被告公司之伍字第1050620005、1050620006、1050620007號函，分別催告蘇益呈給付A5契約之第2期款164萬元、羅沛辰給付A2契約之第2期款217萬元及B5契約之第2期款156萬元，原告二人均遲未給付，為兩造所不爭執（不爭執事項(四)前段），惟依系爭契約中「房屋預定買賣契約書」第8條第1項約定，原告本應遵期繳納開工款，原告於收受前揭催繳通知後，仍未給付開工款，被告自得依約解除系爭契約；被告嗣於105年7月11日委託公道法律事務所為代理人，寄發台南地方法院郵局第877號、第878號、第879號存證信函，分別通知原告二人解除A5契約、A2契約、B5契約等情，亦為兩造所不爭執（不爭執事項(四)後段），經核被告對原告二人所為解除系爭契約之行為，符合上開條款之解除契約之約定。

(二)原告雖主張林義豐曾表示沒關係，第二期款（指開工款）可以延期再繳，而依買賣契約書附件二所示，延期再繳應是指延到下一期即「當層結構體」完工後再繳，被告公司對其二人所為解除系爭契約之行為，於法不合等語，惟為被告所否認，依民事訴訟法第277條之規定，原告應就此一有利於己之事項負舉證責任。證人邱千懿雖曾到庭證稱：105年間伊被委託居間代理銷售，價格由買賣雙方磋商，伊與林義豐之協調都沒有書面，當時伊向林義豐表示原告在外地遭詐欺6、700萬元，是否可以展延，林義豐說展延沒有關係，問會延到什麼時候，伊說原告也在想辦法，原告款項無法如期到位，要申請暫緩繳納，或要把三戶改兩戶，看差額多少，但沒有提到暫緩繳款要暫緩到何時；林義豐說OK，都可以商量，大家遇到問題，可以互相體諒，林義豐也說還是要跟股東商議後，才能回覆伊，這些都是林義豐口頭陳述，是林義豐直接上台北找伊，當時約在新加坡餐廳，也約在伊公司談過共3次，林義豐甚至還找了股東一起談，股東也說覺得沒收不合理，但股東說這不是他能決定的；後期要沒收時，還差

538萬元，原告願意補足538萬元，林義豐表示來不及了，還是要沒收，但當時工地並沒有動工，建案開工後只有做連續壁，之後就沒有做了，現場荒煙漫草，如此說要沒收，令人難以接受；被告公司正式發函解約後，林義豐有說錢繳給被告公司一定不會不見，看怎麼協調處理，或者更換他們其他銷售的建案等語（本院卷第480-485頁）；惟核邱千懿上開證言，邱千懿固證稱林義豐有同意展延付款，但沒有提到暫緩繳款要暫緩到何時，且說要跟股東商議後，才能回覆，足見林義豐當時之意思乃係要經股東同意後才能回覆可否展延付款，亦即林義豐應僅係應付或應酬之用語，並非真正代表被告公司答覆同意原告展延付款之意；況觀諸邱千懿與林義豐之LINE對話紀錄（新北地檢署106年度他字第144號卷第二宗第3-30頁），林義豐從未於LINE對話紀錄上承諾同意原告展延付款，原告又未提出其他足以證明林義豐確曾同意原告可延遲給付開工款之證據，是原告此部分之主張，尚難憑採。此外，被告公司並非林義豐一人之獨資企業，於被告未以公司名義出具相關書面文件，同意原告得延期或可不依約繳款之情況下，原告尚不得僅以林義豐個人之意思，即認可不遵期繳款，況並無證據可證明林義豐確曾同意，業經認定如上，因此，原告於收到被告公司催告繳款通知時，自應依約儘速繳款；縱其確有自行或透過邱千懿協調結果經林義豐同意原告得不依約繳款，原告亦應儘速取得被告公司之書面承諾，始生被告公司同意展延付款之效力。是原告主張被告公司同意開工款可延至下一期即「當層結構體」完工後再行繳納云云，即無可採。從而，被告公司於105年7月11日依系爭契約中「房屋預定買賣契約書」第8條之約定解除契約，於法應屬有據。

(三)原告復主張系爭工程目前僅有施作連續壁，客觀上無法於113年11月25日前興建完成，已構成給付不能，且係可歸責於被告之事由，爰依民法第256、226、259條規定，解除系爭契約等語；惟查，被告公司已於105年7月11日解除系爭契約

，並已生效，則原告再為解除系爭契約之意思表示，自不生效力。況依臺南市工務局108年9月30日南市工管一字第1081141250號函記載，系爭工程並未有申請停工之紀錄（本院卷第401頁），且迄兩造約定之113年11月25日完工日，尚有4年餘，系爭工程縱然目前有停滯情形，惟是否定然無法於113年11月25日前完成興建，尚無從認定，則原告主張系爭契約已構成給付不能，其依民法第256、226、259條規定，解除系爭契約云云，要難採憑。

(四)依上所述，原告逾期未繳納開工款，被告據以解除系爭契約，實為有據，則原告先位之訴以有可歸責於被告而給付不能之事由，主張解除系爭契約，並請求被告返還已交付之價金538萬元，於法無據，不應准許。

五、原告備位之訴主張，縱認被告解除系爭契約為有理由，因目前建案僅有施作連續壁，其餘則無進度，本件違約金亦有過高情事，請求將違約金酌減至房屋總價百分之2，超過百分之2部分，依民法第179條規定，請求被告返還蘇益呈1,436,000元、羅沛辰3,244,200元等語，經查：

(一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第252條分別定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年台上字第1915號判決參照）。又違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號判決要旨參照）。

(二)經查，依A5契約、A2契約、B5契約中「房屋預定買賣契約書

」第25條關於「違約處罰」約定略以：「…二、除經雙方個別磋商同意之約定外，甲方違反『付款條件及方式』之規定者，乙方得解除本契約；解約時乙方得沒收房屋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超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。」等語（本院卷第95、169、237頁），本件原告因未依約繳納開工款，經被告於105年7月11日委託公道法律事務所為代理人，寄發台南地方法院郵局第877號、第878號、第879號存證信函，分別通知原告二人解除A5契約、A2契約、B5契約等情，已如上述，系爭契約既已合法解除，被告自得依上開違約金條款對原告有所主張。惟關於本件得沒收之違約金額是否過高，原告固主張依系爭工程目前進度，被告得沒收之違約金至多為房屋總價金百分之2云云，本院審酌被告為銷售系爭預售屋，除有支付代銷費用之佣金外，當另有廣告費用、銷售中心搭建費用及人事管銷費用等支出，且被告公司上開「伍彩東急」建案，臺南市政府工務局曾於105年1月5日進行開工施工安全措施之勘驗，勘驗結果為准予備查，爾後再無申報勘驗之紀錄等情，亦為兩造所不爭執（不爭執事項(五)），依此情可認原告主張系爭工程於105年4月就全面停工，迄今連一個樓層都未蓋好等語，實非無據，否則被告公司為何遲遲未再有申請勘驗其他工程進度之舉。本院審酌系爭契約買賣標的核屬為高價位之商品，被告公司固然有上開相關佣金及費用之支出，然其除申報105年1月5日開工施工安全措施外，迄無再申報系爭工程勘驗之記錄，足認原告所稱被告公司自105年4月全面停工等語非虛，則被告既無新的資金、勞力投入系爭工程，則被告雖於105年7月11日依系爭契約中「房屋預定買賣契約書」第8條之約定，合法解除契約，然已是系爭工程停工之後所為之解除契約，實難認被告公司有因投入大量資金而受有極大的損害，再斟酌一般客觀事實、社會經濟狀況、解除契約效果及影響等一切情事，認上開違約金條款應酌減至系爭契約房屋價款之百分之5計算違約金為適當。是被告以

蘇益呈、羅沛辰繳付之165萬元、373萬元價款全額充作違約金，尚屬過高。經酌減後，被告得沒入蘇益呈之違約金為535,000元【計算式：A5戶房屋價款10,700,000元×5%=535,000元】；得沒入羅沛辰之違約金為1,214,500元【計算式：A2戶及B5戶房屋價款合計24,290,000元×5%=1,214,500元】。

(三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人給付。此項給付請求權，應認於法院判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意（最高法院102年度台上字第1330號判決意旨參照）。本件蘇益呈之A5契約、羅沛辰之A2契約及B5契約分別可被沒收之違約金為535,000元、1,214,500元，業如上述，惟被告沒收蘇益呈、羅沛辰之金額分別為165萬元、373萬元，經扣除被告可沒收之違約金額後，即為不當得利，故原告依民法第179條規定，請求被告返還蘇益呈1,115,000元【計算式：1,650,000元－535,000元＝1,115,000元】、羅沛辰2,515,500元【計算式：3,730,000元－1,214,500元＝2,515,500元】，於法有據。惟原告此項不當得利返還請求權，既於本判決確定時發生，並於斯時屆其清償期，被告於本判決確定翌日起始負其給付遲延之責任，是原告就法定遲延利息部分之請求，應自本判決確定之翌日起算，其請求被告給付之利息，超過自本判決確定翌日起算部分，為無理由，不能准許。

六、綜上所述，原告先位之訴依民法第256、226、259條規定，解除系爭契約，並請求被告返還原告已交付之價金538萬元，及自民事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，為無理由，應予駁回；備位之訴依民法第2

52條、第179條等規定，請求被告給付蘇益呈1,115,000元、羅沛辰2,515,500元，以及均自本案判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件就原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

八、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後，核與本判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告先位之訴為無理由，備位之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 3 月 31 日
民事第五庭 法官 張家瑛

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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 109 年 3 月 31 日
書記官 陳雅婷