

價款百分之15計算之違約金。兩造曾於 106年2月8日由臺中市政府消費者爭議調解不成立，被上訴人於同年月15日以○○○郵局第000000號存證信函向上訴人為解除契約之意思表示。又上訴人每期工程均延期未按表訂日期完工，被上訴人接到通知後都立即繳款，無遲延繳納期款，與系爭房屋買賣契約第9條第1項第3款第2目但書約定不符，上訴人不能免除遲延責任。另上訴人 106年2月9日催告被上訴人繳交價金時，被上訴人已向臺中市政府申請消費者爭議調解，並一再表示上訴人違約，自可拒絕付款。為此依民法第 259條、系爭房屋買賣契約第21條第1項，請求上訴人共同返還伊已付買賣價金121萬元，並賠償系爭房地總價款408萬元百分之15計算之違約金61萬2000元。

貳、上訴人則以：

系爭房屋買賣契約第7條第1項約定，買方於接獲賣方通知繳款後，有於時限內繳交期款之義務，惟依被上訴人之繳款明細一覽表，被上訴人累積遲延繳款天數達 868天，依系爭房屋買賣契約第9條第1項第3款第2目約定，被上訴人遲延期間，上訴人不負遲延責任。是原約定105年1月30日取得使用執照，系爭房屋於105年9月21日取得使用執照，僅較契約約定取得時間延後235天，未逾被上訴人遲延繳款天數868天，上訴人無須負使用執照取得遲延責任，被上訴人解除契約不合法。且上訴人於 106年2月9日以存證信函通知被上訴人進行交屋及繳交第19期工程款（含房屋款 202萬元、土地款83萬元）及交屋款，被上訴人未於期限內付款，即日起陷於給付遲延中，依上開約定，亦不得再以上訴人取得使用執照遲延主張解除契約。又被上訴人知悉取得使用執照已遲延之事實，仍於 105年6月3日繳交多筆遲延期款，並繳交「使用執照申請」及「使用執照取得」等期款，更於105年8月間將系爭房地出售與訴外人○○○，於106年1月間將系爭房地出售與訴外人○○○，凡此均足使上訴人信賴被上訴人不再行使解除權。況縱認被上訴人解除契約有理由，依系爭房屋買賣契

約第21條第1項約定，違約金係以房屋總價款百分之15計算，而房屋總價款為273萬元，計算違約金為40萬9500元，超過被上訴人所繳納之房屋款29萬元，應以29萬元為上限計算，並請求酌減。又上訴人於106年2月9日催告被上訴人繳交第19期工程款及交屋款，均未繳付，上訴人已於同年6月1日以○○○○郵局000000號存證信函向被上訴人為解除契約之意思表示，上訴人合法解除系爭買賣契約後，依系爭房屋買賣契約第21條第2項約定，沒收以房地總價金百分之15計算之違約金61萬2000元（計算式： $4,080,000 \times 15\% = 612,000$ ），並主張抵銷，抵銷結果，上訴人僅須返還被上訴人價金59萬8000元（計算式： $1,210,000 - 612,000 = 598,000$ ），被上訴人超過此部分金額之請求，即無理由等語，資為抗辯。

參、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，判令上訴人應給付被上訴人141萬4000元，並依兩造聲請分別命供擔保後為准、免假執行，而駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請，上訴人不服，提起上訴，並聲明：（一）原判決關於命上訴人給付超過59萬8000元本息部分廢棄。（二）上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。（三）上廢棄部分，第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。被上訴人則答辯聲明：（一）上訴駁回。（二）第二審訴訟費用由上訴人負擔。至上訴人在59萬8000元敗訴範圍及被上訴人敗訴部分，均未據上訴，已告確定。

肆、兩造不爭執事項及本件爭點（見本院卷第99至100頁正面）：

一、不爭執事項：

（一）被上訴人與巽揚公司及林美滿分別於103年9月17日簽訂系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約，買賣標的為坐落臺中市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○地及其上興建之「觀景苑」房屋編號○樓○戶（即系爭房地），其中房屋價金為273萬元、土地價金為135萬元，合計408萬元（見原審卷（一）第4至28、58至70頁）。

01 (二) 系爭房屋買賣契約第9條約定，上訴人應於105年1月30日
02 前取得使用執照，上訴人遲至105年9月21日取得，違反系
03 爭契約約定。

04 (三) 被上訴人已繳納價金 121萬元 (見原審卷(一)第29、71至73
05 、90頁)。

06 (四) 被上訴人以上訴人違反系爭房屋買賣契約第9條約定，於
07 106年2月15日以○○○○郵局第000000號存證信函向上訴
08 人為解除契約之意思表示，經上訴人於同年3月2日前收受
09 (見原審卷(二)第9至11頁巽揚公司函覆之存證信函第四點
10 ，本院卷第89至90頁)。

11 (五) 兩造曾於 106年2月8日由臺中市政府消費者爭議調解，調
12 解不成立 (見原審卷(二)第25頁)。被上訴人於106年2月21
13 日向臺中市政府為消費爭議之申訴 (見原審卷(二)第27頁第
14 一次消費爭議申訴資料表、同卷第28頁臺中市政府地政局
15 106年3月3日中市地價二字第0000000000號函)。

16 (六) 上訴人於 106年2月9日以○○○○郵局第000000號存證信
17 函，催告被上訴人繳納買賣價金 (見原審卷(一)第110至112
18 頁存證信函)。上訴人於 106年3月2日以○○○○郵局第
19 000000號存證信函，催告被上訴人繳納買賣價金 (見原審
20 卷(二)第9至12頁存證信函及回執)。上訴人於106年6月1日
21 以○○○○郵局第000000號存證信函，定10日期限催告被
22 上訴人繳納價金，逾期即依法解除契約 (見原審卷(三)第18
23 至20頁存證信函及回執)。

24 (七) 依系爭房屋買賣契約第28條前段、系爭土地買賣契約第17
25 條第1項約定 (見原審卷(一)第18頁、65頁反面)，系爭房
26 屋買賣契約與系爭土地買賣契約具有契約聯立關係。

27 (八) 系爭房屋買賣契約第21條第1項之違約金約定，其違約金
28 為損害賠償總額預定性質。

29 二、本件爭點：

30 (一) 被上訴人依系爭房屋買賣契約第9條第1項、第21條第1項
31 約定，以不爭執事項(四)之意思表示，解除系爭買賣契約，

有無理由？

(二) 被上訴人依民法第259條、系爭房屋買賣契約第21條第1項，請求上訴人共同返還已付買賣價金121萬元（上訴人僅就敗訴117萬元上訴），有無理由？

(三) 被上訴人依系爭房屋買賣契約第21條第1項約定，請求上訴人共同給付違約金20萬4000元（計算式： $4,080,000 \times 5 / 100 = 204,000$ ），有無理由？上訴人依民法第252條，抗辯違約金過高，請求酌減，有無理由？被上訴人主張以房地總價款計算違約金，有無理由？

伍、本院判斷：

一、被上訴人106年2月15日解除系爭買賣契約為合法：

(一) 兩造於103年9月17日簽訂系爭買賣契約，由被上訴人向上訴人買受系爭房地，系爭房屋買賣契約第9條約定，上訴人應於105年1月30日前取得使用執照，上訴人遲至105年9月21日取得，違反系爭契約約定，被上訴人因此於106年2月15日以存證信函向上訴人為解除契約之意思表示，經上訴人於同年3月2日前收受等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)(二)(四)）。而依系爭房屋買賣契約第28條前段、系爭土地買賣契約第17條第1項約定，系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約具有契約聯立關係（見不爭執事項(七)），即系爭契約任何一部分不履約時視同全部違約，解除契約時視為全部解除，是被上訴人以上訴人違反上開契約約定為由解除系爭契約，要屬有據。至上訴人抗辯使用執照取得時間雖延後235天，惟被上訴人未按時繳納各期價金款項，依系爭房屋買賣契約第9條第1項第3款第2目但書約定，上訴人不負遲延取得使用執照責任云云；被上訴人則主張上訴人每期工程均未按表訂日期完工，伊接到通知後都立即繳款，無遲延繳納期款，反是上訴人常拖延交付收據等語。查系爭房屋買賣契約第9條第1項第3款第2目但書約定：「本預售屋之建築工程於103年7月30日之前開工，105年1月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定

之必要設施，並取得使用執照。…且如有下列情事時，其遲延期間賣方不負遲延取得使用執照責任與交屋遲延責任：(二)因可歸責於買方下列事由發生時：2.買方未依約按時付清應給付之各期款及因逾期付款之滯納金時」等語。而上訴人所為上開主張，固提出巽揚公司售屋繳款明細一覽表為證（見原審卷(二)第15頁、本院卷第77頁），然該一覽表係上訴人自行製作之表單，難以憑信。且核對該一覽表各期款項名稱（同系爭房屋買賣契約附件(一)房屋付款明細表，見原審卷(一)第20頁），除前二期「訂金、簽約金」於預訂及簽約當日給付完畢，尚無爭議外，其餘各期自第3期「開工款」、第4至16期「各該項工程完成」、第17期「使用執照申請」、第18期「使用執照取得」等，均無確定期限，並以上訴人完成約定事項為付款條件，該等應完成事項又屬上訴人掌控範圍，非被上訴人所能瞭解，自應由上訴人舉證證明各期款項支付條件已完成，完成後已附相當文件為憑，且通知被上訴人知悉，並預留相當時間使被上訴人備款繳納，仍未付款時，始能責令被上訴人負遲延責任。惟觀諸上訴人上開一覽表「應繳款日期」，無對應之各工項完成日期，其對應之「勘驗日期」，係以臺中市政府都發局104年6月11日勘驗紀錄表為據，其中103年9月10日申報開工後，其下關於各樓層勘驗結果，係記載「配筋經監造建築師勘驗合格准予備查」（見本院卷第61至62頁），與系爭房屋買賣契約附件(一)「房屋付款明細表」第4至11期付款條件「樓版RC完成」（見原審卷(一)第20頁），有相當差異，已難符實。且第12期以下即無證據可資佐證，是上訴人上開應繳款日期記載，要屬片面說詞，無法採信。另上訴人究竟何時通知被上訴人繳款及其通知內容為何，尚乏憑證，所提中華民國郵政大宗函件執據（見本院卷第78至84頁），僅能證明巽揚公司曾寄送郵件予被上訴人，無法證明為繳款通知，自難基此認定上訴人主張可信。又上訴人上開一覽表「實繳日期」，係以巽揚公司

01 開具統一發票及收款證明單日期為準（見原審卷(一)第29、
02 71至73、90頁），其中有多期款項合併收受情形，亦有僅
03 記載工程款者，甚至發生員工○○○收受被上訴人期款侵
04 占入己，未繳回公司之事（見原審卷(二)第85至86頁臺灣臺
05 中地方檢察署106年度偵字第3546、12290號起訴書），顯
06 示上訴人要求被上訴人繳款之時間及內容，相當混亂且隨
07 意，衡情已脫離系爭房屋買賣契約附件(一)「房屋付款明細
08 表」各期繳款時程，加以工程進度持續延宕，足見被上訴
09 人主張上訴人每期工程均未按表訂日期完工，通知繳款時
10 間不定，伊無繳款遲延等語，應予採信。上訴人未能證明
11 已依前揭方式完備通知繳款程序而被上訴人仍逾期未付款
12 等事實，復持續收受價金並開立憑證，堪認上訴人主張被
13 上訴人遲延繳納期款，實不足取。

14 (二) 綜上，上訴人無法證明被上訴人有符合系爭房屋買賣契約
15 第9條第1項第3款第2目但書「未依約按時付清應給付之各
16 期款」情事，其基此主張免除遲延取得使用執照之違約責
17 任，即無理由。又系爭買賣契約屬預售屋性質，訂約時根
18 本無買賣標的之房屋存在，實係上訴人向消費大眾集資建
19 屋，對買受系爭房地之被上訴人存有極大風險，故當上訴
20 人延誤工程，而被上訴人仍持續繳款時，不過被上訴人為
21 避免違約以防止損害擴大之作為，除非被上訴人已明示免
22 除上訴人遲延責任，否則上訴人就其遲延取得使用執照，
23 仍屬違約。是被上訴人依系爭房屋買賣契約第9條第1項、
24 第21條第1項約定，以不爭執事項(四)之意思表示，解除系
25 爭買賣契約，為有理由。至於上訴人抗辯不爭執事項(四)
26 106年2月15日○○○○郵局第000000號存證信函，無解除
27 契約之意思表示云云。經核對該存證信函全文內容，有提
28 及105年7月15日已告知解約，復引用系爭房屋買賣契約第
29 21條第1項關於解約之約定等語（見本院卷第89至90頁）
30 ，可知被上訴人解除契約之意思已屬明確，自應作其有利
31 認定，難認上訴人所辯可採。另上訴人表示不再主張被上

01 訴人曾將系爭房地轉售第三人、解除契約有違誠信原則等
02 事項，是就此相關情節即不予贅論。

03 二、上訴人應共同返還被上訴人已付買賣價金121萬元：

04 按契約解除時，由他方所受領之給付物，應返還之，民法第
05 259條第1款定有明文。查被上訴人106年2月15日解除系爭買
06 賣契約為合法，已如前述，則被上訴人依上開規定，請求上
07 訴人共同返還已付買賣價金121萬元，自有所據。至系爭房
08 屋買賣契約第21條第1項約定：賣方（即上訴人）違反第9條
09 第1項規定者，買方（即被上訴人）得解除本契約；解約時
10 賣方應將買方已繳之「房屋」價款全部退還買方等語。僅在
11 約定解約時，上訴人須返還房屋價款，不能反推上訴人無返
12 還土地價款之義務，自屬當然。且兩造就解約時須返還之價
13 金為121萬元並無爭執，是被上訴人依民法第259條、系爭房
14 屋買賣契約第21條第1項，請求上訴人共同返還買賣價金121
15 萬元，為有理由。另上訴人雖於106年2月9日、同年3月2、
16 同年6月1日以存證信函催告被上訴人繳納第19期及交屋款價
17 金，惟當時被上訴人已申請消費糾紛調解，並一再表示上訴
18 人違約情事（見不爭執事項(六)(五)），亦主張其可拒絕付款等
19 語，意在行使同時履行抗辯權，於法有據，上訴人以被上訴
20 人上開價金給付遲延為由解除契約，自非適法。況被上訴人
21 已合法解除系爭買賣契約在先，上訴人無從再為解除契約，
22 其依系爭房屋買賣契約第21條第2項約定，沒收以房地總價
23 金百分之15計算之違約金61萬2000元，並主張抵銷，均無可
24 採，不應准許。

25 三、被上訴人得請求上訴人共同給付違約金13萬6500元：

26 依系爭房屋買賣契約第21條第1項約定，上訴人違反第9條第
27 1項約定，被上訴人解除契約後，除得請求上訴人退還價款
28 外，另約定：賣方（即上訴人）應同時賠償「房屋」總價款
29 百分之15之違約金予買方（即被上訴人），但該賠償之金額
30 超過買方已繳價款者，則以已繳價款金額為上限，不得另行
31 請求損害賠償（見原審卷(一)第14頁）。核其文義，此違約金

百分之15之計算基準，當指「房屋」總價款而言，被上訴人主張以「房地」總價款計算，脫逸違約金須明文約定之範圍，實無所據。至系爭房屋買賣契約第21條第2項關於買方（即被上訴人）違反契約時之違約金計算標準，係以「房地」總價百分之15計算，有違公平原則乙節，要屬上訴人向被上訴人請求違約金時，始須考量是否改以「房屋」總價計算之問題，尚非被上訴人在無明文約定下，藉以提高違約金之依據。又按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文。原審就此違約金已酌減為20萬4000元（計算式： $4,080,000 \times 5/100 = 204,000$ ），實係由原約定百分之15減為百分之5，因被上訴人未表示不服，兩造協商之爭點(二)亦係就百分之5以內數額為爭執，則以房屋總價273萬元重新計算結果之違約金應為13萬6500元（計算式： $2,730,000 \times 5/100 = 136,500$ ）。本院審酌被上訴人自103年9月5日至106年1月3日共繳納價金121萬元（見不爭執事項(三)），該價金每年法定遲延利息為6萬0500元（計算式： $1,210,000 \times 5\% = 60,500$ ），而最後繳款日迄今已2年2月餘，單就法定遲延利息計算，即與上開違約金重新核算結果13萬6500元相近，被上訴人既未請求法定遲延利息，則本件違約金以此金額為據，要屬妥適，上訴人請求再予核減，不應准許。是被上訴人依系爭房屋買賣契約第21條第1項約定，請求上訴人共同給付違約金13萬6500元，為有理由，逾此部分之請求，則無理由。

四、綜上所述，被上訴人依民法第259條第1款、系爭房屋買賣契約第21條第1項，請求上訴人共同給付系爭房地價金及違約金共134萬6500元（計算式： $121\text{萬元} + 13\text{萬}6500\text{元} = 134\text{萬}6500\text{元}$ ），洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決

，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、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。

陸、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中	華	民	國	108	年	3	月	29	日
			民事第一庭			審判長	法官	陳賢慧	
							法官	陳得利	
							法官	黃綵君	

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

						書記官	周巧屏		
中	華	民	國	108	年	3	月	29	日