

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第93號

上訴人即

附帶被上訴人 張尹菟

訴訟代理人 蔡坤旺律師

黃書好律師

被上訴人即

附帶上訴人 國聚建設股份有限公司

法定代理人 張啟端

被上訴人即

附帶上訴人 廖惠玲

共 同

訴訟代理人 廖健智律師

複代理人 王寶明律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於民國108年11月20日臺灣臺中地方法院107年度訴字第693號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，本院於109年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命國聚建設股份有限公司給付張尹菟超過新臺幣（下同）326,762元，及其中312,750元自107年1月2日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；命廖惠玲給付張尹菟超過599,409元，及其中581,250元自107年1月2日起至清償日止按年息百分之5計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。

上開廢棄部分，張尹菟於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

國聚建設股份有限公司、廖惠玲其餘附帶上訴駁回。

張尹菟之上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含上訴及附帶上訴）訴訟費用，由國聚建設股份有限公司負擔百分之18，廖惠玲負擔百分之33，餘由張尹菟負擔。

事實及理由

壹、兩造爭執要旨：

一、上訴人即附帶被上訴人張尹菀（以下僅略稱張尹菀）主張：

(一)張尹菀於民國103年5月25日與被上訴人即附帶上訴人國聚建設股份有限公司（以下僅略稱國聚公司）、被上訴人即附帶上訴人廖惠玲（以下僅略稱廖惠玲）分別簽立房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書（以下合稱系爭房地買賣契約），約定張尹菀向國聚公司購買「國聚之界」大樓建案之預售房屋（編號B3棟第2樓房屋1戶及地下第二層編號第13之1號平面式停車位1個；下稱系爭房屋）、買賣價金為417萬元；向廖惠玲購買「國聚之界」大樓坐落土地即臺中市○○區○○段1508之2、1508之4、1509、1512及1519之8地號土地（依系爭房屋換算之土地應有部分為10萬分之877，及依前開停車位換算之土地應有部分為10萬分之60；下稱系爭土地）、買賣價金為775萬元。張尹菀應依系爭房地買賣契約按期給付分期價款予國聚公司、廖惠玲，迄至105年3月1日止，合計已給付國聚公司121萬元、廖惠玲192萬元。嗣國聚公司完成「國聚之界」大樓之興建，並於105年4月29日通知張尹菀驗屋，張尹菀於驗屋時發現「國聚之界」大樓停車場坡道上方露天花台與系爭房屋前陽台完工後實際距離與竣工平面圖不符，具有至少數十公分之落差，外人容易自該坡道屋頂跨越系爭房屋前陽台而侵入屋內，欠缺系爭房地買賣契約約定應有之價值、品質及效用，更影響張尹菀住居平穩與人身安全，屬可歸責於國聚公司、廖惠玲所致重大瑕疵（下稱系爭坡道瑕疵）。張尹菀多次要求及催促改善修正，未獲國聚公司置理。則於國聚公司補正系爭坡道瑕疵前，張尹菀自得暫停繳交後續各期款項而行使同時履行抗辯權。後於兩造協調期間，國聚公司、廖惠玲卻逕自於106年5月23日將系爭房屋、土地出售予第三人，並於同年6月21日辦理所有權移轉登記予該第三人，則系爭房地買賣契約即因可歸責於國聚公司、廖惠玲之事由致給付不能，張尹菀於106年12月29日分別寄送台中公益路郵局第577號、第578號存證信函予國聚

01 公司、廖惠玲，依民法第226條第1項及第256條規定解除系
02 爭房地買賣契約，而國聚公司、廖惠玲均於107年1月2日收
03 受前開存證信函，故系爭房地買賣契約已於107年1月2日經
04 張尹菟合法解除。

05 (二)國聚公司、廖惠玲寄發予張尹菟之105年7月22日台中大隆路
06 郵局第449號（下稱449號存證信函）、105年8月25日台中英
07 才郵局第1287號（下稱1287號存證信函）、105年10月17日
08 台中大隆路郵局第666號存證信函（下稱666號存證信函），
09 均因候領逾期遭退回而未送達，則國聚公司、廖惠玲並未合
10 法對張尹菟為催告及解約之意思表示，張尹菟亦無從知悉。
11 而縱認國聚公司、廖惠玲於105年11月23日在LINE轉貼前開
12 存證信函圖檔係屬限期催告通知，國聚公司、廖惠玲也無從
13 於同一時間對張尹菟同時為限期催告及解約意思表示，國聚
14 公司、廖惠玲解除契約無效，不得依系爭房地買賣契約扣留
15 張尹菟已繳納之價金作為違約金。又張尹菟縱使不得解除系
16 爭房地買賣契約，兩造所約定之違約金性質非懲罰性違約金
17 ，且國聚公司、廖惠玲因另行出售系爭房屋及土地予第三人
18 而獲取28萬元利益，未因兩造買賣糾紛受有損害。因此，國
19 聚公司、廖惠玲無法舉證其受有實際損失，違約金應全數酌
20 減，並依民法第179條不當得利規定返還予張尹菟。

21 (三)系爭房地買賣契約為定型化契約，其中「以所載通訊地址郵
22 寄為準，如因拒收或無法送達退回時，均以郵局第一次投遞
23 日視為送達日期」之送達約款，係使消費者負擔非其所能控
24 制之危險，使消費者於違約時負擔顯不相當之賠償責任，足
25 認該條款係顯然不利於消費者之情形，有違平等互惠及誠信
26 原則，前開條款應視為無效，國聚公司、廖惠玲所為催告及
27 解約意思表示之送達自非合法。

28 (四)張尹菟於起訴時已就返還總金額加計法定遲延利息，國聚公
29 司、廖惠玲僅於107年6月25日分別退還房屋價金584,500元
30 、土地價金757,500元，故張尹菟尚得向國聚公司、廖惠玲
31 請求前開金額自107年1月2日起至國聚公司、廖惠玲實際退

款日即107年6月25日止之法定遲延利息各為14,012元（系爭房屋部分）及18,159元（系爭土地部分）。基此，張尹菀依民法第259條第2款解除契約回復原狀之規定，請求國聚公司返還張尹菀系爭房屋買賣價金639,512元，及其中扣除利息14,012元部分即625,500元自國聚公司收受存證信函日即107年1月2日起算之法定遲延利息；廖惠玲應返還張尹菀系爭土地買賣價金1,180,659元，及其中扣除利息18,159元部分即1,162,500元自廖惠玲收受存證信函日即107年1月2日起算之法定遲延利息。

(五)綜上，張尹菀依解除契約回復原狀及不當得利之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：國聚公司應給付張尹菀639,512元，及其中625,500元自107年1月2日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；廖惠玲應給付張尹菀1,180,659元，及其中1,162,500元自107年1月2日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

二、國聚公司、廖惠玲抗辯：

(一)兩造簽立系爭房地買賣契約後，張尹菀自105年3月起即未依約給付買賣價金，經國聚公司、廖惠玲分別以449號、1287號存證信函催告張尹菀限期繳納，卻未獲置理，已有遲延給付之違約情形，國聚公司、廖惠玲遂依系爭房屋預定買賣契約第24條第2項、系爭土地預定買賣契約第13條第2項約定，於105年10月17日以666號存證信函為解除系爭房地買賣契約之意思表示，並於同年10月18日送達張尹菀，則系爭房地買賣契約已依法解除。張尹菀嗣後委任律師於106年12月29日以台中公益路郵局第577號、第578號存證信函解除系爭房地買賣契約，自屬無效。

(二)張尹菀購買系爭房地前，曾在國聚公司接待中心閱覽銷售廣告、設計圖面等相關資料，期間從未提及通往地下道之坡道屋頂位於系爭房屋陽台前之情形，國聚公司亦未提供不實訊息使張尹菀陷於錯誤而購買。縱使系爭房屋存有系爭坡道瑕疵，亦為張尹菀得否依系爭房屋買賣契約對國聚公司主張瑕

疵擔保權利，其主張解除系爭房地買賣契約，顯失公平，至多僅能請求減少價金，但仍不得解免其依系爭房地買賣契約繳納價金之義務。故張尹菀拒絕繳納價金，並無理由。

(三) 上訴人未能具體指明系爭房屋與圖說有何不符，其主張有系爭坡道瑕疵，實屬無據。且依法院現場勘驗結果，一般人可否輕易跨越高處懸空翻過陽台牆壁進入屋內，尚有疑問。而縱認國聚公司施工有些許誤差，亦非重大，不生張尹菀擔心想像之結果，無從作為解除系爭房地買賣契約之依據。另既無系爭坡道瑕疵，則張尹菀主張行使同時履行抗辯權，亦無理由。

(四) 國聚公司、廖惠玲均依系爭房地買賣契約約定之送達地址對張尹菀寄發催告及解約之存證信函，其送達自屬合法。即使國聚公司、廖惠玲寄發之存證信函因招領逾期而退回，但國聚公司、廖惠玲既依約送達，已達到張尹菀之支配範圍，置於張尹菀隨時可了解其內容之客觀狀態，前開非對話之意思表示應認已達到而發生效力，國聚公司、廖惠玲業已合法解除系爭房地買賣契約，自得依系爭房地買賣契約對於張尹菀已繳納之價金中扣留違約金，張尹菀不得請求返還。又國聚公司、廖惠玲於寄發前開449號、1287號、666號存證信函後，再以通訊軟體LINE通知張尹菀，同樣發生到達之效力，張尹菀最遲至此已知悉前開存證信函之內容，則國聚公司、廖惠玲實係合法解除系爭房地買賣契約。另系爭房地買賣契約關於送達地址之約定，兩造得以參與磋商，應非定型化契約條款，縱使為定型化契約條款，亦無顯失公平之情事。

(五) 本件張尹菀因可歸責於己之事由而逾期未依約繳納價款，依系爭房屋預定買賣契約第24條第2項、系爭土地預定買賣契約第13條第2項約定，國聚公司、廖惠玲自得各沒收依總價款百分之15計算之違約金，此與內政部公告之預售屋買賣契約書範本相符，並無過高之情。張尹菀主張應酌減違約金，並無可採。縱認過高，因系爭房地買賣契約關於違約金之約定兼具懲罰性質，依契約自由、私法自治原則，兩造應同受

拘束，若因此酌減，將有礙交易安全及司法秩序之維護。

貳、原審判命國聚公司應給付張尹菀442,041元，及其中418,806元自107年1月2日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，廖惠玲應給付張尹菀809,037元，及其中766,511元自107年1月2日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，並依兩造之聲請為準、免假執行之宣告，另駁回張尹菀其餘之訴及其假執行之聲請。張尹菀就其敗訴部分提起上訴，聲明：原判決不利於張尹菀部分廢棄；國聚公司應再給付張尹菀197,471元，及自107年1月2日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；廖惠玲應再給付張尹菀371,622元，及自107年1月2日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。國聚公司、廖惠玲就張尹菀之上訴，則答辯聲明：上訴駁回。另國聚公司、廖惠玲就其等敗訴部分均提起附帶上訴，聲明：原判決不利於國聚公司、廖惠玲部分均廢棄；上開廢棄部分，張尹菀於第一審之訴均駁回。張尹菀就國聚公司、廖惠玲之附帶上訴，則答辯聲明：附帶上訴駁回。

參、兩造經本院整理及簡化爭點，並告知爭點整理協議與爭點整理結果效力之不同後，同意成立爭點整理協議如下（見本院卷第153至155頁）：

一、兩造不爭執事項：

(一)張尹菀於103年5月25日與國聚公司、廖惠玲分別簽立房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書，約定張尹菀向國聚公司購買系爭房屋，價金為417萬元；向廖惠玲購買系爭土地，價金為775萬元。

(二)張尹菀迄至105年3月1日止給付國聚公司各期價金共121萬元，給付廖惠玲各期價金共192萬元，之後即再未繳納各期價金。

(三)國聚公司通知張尹菀於105年4月29日驗屋；而張尹菀於驗屋時有填具國聚建設修繕服務連絡單，載明：「車道上方花台高度和2B3前陽台太近，擔心安全疑慮問題，請公司回覆。」等語。

- 01 (四) 國聚公司於105年5月2日興建完成「國聚之界」大樓，於105
02 年6月1日辦理系爭房屋第一次登記，該房屋為臺中市○○區
03 ○○段○○○○○號即門牌號碼臺中市○○區○○路○○號2樓，
04 並兼含停車位在內等公共設施即同段4683建號，登記所有權
05 人為國聚公司。
- 06 (五) 國聚公司、廖惠玲於105年7月22日、105年8月25日，分別以
07 449號、1287號存證信函催告張尹菀繳付價金；於105年10月
08 17日以666號存證信函通知張尹菀解除系爭房地買賣契約，
09 並依約沒收已繳之價金。上開3份存證信函，均因候領逾期
10 而遭退回。國聚公司人員嗣後自105年11月2日起以LINE通訊
11 軟體與張尹菀聯繫，並於同年月23日將上開3份存證信函再
12 次傳送予張尹菀。
- 13 (六) 國聚公司、廖惠玲於106年5月23日各將系爭房屋、土地出賣
14 予第三人，並於106年6月21日辦理所有權移轉登記予該第三
15 人。
- 16 (七) 張尹菀於106年12月29日委任吳承祐律師寄發台中公益路郵
17 局第577、578號存證信函，對國聚公司、廖惠玲為解除系爭
18 房屋、土地買賣契約之意思表示，並要求國聚公司、廖惠玲
19 分別返還張尹菀已給付之價金及法定遲延利息，國聚公司、
20 廖惠玲於107年1月2日收受上開存證信函。
- 21 (八) 國聚公司、廖惠玲於107年6月25日分別返還系爭房屋買賣價
22 金584,500元、系爭土地買賣價金757,500元予張尹菀。
- 23 (九) 系爭房屋預定買賣契約第8條第2項、第24條第2項約定：甲
24 方（指張尹菀，下同）如逾期2個月或逾使用執照核發後1個
25 月不繳期款或延遲利息，經乙方（指國聚公司，下同）以存
26 證信函或其他書面催繳，經送達後7日內仍未繳者，雙方同
27 意依第24條違約之處罰規定處理；甲方違反有關本契約規定
28 或甲方應履行之相關規定及付款條件及方式之規定時，乙方
29 得解除本契約。系爭土地預定買賣契約第6條、第13條第2項
30 約定：甲方（指張尹菀，下同）如逾期2個月或逾使用執照
31 核發後1個月不繳期款或延遲利息，經乙方（指廖惠玲，下

同)以存證信函或其他書面催繳，經送達後7日內仍未繳者，雙方同意依第13條違約之處罰規定處理；甲方違反有關本契約規定或甲方應履行之相關規定及付款條件及方式之規定時，乙方得解除本契約。另房屋預定買賣契約第24條第2項約定：「甲方違反有關本契約規定或甲方應履行之相關規定及付款條件及方式之規定時，乙方得沒收依房屋總價款百分之十五計算之違約金，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」土地預定買賣契約第13條第2項約定：「甲方違反有關本契約規定或甲方應履行之相關規定及付款條件及方式之規定時，乙方得沒收依土地總價款百分之十五計算之違約金，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」

(H)系爭房屋預定買賣契約第26條、土地預定買賣契約第15條約定：「甲乙雙方互相間所為之有關本戶之相關事宜及通知辦理事項，均以書面按本契約所載通訊住址郵寄為準，如因拒收或無法送達退回時，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。如任何一方遇有通訊地址或戶籍地址變更時，應於變更後五日內書面通知另一方，否則一切責任由違反此約定之一方自行負責。」

二、兩造爭執事項：

(一)系爭房屋有無張尹菀主張之「系爭坡道瑕疵」？

(二)國聚公司、廖惠玲解除系爭房地買賣契約，並沒收房地總價款百分之15作為違約金，是否有理由？若有理由，該違約金是否過高而應予酌減？

(三)張尹菀解除系爭房地買賣契約，並請求國聚公司、廖惠玲返還已受領之價金及自107年1月2日起算之法定利息，是否有理由？

肆、本院之判斷：

一、系爭房屋並無張尹菀主張之「系爭坡道瑕疵」：

(一)原審於108年6月11日勘驗系爭房屋現場時，當場丈量系爭房屋前陽台與露天花台二者間（中空處）之距離約為63公分（

見原審卷一第200頁之勘驗筆錄及第215至218頁之現場照片
)。張尹菀雖主張其請專業建築師檢視系爭房屋竣工平面圖，依照圖面比例以圖面距離為判斷，系爭大樓車道上方露天花台與系爭房屋前陽台之距離應為80公分；然此情為國聚公司所否認。而依系爭房屋竣工平面圖所示（見原審卷第一第144、145頁），並無法得出系爭大樓車道上方露天花台與系爭房屋前陽台之距離應為80公分之結論；張尹菀就此事實，亦未再舉出其他事證以實其說，自難認國聚公司有未按圖施工之瑕疵。

(二)張尹菀雖又主張國聚公司為了系爭大樓美觀及自身銷售利益，擅自將系爭房屋陽台外側檯面二次加工以「鋁包板」包覆，此二次加工行為致使車道上方露天花台距離系爭房屋陽台之實際距離縮短而與竣工圖有異，導致一般成人可輕易藉由踩踏車道上方花台高度並借助突出之陽台下方鋁包板徒手翻越至系爭房屋陽台而潛入屋內。惟依原審勘驗結果，系爭房屋陽台玻璃至該二樓地面之高度為128公分，陽台地面至露天花台上方之高度為137公分，露天花台下方牆面之高度最低處約為114公分、最高處約為270公分（見原審卷第200至223頁之勘驗筆錄及所附相關現場照片），依此情形合理判斷，一般人尚難懸空翻過系爭房屋陽台玻璃以進入屋內。至於張尹菀另主張第三人可透過伸手搭在鋁包板上，施力緩慢向右移動後，翻身攀爬至右方平台而進入屋內。然依本院至系爭房屋現場勘驗結果，其陽台玻璃圍牆寬度約292公分（見本院卷第186頁之勘驗筆錄及197頁之現場照片）；且該陽台與地面有至少3公尺之高度落差（見本院卷第195頁下方照片）；再參以系爭陽台係面對系爭大樓之中庭，從大樓大門進入系爭房屋前陽台花園處（即大樓通往地下停車場之坡道屋頂花園），須經過一扇側門，側門側上方裝有監視器（見本院卷第186頁），亦即該坡道屋頂花園並非社區住戶以外之他人可隨意進出，且在該處之活動狀況，亦屬社區保全監視之範圍，故一般人於此情形下，應無可能以身體懸空伸手

01 搭在鋁包板上橫移近3公尺之方式侵入系爭房屋之屋內。

02 (二)基上所述，系爭房屋並無張尹菀主張之「系爭坡道瑕疵」。

03 二、國聚公司、廖惠玲並未合法解除系爭房地買賣契約，但得沒
04 收張尹菀已繳而依契約總價百分之7.5計算之金額作為違約
05 金：

06 (一)張尹菀迄至105年3月1日止給付國聚公司各期價金共121萬元
07 ，給付廖惠玲各期價金共192萬元，之後即再未繳納各期價
08 金（不爭執事項(二)參照）。而張尹菀雖主張於國聚公司補正
09 系爭坡道瑕疵前，其得行使同時履行抗辯權而暫停繳交後續
10 各期款項，惟系爭房屋並無張尹菀主張之「系爭坡道瑕疵」
11 ，已如前述，故張尹菀以此為由拒絕給付後續各期款項，自
12 屬無據。

13 (二)系爭房屋預定買賣契約第8條第2項、第24條第2項約定：甲
14 方如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳期款或延遲利
15 息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達後7日內仍
16 未繳者，雙方同意依第24條違約之處罰規定處理；甲方違反
17 有關本契約規定或甲方應履行之相關規定及付款條件及方式
18 之規定時，乙方得解除本契約。系爭土地預定買賣契約第6
19 條、第13條第2項約定：甲方如逾期2個月或逾使用執照核發
20 後1個月不繳期款或延遲利息，經乙方以存證信函或其他書
21 面催繳，經送達後7日內仍未繳者，雙方同意依第13條違約
22 之處罰規定處理；甲方違反有關本契約規定或甲方應履行之
23 相關規定及付款條件及方式之規定時，乙方得解除本契約。
24 另房屋預定買賣契約第24條第2項約定：「甲方違反有關本
25 契約規定或甲方應履行之相關規定及付款條件及方式之規定
26 時，乙方得沒收依房屋總價款百分之十五計算之違約金，但
27 該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」土地
28 預定買賣契約第13條第2項約定：「甲方違反有關本契約規
29 定或甲方應履行之相關規定及付款條件及方式之規定時，乙
30 方得沒收依土地總價款百分之十五計算之違約金，但該沒收
31 之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」（不爭執事

項(九)參照)。依上開約定，可知於張尹菀逾期2個月不繳納期款時，國聚公司、廖惠玲應先以存證信函或書面催繳，經送達後7日內仍未繳納時，國聚公司、廖惠玲始得沒收依買賣總價款百分之15計算之金額作為違約金，並解除系爭房地買賣契約；而此由國聚公司、廖惠玲所寄發之449號存證信函其主旨表明：「敬告台端（指張尹菀）於函達七日內繳付欠繳之價金，逾期即依房屋及土地買賣契約書之違約之規定處理」，1287號存證信函其主旨表明：「敬告台端（指張尹菀）於函達七日內繳付欠繳之價金，逾期即依法解除契約並沒收已繳之價金」，及666號存證信函其主旨表明：「就台端與寄件人等所簽訂『國聚之界』建案之不動產買賣契約，寄件人等以此函為解除契約，並依約沒收已繳之價款」（見原審卷一第77至83頁），亦得證之。

(二)國聚公司、廖惠玲於105年7月22日、105年8月25日分別以前開449號、1287號存證信函催告張尹菀繳付價金；於105年10月17日以前開666號存證信函通知張尹菀解除系爭房地買賣契約，並依約沒收已繳之價金。上開3份存證信函，均因候領逾期而遭退回（不爭執事項(五)參照）。茲按郵務機關送達掛號郵件至送達處所而不獲會晤應受送達人時，僅投遞招領通知於信箱內，該招領通知僅註明應於一定期限內前往某郵局領取掛號信件，縱相對人有收受該招領通知，然於前往郵局領取前，亦無法從招領通知得知該信件之種類及內容，自難認於郵局待招領之存證信函已置於相對人之支配範圍內，達於隨時可了解其內容之客觀狀態（最高法院100年度台抗字第722號民事裁定意旨參照）。國聚公司、廖惠玲所寄上開3份存證信函，既然均因候領逾期而遭退回，自難認其等已依該3份存證信函對張尹菀為合法之催告繳款及解除契約。

(四)國聚公司、廖惠玲雖抗辯其等依系爭房地買賣契約約定之送達地址對張尹菀寄發催告及解約之存證信函，其送達自屬合法；且系爭房地買賣契約關於送達地址之約定，兩造得以參

與磋商，應非定型化契約條款，縱使為定型化契約條款，亦無顯失公平之情事。惟依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為加重他方當事人之責任或於他方當事人有重大不利益之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，民法第247條之1第2、4款定有明文。茲查，兩造簽訂之系爭房地買賣契約，依其文書格式觀之，顯係國聚公司、廖惠玲針對銷售「國聚之界」建案所預先擬定之契約條款。亦即，凡是購買「國聚之界」建案房地之購屋者，國聚公司、廖惠玲即與之簽訂同類條款之契約。故系爭房地買賣契約，應屬前開規定所稱之附合契約。而系爭房屋預定買賣契約第26條、土地預定買賣契約第15條約定：「甲乙雙方互相間所為之有關本戶之相關事宜及通知辦理事項，均以書面按本契約所載通訊住址郵寄為準，如因拒收或無法送達退回時，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。如任何一方遇有通訊地址或戶籍地址變更時，應於變更後五日內書面通知另一方，否則一切責任由違反此約定之一方自行負責。」（不爭執事項(十)參照），其約定內容形式上雖適用於簽立契約之雙方，然國聚公司、廖惠玲為販售「國聚之界」建案房地之建商及地主（其等在系爭房地買賣契約上之通訊地址均記載為：臺中市○○區○○○道○段○○○號5樓），其等有固定營業地點，並有從業人員負責收受郵件，於通常情形下，不致有郵件無法送達而遭退回之情事；然張尹苑為一般購屋消費者，其所留通訊地址，可能因工作、出國或其他原因而無法收受郵件，若於郵件無法送達而遭退回時，仍以郵局第一次投遞日視為送達日期，即與民法第95條第1項前段「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力」之規範意旨有所違背。故前開約定，顯然係加重張尹苑之責任，且對其形成重大不利益，依民法第247條之1第2、4款規定，該部分約定應屬無效。因此，國聚公司、廖惠玲即不得依上開約定，主張該3份存證信函已合法送達予張尹苑。

(五)國聚公司人員嗣後雖自105年11月2日起以LINE通訊軟體與張

尹菀聯繫，並於同年月23日將上開3份存證信函再次傳送予張尹菀（不爭執事項(五)參照）。然查，依張尹菀提出之LINE對話截圖（見原審卷一第63頁），張尹菀於105年11月2日曾對國聚公司人員表示「非假日就只能11/24後」，國聚公司人員於同年月3日回覆「好的」，其後直至105年11月23日之期間內，並無張尹菀與國聚公司人員之對話；且國聚公司人員於105年11月23日將上開3份存證信函再次傳送予張尹菀前，曾表示「之前公司有寄信給您，但您都未收信，附上之前寄的信件，讓您知曉」（見原審卷一第64頁），可知國聚公司人員於105年11月2日至同年月23日間，並無以LINE通訊軟體向張尹菀催告給付分期款；另國聚公司、廖惠玲亦未舉證證明於該期間有以其他方式催告張尹菀給付分期款。而國聚公司人員雖於105年11月23日以LINE通訊軟體將上開3份存證信函傳送予張尹菀，但因系爭房地買賣契約約定張尹菀逾期2個月不繳期款時，國聚公司、廖惠玲應先以存證信函或書面催繳，經送達後7日內仍未繳納時，國聚公司、廖惠玲始得沒收依買賣總價款百分之15計算之金額作為違約金，並解除系爭房地買賣契約，已如前述，則上開3份存證信函之送達，顯然無法於105年11月23日同時發生催告繳款而得據以解除契約之效力。從而系爭房地買賣契約即未因此而經國聚公司、廖惠玲於105年11月23日合法解除。

(六)國聚公司、廖惠玲雖未於105年11月23日合法解除系爭房地買賣契約，然張尹菀於105年11月23日經由LINE通訊軟體知悉前開449號、1287號存證信函內容後，應已發生國聚公司、廖惠玲催告張尹菀繳付分期價金之效力；而張尹菀於受催告後仍未於7日內繳納分期價金，則國聚公司、廖惠玲自得依上開約定沒收張尹菀已繳而依契約總價百分之15計算之金額作為違約金。惟約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院

自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院90年度台上字第857號民事裁判要旨參照）。茲查，系爭房地買賣契約之履約爭議，係緣起於國聚公司通知張尹菀於105年4月29日驗屋時，張尹菀主觀認為車道上方花台高度與系爭房屋之前陽台太近，因而擔心有居家安全之問題（不爭執事項(二)併為參照）。而張尹菀於有此疑慮下，乃自驗屋後即未再依約給付期款，此雖構成違約，但事出有因，尚難認為其係惡性不履行約；且國聚公司、廖惠玲嗣於106年5月23日各將系爭房屋、土地出賣予第三人，並於106年6月21日辦理所有權移轉登記予該第三人（不爭執事項(六)參照），可知其等亦未因張尹菀之違約而受有喪失交易機會之損害。本院審酌上情，認為國聚公司、廖惠玲沒收張尹菀已繳而依契約總價百分之15計算之金額作為違約金，其金額過高，應酌減為依契約總價百分之7.5計算較屬適當。依此計算結果，國聚公司得沒收之金額為312,750元（計算式：房屋總價4,170,000元×7.5%=312,750元），張惠玲得沒收之金額為581,250元（計算式：土地總價7,750,000元×7.5%=581,250元）。

三、張尹菀得於解除系爭房地買賣契約後，請求國聚公司、廖惠玲分別給付326,762元、599,409元：

(一)系爭房地買賣契約未經國聚公司、廖惠玲於105年11月23日合法解除，詳如前述。而國聚公司、廖惠玲嗣後亦未再以張尹菀經催告後未於7日內繳款為由而解除契約；並於兩造之買賣關係仍然存在之情形下，於106年5月23日各將系爭房屋、土地出賣予第三人，並於106年6月21日辦理所有權移轉登記予該第三人，則其等就系爭房地買賣契約之履行，自係因可歸責於己之事由而陷於給付不能。因此，張尹菀依民法第226條第1項及第256條規定，於106年12月29日委任吳承祐律師寄發台中公益路郵局第577、578號存證信函，對國聚公司、廖惠玲為解除系爭房地買賣契約之意思表示（不爭執事項(七)參照，並參見原審卷一第52至62頁），於法核無不合。而

01 國聚公司、廖惠玲係於107年1月2日收受上開存證信函，則
02 系爭房地買賣契約即因張尹菀之合法解除而於107年1月2日
03 消滅。

04 (二)契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定
05 或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之；受
06 領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法
07 第259條第1、2款定有明文。系爭房地買賣契約經張尹菀於
08 107年1月2日合法解除後，國聚公司、廖惠玲本應分別將張
09 尹菀所繳房屋價金121萬元、土地價金192萬元返還予張尹菀
10 ，而國聚公司、廖惠玲已於107年6月25日分別返還房屋價金
11 584,500元、土地價金757,500元（不爭執事項(八)參照）；另
12 張尹菀所繳系爭房地買賣價金，國聚公司得沒收312,750元
13 ，張惠玲得沒收581,250元，則國聚公司尚應返還之金額為
14 312,750元（計算式： $1,210,000 - 584,500 - 312,750 = 312,750$
15 ），廖惠玲尚應返還之金額為581,250元（計算式： $1,920,000 - 757,500 - 581,250 = 581,250$ ）。另張尹菀就上開金額，請
16 求自系爭房地買賣契約解除之日即107年1月2日起算法定利
17 息，於法自無不可，應予准許。

18 (三)張尹菀於原審起訴時，其請求之金額及法定利息之計算，均
19 包含國聚公司、廖惠玲於原審審理時分別退還之房屋價金
20 584,500元、土地價金757,500元。因此，張尹菀請求國聚公
21 司、廖惠玲就前開金額，應分別給付自107年1月2日（即系
22 爭房地買賣契約生解除效力之日）起至其等退款之日（即
23 107年6月25日）止合計175日之法定利息各14,012元（即系
24 爭房屋部分，計算式： $584,500 \times 5\% \times 175/365 = 14,012$ ，元
25 以下四捨五入，下同）、18,159元（即系爭土地部分，計算
26 式： $757,500 \times 5\% \times 175/365 = 18,159$ ），於法核無不合。

27 (四)基上，張尹菀得請求國聚公司給付之金額為362,762元（計
28 算式： $312,750 + 14,012 = 362,762$ ），得請求廖惠玲給付之金
29 額為599,409元（計算式： $581,250 + 18,159 = 599,409$ ）。

30 四、綜上所述，張尹菀依解除契約回復原狀之法律關係（其另依
31

不當得利請求部分，無庸再為論述判斷），請求國聚公司給付326,762元，及其中312,750元自107年1月2日起至清償日止按年息百分之5計算之利息；廖惠玲給付599,409元，及其中581,250元自107年1月2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。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就超逾上開應准許部分，為張尹菀勝訴之判決，尚有未洽，國聚公司、廖惠玲就此部分之附帶上訴，為有理由，爰廢棄原審此部分之判決，改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為張尹菀勝訴之判決，核無不合，附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，則無理由，應予駁回。而張尹菀就原審判決駁回其訴部分，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

伍、結論：本件國聚公司、廖惠玲之附帶上訴為一部有理由，一部無理由；張尹菀之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項但書，判決如主文。

中	華	民	國	109	年	9	月	22	日
				民	事	第	五	庭	審
					判	長	法	官	許
							法	官	秀
							法	官	芬
									吳
									崇
									道
									游
									文
									科

正本係照原本作成。

不得上訴（上訴所得受之利益未逾新臺幣150萬元）。

							書	記	官	吳	麗	琴
中	華	民	國	109	年	9	月	22	日			