臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第81號

上　訴　人
即被上訴人　趙甘羅
　　朱立倫
　　翁漢璋
　　江維仁
　　江美荷
　　莊京憲
　　王亞雯
　　范文駿
共　　同
訴訟代理人　陳守文律師
複代　理人　郭千華律師
被上　訴人
即上　訴人　森築開發股份有限公司
法定代理人　魏夢麟
訴訟代理人　莊志成律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，兩造對於中華民國107年11月30日臺灣新北地方法院107年度重訴字第235號第一審判決，各自提起上訴，本院於108年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決除確定部分外，關於㈠駁回莊京憲後開第二項之訴部分及該假執行之聲請；㈡駁回王亞雯後開第三項之訴部分及該假執行之聲請；㈢駁回范文駿後開第四項之訴部分及該假執行之聲請；㈣命森築開發股份有限公司給付趙甘羅、朱立倫、江維仁、江美荷部分及各該假執行之宣告；㈤命森築開發股份有限公司給付翁漢璋逾新臺幣壹拾叁萬肆仟元，及自本判決確定之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息部分，暨該假執行之宣告；㈥訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、森築開發股份有限公司應再給付莊京憲新臺幣肆拾萬伍仟肆佰壹拾元，及自本判決確定之翌日起至清償日止按年息百分之五

計算之利息。

三、森築開發股份有限公司應再給付王亞雯新臺幣壹佰零貳萬貳仟玖佰壹拾元，及自本判決確定之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

四、森築開發股份有限公司應再給付范文駿新臺幣肆萬壹仟肆佰叁拾元，及自本判決確定之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

五、上開第一項關於廢棄㈣、㈤部分，趙甘羅、朱立倫、江維仁、江美荷、翁漢璋在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

六、趙甘羅、朱立倫、翁漢璋、江維仁、江美荷之上訴駁回。

七、莊京憲、王亞雯、范文駿、森築開發股份有限公司其餘上訴駁回。

八、上開第二項於莊京憲以新臺幣壹拾叁萬陸仟元為森築開發股份有限公司供擔保後，得假執行。但森築開發股份有限公司以新臺幣肆拾萬陸仟元為莊京憲預供擔保，得免為假執行。

九、上開第三項於王亞雯以新臺幣叁拾肆萬壹仟元為森築開發股份有限公司供擔保後，得假執行。但森築開發股份有限公司以新臺幣壹佰零貳萬叁仟元為王亞雯預供擔保，得免為假執行。

十、上開第四項於范文駿以新臺幣壹萬肆仟元為森築開發股份有限公司供擔保後，得假執行。但森築開發股份有限公司以新臺幣肆萬貳仟元為范文駿預供擔保，得免為假執行。

十一、第一審訴訟費用除確定部分外，關於趙甘羅、朱立倫、翁漢璋、江維仁、江美荷起訴部分，由趙甘羅、朱立倫、翁漢璋、江維仁、江美荷各自負擔；關於莊京憲起訴部分，由森築開發股份有限公司負擔百分之四十六，餘由莊京憲負擔；關於王亞雯起訴部分，由森築開發股份有限公司負擔百分之六十六，餘由王亞雯負擔；關於范文駿起訴部分，由森築開發股份有限公司負擔百分之四十，餘由范文駿負擔。

十二、第二審訴訟費用，關於趙甘羅、朱立倫、翁漢璋、江維仁、江美荷上訴部分，由趙甘羅、朱立倫、翁漢璋、江維仁、江美荷各自負擔；關於莊京憲上訴部分，由森築開發股份有限公司負

擔百分之十九，餘由莊京憲負擔；關於王亞雯上訴部分，由森築開發股份有限公司負擔百分之四十九，餘由王亞雯負擔；關於范文駿上訴部分，由森築開發股份有限公司負擔百分之四，餘由范文駿負擔；關於森築開發股份有限公司上訴部分，由趙甘羅負擔百分之十二、朱立倫負擔百分之十二、翁漢璋負擔百分之八、江維仁負擔百分之十三、江美荷負擔百分之十四，餘由森築開發股份有限公司負擔。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人（下各別以姓名稱之，合稱趙甘羅8人；另除朱立倫外，其餘合稱趙甘羅7人）起訴主張：㈠被上訴人即上訴人（原名稱：森築開發有限公司。下稱森築公司）銷售新北市五股區(下○○○區○○○段（下稱芳洲段）134-1、141地號土地及其上之「上河園」預售屋建案（下稱系爭建案），在銷售廣告（下稱系爭廣告）上以建物正視圖及俯視圖標榜棟距寬闊，並佯稱管道間垂直穿孔以防火填塞處理云云，詐欺消費者購買，趙甘羅因而於民國（下同）102年9月5日以新臺幣（下同）15,860,000元購買B7-19F房屋、B2-489車位及基地應有部分，已付價金2,420,000元；李佩瑢於102年9月5日以15,890,000元購買B7-18F房屋、B2-490車位及基地應有部分，嗣於103年3月21日將買受人地位讓與朱立倫，朱立倫已付價金2,880,000元；翁漢璋於102年9月5日以10,320,000元購買A3-14F房屋、B4-91車位及基地應有部分，已付價金1,520,000元；江美荷於102年12月3日以17,100,000元購買C6-6F房屋、B1-526車位及基地應有部分，嗣於104年5月5日將買受人地位讓與江維仁，江維仁已付價金3,100,000元；江維仁於102年12月3日以18,170,000元購買C6-5F房屋、B1-527車位及基地應有部分，嗣於104年5月5日將買受人地位讓與江美荷，江美荷已付價金3,300,000元；莊京憲於102年9月5日以10,630,000元購買B2-15F房屋、B4-147車位及基地應有部分，已付價金1,660,000元，又以10,720,000元購買B3-15F房屋、B4-130車位及基地應有部分，已付價金1,660,000元；王亞雯於102年9

月5日以20,730,000元購買C5-18F房屋、B3-293、294車位及基地應有部分，已付價金4,250,000元；范文駿於102年9月5日以10,570,000元購買B2-14F房屋、B4-165車位及基地應有部分，已付價金2,210,000元（下合稱各該買賣契約為系爭契約），詎森築公司興建之建物實際棟距狹窄，管道間垂直穿孔處未作防火填塞處理，復未依主管機關核准之鋼筋標準圖所載「距柱面2倍梁深範圍內不得穿孔」施工，且系爭建案坐落土壤液化低潛勢區，並於105年1月29日發生工人墜落地面、遭鋼筋刺穿致死之工安事故（下稱系爭工安事故），堪認上開各房地存在欠缺契約預定、保證效用，及通常效用、價值減損等瑕疵（趙甘羅8人表明不主張金融機構核貸不足買賣價金8成，及系爭建案未經8位結構技師外審等瑕疵，見本院卷1第402、490頁，爰不贅述），伊等各自於106年間依民法第92條規定為撤銷買受之意思表示，及依民法第256條、第359條等規定為解除契約之意思表示，爰依民法第179條、第259條第1款規定，請求森築公司返還已收價金。㈡如認伊等解約不合法，森築公司以伊等遲付價金為由，於106年間解除系爭契約為合法，然因森築公司未依消費者保護法第11條之1第1項規定給予審閱期間，及就系爭契約第25條第2項第1款關於森築公司得沒收違約金額部分與伊等個別磋商，違反同法第15條、第17條第4、5項、第12條第1款，及消費者保護法施行細則第14條第4款等規定，此約款應不構成契約內容，或應為無效，森築公司自不得據以沒收違約金。㈢森築公司未依誠信原則履行債務，伊等因而中止支付價金，並非惡意違約，且森築公司未因解約而受有損害，再斟酌伊等社會經濟地位劣於森築公司等情，上開約定違約金實屬過高，爰依民法第252條規定請求酌減至零，再依民法第179條規定，請求森築公司返還之等語。聲明求為判決：㈠森築公司應給付趙甘羅2,420,000元、朱立倫2,880,000元、翁漢璋1,520,000元、江維仁3,100,000元、江美荷3,300,000元、莊京憲3,320,000元、王亞雯4,250,000元、范文駿2,210,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之

利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、森築公司以：㈠系爭廣告屬意象圖，非用以向消費者說明棟距，系爭契約附件2之1至4平面圖則係引用建造執照設計圖，消費者可據以查知棟距，伊嗣後亦依該設計圖建築完成。㈡伊有依約施作管道間垂直穿孔之防火填塞工程。㈢鋼筋標準圖雖標示距柱面2倍梁深範圍內不得穿孔，但因實際施工後有穿孔必要，業經監造人廖錦盈建築師審核通過結構技師所繪製之補強配筋圖，伊據以進行補強，是系爭建案結構安全無虞，不存在瑕疵。㈣系爭工安事故純屬意外，地點不在趙甘羅8人購買之房屋專有部分內，且傷者係送醫急救無效後死亡，不符合所謂「凶宅」定義，自不構成瑕疵。㈤低風險土壤液化潛勢區表示對建物沒影響或僅輕微影響，無須擔心液化問題，自不構成瑕疵。㈥伊因系爭契約解除，受有房地跌價、支付訴外人愛山林建設開發股份有限公司（下稱愛山林公司）代銷服務費及支出其他人事管銷費、稅費等損害，逾房地總價15%，是系爭契約第25條第2項第1款約定違約金並無過高情事。㈦伊有交付趙甘羅7人及李佩瑢契約審閱本，並於法定審閱期間經過後始與其等成立買賣契約。㈧上述約定違約金未超過內政部制定「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項之違約金上限，且趙甘羅7人及李佩瑢審閱契約範本後，無保留意見而簽訂契約，趙甘羅8人嗣後以未經磋商為由主張該約款無效，違反誠信。㈨如本院認定系爭契約第25條第2項第1款違約金約定無效，因伊得依民法第260條、第216條規定，請求趙甘羅8人賠償伊因解約所生之損害，爰以之與趙甘羅8人主張之債權互為抵銷等語，資為抗辯。

三、原審判命森築公司應給付㈠趙甘羅834,000元，及其中41,000元自107年4月27日起，其餘793,000元自本判決確定之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息、㈡朱立倫1,291,000元，及其中496,500元自107年4月27日起，其餘794,500元自本判決確定之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息、㈢翁漢璋488,000元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按

年息5%計算之利息、㈣江維仁1,390,000元，及其中535,000元自107年4月27日起，其餘855,000元自本判決確定之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息、㈤江美荷1,483,000元，及其中574,500元自107年4月27日起，其餘908,500元自本判決確定之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息、㈥莊京憲1,185,000元（597,000+588,000），及其中117,500元（65,500+52,000）自107年4月27日起，其餘1,067,500元（531,500+536,000）自本判決確定之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息、㈦王亞雯2,177,000元，及其中1,140,500元自107年4月27日起，其餘1,036,500元自本判決確定之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息、㈧范文駿1,153,000元，及其中624,500元自107年4月27日起，其餘528,500元自本判決確定之翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，並均為附條件准、免假執行宣告，另駁回趙甘羅8人其餘之訴及假執行之聲請。

四、趙甘羅8人對於敗訴部分提起上訴，聲明如下：

㈠趙甘羅部分：1.原判決關於駁回趙甘羅後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。2.森築公司應再給付趙甘羅1,586,000元，及自107年4月27日起至清償日止按年息5%計算之利息，又應就本金793,000元給付趙甘羅自107年4月27日起至本件判決確定之日止按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

㈡朱立倫部分：1.原判決關於駁回朱立倫後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。2.森築公司應再給付朱立倫1,589,000元，及自107年4月27日起至清償日止按年息5%計算之利息，又應就本金794,500元給付朱立倫自107年4月27日起至本件判決確定之日止按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

㈢翁漢璋部分：1.原判決關於駁回翁漢璋後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。2.森築公司應再給付翁漢璋1,032,000元，及自107年4月27日起至清償日止按年息5%計算

之利息，又應就本金488,000元給付翁漢璋自107年4月27日起至本件判決確定之日止按年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

㈣江維仁部分：1.原判決關於駁回江維仁後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。2.森築公司應再給付江維仁1,710,000元，及自107年4月27日起至清償日止按年息5%計算之利息，又應就本金855,000元給付江維仁自107年4月27日起至本件判決確定之日止按年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

㈤江美荷部分：1.原判決關於駁回江美荷後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。2.森築公司應再給付江美荷1,817,000元，及自107年4月27日起至清償日止按年息5%計算之利息，又應就本金908,500元給付江美荷自107年4月27日起至本件判決確定之日止按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

㈥莊京憲部分：1.原判決關於駁回莊京憲後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。2.森築公司應再給付莊京憲2,135,000元，及自107年4月27日起至清償日止按年息5%計算之利息，又應就本金1,067,500元給付莊京憲自107年4月27日起至本件判決確定之日止按年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

㈦王亞雯部分：1.原判決關於駁回王亞雯後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。2.森築公司應再給付王亞雯2,073,000元，及自107年4月27日起至清償日止按年息5%計算之利息，又應就本金1,036,500元給付王亞雯自107年4月27日起至本件判決確定之日止按年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

㈧范文駿部分：1.原判決關於駁回范文駿後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。2.森築公司應再給付范文駿1,057,000元，及自107年4月27日起至清償日止按年息5%計算之利息，又應就本金528,500元給付范文駿自107年4月27日起

至本件判決確定之日止按年息5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

森築公司則答辯聲明求為：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

五、森築公司對於敗訴部分，提起一部上訴（森築公司對於原審命其給付原判決附表一、C欄所示本息部分，未聲明不服，下不贅述）聲明求為：㈠原判決關於命森築公司給付趙甘羅793,000元、朱立倫794,500元、翁漢璋488,000元、江維仁855,000元、江美荷908,500元，莊京憲1,067,500元、王亞雯1,036,500元、范文駿528,500元，及均自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，暨該部分假執行之宣告均廢棄。㈡上開廢棄部分，趙甘羅8人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。趙甘羅8人則答辯聲明求為：上訴駁回。

六、得心證之理由：

㈠趙甘羅8人向森築公司（原名稱：森築開發有限公司，於107年5月24日變更登記）購買其銷售之系爭建案房地如下，此有趙甘羅8人提出之房屋土地買賣契約、讓渡書、客戶期款繳款狀況表、支票、匯款單等影本（原審卷1第61至925頁；原審卷2第111至129頁），及森築公司提出之不動產登記謄本、臺北市政府函影本（原審卷2第171至175頁；本院卷2第23至39、43至49、53至59、63至69、73至75、79至81、85至87、91至129頁）可稽，並為兩造所不爭執，堪予認定：

1.趙甘羅與森築公司於102年9月5日簽訂房屋土地買賣契約，以15,860,000元購買B7-19F房屋、B2-489車位【嗣森築公司於106年2月24日辦理建物所有權第一次登記為芳洲段3264建號，所有權全部（含共有部分3635建號權利範圍100,000分之166；3637建號權利範圍100,000分之659），門○○○區○○○路，下稱新城八路，26號19樓】及基地應有部分（下合稱新城八路26號19樓房地）。趙甘羅已付價金2,420,000元。

2.李佩瑢與森築公司於102年9月5日簽訂房屋土地買賣契約，以15,890,000元購買B7-18F房屋、B2-490車位【嗣森築公司於

106年2月24日辦理建物所有權第一次登記為芳洲段3263建號，所有權全部（含共有部分3635建號權利範圍100,000分之166；3637建號權利範圍100,000分之659），門牌新城八路26號18樓】及基地應有部分（下合稱新城八路26號18樓房地）。李佩瑢於103年3月21日將上開買受人地位讓與朱立倫，經森築公司同意。朱立倫已付價金2,880,000元。

3.翁漢璋與森築公司於102年9月5日簽訂房屋土地買賣契約，以10,320,000元購買A3-14F房屋、B4-91車位【嗣森築公司於106年2月24日辦理建物所有權第一次登記為芳洲段3143建號，所有權全部（含共有部分3635建號權利範圍100,000分之151；3636建號權利範圍100,000分之659），門牌新城八路8號14樓】及基地應有部分（下合稱新城八路8號14樓房地）。翁漢璋已付價金1,520,000元。

4.江美荷與森築公司於102年12月3日簽訂房屋土地買賣契約，以17,100,000元購買C6-6F房屋、B1-526車位【嗣森築公司於106年2月24日辦理建物所有權第一次登記為芳洲段3542建號，所有權全部（含共有部分3635建號權利範圍100,000分之178；3640建號權利範圍100,000分之992），門○○○區○○路，下稱新五路，三段250號6樓】及基地應有部分（下合稱新五路三段250號6樓房地）。江美荷於104年5月5日將上開買受人地位讓與江維仁，經森築公司同意。江維仁已付價金3,100,000元。

5.江維仁與森築公司於102年12月3日簽訂房屋土地買賣契約，以18,170,000元購買C6-5F房屋、B1-527車位【嗣森築公司於106年2月24日辦理建物所有權第一次登記為芳洲段3541建號，所有權全部（含共有部分3635建號權利範圍100,000分之178；3640建號權利範圍100,000分之992），門牌新五路三段250號5樓】及基地應有部分（下合稱新五路三段250號5樓房地）。江維仁於104年5月5日將上開買受人地位讓與江美荷，經森築公司同意。江美荷已付價金3,300,000元。

6.莊京憲與森築公司於102年9月5日簽訂房屋土地買賣契約，以

10,630,000元購買B2-15F房屋、B4-147車位【嗣森築公司於106年2月24日辦理建物所有權第一次登記為芳洲段3327建號所有權全部（含共有部分3635建號權利範圍100,000分之161；3637建號權利範圍100,000分之571），門牌新城八路36號15樓】及基地應有部分（下合稱新城八路36號15樓房地），莊京憲已付價金1,660,000元。又以10,720,000元購買B3-15F房屋、B4-130車位【嗣森築公司於106年2月24日辦理建物所有權第一次登記為芳洲段3310建號，所有權全部（含共有部分3635建號權利範圍100,000分之161；3637建號權利範圍100,000分之579），門牌新城八路32號15樓】及基地應有部分（下合稱新城八路32號15樓房地），莊京憲已付價金1,660,000元。

7.王亞雯與森築公司於102年9月5日簽訂房屋土地買賣契約，以20,730,000元購買C5-18F房屋、B3-293、294車位【嗣森築公司於106年2月24日辦理建物所有權第一次登記為芳洲段3570建號所有權全部（含共有部分3635建號權利範圍100,000分之313；3640建號權利範圍100,000分之1,334），門牌新五路三段252號18樓】及基地應有部分（下合稱新五路三段252號18樓房地）。王亞雯已付價金4,250,000元。

8.范文駿與森築公司於102年9月5日簽訂房屋土地買賣契約，以10,570,000元購買B2-14F房屋、B4-165車位【嗣森築公司於106年2月24日辦理建物所有權第一次登記為芳洲段3326建號，所有權全部（含共有部分3635建號權利範圍100,000分之161；3637建號權利範圍100,000分之571），門牌新城八路36號14樓】及基地應有部分（下合稱新城八路36號14樓房地，與前開各項房地合稱系爭房地）。范文駿已付價金2,210,000元。

㈡趙甘羅8人主張：森築公司以系爭廣告上印製之建物正視圖及俯視圖，標榜各棟間距寬闊，採光、通風良好，但嗣後興建之棟距狹窄，致住戶產生壓迫感，生活毫無隱私，嚴重影響居住品質，森築公司顯以不實廣告詐欺伊等買受房地，系爭房地亦存在欠缺契約預定效用及保證品質之瑕疵，伊等得依民法第92條規定撤銷買受之意思表示，及依民法第256條、第359條等規

定解除系爭契約云云，森築公司則抗辯如前開二之㈠所示。經查：

1.按民法第92條第1項本文規定：「因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。」此所謂詐欺，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示而言。又按民法第226條第1項規定：「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。」、第256條規定：「債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。」再按民法第354條第1項本文規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373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。」、第2項規定：「出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」、第359條本文規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。」

2.查趙甘羅8人提出系爭廣告（外放，影本見原審卷1第930、933、934、940、942、943、952頁），其中有系爭建案正視圖、俯視圖之全版頁面，或以系爭建案坐落之河岸、地區全景為主題，或簡介參與設計之大師及其設計構思，或簡介森築公司及其關係企業，系爭建案圖均僅占極小部分，再參酌其上大標題分別為「當台北人遇見水岸」、「人生將從此豐富精采」；「大台北都會公園」、「1.5倍紐約中央公園、16倍大安森林公園的親水與綠意」；「快速複製、新北新大直」、「台北河左岸最宜居城市」；「承襲日本建築之神丹下憲孝」、「向自然取鏡點亮台北河岸最美麗的線條」；「信義之星景觀大師蘇瑞泉」、「流水、濃蔭、雕塑、打造無窮社區生命力」、「將藝文融入生活」、「來自劍橋的自然氣息」；「建築規劃廖錦盈」、「精雕國際水岸名宅」；「森聯機構森築開發」、「誠信第一、品質保證、產品創新、永續經營」；「台北車站十分鐘．買得起的水岸人生」等字，均無與棟距相關之敘述，足見系爭廣告以說明系爭建案坐落環境、設計概念、建商信譽為目的

，並無標榜棟距寬闊之意，趙甘羅8人主張森築公司以系爭廣告上印製之建物正視圖及俯視圖標榜棟距寬闊，詐欺其等買受系爭房地云云，顯然無據，從而，趙甘羅8人執此主張依民法第92條規定撤銷其等買受之意思表示，為不可採。趙甘羅8人復未提出其他證據證明系爭契約有約定，或經森築公司保證棟距若干之事實，則其等主張系爭建案興建後之棟距狹窄，存在欠缺契約預定效用及保證品質之瑕疵，其等得依民法第256條、第359條等規定解除系爭契約云云，亦不可採。

㈢趙甘羅8人主張：森築公司於系爭廣告佯稱「本建築管道間垂直穿孔以防火填塞處理，可有效將火苗可能穿越之縫隙填塞，有效阻絕火災發生時之煙囪效應」，詐欺伊等買受房地，系爭房地亦存在欠缺契約預定效用及保證品質之瑕疵，伊等得依民法第92條規定撤銷買受之意思表示，及依民法第256條、第359條等規定解除系爭契約云云。森築公司則抗辯如前開二、之㈡所示。經查：

1.趙甘羅8人主張：森築公司負有上開廣告內容之給付義務，但系爭建案之建造執照圖說顯示管道間無防火填塞設計，其後使用執照之竣工圖說亦同等語，業據提出系爭廣告（外放，影本見原審卷1第950頁）及圖說影本（原審卷2第389至397頁）為證，此為森築公司自認，堪予信實，則森築公司抗辯有施作該工項，依民事訴訟法第277條本文規定，應由森築公司負證明之責。

2.森築公司陳稱：系爭建案原無防火填塞設計，故建造執照圖說未標示，但伊仍施作完成，嗣因無需辦理變更設計手續，故逕依原設計圖繪製竣工圖，申請使用執照等語，業據提出施工照片（原審卷2第227頁；本院卷1第413至429頁）為證。兩造會同查看現場後，趙甘羅8人自認新城八路26號18、19樓、新城八路32號15樓房屋及系爭建案之公共管道間確有施作防火填塞（本院卷1第487、495頁；本院卷2第143頁）。至於系爭房地其餘各戶，雖因森築公司再出售第三人，而無法入內查看，但依上開圖說，同棟各戶專有部分之管道間垂直連通，並聯接進

公共管道，趙甘羅8人既自認上述防火填塞已施作，按民事訴訟法第282條規定，應得推定系爭房地其餘各戶亦已施作防火填塞。準此，趙甘羅8人主張森築公司以系爭廣告詐欺其等買受房地，且系爭房地存在欠缺契約預定效用及保證品質之瑕疵，其等得依民法第92條規定撤銷買受之意思表示，及依民法第256條、第359條等規定解除系爭契約，均不可採。

3.趙甘羅8人復主張：伊等曾催告森築公司施作防火填塞，但森築公司未置理，伊等已於106年間依民法第92條規定為撤銷買受之意思表示，及依民法第256條、第359條等規定為解除契約之意思表示云云。惟查，趙甘羅8人自承系爭契約未約定森築公司應完成防火填塞工項之期限。又依森築公司提出新北市政府消防局105年12月27日新北消預字第1052518843號函影本（原審卷2第51頁），森築公司於當時申辦系爭建案之建築物新建暨室內裝修消防安全設備竣工查驗，堪認在此之前已完成防火填塞工項，則趙甘羅8人嗣後以森築公司未施作該工項為由，為撤銷買受及解除契約之意思表示，均不生撤銷、解除效果。

㈣趙甘羅8人主張：系爭建案於105年1月29日發生系爭工安事故，經新聞媒體大肆報導，該「非自然死亡事件」影響系爭房地之交易價值甚鉅，是系爭房地存在交易價格減損之瑕疵，伊等得依民法第359條規定解除系爭契約云云。森築公司則抗辯如前開二、之㈣所示。按不動產交易市場所謂買賣標的不動產存在「凶宅」瑕疵，除契約當事人間就「凶宅」構成要件有特別約定，應依其約定外，通常係以內政部92年6月26日內授中辦地字第0920082746號函所公告修訂之「不動產委託銷售契約書範本」附件一「不動產標的現況說明書」項次11所指「本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事」為瑕疵構成要件。經查，兩造未約定「凶宅」瑕疵之構成要件。而森築公司抗辯：系爭工安事故係105年1月29日系爭建案施工期間，在4樓公共區域施作之工人黃福生失足掉落該樓層之施工溝槽內，經送馬偕醫院淡水院區救治，至當日19時20

分因急救無效而在該院內死亡等語，業據提出位置圖、臺灣新北地方法院檢察署相驗屍體證明書影本（原審卷2第213至225頁；本院卷2第207頁）為證，並有趙甘羅8人提出新聞剪報，記載系爭事故發生在當日16至17時許（原審卷1第971至975頁）可佐，趙甘羅8人亦未表爭執，堪予採信。是系爭工安事故顯非上開「不動產標的現況說明書」項次11所定賣方應說明之事項，且不構成所謂「凶宅」瑕疵，準此，趙甘羅8人執以主張得依民法第359條規定解除系爭契約，尚有未合，其等聲請鑑定系爭房地於105年12月29日因系爭工安事故所減損之價值（原審卷2第240-1、241頁；本院卷2第177至179頁），無調查必要，附此敘明

㈤趙甘羅8人主張：系爭建案各層樓有多處管線於柱2倍梁深範圍內穿梁，不符合核准鋼筋標準圖關於「距柱面2倍梁深範圍內不得穿孔」之約定，森築公司又未加以補強，致使房屋之耐震能力下降，是系爭房地存在欠缺契約預定效用及保證品質之瑕疵，伊等得依民法第359條規定解除系爭契約云云。森築公司則抗辯如前開二之㈢所示。經查：

1.按系爭契約附件十二「建材設備」其中「建築結構」明定「本大樓結構經由專業結構技師電腦程式精密計算及設計…並依主管機關核准圖樣施工，品質安全無虞」（原審卷1第121頁），固可認森築公司有依據核准圖說施工，確保結構安全之義務，但非限制森築公司得因確保結構安全之目的，依法變更設計或施工方法之權利，更無從解為森築公司保證原設計或施工方法不作任何變更。

2.趙甘羅8人主張：系爭建案102年6月13日鋼筋標準圖⑷其中「小梁鋼筋配置標準圖」附註「距柱面2倍梁深範圍內不得穿孔」字樣，但實際有多處穿孔情形等語，固提出鋼筋標準圖⑷影本、照片（原審卷2第399、401頁）為證，並為森築公司所不爭執。惟森築公司抗辯：系爭建案102年6月13日鋼筋標準圖⑴於第8點「埋設構件」第1小點載明「機械、電氣以及管線等單位，必須埋設於結構內之構件通常未標示於結構圖內，承造人

務必參考前述單位之相關設計圖說作成細部施工圖（包括其設計之位置、佔據之空間）交監造人審核後施工。」伊實際施工後，因部分房屋管道有在距柱面2倍梁深位置穿梁之必要，乃由森碁營造有限公司提交補強配筋計畫，經監造人廖錦盈建築師認可，伊據以施工補強後，經廖錦盈建築師查驗通過等語，業據提出鋼筋標準圖⑴、聯繫單等影本、照片（原審卷1第441至453頁）為證，並有證人廖錦盈證稱：「原審卷2第399頁…是鋼筋綁紮的施工原則，目的是發揮結構設計的力量，依照該記載，系爭建案的鋼筋綁紮就不能穿孔。（問：為何後來實際上還是有穿孔的情況？）因為工程的需要，有一些廁所的管線比較靠近柱邊，需要穿孔。一開始設計有關管線的位置只有討論原則，實際施工的位置要由承包的營造廠來繪製施工圖說，本件我去監造時發現有一小部分管線穿孔，所以我要求他們要調整設計或做補強的計畫，之後他們說因為隔間的問題還是需要穿孔，所以提出加強補強的計畫，經過他們委任的專業技師簽證後給我審查簽認，事實上也有按照該計畫進行加強補強。（提示本院卷1【筆錄誤載為卷2】第443至446頁）這就是上述補強計畫。（問：證人簽認是否表示加強補強後對結構安全沒有影響？）是的，這種情況在很多工地都有發生，我問過結構技師，他們認為在柱寬的兩倍處穿孔於相關法規沒有禁止，如果要穿孔要特別補強，例如穿孔要加勁，上河園建案的穿孔就有加勁…（問：本案是否需要申請變更設計圖？）要變更設計是涉及到主要的結構、主要的空間，本建案對主管機關送審的資料並不需要檢附穿孔的圖面，所以只要穿孔符合工程規範，不需要申請變更設計。（問：證人監造時發現有部分穿孔情況是指哪些？）有一小部分，穿孔的位置是在兩倍柱面距離，其他部分都是符合規定的。（問：本件證人所看到需要穿孔的管線是哪些種類？）糞管、浴廁的透氣管。（提示原審卷2第399頁、本院卷1第445頁，問：該兩份圖說有什麼差異？）沒有，鈞院卷1第445頁這張圖沒有把剛才所講的加勁的施工詳圖畫清楚，但現場有做。」（本院卷1第164至166頁）佐證，再斟酌

森築公司業已順利取得系爭建案之使用執照，本院認為其抗辯堪予憑採。準此，森築公司在小梁距柱面2倍梁深範圍內穿孔，固然與鋼筋標準圖⑷原設計不符，但此係配合管道實際位置而必須採取之變更作法，森築公司既已應監造人廖錦盈建築師之要求進行補強作業，足以確保結構安全無虞，自不得認為該穿孔情事構成物之瑕疵，從而，趙甘羅8人執此主張得依民法第359條規定解除系爭契約，委無可取。

㈥趙甘羅8人主張：系爭建案坐落土壤液化低潛勢區，遭受震災風險遠高於其他地區，是系爭房地存在價值減損之瑕疵，伊等得依民法第359條規定解除系爭契約云云。森築公司則抗辯如前開二、之㈤所示。經查，系爭建案基地位在土壤液化低潛勢區，固有森築公司提出經濟部中央地質調查所公布之土壤液化潛勢圖（原審卷2第65頁）可稽，惟此乃系爭契約成立之前業已存在之事實，無從構成瑕疵給付。況且依森築公司提出臺灣地質服務網頁影本，記載經濟部中央地質調查所係將發生5至6級地震時之土壤液化程度劃分為低、中、高三個等級，土壤液化低潛勢區之程度為沒影響或僅有輕微影響，無須擔心液化風險等語（原審卷2第67頁），此為趙甘羅8人不爭執，足見趙甘羅8人主張系爭建案遭受震災之風險遠高於其他地區，致系爭房地價值有所減損云云，難認有據。從而，趙甘羅8人執此主張得依民法第359條規定解除系爭契約，洵非可取，其等聲請鑑定系爭房地於105年12月29日因位於土壤液化低潛勢區所減損之價值（原審卷2第240-1、241頁；本院卷2第177至179頁），無調查必要，附此敘明。

㈦按系爭契約第7條「付款條件」約定：「買方同意第六條總價款，依照『附件一：付款明細』繳納價款，買方依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，買方於接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內如期如數給付賣方，應以現金或即期支票逕向賣方指定之辦事處或指定之銀行專戶繳付房屋價款。」；第8條「逾期付款之處理方式」約定：「…買方若逾期十五日以上不繳期款…經賣方以存證信函或其他書面催繳

，經送達七日內仍未繳者，即視買方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」，及第25條「違約之處罰」第2項「買方違約罰則」約定：「倘買方有減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押設定、不動產點交之情事者，除合約另有約定解約條件外，經收到賣方催告函五日內仍不履行時，賣方得逕行解除本契約，解約後依下列方式辦理：㈠賣方得自買方已繳納之價款中沒收本約買賣總價款百分之十五為違約金，但若買方所繳之價款不足沒收金額，則以買方已繳付價款為限。」（原審卷1第71、90頁）。查趙甘羅8人給付前開㈠所示價金後，未再依約繳納期款，經森築公司定期催告，仍未繳納，森築公司於106年5月22日對王亞雯、范文駿，及於106年11月2日對趙甘羅、朱立倫、翁漢璋、江維仁、江美荷、莊京憲解除系爭契約，合於上開約款要件等情，有趙甘羅8人提出之存證信函、客戶期款繳款狀況表等影本（原審卷1第1,343至1,373頁；原審卷2第109、113、115、119、125、127頁）可稽，並為兩造不爭執之事實。又趙甘羅8人主張受森築公司詐欺而買受系爭房地，及系爭房地存在前開㈡至㈥所指瑕疵云云，均不可採，經本院認定如前，則趙甘羅8人於106年6月間各別對於森築公司，依民法第92條規定為撤銷買受之意思表示，及依民法第256條、第359條等規定為解除契約之意思表示，均有未合。從而，堪認系爭契約因森築公司合法行使第25條第2項第1款約定解除權而溯及失效，且森築公司抗辯伊得依同約款沒收買賣價金作為違約金【即趙甘羅2,379,000元、朱立倫2,383,500元、翁漢璋1,520,000元、江維仁2,565,000元、江美荷2,725,500元、莊京憲1,594,500元（新城八路36號15樓房地部分）及1,608,000元（新城八路32號15樓房地部分）、王亞雯3,109,500元、范文駿1,585,500元】，難謂無據。

㈧趙甘羅8人主張：系爭契約簽訂前，森築公司未給予趙甘羅7人及李佩瑢契約審閱期間，違反104年6月17日修正前之消費者保護法（下稱舊消保法）第11條之1第1項規定，伊等得主張系爭

契約第25條第2項第1款不構成契約之內容云云。森築公司則抗辯如前開二、之(七)所示。經查：

1.按舊消保法第11條之1第1項規定：「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。」、第2項規定：「違反前項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。」、第3項規定：「中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間。」揆其立法意旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會。次按內政部於90年9月3日以（90）台內中地字第0000000號公布修正「預售屋買賣契約書範本」，依前文「契約審閱權」記載，森築公司與趙甘羅7人及李佩瑢等消費者訂立預售屋買賣定型化契約性質之系爭契約前，應提供5日以上之期間供趙甘羅7人及李佩瑢審閱全部條款內容。

2.森築公司抗辯：趙甘羅於102年7月14日攜回契約審閱本超過5日以上始簽訂系爭契約等語，業據提出趙甘羅不爭執為其簽署之「房地買賣預約單」影本，內載其於102年7月14日訂購戶別、車位、價額、以支票支付定金，及「附帶約定：1.如訂購戶逾期未來補足訂金、簽約者，視同訂購戶放棄此戶之購買權，所附之訂金賣方得以沒收。2.買賣條件以雙方所議定買賣契約內容為準。3.本人攜合約審閱本No：P886151」，經趙甘羅在句末簽名（原審卷2第193頁）為證；且趙甘羅提出其簽訂之系爭契約影本，於第1條第1項明載「本契約於中華民國102年7月5日經買方攜回審閱…」經趙甘羅在該約款下簽章（原審卷1第63頁），堪認森築公司所辯屬實，趙甘羅空言否認森築公司提供其契約審閱本，為不可採。又趙甘羅主張：伊係於102年8月8日簽署系爭契約，同時支付定金及簽約金，森築公司隨即收回契約書用印並填載立約日期102年9月5日等語，固提出客戶期款繳款狀況表影本（原審卷2第109頁）為證，然趙甘羅既於102年7月14日攜回契約審閱本，迄其主張於102年8月8日簽署

系爭契約時，審閱期間仍超過5日。趙甘羅再主張：伊於102年7月14日簽署「房地買賣預約單」時，與森築公司就買賣契約必要之點達成合意，契約即成立，根本無契約審閱期間云云，然查，揆之上開「房地買賣預約單」內容，應解為趙甘羅與森築公司頂多成立買賣預約，是其此部分主張亦無可憑採。從而，趙甘羅主張森築公司違反舊消保法第11條之1第1項規定，其得主張系爭契約第25條第2項第1款不構成契約之內容云云，為無理由。

3.森築公司抗辯：李佩瑢於102年8月12日攜回契約審閱本超過5日以上始簽訂系爭契約等語，業據提出朱立倫不爭執為李佩瑢簽署之「房地買賣預約單」影本，內載其於102年8月12日訂購戶別、車位、價額、以支票支付定金，及「附帶約定：2.買賣條件以雙方所議定買賣契約內容為準。3.本人攜合約審閱本No：#666121」，經李佩瑢在句末簽名（原審卷2第195頁）為證；且朱立倫提出李佩瑢簽訂之系爭契約影本，於第1條第1項明載「本契約於中華民國102年8月12日經買方攜回審閱…」經李佩瑢在該約款下簽章（原審卷1第156頁），堪認森築公司所辯屬實，朱立倫空言否認森築公司提供李佩瑢契約審閱本，為不可採。至於朱立倫主張：李佩瑢係於102年7月14日簽署系爭契約，並以發票日102年7月14日、面額35萬元之支票支付定金，森築公司即收回契約書用印後交付一份契約書予李佩瑢，嗣後李佩瑢以350,000元現金換回定金支票云云，固提出定金支票影本（原審卷2第111頁）為證，但依上開「房地買賣預約單」記載，李佩瑢前已支付定金350,000元，故刪除「附帶約定」之第1點（同上開趙甘羅簽署之「房地買賣預約單」中「附帶約定」之第1點），又記載簽約金1,250,000元，李佩瑢於102年8月12日交付發票日102年8月20日、面額1,100,000元之支票為一部支付，該預約單乃載明「下次繳款…：108年8月12日」、「簽約日期：102年8月」，足認交付上開定金支票日並非簽約日，朱立倫之主張難以採信。從而，朱立倫主張森築公司違反舊消保法第11條之1第1項規定，其得主張系爭契約第25條第

2項第1款不構成契約之內容云云，為無理由。

4.森築公司抗辯：翁漢璋於102年7月14日攜回契約審閱本超過5日以上始簽訂系爭契約等語，業據提出翁漢璋不爭執為其簽署之「房地買賣預約單」影本，內載其於102年7月14日訂購戶別、車位、價額、「附帶約定：2.買賣條件以雙方所議定買賣契約內容為準。3.本人攜合約審閱本No：B886102」，經翁漢璋在句末簽名（原審卷2第197頁）為證；且翁漢璋提出其簽訂之系爭契約影本，於第1條第1項明載「本契約於中華民國102年7月14日經買方攜回審閱…」經翁漢璋在該約款下簽章（原審卷1第250頁），堪認森築公司所辯屬實，翁漢璋空言否認森築公司提供其契約審閱本，為不可採。又翁漢璋主張：伊係於102年8月7日簽署系爭契約，同時支付定金及簽約金，森築公司隨即收回契約書用印並填載立約日期102年9月5日等語，固提出客戶期款繳款狀況表影本（原審卷2第113頁）為證，然翁漢璋既於102年7月14日攜回契約審閱本，迄其主張102年8月7日簽署系爭契約日期，審閱期間仍超過5日。翁漢璋再主張：伊於102年7月14日簽署「房地買賣預約單」時，與森築公司就買賣契約必要之點達成合意，契約即成立，根本無契約審閱期間云云，然查，揆之上開「房地買賣預約單」內容，應解為翁漢璋與森築公司頂多成立買賣預約，是其此部分主張亦無可憑採。從而，翁漢璋主張森築公司違反舊消保法第11條之1第1項規定，其得主張系爭契約第25條第2項第1款不構成契約之內容云云，為無理由。

5.江美荷、江維仁主張：伊等於102年11月28日各支付定金200,000元，取得契約審閱本，翌日即簽署系爭契約，及付清定金及簽約金等語，提出客戶期款繳款狀況表、匯款資料等影本（原審卷2第115至121頁）為證，並為森築公司所不爭執，固堪予信實。然查，森築公司已將契約審閱本交江美荷、江維仁攜回，江美荷、江維仁復未主張森築公司限定其2人須於5日內簽署契約，是江美荷、江維仁非無充分了解契約條款之機會，其二人不待法定最低審閱期間經過，即於隔日主動簽署系爭

契約，應認其二人已拋棄消費者保護法第11條之1第1項之權利，自不得再以未有5日以上契約審閱期間為由，主張系爭契約第25條第2項第1款不構成契約之內容。

6.森築公司抗辯：莊京憲於102年7月14日攜回契約審閱本超過5日以上始簽訂系爭契約等語，業據提出莊京憲不爭執為其簽署之「房地買賣預約單」影本2紙，1紙載102年7月簽署、「附帶約定：…3.本人攜合約審閱本No：P886115」，經莊京憲在句末簽名，另1紙載102年7月24日簽署、「附帶約定：…3.本人攜合約審閱本No：P886151」，經莊京憲在句末簽名（原審卷2第109、201頁）為證；且莊京憲提出其簽訂之系爭契約影本2份，於第1條第1項均明載「本契約於中華民國102年7月14日經買方攜回審閱…」經莊京憲在各該約款下簽章（原審卷1第539、639頁），堪認森築公司所辯屬實，莊京憲空言否認森築公司提供其契約審閱本，為不可採。又莊京憲自承於102年9月5日簽訂系爭契約，則無論莊京憲係於102年7月14日或24日攜回契約審閱本，其審閱期間均超過5日。從而，莊京憲主張森築公司違反舊消保法第11條之1第1項規定，其得主張系爭契約第25條第2項第1款不構成契約之內容云云，為無理由。

7.森築公司抗辯：王亞雯、范文駿為夫妻，均於102年7月14日攜回契約審閱本超過5日以上始簽訂系爭契約等語，業據提出王亞雯、范文駿不爭執為其2人簽署之「房地買賣預約單」影本，內載簽署日期102年7月30日、訂購戶別、車位、價額、以支票支付定金，及「附帶約定：1.如訂購戶逾期未來補足訂金、簽約者，視同訂購戶放棄此戶之購買權，所附之訂金賣方得以沒收。2.買賣條件以雙方所議定買賣契約內容為準。3.本人攜合約審閱本No：P886115（范文駿部分）P886151（王亞雯部分）」，經其二人各自在句末簽名（原審卷2第203、205頁）為證；且王亞雯、范文駿提出所簽訂之系爭契約影本，於第1條第1項均明載「本契約於中華民國102年7月14日經買方攜回審閱…」經其二人各自在該約款下簽章（原審卷1第740、836頁），堪認森築公司所辯屬實，王亞雯、范文駿空言否認森築公

司提供其契約審閱本，為不可採。又王亞雯、范文駿主張：伊等係於102年8月6日簽署系爭契約，及支付定金、交付簽約金支票，森築公司隨即收回契約書用印並填載立約日期102年9月5日等語，固提出客戶期款繳款狀況表、支票等影本（原審卷2第125、127、129頁）為證，然無論王亞雯、范文駿於102年7月14日或30日攜回契約審閱本，迄其主張於102年8月6日簽署系爭契約時，審閱期間仍超過5日。王亞雯、范文駿再主張：伊等簽署「房地買賣預約單」時，與森築公司就買賣契約必要之點達成合意，契約即成立，根本無契約審閱期間云云，然查，揆之上開「房地買賣預約單」內容，應解為王亞雯、范文駿各別與森築公司項多成立買賣預約，是其2人此部分主張亦無可憑採。從而，王亞雯、范文駿主張森築公司違反舊消保法第11條之1第1項規定，其2人得主張系爭契約第25條第2項第1款不構成契約之內容云云，為無理由。

㈨趙甘羅8人主張：內政部於103年4月28日以內授中辦地字第0000000000號公告修正之「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（即系爭契約成立當時所適用，由內政部於90年9月3日以㈨台內中地字第0000000號公告修正之「預售屋買賣契約書範本」第27條第2項）條款，其中關於違約金按房地總價款若干比例計算留空，屬於個別磋商條款，森築公司於系爭契約第25條第2項第1款片面決定最高比例15%，違反消費者保護法第15條、第17條第4、5項規定，應屬無效，且因兩造未就違約金數額有所磋商，自無違約金之約定存在等語。森築公司則抗辯如前開二、之㈧所示。經查：

1.按消費者保護法第2條規定：「本法所用名詞定義如下：…七、定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。八、個別磋商條款：指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。九、定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。」、第15條規定：「定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。」乃謂定型

化契約中，由企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，而預先擬定之契約條款為定型化契約條款，經契約當事人個別磋商而合意擬定之契約條款為個別磋商條款，且於該二種契約條款之約定互相抵觸者，以個別磋商條款之約定為有效而言，並非禁止定型化契約全部以定型化契約條款構成其內容。是趙甘羅8人主張：系爭契約第25條第2項第1款關於違約金額之計算為個別磋商條款，森築公司逕行以定型化契約條款決定其金額，未與伊等磋商，應屬無效云云，難認有據。

2.按前揭「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（即「預售屋買賣契約書範本」第27條第2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十五）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。」另「預售屋買賣契約書範本」後附之「簽約注意事項」第15點敘明：「關於第二十七條違約金之約定，按違約金數額多寡之約定，視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況而定，是以買賣雙方簽約時，就違約金數額之約定，仍應考量上開狀況磋商而定。」僅表示違約金數額之上限，及宜經買賣雙方依上述情狀磋商決定之，非謂該約定僅得採用個別磋商條款，賣方不得預先於定型化契約中，擬定按房地總價款一定比例（僅不得超過15%）計算違約金數額之條款，或該條款中關於違約金按房地總價款若干比例計算，必須經契約當事人磋商後合意定之，始屬有效。是趙甘羅8人主張：森築公司在系爭契約第25條第2項第1款擬定按買賣總價款15%計算違約金，違反上開不得記載事項，應屬無效，且兩造未就違約金額有所磋商，即不存在違約金約定云云，委無可取。

3.趙甘羅8人提出臺北市地政局於106年10月18日發布之「臺北市預售屋管理新制總體檢」新聞，及好房網於107年4月23日張貼「預售屋買賣契約最常見3大違規地雷」一文，固記載臺北市政府及桃園市政府均將建商提出之預售屋買賣定型化契約中關於買方違約金計算百分比，由建商單方擬定，未與消費者磋商

決定，認定違規（原審卷2第147至153頁），但此乃臺北市政府及桃園市政府自訂之管理規章或認定標準，除增加企業經營者依法令所無之義務，與本院前開法規解釋結果不同外，且系爭房地坐落新北市，本不受其他地方政府自訂之管理規章或認定標準所拘束，是趙甘羅8人執以主張系爭契約第25條第2項第1款無效，亦非可取。

㈩趙甘羅8人主張：森築公司於系爭契約第25條第2項第1款逕定違約金數額，剝奪消費者磋商權利，違反消費者保護法之立法意旨，顯然不利於消費者，依消費者保護法第12條第1項、第2項第1款、消費者保護法施行細則第14條第4款等規定，應屬無效云云。森築公司則抗辯如前開二、之㈧所示。按消費者保護法第12條第1項規定：「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。」、第2項規定：「定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。」。次按消費者保護法施行細則第14條規定：「定型化契約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：…四、其他顯有不利於消費者之情形者。」查依前開㈨論述，系爭契約第25條第2項第1款之定型化契約條款，不存在所謂剝奪消費者磋商權利情事。且森築公司於系爭契約第25條第1項以定型化契約條款約定「賣方違約罰則」，其第3款明定「買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除退還所收之價款及遲延利息外，並應賠償房地買賣總價百分之十五之違約金，但若買方所繳價款未達買賣總價之百分之十五時，以買方已繳付價款為限，買方不得另行請求損害賠償。」（原審卷1第90頁），與同條第2項第1款買方違約責任相當，合於平等互惠原則，是認趙甘羅8人此部分主張無足憑採。

㈪森築公司依系爭契約第25條第2項第1款約定，沒收前開㈦所示違約金，既無不合，趙甘羅8人主張依民法第259條第1、2款規定，請求森築公司返還此部分價金本息，為無理由。又森築公司前抗辯：如本院認為系爭契約第25條第2項第1款違約金約款應屬無效，因伊得依民法第260條、第216條規定，請求趙甘羅

8人賠償伊因其等違約而解除系爭契約，致生超過系爭房地總價款15%以上之損失，爰以該債權與趙甘羅8人在本件主張之債權互為抵銷等語（原審卷2第189、190頁）。依前開㈧至㈩所述，本院認定趙甘羅8人主張該違約金約款無效或不存在云云，均不可採，則森築公司為抵銷抗辯之前提條件不成就，本院自無庸審酌。

㈪趙甘羅8人主張：前開㈦所示違約金過高，求予酌減等語。森築公司則否認過高。經查：

1.按民法第250條第2項規定：「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。」揆之前開㈦論述，森築公司係以趙甘羅8人逾期不繳期款，經森築公司限期催告仍未繳納為由，依系爭契約第25條第2項第1款解除系爭契約，並自趙甘羅8人已繳納價款中沒收以房地總價款15%為上限之金額作為違約金，兩造就此違約金性質未有特別約定，自應視為係森築公司因系爭契約解除所生損害之賠償總額，此為兩造所不爭執。

2.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條定有明文。蓋違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由原則之精神，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌當事人所受損害情形，減少違約金。又債務人在訴訟中主張約定之違約金過高，求予酌減，其所提出之訴訟資料雖不能使法院明瞭該約定之違約金是否過高，但債權人如陳明因債務人違約所生損害之種類及金額，法院經由調查證據之程序，足以確定債權人所受損害程度者，應仍得據以判斷有無酌減違約金之必要，尚不因債務人未能先證明違約金過高，即無視訴訟中所呈現債權人

實際損害狀況，逕以債務人未舉證，不准其酌減之請求。

3.趙甘羅8人主張：森築公司以系爭不實廣告詐欺伊等，且系爭建案存在諸多瑕疵，其先違背誠信原則，伊等乃依法拒絕繼續支付價金，非惡意違約，且系爭契約解除後，森築公司可另行出售系爭房地獲利，又森築公司資力雄厚，不致因伊等違約而影響營運，伊等則為庶民，兩造之社經地位顯不對等，是上開約定違約金過高，對伊等顯失公平云云。然查，森築公司並無詐欺或瑕疵給付情事，經本院認定如前所示。森築公司於解約後另行出售系爭房地，其所得縱超出系爭契約之履行利益，然與森築公司因系爭契約解除所生損害，非基於同一原因事實，無損益相抵問題，何況趙甘羅8人未提出任何證據證明森築公司另行出售所得超出系爭契約履行利益之事實。又兩造之社經地位與森築公司因解約所受損害程度無關。是趙甘羅8人主張違約金過高，所提出之訴訟資料均不能使本院產生該約定之違約金確屬過高之心證，自無從憑以決定酌減。

4.按買賣契約解除後，倘買賣標的物之市價於解約時已有跌落，低於原定買賣價金，出賣人之財產價值因而減少，可認係出賣人因解除契約所生之損害。查森築公司抗辯：系爭房地於系爭契約解除時之市場交易價值，低於系爭契約約定之總價，伊受有該差額損害等語，本院依其聲請囑託社團法人新北市不動產估價師公會（下稱鑑定機關）鑑定系爭房地於系爭契約解除時之市場交易價值（有鑑定機關出具之估價報告書可稽，外放），再比較系爭契約約定總價之差額如下：⑴趙甘羅部分：新城八路26號19樓房地約定總價15,860,000元，於106年11月2日解約時之價值12,755,440元，跌價3,104,560元。⑵朱立倫部分：新城八路26號18樓房地約定總價15,890,000元，於106年11月2日解約時之價值12,687,200元，跌價3,202,800元。⑶翁漢璋部分：新城八路8號14樓房地約定總價10,320,000元，於106年11月2日解約時之價值9,034,000元，跌價1,286,000元。⑷江維仁部分：新五路三段250號6樓房地約定總價17,100,000元，於106年11月2日解約時之價值13,088,480元，跌價

4,011,520元。⑸江美荷部分：新五路三段250號5樓房地約定總價18,170,000元，於106年11月2日解約時之價值12,769,160元，跌價5,400,840元。⑹莊京憲部分：①新城八路36號15樓房地約定總價10,630,000元，於106年11月2日解約時之價值9,830,250元，跌價799,750元；②新城八路32號15樓房地約定總價10,720,000元，於106年11月2日解約時之價值9,990,160元，跌價729,840元。⑺王亞雯部分：新五路三段252號18樓房地約定總價20,730,000元，於106年5月22日解約時之價值19,779,910元，跌價950,090元。⑻范文駿部分：新城八路36號14樓房地約定總價10,570,000元，於106年5月22日解約時之價值9,654,430元，跌價915,570元。森築公司對於此鑑定結果不為爭執（本院卷2第267頁）。趙甘羅8人雖主張：依實價登錄○○○區○○○路○○○○號」、○○○區○○○路○○○○○號」、○○○區○○路○段○○○○○○○○號」及○○○區○○路○段○○○○○○號」之19層住宅大樓於「102年7月至103年4月間」市場交易均價依序為1坪357,300元，351,000元、358,800元、369,100元；於「106年1月至12月」市場交易均價依序為1坪362,900元，350,000元、356,000元、383,300元，並無跌價之情，鑑定機關採比較法及收益法，將系爭建案鄰近房地之實價登錄之成交價格及租金收益推估納入比較分析之參考標準後再為比例之調整，始生跌價結果，無可採信云云，並以森築公司提出之新北市政府不動產買賣交易服務網公告資料影本（原審卷2第279至299頁）為憑，然查，森築公司所受損害係以系爭契約約定總價，與解約時系爭房地之市價比較得出，與系爭房地在兩造立約當時之行情無關；又單憑上開106年1月至12月實價登錄資料，無從判斷該交易房地與系爭房地異同之處，且房地之使用收益量能乃評估其整體價值之重要資訊，鑑定機關將推估租金收益納入比較分析，並無不妥，趙甘羅8人復未提出其他證據證明系爭房地於解約時之市場交易價值，應認其等空言指摘鑑定結果不可信，洵非可取。從而，依前揭說明，堪認上開跌價金額屬於森築公司因系爭契約解除所生之損害。

5.森築公司抗辯：伊委託愛山林公司代銷系爭建案，就系爭契約分別支付代銷服務費予該公司，亦屬於因系爭契約解除所生之損害云云，為趙甘羅8人否認。經查，森築公司提出其與愛山林公司於102年7月15日簽訂之行銷企劃合約書影本（原審卷2第69至73頁），於第7條固記載「行銷企劃服務費計費方式」，但於第3條第4項記載保留戶30戶（含車位）以內不計服務費，再於第8條記載：「行銷企劃服務費請款及付款辦法：一、乙方（即愛山林公司，下同）請款時須備齊客戶已簽訂完成之正式買賣合約書、相關文件及繳足款項；並檢附符合請款條件之客戶資料明細表及請款金額計算表，交由甲方（即森築公司，下同）簽認收執。…三、上述請款，乙方應於每月二十五日前製作符合上述請款條件之請款名冊向甲方請領行銷企劃服務費或超價款，甲方應於當月三十日前核算完畢並通知乙方開立發票，於乙方交付發票後完成請款手續，於次月8日請領支付50%即期票，另外50%以六十日之期票支付乙方。」是森築公司如確有委託愛山林公司代銷系爭房地予趙甘羅7人及李佩瑢，並支付行銷企劃服務費，當得提出愛山林公司所開立之發票，及森築公司對應簽發之票據以為證明，詎本院闡明森築公司舉證後，森築公司僅提出愛山林公司出具之領款證明影本（本院卷1第315、347頁），其抗辯就系爭契約支出代銷服務費乙節，難以遽信。退步言，即令森築公司有支出行銷企劃服務費，但此乃其推銷系爭建案及締結系爭契約之成本之一，並非其履行系爭契約給付義務之成本，自無從將行銷企劃服務費計入森築公司因解約所受損害之餘地，是森築公司所辯委無可取。

6.森築公司再抗辯：伊因出售系爭房地支出人事、管銷費及稅費，屬於伊因系爭契約解除所生之損害云云，為趙甘羅8人否認。經查，森築公司未提出其因履行系爭契約而支出如何之稅費，至於森築公司為完成系爭建案所支出之稅費，不因系爭契約解除而成為無益支出，是森築公司抗辯上開稅費應計入其因解約所受之損害，亦無可取。

7.森築公司抗辯其因系爭契約解除所受損害之種類及金額，經本

院調查結果，確認其所受損害應為⑴趙甘羅部分3,104,560元。⑵朱立倫部分3,202,800元。⑶翁漢璋部分1,286,000元。⑷江維仁部分4,011,520元。⑸江美荷部分5,400,840元。⑹莊京憲部分：①新城八路36號15樓房地部分為799,750元；②新城八路32號15樓房地部分為729,840元。⑺王亞雯部分950,090元。⑻范文駿部分915,570元。森築公司依約對於趙甘羅沒收2,379,000元充違約金，對於朱立倫沒收2,383,500元充違約金，對於江維仁沒收2,565,000元充違約金，對於江美荷沒收2,725,500元充違約金，均未超過其實際損害額，難認違約金過高，自無酌減必要，則趙甘羅、朱立倫、江維仁、江美荷主張依民法第179條規定，請求森築公司返還違約金本息，為無理由。至於森築公司依約對於翁漢璋沒收1,520,000元充違約金，對於莊京憲沒收1,594,500元（新城八路36號15樓房地部分）及1,608,000元（新城八路32號15樓房地部分）充違約金，對於王亞雯沒收3,109,500元充違約金，對於范文駿沒收1,585,500元充違約金，超過其實際損害甚多，顯然過高，應減至翁漢璋1,386,000元、莊京憲899,750元（新城八路36號15樓房地部分）及829,840元（新城八路32號15樓房地部分），王亞雯1,050,090元，范文駿1,015,570元，始為適當，森築公司沒收超過該酌減之數額以外部分，法律上原因嗣後不存在，且因非出於翁漢璋、莊京憲、王亞雯、范文駿之自由意思而被扣款，其4人自得依民法第179條規定請求森築公司返還之。從而，翁漢璋請求森築公司返還違約金134,000元（1,520,000-1,386,000）；莊京憲請求森築公司返還違約金1,472,910元【（1,594,500+1,608,000）-（899,750+829,840元）】；王亞雯請求森築公司返還違約金2,059,410元（3,109,500-1,050,090），及范文駿請求森築公司返還違約金569,930元（1,585,500-1,015,570），均為有理由，至於其4人請求返還其餘違約金本息，則非有理。

8.按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前，債權人仍係依約保有該酌減以外數額之違約金，非

無法律上原因，迨判決確定時，該法律上原因始不存在，債務人就超過部分違約金之不當得利返還請求權始告發生。準此，前項所示森築公司應返還翁漢璋134,000元、莊京憲1,472,910元、王亞雯2,059,410元、范文駿569,930元，其4人均僅得請求自各該判決確定翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，其4人逾此所為利息請求，為無理由。

七、綜上所述，趙甘羅、朱立倫、江維仁、江美荷依民法第179條、第259條第1款規定，請求森築公司給付依序為2,379,000元、2,383,500元、2,565,000元、2,725,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由。翁漢璋、莊京憲、王亞雯、范文駿依民法第179條規定，請求森築公司給付依序為134,000元、1,472,910元、2,059,410元、569,930元，及各自判決確定翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原判決就上開莊京憲之請求應准許部分，駁回其中405,410元（1,472,910-531,500-536,000）本息之訴及假執行之聲請；就上開王亞雯之請求應准許部分，駁回其中1,022,910元（2,059,410-1,036,500）本息之訴及假執行之聲請；就上開范文駿之請求應准許部分，駁回其中41,430元（569,930-528,500）本息之訴及假執行之聲請，尚有未洽，其3人指摘原判決各該部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2至4項所示，並依其3人、森築公司之聲明，酌定相當擔保金額，為准、免假執行之宣告如主文第8至10項所示。原判決命森築公司應給付趙甘羅、朱立倫、江維仁、江美荷部分，及應給付翁漢璋逾上開134,000元本息部分，並就各該部分為假執行之宣告，尚有未合，森築公司指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第5項所示。又原判決就上開應給付翁漢璋、莊京憲、王亞雯、范文駿部分，為森築公司敗訴之判決，並為附條件假執行宣告，尚無不合，森築公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無理由，應駁回其此部分上訴。再原判決駁回趙甘羅、

朱立倫、翁漢璋、江維仁、江美荷其餘之訴及假執行之聲請，核均無不合，其5人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，亦應駁回其5人之上訴。

八、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，併此敘明。

九、據上論結，莊京憲、王亞雯、范文駿及森築公司之上訴均為一部有理由，一部無理由；趙甘羅、朱立倫、翁漢璋、江維仁、江美荷之上訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第463條、第390條第1項、第392條第2項、第79條、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　29　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　鍾素鳳

法　官　羅惠雯

正本係照原本作成。

如不服本判決，於上訴利益額逾新臺幣150萬元始得上訴，並應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　12　　月　　2　　日

書記官　張淑芬

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。