臺灣高雄地方法院民事判決

109年度訴字第307號
109年度訴字第308號
109年度訴字第309號
109年度訴字第310號
109年度訴字第311號

原　　告　黃俊昇
　　梁文志
　　詹慶光
　　詹慶輝
　　詹慶炎
　　聯合國建設開發有限公司
兼上一人
法定代理人　洪劉燕秋
共　　同
訴訟代理人　張啟祥律師
被　　告　吳盈良
訴訟代理人　李慶榮律師
　　劉建畿律師
　　林宜儒律師

上列當事人間請求履行契約事件（109年度訴字第307、308、309、310、311號），經本院命合併辯論，並於民國110年1月21日言詞辯論終結，合併判決如下：

主　　文

被告應給付原告黃俊昇新臺幣壹佰參拾陸萬陸仟陸佰陸拾陸元；給付原告梁文志新臺幣壹佰參拾陸萬陸仟陸佰陸拾柒元；給付原告洪劉燕秋新臺幣壹佰參拾陸萬陸仟陸佰陸拾陸元；給付原告聯合國建設開發有限公司新臺幣肆佰柒拾參萬參仟參佰參拾參元；給付原告詹慶光、詹慶輝、詹慶炎共新臺幣貳佰參拾陸萬陸仟陸佰陸拾柒元，及均自民國一百零九年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決由原告黃俊昇、梁文志、洪劉燕秋、聯合國建設開發有限公司分別以新臺幣肆拾陸萬元、新臺幣肆拾陸萬元、新臺幣肆拾陸萬元、新臺幣壹佰伍拾捌萬元；由原告詹慶光、詹慶輝、詹慶炎以新臺幣柒拾玖萬元供擔保後，各得假執行。但被告如各以新臺幣壹佰參拾陸萬陸仟陸佰陸拾陸元、新臺幣壹佰參拾陸萬陸仟陸佰陸拾柒元、新臺幣壹佰參拾陸萬陸仟陸佰陸拾陸元、新臺幣肆佰柒拾參萬參仟參佰參拾參元為原告黃俊昇、梁文志、洪劉燕秋、聯合國建設開發有限公司預供擔保；以新臺幣貳佰參拾陸萬陸仟陸佰陸拾柒元為原告詹慶光、詹慶輝、詹慶炎預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按二人以上為訴訟標的之權利或義務，本於同一之事實上及法律上原因者，得為共同訴訟人，一同起訴或一同被訴。又分別提起之數宗訴訟，其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者，法院得命合併辯論。命合併辯論之數宗訴訟，得合併裁判。民事訴訟法第53條第2款、第205條第1項、第2項分別定有明文。查，本件原告所主張為訴訟標的之權利均係基於被告購買同一大樓建物由原告等各自所有不同樓層之買賣契約所生，核屬於上揭條文規定其訴訟標的相牽連或得以一訴主張者之共同訴訟，且原告主要攻擊防禦方法、證據方法均有共通之處，為達訴訟經濟，本院認為有合併審理之必要，爰將上開事件行合併審理辯論及裁判，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告為坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○號土地及其上同段957至964建號，即高雄市○○區○○○街○○號地下一樓至七樓建物（下稱系爭大樓）各樓層之所有權人，被告於民國108年7月24日，向原告購買其所有之土地及建物（各原告所有樓層之建號、門牌號碼、土地持分及約定總價、簽約款均如附表所示），被告與各原告均簽訂不動

產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），被告於簽約時以開立本票之方式給付簽約金（金額各如附表所示），交付予土地代書即訴外人陳振豐，且兩造為保障本件買賣價金之收付而與訴外人國泰世華商業銀行簽訂成屋買賣價金信託契約。被告依系爭買賣契約之約定，本應於108年8月31日前委請房屋結構安全技師完成系爭房屋之結構安全鑑定，詎被告藉故拖延，而未於上開期限完成房屋結構安全鑑定手續，亦未於約定交屋期日之108年10月8日給付剩餘買賣價金。原告前於108年10月5日以楊梅郵局第252號存證信函催告被告應於函到8日內履約及給付價金，被告竟佯稱兩造所未約定之事由，逕認系爭買賣契約不生效力而拒絕給付，甚要求原告返還其所簽發之本票，被告無故拒絕履約，經原告108年10月25日委請律師發函，催告被告應於文到3日內履約及給付價金，逾期則解除系爭買賣契約等語，然被告於108年10月28日收受上開律師函後，仍未於期限內（108年11月1日）履約，反委請律師於108年10月31日發函向原告表示系爭買賣契約不生效力，其無給付價金之義務並要求原告返還渠所簽發之本票云云。依兩造於系爭買賣契約之特約條款約定，縱買賣標的物經結構安全技師辦理結構安全鑑定後，有結構安全問題時，雙方仍有另行協議義務，被告自不得遽以契約未約定之事由而拒絕履約，準此，被告本應依約交付買賣價金，卻無故逕自解除契約，顯屬因可歸責於被告之事由，而致系爭買賣契約不能履行，是被告不得請求返還已給付之定金，且原告依系爭買賣契約12條第2項約定：「如甲方（即買方）毀約不買或有其他違約情事時，乙方（即賣方）於解除本契約後得沒收甲方已給付之所有款項」，原告得於解約後沒收被告所給付之全部款項，系爭買賣契約因可歸責被告之事由致不能履行，原告爰依系爭買賣契約、民法第367條、249條、250條提起本訴。

(二)對被告抗辯之意見：

1、被告雖辯稱系爭房屋有結構安全之虞，且原告有隱瞞違建等重大瑕疵之情，進而主張系爭買賣契約不成立、或業經被告撤銷、解除，故被告無給付買賣價金之義務，故原告主張被告違約而請求違約金無理由云云，然原告並未為隱瞞，且被告既未進行房屋結構安全鑑定，又何以認定有結構上之問題，且縱令有結構安全問題，兩造依約仍有另行協議義務，並非被告所稱買賣契約不成立。

2、原告並無詐欺之情事：原告之代理人洪漢杰於出售時即明確揭露買賣標的物之狀況，無欺瞞或施詐術令被告陷入錯誤而予以承購之意，且被告除買受前委由房屋仲介公司了解屋況外，並於簽約前親自前往系爭房屋確認屋況，復於簽約時明確為屋況之詢問，方於自由意志下簽立系爭買賣契約，實無受詐欺或意思表示錯誤而得撤銷系爭買賣契約之可能，是被告所辯，洵無足取。

(三)並聲明：1、被告應各給付原告黃俊昇1,366,666元、給付原告梁文志1,366,667元、給付原告洪劉燕秋1,366,666元、給付原告聯合國建設開發有限公司4,733,333元、給付原告詹慶光、詹慶輝、詹慶炎共2,366,667元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告因欲自行經營飯店而有購買整棟大樓之需求，適見系爭大樓之銷售廣告載明房間數為88間，符合被告所需乃有意購買，進而與仲介人員接洽、看屋並辦理簽約等事宜。且被告為經營飯店而購買系爭大樓，特別重視房屋結構之安全及飯店執照申請之許可，故於與系爭大樓之各層所有權人即各原告簽訂不動產買賣契約書之際，均於特別約定事項第4項載明：「買方就本件買賣標的申請房屋結構安全技師辦理結構安全鑑定，最晚於108年8月31日前鑑定完成，若安全結構無虞，則本件買賣契約成立生效」等語，詎被告於簽約後，竟發現系爭大樓有重大違建，諸如將兩個天井違建成房間、頂

樓增建違建成房間、一樓及地下一樓停車場亦違建成房間。且經被告委請林楊建築師勘查後表示，上開違建倘予以拆除，對建物整體結構安全，亦有重大影響。基此，兩造間之系爭買賣契約依系爭特別約定，應不生效力，是被告自無給付價金之義務。

(二)退步而言，縱認系爭買賣契約有效，亦係因原告於訂約時明知系爭大樓有上開重大違建，卻隱瞞不告知仲介及被告，且被告係因系爭大樓有88間房間認符合需求始購買，除使被告誤認系爭大樓合法房間數為88間外，亦誤認系爭大樓無違建情事而為合法之建物，此項錯誤之認知，嚴重影響被告購買之決意，即被告如事前得知系爭大樓合法房間數未達88間，且有重大違建等情，被告必不會購買此種無從合法取得許可飯店執照及未達被告需求房間數之房屋，原告隱瞞上開違建、房間數不足之情事，致被告陷於錯誤而簽立系爭買賣契約，係屬因錯誤及受詐欺而為意思表示，被告自得依民法第88條、第92條之規定，以答辯狀繕本之送達對原告為撤銷系爭買賣契約之意思表示，系爭買賣契約業已撤銷，原告不得據此請求被告履行契約，原告應依民法第114條、第113條規定，返還被告所交付之本票（簽約款），而無請求被告給付價金之權利。

(三)況系爭大樓有上開違建之重大瑕疵，隨時有遭主管機關命令拆除及強制拆除之虞，顯有滅失及減損房屋價值之情事，且預定效用（即取得許可經營飯店）無法達成，此等瑕疵在訂約時即已存在，故原告依民法第354條第1項規定，應對被告負物之瑕疵擔保責任，是被告自得依民法第359條規定，以答辯狀繕本之送達，對原告為解除買賣契約之意思表示，而系爭買賣契約既經解除，被告即無給付價金之義務，原告自應依民法第259條第1款規定，將本票返還予被告，而無請求被告給付價金之權利。兩造固於系爭買賣契約之特別約定事項第4點約定「倘屬危樓，則雙方另行再議」等文字，惟此之另行協議，要以88間房間均為合法建物，得以使被告取得

飯店許可執照為前提，方符被告訂約之真意，然今既已發現系爭大樓諸多違建，且合法房間數並無高達88間之多，實無從令被告得以合法取得飯店88個房間之營業許可，是被告購屋之目的不能完成，已失購屋意義，自無再與原告協商之必要。況被告已主張撤銷、解除系爭買賣契約，則被告殊無再與原告協商之義務，綜上，被告既無給付價金之義務，則原告主張被告違約而請求給付違約金並無理由等語置辯。

(四)並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保准免假執行。

三、兩造不爭執事項（見訴字卷二【除特別註明外，卷證出處均以本院109年度訴字第307號案卷為準】第244至246頁）：

(一)坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○號土地及其上如附表所示建號（共同使用高雄市○○區○○段○○○○號公共設施），為高雄市○○區○○○街○○號地下一樓至七樓建物，各樓層之所有權人、約定買賣價金如附表所示。

(二)兩造於108年7月24日簽訂不動產買賣契約書（各原告均委由訴外人洪漢杰簽約），約定由被告向原告購買附表所示之不動產，各簽訂不動產買賣契約書（相同格式契約書），約定交屋期日為108年10月8日，買方應付清尾款。

(三)被告於簽約時以開立本票之方式給付附表約定買賣價金欄之簽約款（金額各如附表所示），並交付予土地代書陳振豐。

(四)依系爭買賣契約第四條「價款給付」第7項，兩造同意系爭買賣契約依國泰世華商業銀行機構之價金履約保證相關規定辦理，兩造並與國泰世華商業銀行簽訂成屋買賣價金信託契約。

(五)系爭買賣契約第17條特別約款約定：「一、買賣雙方同意以本件買賣總價按房屋及土地分拆方式計算房屋、土地出售價格，分拆方式由買賣雙方另行協議之。二、買方預計貸款（依各個契約標的之金額約定預計貸款金額），若買方貸款不足，於完稅時以現金補足。三、賣方以房屋現況辦理交屋，不負擔漏水之保固責任。四、買方就本件買賣標的申請房屋

結構安全技師辦理結構安全鑑定，最晚於108 年8 月31日前鑑定完成，若安全結構無虞，則本件買賣契約成立生效，倘屬危樓，則由買賣雙方另行協議。五、賣方申請土地鑑界，若有佔用或遭他人佔用本件土地，賣方需於交屋前負責排除或雙方協議找補之。」，並經兩造簽章。

(六)被告迄未申請房屋結構安全技師辦理結構安全鑑定。

(七)原告於108年10月5日以楊梅郵局第252號存證信函催告被告履約及給付價金，再於108年10月25日以律師函催告被告於文到3日內履約及給付價金，逾期則解除系爭買賣契約等語，經被告於108年10月28日收受上開律師函。

(八)原告於108年11月1日通知解除系爭買賣契約，被告於108年10月31日委請律師發函表示系爭買賣契約不生效力，要求原告返還所簽發之本票。

(九)系爭大樓曾作為花上花大旅館（79年8月9日核准設立登記，95年1月3日廢止）、我家商務旅館（89年10月12日核准設立登記，106年9月30日歇業）經營使用。

四、得心證理由：

(一)系爭買賣契約應已成立生效：

1、按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就。民法第99條第1項、第101條定有明文。查系爭買賣契約第17條特別約款約定：「四、買方就本件買賣標的申請房屋結構安全技師辦理結構安全鑑定，最晚於108年8月31日前鑑定完成，若安全結構無虞，則本件買賣契約成立生效，倘屬危樓，則由買賣雙方另行協議」，固以系爭大樓完成結構安全鑑定無虞為買賣契約之生效要件，而附有停止條件，買方即被告依該約款負有申請房屋結構安全技師辦理結構安全鑑定，且約明至遲於「108年8月31日」前鑑定完成，然被告迄未申請房屋結構安全技師辦理結構安全鑑定（兩造不爭執事項第六點），原告亦曾以存證信函催請被告完成結構安全鑑定，有108年10月5日存證信函可參（見

審訴卷第91至94頁），被告消極不辦理申請房屋結構安全鑑定，又稱系爭買賣契約未完成安全結構鑑定而不成立生效，足徵其無依約申請完成鑑定以成就條件之意，而以不正當行為阻止條件之成立，依上開規定，應視為條件已成就，被告不得主張系爭買賣契約尚未成立生效。

2、被告另以系爭建物具結構安全缺失及佔用他人土地為由，主張系爭契約無效，然依系爭買賣契約第17條第4項後段約款約定：「倘屬危樓，則由買賣雙方另行協議」，仍係以協議方式處理，而非逕認系爭買賣契約無效。另關於佔用土地部分，兩造於系爭買賣契約第17條第5項約定：「賣方申請土地鑑界，若有佔用或遭他人佔用本件土地，賣方需於交屋前負責排除或雙方協議找補之」，然被告未提出系爭大樓有佔用他人土地之事證，證人即房屋仲介王瑞良即王睿紳雖證稱系爭大樓有佔用水溝地情形等語（見訴字卷二第122頁），然其對於系爭大樓有無完成鑑界判明佔用土地之情事說詞反覆（見訴字卷二第123頁），復未提出實際鑑界報告，此部分證述難信為真實，且依前開約款後段約定「若有佔用或遭他人佔用本件土地，賣方需於交屋前負責排除或雙方協議找補之」，可見縱使系爭大樓確有佔用他人土地或遭他人佔用坐落土地之情事，僅原告依約要排除或以協議方式找補，不等於契約無效，被告執以辯稱系爭買賣契約不成立或無效，均無可採。

(二)被告以意思表示錯誤及遭詐欺為由，主張撤銷系爭買賣契約之意思表示，有無理由？

1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。次按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。又民事法上所謂詐欺云者，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（最高法院18年度上字第371號判決意

旨參照）。

2、被告辯稱系爭大樓房間數未達88間、原告未告知有重大違建情事而受詐欺，然查：

(1)本件原告委由訴外人洪漢杰處理出售系爭大樓相關事宜，原告主張係以系爭大樓隔間現況出售，洪漢杰與房屋仲介林文川簽署一般委託銷售契約書時已告知房屋隔間現況，並提出108年7月10日錄音光碟譯文為證，其中「15:10.79林文川：欸，請教你那個，這是88間房間嗎？15:15.72洪漢杰：我實的是88，啊，那個，那個，那個什麼，那個使（用執）照是70間，合法的是70間喔。15:24.84林文川：喔，合法的70間。15:26.03洪漢杰：他就有給人家改過啦」、「35:2 8.88林文川：停車位，你那停車位。35:30.99洪漢杰：他停車位他把它封起來變房間了啊。35:32.92林文川：哼哼哼。35:33.85洪漢杰：他地下室」（見審訴卷第219、229頁），原告所稱其已揭露房屋隔間現況、未刻意隱瞞詐欺，應屬有據，而證人林文川亦將上開房屋間數、隔間情事告知被告，此觀諸證人林文川證稱：我是永慶大順店負責房屋銷售之房仲，我與同事王瑞良即王睿紳開發客戶，找到了被告吳盈良說他有購買飯店的需求，被告一再強調是要經營飯店使用，特別要求需要「80～120間」房間數要求，屋主有跟我們講過系爭大樓原本的飯店使用執照、營業執照已經被撤銷，所以要重新申請。間數是從地下室到八樓頂樓加蓋，一到八樓有一間一間進去看、數間數，地下室因為髒亂就沒有一間一間數，所謂的「一間」是房間有床、衛浴設備，case study的90衛其中88間衛是88房的，多出的兩間「衛」是廁所型態的公共空間，飯店大廳有一間衛生間，另一間我就不清楚在哪裡。3廳應該就是大廳、飯廳，和另一個沒有放床的空間。洪漢杰提到「實的是88…使照是70間」，我有向吳盈良說明過合法的就只有70間，case study上面並沒有標註合法或非法，我們有直接跟吳盈良說明是88間，但合法的是70間，就是case study已經做出來，簽約之前就有跟吳盈良報告過了，

他應該也是有在經營旅館，應該知道以前舊建築物都會有增建的部分，我們講出70間合法的，他也不覺得有什麼異常，有聯絡吳盈良到現場看房子，他也是從地下室一直爬到八樓，至少也有上下看了兩次等語（見本院訴字卷二第102至108頁）。另證人王瑞良即王睿紳證稱：本件案發時是在永慶當房仲，負責處理買賣雙方接待、議價、成交，跟買賣雙方都有聯絡，知悉被告吳盈良購買系爭大樓是要經營旅館，他說買下來再去申請旅館執照。現在新舊法規規定的項目不同，會影響房間的數量，還有消防設施的規定，新法規要做消防設施、無障礙空間、逃生梯、電梯要有兩台，而且不能有增建，舊法規就沒有這些限制。我們會調閱政府機關的資料，如謄本、土地登記、坪數，向屋主詢問有無其他問題，也會到現場看，以前房子一般都會有增建或二次施工，所以向政府機關調的資料都是僅供參考，詳細增建問題都要問屋主才會知道。系爭建物廣告記載「隔局88房3廳90衛」，只要有隔一間就算一間，本案的話就是有隔間就算一個房間，要住房使用才算是房間，通常會有床、衛浴設備，因為已經停業，有些房間會以住房的坪數（約4、5坪）去算，這件有88間衛浴，另外兩個衛是一樓大廳或員工使用的廁所。「廳」是大廳、飯廳、公共空間等語（見本院訴字卷二第115至117頁）。由錄音譯文及證人林文川、王瑞良即王睿紳之證述，可見原告確依系爭大樓隔間現況揭露，並未刻意隱匿或為不實表示，且證人林文川銷售時也帶被告實地看屋，難謂原告就房間數、隔間情形有詐欺被告之情事。至證人王瑞良即王睿紳雖證稱：屋主帶我們進去看的時候，有說哪邊有增建，哪邊有增建，一直都沒有講到大天井的部分，我們拿到藍圖發現有大天井，若是拆除大天井的話，依照新法規規定不能有增建，如果把大天井拆除增建房間，再加上占用水溝地兩邊的牆拆除的話，整個結構就不行了，所以請結構技師去看就發現有大天井，這個部分屋主有所隱瞞，這樣子旅館的申請執照無法申請，所以沒有達到旅館的使用目的等語（見本院

訴字卷二第118至119頁），然原告出售系爭大樓係以現況出售，復提出建築藍圖使被告知悉建築結構，並未故意隱匿上情。至證人王瑞良即王睿紳證稱建物結構缺失部分，其自陳係嘉南藥專畢業，並無結構技師專業等語（見訴字卷二第123頁），是此部分無從採信，更無從以之逕認原告有隱匿系爭建物建築結構問題之詐欺故意。

(2)再觀108年7月24日錄音光碟及譯文：「02：06吳盈良（買方）：你那個執照時效把它取消這個是差很多的。後面經營的人他也沒辦法做這麼多房間啊。因為你舊法規，他就按照舊法規的東西，包括你包括不用，那個無障礙空間，無障礙，無障礙廁所，都請，這都要做，啊你地下室都要拆掉啊，對啊。02：36洪漢杰：你看它……，你看那時候就已經連續壁這麼深。02：41吳盈良：對啊。因為你蓋到地下2樓，最主要是它在旅館執照你們一停掉了。啊就完全重新來了。重新來，房間就做不了這麼多了。你房間也做不了這麼多間。……03：06洪劉燕秋：他們一開始沒這麼多房間啦。03：09吳盈良：不是，他那時候要撤的時候，如果說你們再按照現況去申請旅館執照，然後申請完給他停業。03：17黃純貞：啊我們就不懂啊。03：18吳盈良：對啊。」（見審訴卷第241、243頁），可見被告已知悉房間間數與新舊建築法規、飯店使用執照有關，系爭大樓曾作為花上花大旅館、我家商務旅館經營使用時係依舊法規，對建築空間規範相對寬鬆，然既有飯店執照廢止而須重新申請時，對於飯店空間則有設置無障礙空間等限制，得做為飯店客房之房間數勢必減少，被告既對此知之甚詳而仍願與原告簽訂系爭買賣契約，以系爭大樓現況購買，當係被告基於自由意志利弊權衡而為，則被告主張受原告詐欺陷於錯誤而簽立系爭買賣契約云云，難認可採。

(3)按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第88條第1項定

有明文。所謂錯誤係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別。申言之，所謂錯誤，乃指意思表示之人對於構成意思表示內涵之效果意思，與其表示於外之表示內容，因錯誤或不知而致生齟齬而言。致於形成表意人內心效果意思之原因，則稱為動機，導致表意人內心效果意思之動機十分繁雜，且只存在表意人之內心，不表示於意思表示中，難為相對人所查覺；亦即表意人在其意思形成之過程中，對於就其決定為某特定內容意思表示具有重要性之事實，認識不正確，並非意思表示內容有錯誤；是除當事人之資格或物之性質有誤，且為交易上認為重要者，始可視為意思表示內容之錯誤外，其餘動機錯誤若未表示於意思表示中，且為相對人所明瞭者，不受意思表示錯誤規範之保護，否則法律之安定性及交易之安全無法維護，此觀民法第88條第2項之規定自明。再者，民法第88條之規定，係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院51年度台上字第3311號判決意旨參照）。縱被告是因期待日後得以系爭大樓經營88間房間飯店之可能性，而簽訂系爭買賣契約，然此為被告之動機，被告動機之未能達成，亦難認屬錯誤而得撤銷意思表示，是被告辯稱得撤銷系爭買賣之意思表示，亦非有據。

(三)被告是否得依民法第359條主張解除系爭買賣契約：

1、按買受人於契約成立時，知其物有瑕疵者，出賣人不負擔保之責；買受人因重大過失而不知有瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責，但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355 條第1 、2 項分別定有明文。

2、被告雖主張系爭大樓有重大結構瑕疵將成危樓，有遭主管機關命令拆除及強制拆除之虞，顯有滅失及減損房屋價值、不能達經營飯店之預定效用之瑕疵等語，然系爭大樓並無經主管機關查報及列管違建之紀錄，被告復未提出證明系爭大樓結構有安全之虞之報告或鑑定，且原告就系爭大樓之隔間數

、格局狀況未故意隱匿，並無原告保證無瑕疵、或有故意不告知瑕疵之情被告亦曾至現場查看、知悉新舊法規下飯店使用執照之申請限制，已如前述，是依前開規定，原告亦不負瑕疵擔保責任。從而，被告欲以此為由主張解除系爭買賣契約，亦屬無據。

(四)原告依系爭契約第12條第2項後段約定，各請求被告給付如簽約款所示金額，有無理由？

1、觀諸系爭買賣契約第12條第1項前段約定：「如甲（即被告）乙（即原告）雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約」，第12條第2項後段約定：「如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項」，同條第4項約定：「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使」（見審訴卷第33頁），足見被告如未依系爭契約履行而有違約情事，經原告催告仍不履行時，原告即得解除系爭契約，並以被告已給付之款項為計算標準，請求被告給付違約金。

2、依系爭買賣契約第4條記載：「一、甲方應依下列日期給付乙方價款……簽約款於本契約簽訂時支付……交屋日期訂於108年10月8日，甲方應依約付清尾款……」、「二、本契約簽訂之同時，甲方應給付簽約款（含定金）」、「六、本契約除事先取得以方之同意外，其價款之支付皆以現金或銀行開立之支票或本票為之……」等語（見審訴卷第20頁），而被告於簽約時以開立本票之方式給付附表約定買賣價金欄之簽約款（金額各如附表所示），並交付予土地代書即訴外人陳振豐，為兩造所不爭執應認被告係以上開方式確保被告債務之履行，且被告日後如有違約情事，應以被告已給付之款項即簽約款，按此標準計算違約金，與誠實信用原則無違。

3、又原告主張被告嗣未按期履約，經原告於108年10月5日以楊梅郵局第252號存證信函催告被告履約及給付價金，再於108年10月25日以律師函催告被告於文到3日內履約及給付價金

，逾期則解除系爭買賣契約等語，經被告於108年10月28日收受，原告再於108年11月1日通知解除系爭買賣契約等情，亦為兩造所不爭執，原告已依系爭契約第12條第1項約定為解除系爭契約之意思表示，並提出存證信函、律師函及回執為證（見審訴卷第91至103、129至137頁）。據此，被告既未依系爭買賣契約約定交屋日給付尾款，經原告催告後仍不履行，原告於以存證信函、律師函解除系爭契約，自屬合法。從而，原告於解除契約後，依系爭契約第12條第2項後段約定，以已給付之如附表「簽約款」所示簽約款為計算標準，請求被告給付違約金，即屬有據。

4、第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條雖有明文。惟本院審酌系爭買賣契約如附表約定買賣價金欄之買賣總價，原告依系爭契約第12條第2項後段請求之違約金數額約占系爭房地買賣總價約9%至10%（小數點第2位以下四捨五入），亦符合內政部公告成屋買賣契約書範本關於違約金不超過房地總價款15%之上限之規定，應認系爭契約所定違約金尚無過高情形，即無庸酌減，附此敘明。

(五)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件被告經原告請求給付上開款項，迄未給付，則原告請求被告給付各如聲明第一項所示金額及自被告收受起訴狀繕本翌日即109年1月1日（均於108年12月31日送達被告，參卷附之送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，亦屬有據。

五、從而，原告依系爭契約第12條第2項後段約定，請求被告給

付原告黃俊昇1,366,666元、給付原告梁文志1,366,667元、給付原告洪劉燕秋1,366,666元、給付原告聯合國建設開發有限公司4,733,333元、給付原告詹慶光、詹慶輝、詹慶炎共2,366,667元，及均自109年1月1日起至清償日止週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。本件兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　18　　日

民事第一庭　法　　官　張雅文

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　20　　日

書記官　陳禕翎

附表：

所有權人	建號（門牌號碼）權利範圍	坐落土地權利範圍	約定買賣價金	案號
黃俊昇	高雄市前金區民生段961建號(高雄市前金區文武二街18號3樓)	10000分之1313	總價13,333,333元簽約款1,366,666元	109年度訴字第307號
梁文志	高雄市前金區民生段958建號(高雄市前金區文武二街18號6樓)	10000分之1313	總價13,333,334元簽約款1,366,667元	109年度訴字第308號

（續上頁）

洪劉燕秋	高雄市前金區民生段959建號 (高雄市前金區文武二街18號5樓)	10000分之1313	總價 13,333,333元 簽約款 1,366,666元	109年度訴字第309號
聯合國建設開發有限公司	高雄市前金區民生段957、960、962建號 (高雄市前金區文武二街18號7樓、4樓、2樓)	10000分之3939	總價 53,333,333元 簽約款 4,733,333元	109年度訴字第310號
詹慶光 詹慶輝 詹慶炎	高雄市前金區民生段963、964建號(高雄市前金區文武二街18號、地下一層) 權利範圍均各三分之一	10000分之684、10000分之1438）	總價 26,666,667元 簽約款 2,366,667元	109年度訴字第311號