

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第2635號

原告 張惠麗
訴訟代理人 蘇三榮律師
複代理人 楊鎮謙律師
被告 豐鉅地產股份有限公司

法定代理人 陳清堯
被告 清景麟地產有限公司

法定代理人 林聰麟
共 同
訴訟代理人 侯弘偉律師
共 同

複代理人 盧孟君律師

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國115年2月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告豐鉅地產股份有限公司應給付原告新臺幣102萬3,500元，及自民國114年12月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告清景麟地產有限公司應給付原告新臺幣153萬5,250元，及自民國114年12月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告豐鉅地產股份有限公司負擔百分之28，被告清景麟地產有限公司負擔百分之43，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣34萬2,000元為被告豐鉅地產股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告豐鉅地產股份有限公司如以新臺幣102萬3,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 六、本判決第二項於原告以新臺幣51萬2,000元為被告清景麟地
02 產有限公司供擔保後，得假執行；但被告清景麟地產有限公
03 司如以新臺幣153萬5,250元為原告預供擔保後，得免為假執
04 行。

05 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

06 事實及理由

07 一、原告主張：原告張惠麗於民國112年10月7日就被告豐鉅地產
08 股份有限公司(下稱豐鉅公司)、清景麟地產有限公司(下稱
09 清景麟公司)興建之「巴克禮 PAR」建案(下稱系爭建案)，
10 簽訂房屋預售買賣契約書(下稱系爭房屋契約)、土地預售買
11 賣契約書(下稱系爭土地契約)，由原告向被告等購買A1棟7
12 樓房屋及其土地持分及地下二層第93號、第93A號停車位，
13 其中房屋、車位之總價為新臺幣(下同)2,087萬5,000元，土
14 地之總價1,627萬5,000元。嗣因近兩年來臺南頻繁地震致原
15 告原居住之大樓搖晃劇烈，原告備感驚嚇，亦不敢將來在系
16 爭建案內居住，而必須解約，被告等亦發函予原告表示解除
17 「巴克禮」預售屋契約，並沒收原告已繳價金557萬2,500
18 元。然查：

19 (一)就系爭建案之房屋部分違約金，該房屋總價為2,087萬5,000
20 元，原告並已繳納至第18期，共繳款569萬元，則依系爭房
21 屋契約第25條最多得沒收總價為2,087萬5,000元之15%即31
22 3萬1,250元；另系爭建案之土地部分違約金，因土地價款係
23 於完工後以銀行貸款一次付清，故原告目前尚未繳款，則依
24 系爭土地契約第18條第4項約定，被告等得沒收的金額為0
25 元。從而，被告等依約得沒收之價金僅313萬1,250元，其沒
26 收原告已繳價金557萬2,500元，顯屬有誤。

27 (二)又系爭房屋、土地契約簽約時之不動產投資開發利潤標準為
28 10%，且被告等於解約後亦可以更高價格出售系爭建案而無
29 損失等情，故原告認為違約金應酌減至百分之10，則得沒收
30 價金應為2,087萬5,000元之10%即208萬7,500元，而原告已
31 繳款569萬元，超過部分360萬2,500元被告等應予返還。

(三)另被告豐鉅公司、清景麟公司依系爭房屋、土地契約之權責比例分別為40%、60%，爰依民法第259條、第252條、第179條等規定，先位主張將違約金酌減至系爭建案之房屋總價10%後，再請求返還已繳價金；如未酌減違約金，則依民法第259條、第179條規定，備位主張返還已繳價金。並聲明：
1. 被告豐鉅公司應給付原告144萬1,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；
2. 被告清景麟公司應給付原告216萬1,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息；
3. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)依系爭房屋契約第31條、系爭土地契約第22條等約定，該房屋、土地契約係聯立契約，則該房屋、土地契約所載房屋價金2,087萬5,000元與土地價金1,627萬5,000元之總和即3,715萬元，應視為原告購買系爭建案之整筆買賣價金，故被告等依系爭房屋契約第25條第4項、系爭土地契約第18條第4項等約定，以前揭房屋、土地價金之15%557萬2,500元（即房屋違約金313萬1,250元、土地違約金244萬1,250元），作為違約金予以沒收，並無違誤。

(二)又違約金之約定既屬損害賠償預定性質，即應併予考量被告等因原告遲未給付分期價金而解除契約，系爭建案迄今未能售出，被告等所受損害為未能如期取得買賣價金予以利用，以及被告等解除系爭契約前已付出之銷售成本，及系爭建案建築完成未能如期移轉登記予原告所生之折舊暨被告等持有成本等眾多損害，故以前揭房屋、土地價金之15%作為違約金，視為被告等所受損害，應屬妥適。

(三)綜上，原告請求被告豐鉅公司返還144萬1,000元，被告清景麟公司返還216萬1,500元，均無理由。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回；2. 如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

三、得心證之理由

01 (一)經查，下列事實為兩造所不爭執(本院卷第88至90頁)，並有
02 系爭房屋契約書、系爭土地契約書、仁德二空郵局存證號碼
03 000113號存證信函在卷可憑(補字卷第21至41頁、第43至55
04 頁、第63至65頁)，應堪認定：

- 05 1. 原告因購買系爭建案，而與被告等分別簽立系爭房屋契約、
06 系爭土地契約。
- 07 2. 系爭房屋契約所約定之房屋價款為1,627萬5,000元、車位價
08 款為460萬元，合計2,087萬5,000元，並於該契約第25條第4
09 項約定：「買方違反「付款條件及方式」時，賣方得沒收依
10 房屋契約總價百分之15(最高不得超過15%)計算之金額。但
11 沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方
12 並得解除本契約」，原告已依系爭房屋契約之附件一所示期
13 數，已繳付至第18期，金額為569萬元。
- 14 3. 系爭土地契約所約定之土地價款為1,627萬5,000元，並於該
15 契約第18條第4項「買方違反「付款條件及方式」時，賣方
16 得沒收依土地契約總價百分之15(最高不得超過15%)計算之
17 金額。但沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，
18 買賣雙方並得解除本契約」，系爭土地契約之附件一所示第
19 1期至27期末約定土地款之分期數額，僅於第34期約定應繳
20 付1,627萬5,000元之全額土地款。
- 21 4. 原告於僅繳付前揭房屋款569萬元後，即未依約繳付，經被
22 告清景麟公司以仁德二空郵局存證號碼000113號存證信函通
23 知解除契約並沒收該房屋款。

24 (二)另原告主張：其已繳付價金均屬房屋價金，被告僅得依系爭
25 房屋契約第25條第4項約定沒收，且該條之違約金約定已有
26 過高，而主張請求返還違約金等語，被告則以前詞置辯。則
27 本件之主要爭點厥為：1. 被告等得依約沒收之價金範圍為
28 何？2. 本件違約金約定之數額有無過高？如有過高情形，是
29 否應酌減至10%？

- 30 1. 被告等僅得依系爭房屋契約第25條第4項約定，沒收原告已
31 付之價金313萬1,250元，超過部分則不得沒收。

01 (1)關於系爭建案之付款，其中房屋部分須依系爭房屋契約之附
02 件一之約定期別分期繳付房屋款；土地部分依系爭土地契約
03 之附件一約定，僅於第34期之「銀行貸款」一次繳付全部土
04 地款等情，有前揭房屋、土地契約書在卷可憑。據此，原告
05 依系爭房屋契約附件一所示期數，已繳付至第18期，累計金
06 額569萬元均屬房屋款，則原告於僅繳付前揭房屋款後，即
07 未依系爭房屋契約之附件一約定繳付，雖已有違反「付款條
08 件及方式」情形，然因土地款部分約定之付款清償期別尚未
09 屆至，故原告僅違反系爭房屋契約之付款條件及方式，就上
10 開已付價金，被告等僅得依系爭房屋契約第25條第4項約定
11 沒收原告已付之價金313萬1,250元(計算式：2,087萬5,000
12 元 $\times$ 15%=313萬1,250元)，超過部分即屬無據。

13 (2)至於被告等雖辯稱：系爭房屋契約與系爭土地契約係聯立契
14 約，被告等得依系爭房屋契約第25條第4項及系爭土地契約
15 第18條第4項約定，沒收原告已付之全部價金569萬元等語，
16 然按聯立契約之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同其命
17 運，惟其有關法律關係應分別適用各個契約之約定，是如債
18 務不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約金等，應依各契
19 約之約定（最高法院110年度台上字第2765號判決意旨參
20 照），原告僅違反系爭房屋契約之付款條件及方式，未有違
21 反系爭土地契約等情，已如前述，依前揭說明，縱使系爭房
22 屋契約與系爭土地係聯立契約，惟關於違約金之給付仍應依
23 各契約之約定內容個別認定，原告既未有違反系爭土地契約
24 之情形，則被告不得依系爭土地契約第18條第4項約定，沒
25 收原告前揭已付之價金，是被告前揭所辯，應屬無據。

26 2. 系爭房屋契約第25條第4項約定之違約金數額無過高，而無
27 庸酌減。

28 (1)按當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會
29 經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，
30 債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履
31 行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬

損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院88年度台上字第1968號判決參照）。再者，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所明定，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決參照）。

- (2)原告固主張系爭房屋契約第25條第4項約定以房屋總價15%之違約金過高，應依民法第252條酌減至10%等語。然參諸內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24條違約之處罰第4款：「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15）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」之規定，此既為主管機關依消費者保護法（下稱消保法）之授權，經斟酌現今社會預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業判斷所制訂之規範，企業經營者及消費者均應受其拘束，亦得據為本院審酌違約金是否過高之依據。審酌系爭房屋契約係可歸

01 責於原告違反付款條件及方式之約定致遭被告等解除，於過
02 程中兩造之溝通，被告等耗費時間、金錢、勞力等有形、無
03 形之費用，確實受有損害，況系爭房屋契約第25條第4項所
04 定違約金比例15%，未超出主管機關前揭規定之上限，亦非
05 顯不具合理性及公平性而有違背契約正義情形，難認該違約
06 金之約定有過高之情事。從而，原告此部分之請求，要屬無
07 據，應予駁回。

08 (三)綜上，就原告已付房屋價款569萬元中，被告等僅得依系爭
09 房屋契約第25條第4項之約定，沒收313萬1,250元之價金，
10 則被告等沒收超過上開部分之價金即255萬8,750元(計算
11 式：569萬元-313萬1,250元=255萬8,750元)，屬無法律上
12 原因受有利益，則原告備位主張依民法第179條規定，按系
13 爭房屋契約權責比例(即被告豐鉅公司40%、被告清景麟公
14 司60%)分別請求被告豐鉅公司返還102萬3,500元價金，被
15 告清景麟公司返還153萬5,250元價金，應屬有理由。

16 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
17 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
18 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
19 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
20 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
21 週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前
22 段、第203條分別定有明文。查原告請求被告2人分別給付前
23 開金額，並未定有給付期限，其等應自受催告而未為賠償時
24 起，始負遲延責任，而本件民事起訴狀繕本於114年12月24
25 日送達被告等，有本院送達證書在卷可憑(本院卷第17頁、
26 第21頁)，是原告請求被告等均自114年12月25日起至清償
27 日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬有據，應予准
28 許。

29 四、綜上所述，原告備位主張依民法第179條規定，按系爭房屋
30 契約權責比例分別請求被告豐鉅公司應給付102萬3,500元價
31 金，被告清景麟公司應給付153萬5,250元價金，及均自114

01 年12月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
02 息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不
03 應准許。

04 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
05 告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告
06 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予
07 駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
09 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

11 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
12 民事第二庭 法 官 姚亞儒

13 以上正本證明與原本無異。

14 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
15 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
17 應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 4 月 9 日
19 書記官 林幸萱