

01 臺灣彰化地方法院民事判決

02 112年度重訴字第140號

03 原 告 宋宜蓁

04 訴訟代理人 羅永安律師

05 被 告 上綺建設股份有限公司

06 法定代理人 李佳珍

07 訴訟代理人 周仲鼎律師

08 複 代理人 劉慧如律師

09 廖宜濤律師

10 上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國114年3月6日言  
11 詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 確認兩造於民國112年4月17日就坐落彰化縣○○鎮○○段000000  
14 地號土地及其上門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段00號建物所為  
15 之買賣契約法律關係不存在。

16 被告應給付原告新臺幣347萬5,000元，及自民國112年10月14日  
17 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

18 原告其餘之訴駁回。

19 訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

20 本判決第二項於原告以新臺幣115萬9,000元為被告供擔保後，得  
21 假執行。但被告如以新臺幣347萬5,000元為原告預供擔保，得免  
22 為假執行。

23 原告其餘假執行之聲請駁回。

24 事實及理由

25 壹、程序方面：

26 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但減縮應  
27 受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項  
28 但書第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：一、先位聲

明：(一)兩造於民國112年4月17日就坐落彰化縣○○鎮○○○○○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）暨其地上門牌號碼鹿草路1段82號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）所簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約，即附件一）之法律行為應予撤銷。(二)如主文第一項所示。(三)被告應給付原告新臺幣（下同）670萬元，及其中50萬元自112年4月17日起；其中440萬元自112年5月2日起；其中180萬元自112年5月25日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、備位聲明：(一)兩造所為系爭契約之法律行為，應將約定原告所應給付之買賣價金減輕為1,250萬元。(二)確認系爭契約買賣價金債權逾580萬元部分不存在。嗣變更先位聲明(一)、(二)為請求本院擇一為有利判決，並將先位聲明(三)利息起算日統一減縮至起訴狀繕本送達翌日（本院卷一第75-77頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，程序上自應准許。

## 貳、實體方面：

一、原告主張：原告於112年4月17日以2,150萬元向被告買受系爭房地，並簽立定型化之系爭契約，原告已給付被告670萬元。然原告嗣發現系爭建物僅一樓為合法建物（即埔崙段539建號建物），二、三樓均屬違法增建，被告明知此情，卻慫恿學歷僅小學四年級肄業之原告，在審閱系爭契約僅半日下，乘原告急迫、輕率、無經驗簽立系爭契約，核屬暴利行為，爰依民法第74條第1項規定，撤銷系爭契約。且被告未給予原告足夠審閱期，依消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1至3項規定，系爭契約對原告不生效力。另被告故意隱匿系爭建物僅一樓為合法建物，詐欺使原告陷於錯誤，原告已於112年6月13日依民法第88條、第92條第1項規定撤銷系爭契約，系爭契約自屬無效。倘認系爭契約仍有效，因系爭房地欠缺一般三層樓建物應有合法層數之使用及交易價值，核屬重大物之瑕疵，且其給付系爭建物二、三層部分係不完全給付，且無法補正，原告依民法第256條、第359條規定以起訴狀繕本送達解除系爭契約。爰先位擇一依民法第74

01 條第1項規定撤銷系爭契約，或確認系爭契約法律關係不存  
02 在，另擇一依民法第179條、第259條規定請求被告返還670  
03 萬元。倘認原告先位之訴無理由，原告仍得依民法第74條第  
04 1項規定請求減輕系爭契約價金或依民法第359條規定減少價  
05 金至1,250萬元，故被告請求超過580萬元買賣價金即不存  
06 在。爰備位依民法第74條第1項、第359條規定，請求減輕價  
07 金至1,250萬元，並訴請確認被告對原告買賣價金債權逾580  
08 萬元部分不存在等語。並聲明：(一)如前揭變更後聲明所示。  
09 (二)就先位聲明第(三)項，願供擔保，請准宣告假執行

10 二、被告則以：系爭建物為二層樓建物，原告雖已給付670萬元  
11 價金，然依系爭契約第3條約定，尾款給付方式為原告應先  
12 代被告清償系爭房地上如附表編號1所示抵押權（下稱A抵押  
13 權）所擔保之貸款1,440萬元，待塗銷登記完畢後，再付清  
14 餘款，而兩造約定於112年5月15日被告將系爭房地所有權移  
15 轉登記予原告時，原告即應代償被告對中租迪和股份有限公司  
16 （下稱中租迪和公司）之上開抵押貸款。被告依約移轉登  
17 記後，原告雖亦向彰化第六信用合作社（下稱彰化六信）貸  
18 款1,350萬元，然原告嗣卻反悔而向彰化六信表示不願將1,3  
19 50萬元撥付至履約保證專戶，並拒絕支付餘款130萬元，原  
20 告故意違反系爭契約，復經被告合法解除系爭契約，原告並  
21 無法律上地位不安定之情形，無提起確認訴訟之必要。另系  
22 爭契約乃兩造委請代書一同撰擬，兩造並磋商買賣標的、交  
23 屋時間、價金多寡及付款方式，系爭契約並非定型化契約，  
24 縱認屬之，因兩造簽約後，歷經原告多次給付價金，並辦理  
25 貸款程序，原告更已委請親戚改建系爭建物，原告已有遠超  
26 過審閱期之充分期間得再三反覆檢視系爭契約，且系爭契約  
27 並非專業領域，亦無任何偏頗或顯失公平之情形，應認未給  
28 予審閱期之瑕疵已治癒，始合乎誠信原則。又原告有多年工  
29 作經驗，私下更從事放貸，具一定社會經歷，自無草率簽立  
30 系爭契約之可能，且原告住所緊鄰系爭房地，且親自到場了  
31 解屋況，系爭契約並已載明「未辦保存登記部分一併移

轉」，原告更於簽約後著手裝潢，顯見原告對系爭房地知之甚詳，本件並無故意隱匿、錯誤、不完全或瑕疵給付，且原告亦非輕率急迫無經驗。倘認系爭房地有瑕疵，因未辦保存登記部分已為原告所明知，依民法第355條第1項規定，被告亦不負瑕疵擔保責任。另依系爭契約第10條約定，原告因可歸責之事由未給付剩餘價金，被告得沒收已付價金作為懲罰性違約金，被告自無庸返還已收價金670萬元等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷一第473-476頁、卷二第47頁）：

(一)兩造於112年4月17日簽立系爭契約，約定原告以2,150萬元向被告買受系爭房地。系爭建物為成屋。

(二)被告係以出售不動產為業，為消保法第2條第2款所規定之企業經營者，原告係以消費為目的而購買系爭房地，乃同條第1款所規定之消費者。

(三)系爭房地上均有設定2個最高限額抵押權，分別如附表所示。

(四)原告於112年4月17日、112年5月2日、112年5月25日分別匯款50萬元、440萬元、180萬元予被告，上開金額均屬系爭房地買賣價金。

(五)依照系爭契約第3條約定，尾款之給付方式是由原告先代被告清償A抵押權所擔保之借款，並待塗銷該抵押權登記完畢後，如所清償之借款不足買賣價金餘額，原告再繳付餘額。而原告為代償被告之前開借款，遂向彰化六信貸款1,350萬元，彰化六信於112年5月15日撥付貸款至彰化六信秀水分社保證專戶帳號0000-0-000-0000號帳戶（即本件系爭房地買賣之履約保證專戶）。嗣兩造於112年8月27日簽立切結書同意將上開貸款再撥回至彰化六信秀水分社放款備償專戶帳號0000-000-00000-0號帳戶。

(六)系爭建物一樓部分為已辦保存登記建物，其餘為違法增建之未辦理保登記建物。系爭建物自內部觀之僅有一、二樓，無

01 三樓。原告已裝潢系爭建物。

02 (七)被告於112年6月30日委託周仲鼎律師寄發臺中民權路郵局營  
03 收股存證號碼001131號存證信函予原告，向原告為解除系爭  
04 契約之意思表示，並請求原告偕同被告將系爭房地所有權移  
05 轉登記予被告、塗銷設定予彰化六信之最高限額抵押權登  
06 記，且沒收原告已給付之定金、價金及履約保證專戶內之價  
07 款。原告於112年7月3日收受上開存證信函。

08 (八)系爭契約第10條約定為違約金之約定。

09 (九)系爭房地設定之A抵押權之擔保貸款債權，所生利息均由被  
10 告繳納，其於112年5月至113年3月間已給付中租迪和公司12  
11 1萬7,681元之利息。

#### 12 四、得心證之理由：

13 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益  
14 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。  
15 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不明  
16 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，此  
17 種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查原告先位  
18 請求確認系爭契約之法律關係不存在，為被告所否認，此項  
19 法律關係存否不明確，致原告在私法上地位有受侵害之危  
20 險，而該危險得以本件確認訴訟除去之，是原告提起本件確  
21 認訴訟，有即受確認判決之法律上利益。被告雖辯稱：被告  
22 已合法解除系爭契約，原告並無確認利益等語，然系爭契約  
23 係由何人撤銷、解除，將影響原告是否應負擔違約金等義務  
24 (詳後述)，故原告先位提起本件確認之訴，仍有確認利  
25 益，被告所辯，自非可採。

26 (二)系爭契約為成屋買賣定型化契約：

27 1.按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類  
28 契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約，指以  
29 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  
30 部而訂立之契約，消保法第2條第7款前段、第9款定有明  
31 文。經查，被告與他人就本建案其他不動產所簽立之不動產

買賣契約書，內容如附件二所示，比對系爭契約與該契約內容，除第貳條買賣標的、第參條價金給付方式、附註內容有所不同外，其餘內容幾乎相同。又被告以系爭契約業經其合法解除等為由，向原告請求移轉系爭房地所有權登記，現經本院112年度重訴字第128號所有權移轉登記等事件（下稱另案）審理中。而系爭契約代書即訴外人林蕙靚於另案作證稱：被告在本建案之3戶建物，我經手3戶，用的都是同一個公版的不動產買賣契約書，這個建案是被告找我接洽的，本件是我經辦該建案的第一戶；被告銷售案件並非每一件都找我處理，我每次幫被告處理交易案件時，不動產買賣契約書檔案都是差不多，只是姓名、金額、標的及另外約定條件不一樣，或是有履約保證，會再加註；系爭契約是依雙方談好的條件來定的，條款是兩造講好，我事先擬好才帶去，除了價錢，這件有特別交代什麼時候要交屋。本件並無給予審閱期，簽約當天是我第一次見到原告並與原告對話等語（另案卷第272-280頁），可知本件建案3戶均是被告委請林蕙靚擔任代書，而林蕙靚所使用之不動產買賣契約書已具有固定格式，僅隨個案而填載姓名、金額、標的及其餘條件，是被告既使用林蕙靚之既定不動產買賣契約書而就本建案與多數消費者訂立契約，復以該預先擬定之契約條款與原告簽立系爭契約，故系爭契約為定型化契約，應堪認定。

2.被告雖辯稱兩造於簽約前已就買賣標的、交屋時間、價金多寡及付款方式有所協商，故系爭契約並非定型化契約等語，然買賣標的、價金及付款方式、交屋期間，均為成屋買賣當事人常見磋商事項，此觀成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應記載事項）中，第2、3、4、10條亦將買賣標的、買賣價款、付款約定、交屋日期留空，而由買賣當事人依個案填載乙情自明，故被告上開所辯，自不足採。被告雖又執其先前另出售永福段509-5地號土地暨其上預售屋予他人之買賣契約書為據，辯稱上開契約與系爭契約內容完全不同，故系爭契約並非定型化契約等語，然上開契約（本

院卷一第295-308頁)為預售屋買賣契約，與本件為成屋買賣者不同，自無從比附援引。

(三)原告不得依消保法第11條之1第3項規定主張系爭契約無效：

1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。違反第一項規定者，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。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，消保法第11條之1定有明文。又依內政部公告之應記載事項規定，成屋買賣定型化契約審閱期至少為5日。另消保法第11條之1規定意旨，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，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理審閱期間之法律效果（最高法院103年度台上字第2038號判決參照）。然為兼顧消費者了解契約條款內容資訊權之保護，以及維護個別消費者希望節省時間、爭取交易機會之需求及利益，且為避免個別消費者因自願放棄契約審閱權後，事後任意反悔而以企業經營者未提供合理審閱期間為由，主張企業經營者以定型化契約條款使其拋棄審閱期間之約定無效，自宜解釋企業經營者如未提供合理審閱期，可由消費者決定是否將條款納入契約內容。又倘若消費者在簽約後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，對契約內容已充分了解，堪認企業經營者未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費者依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合理之一定期間內提出主張，方符民法第148條行使權利應依誠實及信用方法之規定。

2.經查，系爭契約為定型化契約，業如前述，而系爭契約並未約定審閱期，故依應記載事項規定，其審閱期為5日。然依林蕙靚前揭證詞可知，原告簽約當日始首次看到系爭契約，

系爭契約並未給予原告審閱期，固堪認被告確已違反消保法第11條之1規定。惟考量系爭契約簽約日為112年4月17日，而原告於簽約當日、112年5月2日、112年5月25日已給付部分買賣價金，復向彰化六信貸款1,350萬元，又已裝潢系爭建物，再稽以原告於另案中自陳：我小叔有來做幾天裝潢，伊有想過要把二樓改建系爭建物，想要一層樓都有一間浴室；我乾女兒看契約書，要去貸款1,700萬元，利息很高等語（另案卷第323-324頁），可知原告於簽約後已有1個月期間依約給付買賣價金之事實，甚至委請親戚改建不動產，並有第三人協助原告審閱契約，堪認原告已有超過5日之充分時間得以檢視、評估契約內容，足認被告未事先給予審閱期之缺陷業已治癒，惟原告卻於112年7月19日起訴時始主張系爭契約違反審閱期，已逾合理期間，有違誠信原則，故原告依消保法第11條之1第3項規定主張系爭契約無效，並無理由。

(四)原告主張解除或撤銷系爭契約，均無理由：

1.按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付；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；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。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；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；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；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。但減少之程度，無關重要者，不

得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，民法第74條第1項、第92條第1項前段、第88條、第227條第1項、第226條第1項、第256條、第354條第1項、第359條前段定有明文。

2.經查，原告以系爭房地向彰化六信抵押貸款，經彰化六信於112年5月4日調查系爭房地市價，結果略為：系爭土地及埔崙段539建號建物時價總值分別為1,603萬1,487元、94萬0,126元，總計1,697萬1,613元，增值稅477萬2,816元等情，有彰化六信113年12月19日函附抵押權設定資料（本院卷一第523-530頁）可查，且上開市價尚未包含未辦保存登記建物部分，即已近1,700萬元，再考量稅賦、被告銷售系爭房地所支出之成本費用暨預期利潤，並兼衡兩造談判、磋商能力等一切情事，認系爭建物一樓以上雖為違法增建，然兩造約定之2,150萬元價金與系爭房地市價並無顯不相當，亦無使用或交易價值欠缺之情形，難認系爭房地有瑕疵或不完全給付，故原告依民法第256條、第359條規定解除系爭契約，即屬無據。又系爭契約已載明未辦保存登記部分一併移轉等文字（本院卷一第28頁），亦難認被告有隱瞞原告致其陷於錯誤，故原告依民法第92條第1項前段、第88條規定撤銷系爭買賣契約，亦無理由。此外，原告於另案中自述：我去看系爭房地只有看樓下，因為兩隻腳腕於112年3月28日動手術，所以沒有辦法爬，但有告訴我有2、3樓；原本要賣我2,280萬元。我有說算便宜一點，後來用2,150萬元。我在買系爭房地前有買永和街那附近房子等語（另案卷第320-322頁），可知原告並非無購屋經驗之人，且購屋前亦有到場確認建物現況，更與賣方殺價，故原告主張自己簽立系爭契約時係出於輕率、急迫、無經驗，依民法第74條第1項規定，得撤銷系爭契約等語，亦非可採。原告雖聲請本院向彰化縣政府函調系爭建物之建築使用執照、結構計算書及圖說，並命被告提出與營造廠就系爭建物之承攬契約、結構計算書及施工圖說，請求本院履勘現場並囑託彰化縣鹿港地政事務所

勘測系爭建物，再聲請華聲企業發展鑑定顧問有限公司鑑定系爭建物市價，惟本院前依原告聲請就系爭建物市價囑託臺中市土木技師公會鑑定，嗣經原告以鑑定費用過高為由捨棄鑑定（本院卷一第469頁），且本件依前開事證既已得認系爭契約價金與市價無顯不相當，自無必要再為上開證據調查。

(五)系爭契約已由被告依第10條約定解除，原告訴請確認系爭契約不存在，為有理由：

1.依系爭契約第3條約定，系爭契約簽立同時，原告先向被告給付50萬元，再於112年5月5日給付被告300萬元，其餘尾款之給付方式是由原告於被告過戶辦理貸款貸放當日，先代被告清償A抵押權之所擔保之借款，並待塗銷A抵押權登記完畢後，如所清償之借款不足買賣價金餘額，原告再繳付餘額。系爭契約第10條並約定，如原告不履行本契約殘餘價金或因可歸責於原告之事由致不能如期交付殘餘價金時，所交付定金及價款悉被被告沒收，此有系爭契約（本院卷一第25-29頁）可憑。又契約既經解除，即溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同（最高法院69年度台上字第2577號判決參照）。

2.經查，原告於112年5月25日前，已匯款總計670萬元價金予被告，此為兩造所不爭，而系爭房地所有權於112年5月15日移轉登記至原告名下，復有土地建物查詢資料（本院卷一第69-72頁）可證，是原告本應於該日代被告清償A抵押權所擔保之借款。原告雖向彰化六信貸款1,350萬元而為代償，且彰化六信亦於112年5月15日撥付貸款至履約保證專戶，惟原告於112年6月中旬左右，至彰化六信表示買賣價格太高有爭議，此有彰化六信113年7月10日函（本院卷一第441頁）可按，嗣兩造則於112年8月27日同意將上開貸款撥回至彰化六信秀水分社放款備償專戶，是本件原告未依約代償抵押貸款，違反系爭契約第3條規定，應堪認定。原告雖主張其已依約向彰化六信辦理貸款，係因彰化六信發現系爭建物有重

01 大瑕疵，不合一般貸款要件，始撥回備償專戶，不可歸責於  
02 原告等語，然與前揭彰化六信函所示事證不符，自非可採。  
03

04 3.綜上，原告未依約交付尾款，則被告依系爭契約第10條約定  
05 解除系爭契約，自屬有據。又被告委託周仲鼎律師寄發存證  
06 信函向原告解除系爭契約，原告於112年7月3日收受，系爭  
07 契約即於112年7月3日因解除而溯及失其效力，從而，原告  
08 先位訴請確認系爭契約之法律關係不存在，自屬有據。原告  
09 就先位聲明第(一)(二)項係請求本院擇一為有利判決，原告先位  
10 聲明第(二)項請求既有理由，則本院就先位聲明第(一)項請求，  
即毋庸為准駁諭知，附此敘明。

11 (六)被告所得沒收已繳價金數額為322萬5,000元：

12 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違  
13 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償  
14 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  
15 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違  
16 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  
17 之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數  
18 額；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第250、2  
19 52、260條分別定有明文。依民法第260條法意，契約雖解  
20 除，其原依據契約所生之損害賠償請求權，並不失其存在。  
21 基於同一理由，在契約解除前所已發生違約罰性質之違約金  
22 請求權，亦不因契約解除而失其存在。次按違約金有賠償總  
23 額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害  
24 之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；  
25 後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不  
26 履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債  
27 務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具  
28 懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權  
29 人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所  
30 受之積極損害及消極損害為主要審定標準（最高法院109年  
31

度台上字第1013號判決參照）。再按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消保法第17條第1、5項分別定有明文。又應記載事項第12條第3項規定：

「買方逾期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾七日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為限，賣方不得另行請求損害賠償。……」

2.經查，系爭契約第10條約定為違約金之約定，為兩造所不爭，審酌上開約定內容並未記載懲罰性違約金等文字，且被告除沒收定金及價款外，並無請求其他損害賠償之權利，堪認上開違約金為賠償總額預定性質，被告辯稱係懲罰性違約金等語，並非可採。

3.次查，原告違約後，A抵押權所擔保貸款之利息均由被告繳納，其於112年5月至113年3月間已給付中租迪和公司121萬7,681元之利息，為兩造所不爭，再依112年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準（本院卷二第41頁）所示：住宅營建同業利潤標準，費用率10%、淨利率8%等情，計算損害額為：387萬元（計算式： $21,500,000 \times 18\% = 3,870,000$ ），是被告因原告違約所受損害總額為508萬7,681元（計算式： $1,217,681 + 3,870,000 = 5,087,681$ ）應堪認定，惟系爭契約為定型化契約，業如前述，系爭契約第10條雖為違約金之約定，但未約定違約金數額之上限，然原告已援引應記載事項第12條第3項規定作為契約內容（本院卷一第166-167頁），故被告得沒收已繳價金最多為322萬5,000元（計算式： $21,500,000 \times 15\% = 3,225,000$ ）。從而，本院考量被告

01 所受前揭損害，再審酌應記載事項第12條第3項規定，認原  
02 告主張本件違約金應予酌減，最多僅得沒收322萬5,000元等  
03 語，核屬可採。被告雖辯稱損害已超過670萬元，毋庸再酌  
04 減等語，惟除未能舉證以實其說外，亦已超過322萬5,000元  
05 上限，自非可採。

06 (七)原告請求被告返還347萬5,000元，為有理由：

07 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規  
08 定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領  
09 時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。經查，原告  
10 就系爭契約已給付670萬元價金，而系爭契約於112年7月3  
11 日解除，惟被告僅得沒收322萬5,000元作為違約金，均如前  
12 述，是被告應返還已受領之剩餘價金347萬5,000元予原告  
13 (計算式： $6,700,000 - 3,225,000 = 3,475,000$ )，從而，  
14 原告先位依民法第259條第2款規定，請求被告返還347萬5,0  
15 00元，為有理由，逾此範圍之請求，即屬無據。原告依民法  
16 第259條第2款請求既有理由，則其另依民法第179條規定為  
17 同一請求，本院即無庸審論，附此敘明。

18 五、綜上所述，原告先位訴請確認系爭契約之法律關係不存在，  
19 並依民法第259條第2款規定，請求被告給付原告347萬5,000  
20 元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年10月14日（送達證書  
21 見本院卷一第51、53頁）起至清償日止，按週年利率5%計  
22 算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍請求，為無理  
23 由，應予駁回。原告先位之訴確認買賣關係不存在既為有理  
24 由，則備位之訴酌減買賣價金並確認部分買賣價金債權不存  
25 在，即無庸審論。又原告主張系爭建物業經彰化縣政府命令  
26 拆除違建，並經公平交易委員會處分，爰聲請向該二機關調  
27 取相關卷宗等語，惟與本件爭點無涉，自無調查必要。

28 六、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  
29 告勝訴部分與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以  
30 准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁  
31 回。

01 七、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
02 審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

05 民事第一庭 審判長法 官 陳弘仁

06 法 官 劉玉媛

07 法 官 張亦忱

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須  
10 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併  
11 繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

13 書記官 黃明慧

14 附表

編號	抵押權內容	
1	系爭房地第一順位抵押權	<p>收件年期字號：111年鹿登資字第076960號</p> <p>登記日期：111年12月30日</p> <p>權利人：中租迪和股份有限公司</p> <p>債權額比例：1/1</p> <p>擔保債權總金額：新臺幣14,400,000元</p> <p>擔保債權確定期日：141年12月27日</p> <p>債務人及債務額比例：上綺建設股份有限公司，債務額比例全部、彩懋農業有限公司，債務額比例全部、興業農產行，負責人：李青育，債務額比例全部</p> <p>權利標的：所有權</p> <p>設定權利範圍：1/1</p> <p>設定義務人：上綺建設股份有限公司</p> <p>共同擔保地號：埔崙段583-33</p> <p>共同擔保建號：埔崙段593</p>

2	系爭房地第二順位抵押權	<p>收件年期字號：112年鹿登資字第023250號</p> <p>登記日期：112年5月15日</p> <p>權利人：有限責任彰化第六信用合作社</p> <p>債權額比例：1/1</p> <p>擔保債權總金額：新臺幣16,200,000元</p> <p>擔保債權確定期日：142年5月10日</p> <p>債務人及債務額比例：宋宜蓁，債務額比例全部</p> <p>權利標的：所有權</p> <p>設定權利範圍：1/1</p> <p>設定義務人：宋宜蓁</p> <p>共同擔保地號：埔崙段583-33</p> <p>共同擔保建號：埔崙段593</p>
---	-------------	---