臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上更一字第4號

上　訴　人　楊玉芳

訴訟代理人　湯文章律師(法扶律師)

複代理人　　劉昆鑫律師

被上訴人　　張祐禎

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國111年3月23日臺灣花蓮地方法院110年度訴字第192號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，並為訴之擴張及追加，本院於112年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，並訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人新臺幣120萬元，及自民國109年10月31日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、第一審(除確定部分外)、第二審（含追加部分）及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但如為擴張、減縮應受判決事項之聲明，或經被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第3款、第2項定有明文，依同法第463條，準用於第二審程序。本件上訴人於原審原起訴：㈠先位之訴：1.先位請求：兩造於民國109年10月7日簽訂之買賣契約(下稱系爭契約)為預約、草約或草稿之性質，且違反消費者保護法(下稱消保法)規定，故系爭契約無效或不生效力，依消保法第2條第2款、第11條之1、民法第179條、第245條之1、第259條等規定，請求被上訴人與第一審被告鍾侑芸、黃俊豪(以下分稱其名，合稱鍾侑芸等2人)連

帶給付新臺幣(下同)144萬元及法定遲延利息，2.備位請求：伊係遭詐欺而簽立系爭契約，伊依民法第92條規定撤銷締約之意思表示，且系爭契約亦符合民法第88條要件，爰依民法第179條規定、第184條第1項、第185條規定請求被上訴人與鍾侑芸等2人連帶給付144萬元及法定遲延利息。㈡備位之訴：被上訴人違反系爭契約約定，伊依系爭契約第11條、民法第000條、第231條、第254條、第255條、第353條、第348條等規定向被上訴人為催告後解除系爭契約，並請求被上訴人給付264萬元及法定遲延利息。原審駁回上訴人之訴，上訴人僅就原審駁回其備位之訴，部分聲明不服，提起上訴，並上訴聲明：被上訴人應給付上訴人240萬元及自110年11月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息(本院111年度上字第26號卷《下稱前審卷》第149頁)，上訴後並撤回對鍾侑芸等2人之上訴(前審卷第216頁)。經最高院發回更審後，將前述上訴聲明改列先位之訴，並為上訴聲明之擴張(法定利息部分)及補充依民法第259條第1、2款請求之法律陳述，另追加備位之訴，最終於本院確認之聲明如下：先位之訴：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人240萬元，及其中120萬元自109年10月31日起，其餘120萬元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行。並追加備位之訴：被上訴人應給付上訴人100萬元，及自判決確定之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人就此均無異議而為本案之言詞辯論(本院卷第151頁至第152頁)，依前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張(已確定部分，不贅)：

㈠兩造於109年10月7日簽訂系爭契約，約定伊以總價1,200萬元向被上訴人購買其所有坐落於花蓮縣○○市○○段000地號土地及其上同段000建號建物（門牌號碼為花蓮縣○○市○○路00號，下稱系爭房屋，與坐落基地合稱系爭房地），系爭房屋裝潢費用100萬元(下稱系爭裝潢費)由被上訴人負擔，另口頭

約定由鍾侑芸協助裝潢事宜，並於109年12月底前將系爭房屋裝潢至足供伊居住之程度。依兩造約定，被上訴人有先給付系爭裝潢費供伊裝潢系爭房屋之義務，詎被上訴人預示拒絕給付，復未於上開期限內交付系爭房地予伊，經伊催告仍未履行契約義務，已屬給付遲延，且違反系爭契約第9條第1項前段約定，爰依民法第254條、第259條第1款、第2款及系爭契約第11條約定，以起訴狀繕本之送達為解除系爭契約之意思表示，先位請求被上訴人返還120萬元價金及給付同額之違約金。

㈡若法院認伊解除契約不合法，而被上訴人於110年5月21日解除契約有理由，則請依民法第252條規定酌減違約金至20萬元，並備位請求返還100萬元。

㈢為此，

1.先位之訴：

⑴原判決廢棄；

⑵被上訴人應給付上訴人240萬元，及其中120萬元自109年10月31日起，其餘120萬元自起訴狀繕本送達翌日起 ，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；

⑶願供擔保，請准宣告假執行。

2.追加備位聲明：被上訴人應給付上訴人100萬元，及自判決確定之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：伊雖同意支付系爭裝潢費，惟上訴人未依約提出足供伊申報扣抵房地合一稅捐之裝潢費用發票向伊請款，伊無預先給付系爭裝潢費之義務。系爭契約明定交屋期限為110年4月18日，伊於110年2月間完成法院點交程序後即通知上訴人偕同辦理交屋手續，並無遲延履約或違約之情形。上訴人主張解除系爭契約，請求返還價金及給付違約金，並無理由。退步言，倘法院為不利於伊之認定，請依法酌減違約金等語置辯。並答辯聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審駁回上訴人之訴，上訴人僅就備位之訴駁回其請求240萬元及自110年11月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分上訴，上訴後並撤回對鍾侑芸等2人之上訴(未上訴及撤

回部分均已確定），並於本院為訴之擴張及追加備位之訴，聲明如前所示。被上訴人答辯：上訴及追加備位之訴均駁回。

四不爭執事項(本院卷第152頁、第154頁至第155頁)：

㈠兩造於109年10月7日就買賣系爭房地簽訂系爭契約 ，並於系爭契約封面有以下1.至5.之手寫記載（下稱系爭手寫約定，買方：上訴人、賣方：被上訴人，下同）：

1.成交價1200萬元。

2.賣方願出100萬元裝潢費（由買方出示發票補齊）。

3.買賣雙方不得任意毀約。

4.付款部分：

⑴10月18日付定金40萬元。

⑵10月25日付定金70萬元（不足部分以本票支付）。

⑶10月17日收斡旋金10萬元（貸款不足以本票支付）。

5.交屋於點交後，交於買方，4月18日完成過戶手續。

6.系爭契約第11條第1項約定：賣方違反第7條（所有權移轉）第1項或第2項、第9條（交屋）第1項前段約定時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解除時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還賣方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款15%為限。買方不得另行請求損害賠償。

㈡系爭契約價款之給付情形：

1.上訴人於109年9月25日將斡旋金10萬元交與鍾侑芸，鍾侑芸並開立領款收據，於款項內容及計算說明欄部分記載：1100萬（未裝潢）、1200萬（裝潢）之文字。

2.上訴人於109年10月8日及同年月30日各匯款40萬、70萬元至被上訴人花蓮第二信用合作社帳戶（帳號：00000000000000號）。

3.上開金額合計120萬元均由被上訴人受領。

㈢兩造於109年10月7日就系爭契約之簽約過程錄音譯文如原審卷一第205頁至第214頁所示。

㈣系爭房地之法拍、點交經過及現況：

1.被上訴人與其○○許麗春共同委託鍾侑芸於109年9月23日參與投標，並以877萬8888元得標。

2.被上訴人於109年12月9日取得系爭房屋之不動產權利移轉證書，持分99/100，許麗春持分1/100。

3.被上訴人於110年1月22日以系爭房屋遭訴外人陳東偉、陳東陽占有中，聲請執行地院解除其等占有，將系爭房地交予被上訴人接管。

4.執行法院於110年2月19日將系爭房地點交與被上訴人。

5.系爭房屋迄未進行裝潢。

㈤兩造於110年1月15日，在花蓮市王記茶舖商談時，上訴人請求被上訴人先行支付系爭裝潢費，被上訴人表示上訴人應先提出可抵稅發票，伊才會付款。

㈥被上訴人曾於110年2月19日以通訊軟體LINE邀約上訴人至系爭房地進行會勘。

㈦上訴人係以起訴狀繕本送達被上訴人之日為解除系爭契約之意思表示(惟有無發生合法解約之效力有爭議)。

㈧被上訴人曾於110年5月5日寄發存證信函與上訴人，要求於函到5日內依約履行，否則將解除系爭契約、沒收定金。被上訴人復於110 年5 月21日寄發存證信函，通知上訴人其將依法解除契約，並沒收定金120萬元。

㈨被上訴人同意負擔系爭裝潢費，惟是否應「先」支付，兩造有爭執。上訴人迄今未提供裝潢費100 萬元之發票與被上訴人。

㈩兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

五、本院之判斷

㈠契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人之行為規範，亦係法院於訴訟時之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考量契約之目的及經

濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正義，且應兼顧不能超過契約最大可能之文義(最高法院111年度台上字第2083號民事判決意旨參照)。上訴人主張：被上訴人依約應先支付系爭裝潢費，且應於109年12月底前，將系爭房地交付上訴人占有等語，然為被上訴人否認，並以前詞置辯，故本件爭執即為依兩造約定，被上訴人有無應先支付系爭裝潢費及應於109年12月底前交屋之義務，茲說明如下。

㈡上訴人以被上訴人預示拒絕給付系爭裝潢費，其依民法第254條解除系爭契約，並依民法第259條第1、2款規定，請求被上訴人返還120萬元及法定遲延利息，為有理由。

1.系爭手寫約定第2點：賣方願出100萬元(裝潢費)「由買方出示發票補齊」之解釋(原審卷一第65頁)：

上訴人主張：兩造約定由被上訴人先出裝潢費，待裝潢好，110年4月18日完成過戶手續，伊即可入住，方符合債之本旨。而當初伊因自備款不足，沒有錢裝潢，方約定價金1200萬元，由被上訴人支付100萬元裝潢費，所以不可能同意由伊先墊付系爭裝潢費，再向被上訴人請款。當時伊與○○承租店面經營機車行，原待系爭房屋裝潢好，能立即遷入以銜接車行營業及居住，故被上訴人自應先支付系爭裝潢費等語，並提出兩造及鍾侑芸等2人於109年10月7日簽約過程譯文及錄音光碟為憑(原審卷一第205頁至第214頁，原審卷一證物袋)。被上訴人則以：系爭手寫約定第2點約定「由買方出示發票補齊」，係指上訴人需提出國稅局核可之抵稅發票，來跟我換錢，我沒有先支付系爭裝潢費的義務等語為辯。經查：

⑴鍾侑芸等2人對系爭房地買賣，參與甚深：

①上訴人於刑案指訴被上訴人與鍾侑芸等2人涉嫌共同詐欺，經臺灣花蓮地方檢察署檢察官以110年度偵字第89號為不起訴處分確定(下稱刑案)，業經兩造同意本院調卷核閱屬實(本院卷第87頁)。黃俊豪於刑案稱：上訴人的先生跟我說他們想要買房子，被上訴人是我的○○，我知道被上訴人有買到系爭房

地，我就帶上訴人○○去看，並介紹鍾侑芸與上訴人認識等語(刑案110年度偵字第89號卷第108頁反面)。從上訴人提出其與黃俊豪對話(原審卷一第327頁至第330頁)，可悉黃俊豪於LINE暱稱「○○黃○○」，於109年6月間，確有介紹鍾侑芸與上訴人相識，並告知其他○○標得法拍屋之事；另黃俊豪於兩造簽訂系爭契約前，復與上訴人有下述對話(前審卷第161頁)：

黃俊豪：如果沒有裝潢，1100/71=15.49萬/坪。1100/66.149=16.6萬/坪。

上訴人：我們會往裝潢的部分談。

黃俊豪：如果是有裝潢，1200/71=16.9萬/坪。1200/66.1=18萬/坪。

上開對話，適與斡旋金領款收據上鍾侑芸記載：「買賣價11,000,000(未裝潢)，12,000,000(裝潢)」，及系爭房地最後約定價金1200萬元，並由被上訴人支付系爭裝潢費相合，有斡旋金領款收據及系爭手寫約定可參(前審卷第163頁，原審卷一第65頁)。

②另觀上訴人與鍾侑芸之LINE對話(原審卷一第332頁至第340頁)，其2人自109年9月至同年11月間，頻繁討論裝潢事宜，上訴人亦傳送構想格局圖與鍾侑芸；而鍾侑芸於109年9月23日代理被上訴人、許麗春參與系爭房地之拍賣並得標，有系爭房地拍賣筆錄(拍定)可參(原審卷一第259頁)。

③參之鍾侑芸等2人於兩造109年10月7日簽約當天全程在場並參與契約協商，就買賣內容之記載、成交價格、買方提供發票給賣方、違約賠償、交屋過戶日期、房屋貸款及貸款不足時之處理、價金給付方式、交屋時含裝潢等重要內容均參與討論，有上訴人所提譯文可參(原審卷一第205頁至第214頁)；另黃俊豪與其○○廖力加及鍾侑芸因於109年間參與法拍屋衍生爭議，亦為本院承辦案件於職務上所知悉(本院112年度上字第11號)，合作關係與模式復與本案類同；基上，堪認鍾侑芸等2人對本件系爭房地買賣，應參與甚深。

⑵細繹兩造簽約過程錄音譯文：

①原審卷一第209頁至第210頁部分：

鍾侑芸：然後今天是10月，他繳完尾款訂金的話是10月18，半年後的話是4月，唉唷4/1號嗎?

張祐禎：沒有啦，我要從10月18開始算嘛對不對？

鍾侑芸：對，半年，可以嗎?

張祐禎：嗯...好。

鍾侑芸：黃○○你有沒有什麼意見？

黃俊豪：沒有，明年的4/18。

張祐禎：4/18對。

鍾侑芸：最晚最晚最晚…

張祐禎：最晚是4/18。

鍾侑芸：我們可以提早，好不好，可以提早。

張祐禎：好。

楊玉芳：可以提早?其實沒差啦！

鍾侑芸：你沒差啦！

楊玉芳：我沒差。

鍾侑芸：你已經住進去了啊！

楊玉芳：所以在那個之前房子可能都弄好了吧?

鍾侑芸：早就弄好了啦，其實我們只要約束好就是說，你其實是這樣子，一聲令下，所有的工班進去很快，黃○○的房子交屋7天。

黃俊豪：從工班進去到交屋7天。

楊玉芳：不用那麼快，我想要好好弄，我不要趕。

鍾侑芸：對，你看！

楊玉芳：我不用趕！

鍾侑芸：對嘛....很矛盾你知道嗎?快你又不要，慢你又覺得實在有夠久的！

楊玉芳：不要太慢，但我的意思是說不用趕！

鍾侑芸：不會趕啦...好，我就是覺得說從長計議，對不對，其實收到房子應該是，確定來講應該是年底，其實我不敢保證，就是比較保守是年底，那你弄好跨個年可

以進去住，反正那間交給你，你就可以進去住了，你的鎖都已經全部換掉了！

參照系爭手寫約定第5點：「4/18完成過戶手續」，是依上協商內容，可知裝潢工班係由鍾侑芸等2人處理，於110年4月18日過戶前應完成裝潢後讓上訴人遷入；被上訴人於協商時全程在旁，未表異見，且對上訴人主張其經營機車行，原承租店面到期，欲遷至系爭房屋銜續經營車行乙節，亦未爭執，堪認兩造締約真意，系爭房屋應先完成裝潢後供上訴人遷入，應無疑義。

②原審卷一第214頁：

楊玉芳：那裝修的時候我們要先自己出現金嗎？

鍾侑芸：哪一個？裝修...

楊玉芳：就是交屋後我們要開始裝修的費用。

黃俊豪：裝修費用是誰出?

鍾侑芸：沒有，是跟他啦！（右手手指張祐禎）。

黃俊豪：是跟他啦，是他出是他出！

鍾侑芸：對啊，他會提早啦，他不會到四月妳放心啦！

楊玉芳：我想說要裝修開始。

鍾侑芸：能趕快交屋是最好，弄好，是卡在說所有權狀的問題，我是覺得說乾脆他的東西都拿到之後，就開始談，那不要超過半年，我的意思是這樣，當然是越早談越好阿，就趕快拿到所有權狀，反正他就是扣稅，他是擔心扣稅，可以齁？

張佑禎：嗯。

依上，足知上訴人於協商過程，明白詢問裝潢費用係何方先行支付，鍾侑芸等2人均稱由被上訴人支付，被上訴人在旁知悉且未反對。

③原審卷一第206、211頁：

鍾侑芸：但是有個但書就是你要附發票，好嗎？

楊玉芳：嗯。

(略)

楊玉芳：那如果用我們的100萬去做我們自己很ㄍㄧㄥ呢？拿那個100萬去做後面的比如說。

鍾侑芸：那你就高興啊，100萬看你要用哪裡！

張祐禎：那100萬就是給你的扣搭，你可以自由裝修成。

鍾侑芸：你想辦法給他100萬的發票。

⑶又於簽訂系爭契約後，上訴人與鍾侑芸於109年12月16、17日有如下LINE對話(原審卷一第348頁)：

上訴人：預算100萬，可以做到什麼程度？會在動工前知道嗎？

鍾侑芸：可以，我已經向賣方要求，要先有比例的圖才方便施工，因為要花錢所以先告知賣方。

⑷對上訴人主張：其因自備款不足，需銜接機車行營運，故需藉由約定1200萬元價金含被上訴人支付系爭裝潢費之方式，以完成裝潢順利遷入，而被上訴人先支付系爭裝潢費，乃所需自備款最少之方式等節(本院卷第95頁)，被上訴人未予爭執；參以倘若上訴人現金充足，只需與被上訴人約定價金1100萬元，裝潢再自行負擔即可，故上訴人主張其自備款不足，需以上開約定方式，完成裝潢以順利遷入等語，尚屬有據。

⑸綜審上情，鍾侑芸等2人從系爭房地拍賣至系爭契約協商，參與甚深，是其2人與上訴人○○間之對話，當可作為系爭契約締約背景之重要佐證。而從兩造簽約過程譯文可知，僅有上開③所示對話提及「發票」，內容亦無上訴人應「先」提出可抵稅之發票向被上訴人請領、核銷之意；況依上開⑶所示對話，倘如被上訴人所稱兩造係約定上訴人應先提出發票向被上訴人請款，則上訴人只需提出100萬元發票即可，又何須於裝潢前告知被上訴人；復觀系爭手寫約定第2點：賣方願出100萬元(裝潢費)「由買方出示發票補齊」，就被上訴人支付系爭裝潢費與上訴人提供發票，究係孰先孰後，文義並非明確。是從簽約當時客觀環境、協商過程、價金約定方式之迂迴性(即價金1200萬元，被上訴人願出系爭裝潢費100萬元)，上訴人有壓低自備款並於遷入前完成裝潢以銜續車行經營之需求等情，堪認

兩造約定系爭手寫約定第2點之真意，應係被上訴人需先行支付系爭裝潢費以利完成系爭房屋之裝修，方符公允。

⑹至被上訴人抗辯：系爭手寫約定第2點：「由買方出示發票補齊」，係指上訴人需先提出可供國稅局抵稅之發票，來跟我換錢，當時是口頭講的等語(本院卷第84頁)。惟綜觀兩造簽約過程錄音譯文，提及「發票」部分僅上開③所示譯文，全無被上訴人所稱之口頭約定內容，是其抗辯，難認有據，並非可採。

2.契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第254條定有明文。又按拒絕給付屬違約態樣之一種（最高法院80年度台上字第229號、91年度台上字第841號民事判決意旨參照），蓋契約係以雙方之信賴為基礎，約定清償期，目的在於債務人得為提出給付而準備，債權人亦因此相信債務人將如期清償，始同意約定之期限。一旦債務人無正當理由而斷然、毫無挽回餘地表示拒絕給付，則債權人信賴之基礎已不存在，當初約定清償期之目的亦已消失，於此情形，如仍強調債務人之期限利益，等同於鼓勵債務人違約，而繼續等待清償期屆至，則無異坐視債權人之損害發生或擴大。故債務人於履行期限前即對債權人預示將來屆期後拒絕給付，應認債務人已拋棄原有期限利益，債權人即得依給付遲延相關規定行使解除、終止之權(最高法院105年度台上字第1424號民事判決、臺灣高等法院暨所屬法院108年法律座談會民事類提案第3號研討結果意旨參照)。查：

⑴系爭手寫約定第5點：「交屋於點交後，交於買方，4月18日完成過戶手續。」被上訴人於109年9月23日拍定取得系爭房地後，於110年1月22日聲請執行地院解除第三人占有，執行法院於110年2月19日將系爭房地點交與被上訴人等情，為兩造所不爭執(見不爭執事項㈠5、㈣1、3、4)；循此，當知於執行法院110年2月19日點交被上訴人後，上訴人即能進場裝潢，故被上訴人需依約履行支付系爭裝潢費之義務，應於110年2月19日至同年4月17日止。

⑵上訴人主張：其於110年1月15日，在花蓮市王記茶舖商談時，請求被上訴人先行支付系爭裝潢費，但遭被上訴人拒絕等語，被上訴人抗辯：上訴人雖於上開時、地請伊支付系爭裝潢費，但伊說需有實際支出且有發票，伊才會付錢等語(本院卷第152頁)，足知被上訴人就其應先履行支付系爭裝潢費之義務，已預示拒絕給付，上訴人對於被上訴人將來屆期後是否給付已感不安，依前揭說明，應認被上訴人已拋棄原有期限利益，則上訴人主張依給付遲延相關規定解除系爭契約，即有理由。

3.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第259條第1、2款定有明文。本件兩造間之系爭契約，業經上訴人以起訴狀解除，而上訴人已分別於109年9月25日、109年10月8日及同年月30日，各給付10萬元、40萬、70萬元與被上訴人(見不爭執事項㈡)，依上開規定，上訴人請求被上訴人返還其已給付之120萬元價金及自被上訴人最後1次受領價金時之翌日即109年10月31日起算之法定利息，當屬有據。

㈢上訴人主張：被上訴人未於109年12月底前將系爭房地交付上訴人占有，違反系爭契約等語，為無理由。

上訴人主張：依系爭手寫約定及兩造口頭約定，被上訴人應於109年年底前交屋，故被上訴人未如期交屋，有給付遲延及違反兩造約定等語，並以上開兩造簽約過程譯文為憑；然為被上訴人否認，並抗辯：系爭契約約定交屋期限為110年4月18日，我於110年2月間完成法院點交程序後，即通知上訴人偕同辦理交屋手續，並無違約情事等語。查，

1.上訴人主張兩造約定於109年年底前交屋，係以下列對話譯文為主要依據：⑴「楊玉芳：所以在那個之前房子可能都弄好了吧?」、⑵「黃俊豪：從工班進去到交屋7天。」、⑶「鍾侑芸：不會趕啦...好，我就是覺得說從長計議，對不對，其實收到房子應該是，確定來講應該是年底，其實我不敢保證，就是比較保守是年底，那你弄好跨個年可以進去住，反正那間交

給你，你就可以進去住了，你的鎖都已經全部換掉了！」（原審卷一第215頁，以下分稱系爭⑴、⑵、⑶譯文）。

2.經參照系爭手寫約定（原審卷一第65頁），系爭⑴、⑵譯文，係延續討論110年4月18日過戶事宜，此觀前開五㈡1.⑵①所示完整譯文自明（參判決第8頁），難認與約定109年年底前交屋有關。至系爭⑶譯文，鍾侑芸已表明交屋日期「我不敢保證」，且上訴人自承其於簽約前已知系爭房地為法院拍賣不動產（本院卷第83頁），當清楚知悉能否交屋尚待法院實際點交情形而定，此由系爭手寫約定第5點明白約定：「交屋於點交後，交於買方，4月18日完成過戶手續」自明，此部分契約文義並無語意不清、不明瞭之處，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號裁判意旨參照）。從而，上訴人主張兩造有約定被上訴人應於109年年底前交屋等語，尚屬無據。

3.執行法院係於110年2月19日將系爭房地點交與被上訴人，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣4），是依系爭手寫約定第5點，被上訴人自「110年2月19日」起始負有交付系爭房地與上訴人占有之義務；上訴人自承：自執行法院於110年2月19日點交被上訴人後，迄伊解約前，伊並無催告被上訴人移轉占有等語（本院卷第85頁），實則，被上訴人於執行法院點交當天，即以LINE通知上訴人至系爭房地會勘，上訴人則回以：現已交給律師處理，且在執行法院點交前，上訴人於110年2月3日即以起訴狀解除系爭契約等情，有上訴人民事聲請調解暨起訴狀上原審收文章戳文及LINE對話紀錄可參（原審卷一第15、151頁），足知被上訴人於交屋期限屆至時，並無遲延之情事。從而，上訴人主張：被上訴人未於「109年年底前」交屋即屬給付遲延並違反系爭契約約定等語，實非可採。

㈣上訴人依系爭契約第11條第1項，請求給付120萬元違約金，為無理由。

上訴人主張：被上訴人未先支付系爭裝潢費及未於109年年底前交屋，違反系爭契約第9條交屋約定，依系爭契約第11條第1項，應賠償與已給付價金同額之違約金等語。惟查：

1.系爭契約第11條第1項約定：賣方違反第7條（所有權移轉）第1項或第2項、第9條（交屋）第1項前段約定時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解除時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還賣方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款15%為限。買方不得另行請求損害賠償等語。可知上訴人(買方)得依系爭契約第11條第1項請求違約金，係以被上訴人(賣方)違反系爭契約第7條第1項、第2項及第9條第1項前段約定為要件，並未包括違反系爭手寫約定，應屬明悉。

2.除系爭手寫約定外，系爭契約乃以不動產買賣契約範本為約定內容，其中第7條第1項、第2項及第9條第1項前段，有多處空白，尚待締約雙方補充填載方能完整契約文義，此觀系爭契約自明(原審卷一第67頁至第69頁)。是經合併審察上開條文，被上訴人未先支付系爭裝潢費乙節，尚非系爭契約第11條第1項違約事由解釋射程範圍所及。至上訴人主張被上訴人未於109年年底前交屋部分，因未構成違約，上訴人自不得請求違約金，要屬無疑。

3.基上，上訴人依系爭契約第11條第1項約定請求被上訴人給付120萬違約金，為無理由。

六按預備訴之合併係以當事人先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件；先位之訴無理由，為備位之訴之停止條件（最高法院92年度台上字第1445號民事判決意旨參照）。本院既認上訴人先位之訴為有理由，依上說明，備位之訴之解除條件即已成就，自毋庸再就備位之訴為論斷之必要，附此敘明。

七綜上所述，上訴人依民法第254條、第259條第1款、第2款規定，請求被上訴人給付120萬元，及自109年10月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此所為請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主

文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原判決為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一予以論述，併予敘明。

九、據上論結，本件上訴人之上訴，一部為有理由、一部為無理由，因此判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　8　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　詹駿鴻

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　廖子絜