

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度重上字第21號

上訴人 賴俊傳

訴訟代理人 黃建銘律師

被上訴人 李秦福

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於民國112年10月20日臺灣臺東地方法院111年度重訴字第6號第一審判決提起上訴，本院於113年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回後開第二項之訴及該部分假執行之聲請，並訴訟費用裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣肆佰參拾肆萬元，及其中新臺幣肆佰零肆萬元自民國112年11月3日起，新臺幣參拾萬元自民國112年11月4日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

本判決第二項給付部分，於上訴人以新臺幣壹佰肆拾伍萬元為被上訴人供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣肆佰參拾肆萬元為上訴人供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國110年8月12日向被上訴人購買坐落臺東縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼臺東縣○○鄉○○路000巷00號未辦保存登記建物（下稱系爭房屋，合稱系爭房地），約定價金為新臺幣（下同）710萬元，並簽訂不動產買賣契約書（該買賣下稱系爭買賣，契約下稱系爭契約），伊已付價款共404萬元。兩造約定系爭房地應於系爭土地所有權移轉登記之日即110年11月2日點交，然系爭房地因遭被上訴人胞弟李鐘讓占用而遲未點交，經伊以存證信函催告被上訴人於10日內履行點交，逾期

01 即解除系爭契約，被上訴人於110年12月21日收受後並未依
02 限點交，故於111年1月1日已生解除系爭契約之效力，若認
03 上開解約不合法，再以上訴狀繕本送達被上訴人催告其應於
04 7日內點交系爭房地，逾期即解除契約，因被上訴人仍未履
05 行，故系爭契約已合法解除等情，爰依系爭契約第8條第1項
06 及第9條第1項約定，請求被上訴人返還上開價金404萬元及
07 給付違約金330萬元。並聲明：(一)被上訴人應給付伊734萬
08 元，及其中330萬元自解約日即111年1月1日起，其餘部分自
09 起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利
10 息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被上訴人則以：上訴人於簽約當日僅交付50萬元而非124萬
12 元，故支付之價金共330萬元。上訴人在未支付尾款前已將
13 系爭土地偷過戶。又系爭契約第7條第1項約定上訴人交付尾
14 款時始須同時點交系爭房地，上訴人既未交付尾款，伊無先
15 點交義務。上訴人主張已合法解約並無理由。另上訴人請求
16 之違約金過高應予酌減等語置辯。並聲明：(一)上訴人之訴及
17 假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
18 免為假執行。

19 三、原審判決駁回上訴人之訴及假執行聲請，上訴人不服提起上
20 訴，聲明：原判決廢棄及判如上開聲明所示；被上訴人則答
21 辯：上訴駁回。

22 四、兩造不爭執事項（見本院卷第62頁）：

23 (一)兩造於110年8月12日簽立原審卷一第9至14頁之不動產買賣
24 契約書，約定由上訴人向被上訴人購買系爭房地，買賣價金
25 710萬元，兩造約定上訴人於簽約當日支付124萬元，110年8
26 月31日應給付80萬元，其餘款506萬元待所有權移轉買方名
27 義一次交付。

28 (二)上訴人因系爭契約已給付被上訴人買賣價金情形：

- 29 1. 上訴人已於110年8月12日給付至少50萬元予被上訴人。
- 30 2. 上訴人已於110年8月31日給付80萬元予被上訴人。
- 31 3. 上訴人於110年10月26日支出代墊被上訴人應負擔之系爭土

01 地之土地增值稅175,757元，及由張湘蓉於110年11月4日匯
02 款給被上訴人1,812,485元，及代為支付其他規費等，以上
03 共給付被上訴人200萬元。

04 (三)被上訴人已於110年11月2日將系爭土地所有權移轉登記予上
05 訴人指定之登記名義人張湘蓉。

06 (四)系爭房屋於系爭契約成立時迄今均由被上訴人胞弟李鐘讓占
07 用。

08 五、本院之判斷：

09 (一)上訴人已給付被上訴人之價金共為404萬元：

10 上訴人主張110年8月12日簽約當日已交付124萬元予被上訴
11 人，被上訴人辯以僅收到50萬元。經查，依兩造各自提出之
12 系爭契約書上第3條付款約定均有記載「...110.8.12。立約
13 日買方即支付新台幣壹佰貳拾肆萬元交由賣方親自收訖」等
14 語，且上訴人所執之契約於該上開記載之末並有被上訴人確
15 認已收訖款項之用印（見原審卷第9至10頁、第44頁，本院
16 卷第67頁），再據證人陳玉真於原審證稱：我是代書，系爭
17 契約是我幫兩造打的，簽約現場確實交124萬元，我請被上
18 訴人確認過，合約有三聯，我保管1份，買賣雙方各1份，如
19 果交付價款，只會在買方那份簽名當作收據，另外兩份沒有
20 等語（見原審卷第93至96頁），堪認上訴人簽約當日已交付
21 第1期款124萬元，並經被上訴人確認無訛後用印。而被上訴
22 人所舉之證人楊陳阿蜜亦證稱：簽約時我在場，我沒有坐在
23 簽約那間辦公室，我只是帶被上訴人過去，我沒看到交付現
24 金，但依我經驗，簽約會拿錢很正常等語（見原審卷第98
25 頁），故被上訴人抗辯簽約當日僅收取50萬元乙節，與前開
26 事證未合，洵無可採。參以上開兩造不爭執事項(二)之內容，
27 上訴人主張共已給付404萬元價金予被上訴人（計算式：124
28 萬+80萬+200萬=404萬）等節，應可認定為真。

29 (二)兩造就系爭買賣有被上訴人應先交付系爭房地後，上訴人再
30 付尾款之約定：

31 1.按系爭契約第3條約定：「...110.8.12立約日買方即支付新

01 台幣壹佰貳拾肆萬元交由賣方親自收訖。雙方約定110.8.31
02 買方支付新台幣捌拾萬元。其餘尾款新台幣伍佰零陸萬元待
03 所有權移轉買方名義一次交付。...」、第7條第1項約定：
04 「不動產點交：1. 本約標的物，雙方同意應於尾款交付日點
05 交。由賣方於標的物現場點交買方或登記名義人」、第8條
06 第1項約定：「賣方擔保本約標的物產權清楚，並無一屋
07 （地）數賣、被他人佔用或佔用他人土地等情事，如有出
08 租、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應於前條點交日
09 前理清，但本契約另有約定者，從其約定。」（見本院卷第
10 67至71頁）。又按未辦保存登記之建物，因不能移轉登記致
11 不能為不動產所有權之讓與，惟非不得為交易之標的，由受
12 讓人因受領交付而取得事實上處分權（最高法院108年度台
13 上字第1210號判決意旨參照）。

- 14 2. 經查，依上開兩造不爭執事項(一)、(二)，並參酌系爭契約第3
15 條付款記載，可知上訴人交付買賣價金之過程，就契約書上
16 所載之第1期簽約日應付124萬元、第2期110年8月31日應付8
17 0萬元，上訴人均有按時付款。惟就契約第3條所載尾款應付
18 506萬元部分，上訴人係在110年11月2日系爭土地移轉登記
19 日前後給付共200萬元予被上訴人，其餘款項則保留未付。
20 雖系爭契約第7條第1項約定：「本約標的物，雙方同意應於
21 尾款交付日點交」，然酌以系爭買賣標的物包含未辦保存登
22 記之系爭房屋，依法並無法為所有權移轉登記，僅可以交
23 付、受領占有而為事實上處分權之移轉，參依證人陳玉真於
24 原審證稱：兩造有談到上訴人資金不足要先拿土地向銀行抵
25 押貸款，核貸以後才能交付尾款，被上訴人弟弟住在系爭建
26 物裡面，裡面有牌位，牌位由被上訴人找好日子移走，被上
27 訴人弟弟要請他姪女、姪兒把他帶走，本來有要在契約裡記
28 載何時帶走，但後來兩造口頭約定尾款交付日要把牌位移
29 走、被上訴人弟弟帶走才能點交，再交付尾款等語（見原審
30 卷第93至94頁），可證兩造已約定上訴人應付之尾款係迨至
31 系爭房地點交時方生給付義務。且由上訴人於110年12月21

01 日寄發予被上訴人之存證信函，要求被上訴人應於10日內排
02 除他人占用及完成點交系爭房地，逾期即解除系爭契約，並
03 請求返還已付價款及違約金等內容，被上訴人同年月24日以
04 存證信函回覆告知上訴人近日應可排除占有解決履約爭議，
05 並未為同時履行抗辯（見原審卷第20至26頁），已可推知系
06 爭契約第3條約定之尾款待「所有權『移轉』買方名義」一
07 次交付之真意，應為被上訴人辦理系爭土地所有權移轉登記
08 暨點交系爭房屋讓與占有完竣時，上訴人應給付全部尾款。
09 是以，兩造就系爭買賣應有先點交系爭房地後，上訴人再交
10 付尾款予被上訴人之約定，故被上訴人為同時履行抗辯並否
11 認給付遲延之責任等語，並不可採。

12 (三)被上訴人遲延點交系爭房地，上訴人已合法解除系爭契約：

- 13 1. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
14 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；前項催告
16 定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。契約當事
17 人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履
18 行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第1
19 項、第2項前段、第3項、第254條分別定有明文。故除法律
20 別有規定或契約另有約定者外，必債務人已負遲延責任後，
21 經債權人再定相當期限催告其履行而不履行，債權人始得以
22 債務人給付遲延為由解除契約（最高法院111年度台上字第1
23 365號判決意旨參照）。又系爭契約第9條第1項約定「賣方
24 違反前條約定，致影響買方權益時，買方得定相當期限催告
25 賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約，解約時賣
26 方除應將買方已付之價款並附加法定利息全部退還買方外，
27 並應按買方已付之價款賠償買方作為懲罰性違約金，買方不
28 得另行請求其他損害賠償。」（見本院卷第71頁）。
29 2. 上訴人主張被上訴人應於系爭土地所有權移轉登記予上訴人
30 之日即110年11月2日點交系爭房地，嗣後以存證信函催告被
31 上訴人於10日內履行點交，逾期未點交即解除系爭契約，然

01 被上訴人於110年12月21日收受後並未依限點交，依系爭契
02 約第8條第1項及第9條第1項約定，系爭契約已於111年1月1
03 日解除。若認上開解約不合法，再以上訴狀繕本送達被上訴
04 人作為催告及解除契約意思表示，並提出110年12月16日郵
05 局存證信函及收件回執等件為證（見原審卷第20至24頁），
06 被上訴人則辯以上詞。經查，依系爭契約內容，兩造並未約
07 定何時應點交系爭房地，故該給付無確定期限，依上開規定
08 及約定，上訴人自應先催告被上訴人點交系爭房地，待被上
09 訴人給付遲延後，上訴人始可再催告被上訴人履約，並於未
10 履行時行使契約解除權。依上訴人所提之上開存證信函及收
11 件回執資料，固可證明其已催告被上訴人於收受存證信函之
12 110年12月21日起10日內（即110年12月31日前）應履行點交
13 義務，並因被上訴人未依期點交而生遲延責任，然上訴人於
14 寄發上開存證信函催告之時，被上訴人既尚未給付遲延，該
15 信函所載逾期未點交即解除系爭契約，即不生效力。

- 16 3. 又被上訴人於上訴人以上開存證信函催告後未履行點交系爭
17 房地義務而生給付遲延之責，經相當期間後，上訴人以民事
18 上訴狀繕本送達被上訴人催告其應於7日內點交系爭房地，
19 逾期未點交即解除系爭契約（見本院卷第9頁），即與民法
20 第254條及系爭契約第9條約定相合。查該書狀繕本已於112
21 年10月26日送達被上訴人（見本院卷第15頁送達證書），被
22 上訴人於收受後7日內即112年11月2日前仍未點交系爭房
23 地，上訴人據此解除系爭契約應為合法，並於112年11月3日
24 生解除之效力。

25 (四)上訴人得請求返還已付價金及賠償違約金：

- 26 1. 請求返還價金及其利息部分：

27 查上訴人既於112年11月3日合法解除系爭契約，自得依系爭
28 契約第9條第1項約定，請求返還已付價金404萬元，及自解
29 約時即112年11月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
30 至逾此範圍之利息請求（即404萬元自起訴狀繕本送達翌日
31 即111年6月22日《見原審卷第33至35頁送達回證》起至112

01 年11月2日止按年息5%計算之利息)則為無理由。

02 2. 請求違約金及其利息部分：

03 (1)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第
04 252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社
05 會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高
06 法院79年台上字第1915號判例意旨參照）。另違約金有賠償
07 總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損
08 害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠
09 償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債
10 務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行
11 債務，或不履行之損害賠償（最高法院109年度台上字第101
12 3號判決意旨參照）。

13 (2)上訴人主張依系爭契約第9條第1項約定請求按已付之部分價
14 款賠償違約金330萬元，被上訴人則辯以違約金過高。查系
15 爭契約第9條第1項約定被上訴人違約時，應按上訴人已付之
16 價款賠償上訴人作為懲罰性違約金，上訴人不得另行請求其
17 他損害賠償等內容，該違約金雖明文為懲罰性質，但又約定
18 上訴人不得另行請求其他損害賠償，可見該違約金應為賠償
19 總額預定性質。本院審酌上訴人陳稱其為建商，就系爭房地
20 原有改建計畫，因無法取得土地進行開發受有損害（見原審
21 卷第128頁、本院卷第80頁），及被上訴人已依約將系爭土
22 地為移轉登記，上訴人並以系爭土地向臺東地區農會貸款設
23 定最高限額抵押權600萬元（見原審卷第86頁），上訴人雖
24 負擔貸款利息但亦獲得資金之利益，及上訴人於本件陸續給
25 付價金共404萬元，衡情應受有不能運用該款項之利息損失
26 等一切情事，認上訴人主張之違約金有過高之情，應酌減為
27 30萬元為宜，上訴人其餘300萬元金額請求（含其利息請
28 求）並無理由。

29 3. 又就上開30萬元違約金遲延利息請求部分，因系爭契約於11
30 2年11月3日經上訴人合法解除，依系爭契約第9條第1項約定
31 自該日起始生此違約金債權，參酌民法第229條第1項、第23

01 3條第1項規定，上訴人得請求自翌日即112年11月4日起至清
02 償日止按年息5%計算之法定遲延利息。

03 六、綜上所述，上訴人於112年11月3日合法解除系爭契約，故其
04 依上開約定，請求被上訴人返還已付價金404萬元及違約金3
05 0萬元，合計434萬元，及其中404萬元自112年11月3日起，3
06 0萬元自112年11月4日起，均至清償日止，按年息5%計算之
07 利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，
08 應予駁回。從而，原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之
09 判決並駁回其假執行之聲請，自有未洽，上訴意旨指摘原判
10 決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改
11 判如主文第一、二項所示。又原審就上開不應准許部分，為
12 上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人執前詞指摘原判決此
13 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另上訴人
14 陳明願供擔保聲請假執行，於其勝訴部分核無不合，爰依聲
15 請各酌定如主文第五項所示擔保金額為准免假執行之宣告。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
17 經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘
18 明。

19 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
20 文。

21 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日

22 民事第一庭審判長法 官 劉雪惠

23 法 官 廖曉萍

24 法 官 鍾志雄

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
27 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
28 （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
29 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
30 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
31 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

01 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日
03 書記官 蔣若芸

04 附 註：
05 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：
06 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
07 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
08 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
09 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
10 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。