

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度重上更一字第6號

上訴人 林季妍

訴訟代理人 湯文章律師

李文平律師

被上訴人 林期能

訴訟代理人 邱劭璞律師

張建鳴律師(民國113年12月31日解除委任)

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5月31日110年度重訴字第26號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於114年2月18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，並訴訟費用之裁判廢棄。

二、被上訴人應給付上訴人新臺幣捌佰萬元，及其中新臺幣貳佰萬元自民國一百零八年十月十七日起、新臺幣伍佰萬元自民國一百零九年九月十五日起、新臺幣壹佰萬元自民國一百一十年五月二十九日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之五十七，餘由上訴人負擔。

五、本判決命被上訴人給付部分，於上訴人以新臺幣貳佰柒拾萬元為被上訴人預供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣捌佰萬元為上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人於民國108年10月17日與伊簽訂花蓮市○○段000-0等0筆土地（下稱系爭地）合併分割後共34.8坪土地之買賣契約（下稱系爭契約），並於同年月18日簽立○○段土地買賣及合建同意書（下稱系爭同意書）。系爭契約及同意書性質為買賣及合建之混合契約，約定被上訴人於系爭契約成

01 立之日起，將有關證件（所有權狀、印鑑證明、稅單等）交付
02 伊或雙方所委託之地政士，並應於110年1月30日完成建築。伊
03 已於108年10月17日給付簽約金新臺幣（下同）200萬元，109
04 年9月15日給付第二期款500萬元予被上訴人。惟被上訴人未依
05 約交付相關證件辦理，伊於110年3月2日函請被上訴人依系爭
06 契約第5條約定履行交付有關證件並主張同時履行抗辯，嗣於
07 同年月12日催告被上訴人於函到後5日內依約辦理，均未獲置
08 理，伊乃於110年3月23日為解除契約之意思表示。被上訴人應
09 擇一依系爭契約第7條第4項約定、民法第259條第2款規定，返
10 還伊已付價金700萬元，及依系爭契約第7條第4項約定賠償伊
11 已付同額價款之違約金700萬元等情。爰依上開法律關係，於
12 原審聲明：被上訴人應給付伊1,400萬元，及其中200萬元自10
13 8年10月17日起、500萬元自109年9月15日起、餘700萬元自起
14 訴狀送達翌日即110年5月29日起算法定遲延利息之判決；願供
15 擔保請准宣告假執行。

16 二、被上訴人則以：兩造未約定110年1月30日為伊應建屋完成移轉
17 房地所有權之日期，上訴人不得以伊給付遲延為由主張解約。
18 兩造僅係依地政士陳惠珍提供的契約範例簽立，未實質討論系
19 爭契約第5條，故兩造無受該條拘束之意思，伊於簽約時雖未
20 將全部土地過戶相關證件交予地政士，惟未違反誠信原則、契
21 約目的及交易習慣。在伊已開始動工時，上訴人可能因資金周
22 轉困難而無意繼續履行契約，明知解除契約將造成伊資金不
23 足，仍以各種理由不欲履約，伊於上訴人解約前，已同意以設
24 定抵押權、移轉部分系爭地之方式，為上訴人提供擔保，上訴
25 人拒絕上開更具擔保效力之方式，顯係犧牲伊利益而圖自己利
26 益，有違誠信，則上訴人以伊違反備證交付為由解除系爭契
27 約，自屬無效。又伊業於110年4月21日合法解除契約，上訴人
28 之主張為無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴人之訴駁
29 回。願供擔保請准宣告免於假執行。

30 三、原審駁回上訴人之訴，上訴人不服，全部提起上訴，上訴聲明
31 （本院卷第317頁）：

01 (一)原判決廢棄。

02 (二)被上訴人應給付上訴人1,400萬元，及其中200萬元自108年1
03 0月17日起、500萬元自109年9月15日起，餘700萬元自110年
04 5月29日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

05 (三)願供擔保請准宣告假執行。

06 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。願供擔保請准宣告免於假執
07 行。

08 四兩造不爭執事項(見本院卷第151、159至161頁，並考量個人資
09 料保護及依卷證與論述方式修正)：

10 (一)兩造於108年10月17日就被上訴人所有系爭地合併分割後共34.
11 8坪之土地簽立系爭契約，並於翌(18)日簽立系爭同意書作
12 為系爭契約第12條「特約事項」之附件，有如下約定(買方/
13 甲方：上訴人、賣方/乙方：被上訴人)：

14 1.系爭契約：

15 (1)第1條：系爭地辦理合併分割興建兩戶。

16 (2)第2條：買賣價金：2,784萬元。

17 (3)第3條：108年10月17日簽約金200萬元，第二期500萬元(建照
18 變更設計完成)，第三期700萬元(開工時支付)，第四期600萬
19 元(二樓樓地板完成)，110年1月30日前尾款784萬元(完成產
20 權登記至甲方名下同時支付)。

21 (4)第12條：合併分割及建物保存登記由乙方負擔。乙方原○○○
22 ○分社1,600萬元雙方同意可以作為興建地上物之工程款息由
23 甲方支付，至本案完成結案為止。雙方其餘約定依「附件」所
24 載。

25 (5)第12條「附件」所示系爭同意書：

26 第1點：本案土地買賣簽約後買方(即上訴人)需配合賣方(即被
27 上訴人)依法完成共同土地上興建房屋之相關法定程序，配合
28 建築師辦理變更設計、營造廠簽約、給付款、驗收至申請使用
29 執照後之二工完成，雙方均應配合並及時提供相關資訊、證
30 件，以利代書、建築師依序完成各項事宜，其申辦費用除特別
31 約定外，均以A、B棟建坪數個自負攤繳交。

- 01 (二)被上訴人於簽訂系爭契約前之107年4月24日已取得建築執照
02 (下稱建照)，簽約前亦畫好變更設計草圖，並於簽約後即與賴
03 ○○以通訊軟體LINE聯繫建照變更設計事宜，嗣於109年9月7
04 日完成變更建築執照並領照。
- 05 (三)被上訴人曾於簽約前之108年9月20日，以通訊軟體LINE向上訴
06 人表示「變更設計可以在108年年底前完成，次年(109年)就可
07 以馬上開工，11個月的工期時間，完工沒有問題的」。
- 08 (四)上訴人已於108年10月17日、109年9月15日分別支付200萬元及
09 500萬元，共計700萬元予被上訴人。
- 10 (五)被上訴人於000年0月00日以被證6所示花蓮○○○○○○0號存證
11 信函催告上訴人應給付第3期開工款700萬元。
- 12 (六)上訴人與陳惠珍地政士間，於110年2月26日至110年3月1日有
13 為如上訴人113年11月29日民事陳報暨準備一狀「附件一」所
14 示對話。
- 15 (七)被上訴人與陳惠珍間，於110年2月至110年3月間有為如被
16 上訴人113年12月4日民事答辯二狀「附件一至三」所示對
17 話。
- 18 (八)上訴人於000年0月0日以被證15所示花蓮○○○○○○00號存證
19 信函，針對被上訴人被證6存證回覆：被上訴人迄未交付系爭
20 契約第5條約定之土地所有權狀等過戶資料並辦理所有權移
21 轉，上訴人主張同時履行抗辯，暫不給付系爭契約第三期價
22 款，並催告被上訴人於文到後3日內依約交付土地所有權狀等
23 相關辦理所有權移轉登記資料。
- 24 (九)上訴人於000年0月00日寄發原證4所示花蓮○○○○○○(下
25 稱○○○○○○)00號存證信函(下稱原證4存證信函)，通知被
26 上訴人未依約交付有關證件予本人或雙方委託之地政士，且未
27 於110年1月30日前將土地上建築物興建完成，已超過前開時限
28 1個多月，亦未依約移轉登記所有權，已違反契約約定，催告
29 於函到5日內依約履行。同日經被上訴人收受。
- 30 (十)上訴人於000年0月00日寄發原證5所示○○○○○○00號存證信
31 函(下稱原證5存證信函)，通知被上訴人因未依約交付有關證

件予本人或雙方委託之地政士，經催告後仍未履約，依法解除系爭契約。同日經被上訴人收受。

(二)被上訴人於000年0月00日寄發被證8所示○○○○○○○○0號存證信函，通知上訴人：被上訴人願以系爭地為上訴人設定抵押權以確保上訴人權益，並邀上訴人於110年3月29日會商。

(三)被上訴人於000年0月00日以被證9所示○○○○○○○○000號存證信函通知上訴人解除系爭契約（上訴人對被上訴人有寄發被證9存證信函不爭執，但爭執有送達上訴人）。

(四)被上訴人自簽立系爭契約之日即108年10月17日起至110年3月31日止，未將系爭地所有權狀正本、印鑑證明、印鑑章交付上訴人或雙方所委託之地政士，亦未興建完成建物。

(五)被上訴人於110年7月20日以買賣為原因，移轉000地號土地所有權應有部分予訴外人鄭○○、鄭○○、賴○○（下稱鄭○○等3人）各2030分之8250，被上訴人權利範圍變更為2160分之8250；移轉000-0地號土地所有權應有部分予鄭○○等3人各3分之1。

(六)如法院認上訴人請求有理由，關於法定利息起算日期如下：

1.700萬元價金部分：

(1)200萬元：自108年10月17日起算。

(2)500萬元：自109年9月15日起算。

2.700萬元違約金部分：自110年5月29日起算。

(七)兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

五、本院之判斷

(一)上訴人於000年0月00日以原證5存證信函向被上訴人為解除系爭契約之意思表示，經被上訴人於同日收受，已生合法解除之效力：

上訴人主張：因被上訴人遲未交付系爭契約第5條所約定備證資料，伊就被上訴人請求交付第三期款為同時履行抗辯，並依系爭契約第7條約定，以原證4存證信函催告被上訴人交付備證資料，被上訴人屆期未履行，復以原證5存證信函解除契約，已生合法解約效力等語，為被上訴人否認，辯以：兩造未實質

01 討論系爭契約第5條，且上訴人已知被上訴人遲延交付備證資
02 料，仍給付分期款項，故兩造無受系爭契約第5條約定拘束之
03 意；伊於上訴人解約前，已提出比交付備證更具擔保效力之方
04 式，均遭上訴人拒絕，上訴人解除契約之行使，有違誠信等
05 語。茲說明如下：

06 1.系爭同意書為系爭契約第12條「特約事項」之附件，如系爭契
07 約有不成立、無效、撤銷或解除之情形，系爭同意書亦同其認
08 定，則系爭契約性質為買賣與合建之混合契約，為兩造所是認
09 (本院卷第151至152、318頁，不爭執事項(一))。系爭契約第5條
10 約定：「乙方（即被上訴人）應於契約成立日內將有關證件
11 （所有權狀、印鑑證明、稅單等）交付甲方（即上訴人），或
12 交付與雙方所委託之地政士」。第7條約定：「(第1項)買賣雙
13 方其中一方如未按本契約條款約定履行，經他方催告通知後仍
14 不履行時，他方得逕行解除本契約。(第4項)賣方(即被上訴
15 人)若違反本契約應履行之各項義務時，每逾1日，賣方應按買
16 方已付價款萬分之5計算違約金予買方(即上訴人)，經買方定5
17 日期限催告逾期仍不履行者，買方得逕行解除本契約、請求返
18 還已付價金外，賣方並應賠償買方已付同額價款之違約金予買
19 方」，有系爭契約可參(本院卷第129至130頁)。

20 2.證人即地政士陳惠珍於本院證稱：兩造於簽約時均有在場，簽
21 完約，我有逐條宣讀，包括第5條，也有說明備證是那些資
22 料，兩造都沒有意見等語(本院卷第195頁)，足認兩造就系爭
23 契約有實質討論並於了解後於契約簽名，自應受系爭契約之拘
24 束。上訴人於被上訴人遲延交付備證資料，雖仍有給付分期款
25 項之舉，然審酌系爭契約並未約定上訴人喪失解除權事由，故
26 是否行使或何時行使權利，被上訴人得自行決定，則其於行使
27 權利前之猶豫期間，為避免陷於違約之窘境，乃配合契約續為
28 繳款履約行為，自不能解為兩造無意受第5條約定之拘束；況
29 被上訴人於110年2月22日催告上訴人給付第三期款(見不爭執
30 事項(五))，上訴人於同年月26日詢問陳惠珍繳交備證事宜，發
31 現被上訴人遲未交付備證資料後，即通知被上訴人其以此主張

01 同時履行抗辯而拒絕給付第三期款(見不爭執事項(六)所示LINE
02 對話、(八))，益證被上訴人抗辯兩造無受系爭契約第5條拘束之
03 意，並非可採。

04 3.陳惠珍於原審證稱：依系爭契約第5條，被上訴人應於108年10
05 月17日簽約後交付約定之文件，其於簽約當時就是要備證，即
06 要交付權狀正本、身分證影本、印鑑證明與印鑑章，後2項於
07 坊間是在金錢到一定比例始交給代書辦理所有權移轉。上訴人
08 有聯絡伊要給付第三期款，並要求伊向被上訴人收權狀，伊表
09 示被上訴人未交付權狀。被上訴人於110年2月28日未交付所有
10 權狀。被上訴人要先給權狀正本、身分證影本，其餘2樣可到
11 付款狀態等語(原審卷第589至591頁)；於本院證稱：備證資
12 料交付目的，也是為了擔保賣方日後不另外出售或不配合移轉
13 所有權登記等語(本院卷第197至198頁)；參以不動產買賣金額
14 甚鉅，買方依契約進程分期給付價金，實需確保賣方日後履行
15 契約，現今常見之履約保證帳戶，即應此等需求而生。系爭契
16 約買賣價金係直接給付被上訴人，約定被上訴人簽約後即需提
17 供系爭地所有權狀正本予上訴人或地政士，避免被上訴人一地
18 二賣以確保其履約，合於交易常情，此觀被上訴人於寄送上訴
19 人之存證信函亦自陳：「本人清楚台端擔心已付部分價金卻無
20 取得產權之憂」等語(原審卷第208頁)，且表示願意用移轉系
21 爭地部分所有權或設定抵押權方式代替備證交付，益證被上訴
22 人負有簽約後交付所有權狀正本及身分證影本之義務，且該義
23 務非僅與被上訴人移轉房地所有權義務之履行有關，亦為被上
24 訴人日後履行契約之擔保，自應於簽約後即負有交付義務，非
25 謂待辦理移轉登記房地所有權之時屆至方需交付，應屬明悉。

26 4.從給付義務係指為準備、確定、支持及完全履行主給付義務之
27 具有本身目的之義務，基於法律明文或當事人約定，或基於誠
28 信原則及補充之契約解釋，以確保債權人之給付利益獲得最大
29 可能之滿足，債權人得以訴請求履行，於債務人不履行時，債
30 權人得否解除契約，應視該從給付義務對契約目的之達成是否
31 必要、不可或缺而定(最高法院93年度台上字第1185號、101年

度台上字第2098號、112年度台上字第2370號民事判決意旨參照)。在雙務契約中，一方之從給付義務與他方之給付義務，是否立於互為對待給付之關係而發生同時履行之抗辯，亦應視從給付義務對於契約目的之達成是否必要而定。經查：

(1)系爭契約第3條約定「尾款785萬元(完成產權登記至甲方名下)」，所稱「完成產權登記」係指系爭地合併分割後38.4坪(正負1坪)及第12條「附件」所示系爭同意書所載合建房屋所有權，為兩造所是認(本院卷第154頁)。則系爭契約第5條所約定備證資料，關於系爭地所有權狀正本及身分證影本於簽約後即需交付上訴人或陳惠珍，乃為確保被上訴人主給付義務(移轉系爭地及合建房屋之所有權)之完全履行，為從給付義務性質，且對系爭契約目的之達成應屬必要。又被上訴人自簽立系爭契約之日即108年10月17日起至110年3月31日止，未將系爭地所有權狀正本及身分證影本交付上訴人或雙方所委託之陳惠珍地政士，為兩造所是認(見不爭執事項(三))，並據陳惠珍於本院證述在卷(本院卷第198至200頁)，足認被上訴人確有遲延給付系爭契約第5條備證資料之違約情事；則被上訴人於110年2月22日催告上訴人繳交第三期款(見不爭執事項(五))，上訴人以被上訴人遲延交付系爭地所有權狀正本等備證資料為由，行使同時履行抗辯(見不爭執事項(八))，自屬有據。

(2)被上訴人抗辯：因系爭地需辦理合併分割，故未交付備證資料等語。惟陳惠珍於本院證稱：被上訴人並未委託我辦理合併分割，且一般情形，如果賣方交付備證後因故需取回，我徵得買方同意，就會讓賣方先取回(本院卷第194、200頁)；系爭契約第1條雖記載「合併分割興建兩戶」(本院卷第127頁)，然系爭地迄今未辦理合併分割，且依系爭同意書第1點約定：「本案土地買賣簽約後，買方(即上訴人)需配合賣方(即被上訴人)依法完成共同土地上興建房屋之相關法定程序」(本院卷第137頁)，可知被上訴人依約交付備證資料後，如因合建事宜需取回使用，上訴人負有配合之義務，已足擔保合建工程之順利進行，故被上訴人以此作為未依約交付備證之理由，難認正當，

其遲延給付應具可歸責性。

(3)被上訴人違反系爭契約第5條約定而陷於給付遲延，具可歸責性，經上訴人於000年0月00日以原證4存證信函催告被上訴人於5日內交付系爭地所有權狀正本等備證資料，逾期仍未交付，上訴人復於000年0月00日以原證5存證信函向被上訴人為解除契約之意思表示，被上訴人各於上開期日收受(見不爭執事項(九)、(十))；上訴人既無違約情事，被上訴人迄110年3月31日復未依系爭契約第5條約定交付備證資料，則上訴人前揭催告及解除權之行使，合於系爭契約第7條第1項、第4項之約定，已生合法解除契約之效力，應堪認定。

(4)上訴人就第三期款給付為同時履行抗辯既屬有理，並於110年3月23日合法解除系爭契約，故被上訴人嗣於110年4月21日解除契約，自非合法，其以上訴人逾期給付第三期款，依系爭契約第7條3項約定，將上訴人已支付之全部價金700萬元充作違約金，亦屬無據。

(二)民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失極大者，基於權利社會化之基本內涵，雖非不得認為係以損害他人為主要目的；然在自由經濟市場機制下，當事人倘斟酌情況，權衡損益，為追求其經濟效益或其他正當之目的而締結系爭契約，並據以行使其依法取得之權利，除係以損害他人為「主要」之目的，因此造成他人及國家社會極大之損害，而違背權利社會化之基本內涵與社會倫理外，尚難遽指其為權利濫用(最高法院108年度台上字第753號民事判決意旨參照)。被上訴人抗辯：上訴人可能因資金周轉困難而無意繼續契約，明知解除契約將造成伊資金不足，仍以

各種理由不欲履約，伊於上訴人解約前，已同意以設定抵押權、移轉部分系爭地所有權之方式，為上訴人提供擔保，上訴人拒絕更具擔保效力之方式，顯係犧牲伊利益而圖自己利益，有違誠信，則上訴人以伊違反交付備證為由解除系爭契約，自屬無效等語，並以兩造於110年2月16日錄音譯文及被上訴人與陳惠珍於110年2月17日LINE對話紀錄為據(原審卷第151至166頁，本院卷第167頁)，上訴人則稱：我當時資產及現金充足，有資力履約等語。經查：

- 1.系爭同意書第5點約定：兩造於系爭地合建A、B共2棟建物，由上訴人取得A棟，被上訴人取得B棟，被上訴人得以土地每坪85萬元、建物每坪10萬元售予上訴人(本院卷第139頁)。依兩造錄音譯文，上訴人雖曾稱：「我怎麼，我只是不想蓋，我沒有、我沒有」(原審卷第155頁)，然細繹前後完整對話，上訴人係認被上訴人無以上開條件出售B棟之意，就系爭同意書第5點之履行有所爭議，方突出此言，尚難證明上訴人係因資金不足而藉故惡意解約。
- 2.另觀被上訴人與陳惠珍於110年2月17日LINE對話，被上訴人請陳惠珍代為知會上訴人給付第三期款，陳惠珍雖稱：「有支會，但是他(即上訴人)好像不想買、不想繼續，是否可以約見面，你們討論一下」(本院卷第167頁)，惟陳惠珍於本院證稱：我說「買方不想買」是我自己想的，上訴人沒有跟我說她不想買等語(本院卷第196頁)，亦難執此證明上訴人有解約惡意，應屬明悉。
- 3.陳惠珍於本院證稱：被上訴人有向我提過，願意用過戶部分土地或設定抵押權方式代替備證，但上訴人認為沒有保障且很複雜為由拒絕等語(本院卷第196頁)，足知上訴人拒絕以其他方式代替備證交付，並非無由，尚難以兩造無法達成備證交付替代方案即逕認上訴人解約有違誠信。
- 4.上訴人給付價金已達700萬元，為求保障依約催告被上訴人交付備證資料及解除契約，乃為維護自身權利之合法行使，被上訴人依約交付備證並無困難，復未證明備證交付將受有損害，

01 經權衡兩造之利益損害，堪認上訴人解除權之行使，非以損害
02 被上訴人為「主要」之目的，則被上訴人抗辯其為權利濫用，
03 有違誠信等語，並非可採。

04 (三)買方(即上訴人)解除本契約，得請求返還已付價金。契約解除
05 時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方所受領之給付物，應
06 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
07 之。系爭契約第7條第4項、民法第259條第1、2款定有明文。
08 系爭契約業經上訴人合法解除，上訴人分別於108年10月17
09 日、109年9月15日，各給付200萬元、500萬元價金與被上訴人
10 (見不爭執事項(四))，依上開規定，上訴人請求被上訴人返還其
11 已給付之200萬元、500萬元價金及分別自108年10月17日、109
12 年9月15日起算之法定利息，當屬有據。

13 (四)上訴人得依系爭契約第7條第4項後段約定，請求被上訴人給付
14 100萬元違約金：

15 上訴人主張：其於110年3月23日解除契約後，依系爭契約第7
16 條第4項後段約定，得請求已付同額價金即700萬元之違約金。
17 伊因被上訴人違約，受有利息、興建成本更高之損害；伊另購
18 買鄰近土地，每坪單價103萬元，且地點不如系爭地佳，伊係
19 以每坪80萬元購買35坪系爭地，故價差損害達805萬元(35X《1
20 03萬元-80萬元》)；被上訴人未於110年1月31日移轉房地所有
21 權登記，伊因此需另向他人租屋營業，每月支付63,000元，自
22 被上訴人違約時即110年1月31日起至114年1月31日共48月，伊
23 受有租金損失302萬4,000元(63,000X48)等語，並提出113年5
24 月24日買賣契約書、房屋租賃契約書為據(本院卷第276、303
25 頁)。被上訴人抗辯：上訴人請求之違約金過高，應予酌減。
26 上訴人另行購買土地價格較高，非鄰近房地一般行情，無參考
27 價值。兩造未約定於110年1月30日應完成建築及移轉房地所有
28 權登記，縱認有此約定，工程遲延亦不可歸責於伊等語。謹
29 按：

30 1.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約
31 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總

01 額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務
02 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金
03 視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償
04 總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法
05 第250條、第252條分有明文。

06 2.系爭契約第7條第4項並未排除第5條違約行為，故被上訴人違
07 反系爭契約第5條約定，上訴人經催告後解除契約，則上訴人
08 依系爭契約第7條第4項後段請求違約金之給付，即屬有據。析
09 之系爭契約整體約定內容，系爭契約第7條第4項並未明定或含
10 有懲罰性違約金之意，兩造就違約金性質曾有爭議(原審卷第5
11 21頁，前審卷第143頁)，依民法第250條第2項規定，應視為因
12 債務不履行而生損害之賠償總額。

13 3.系爭契約含有合建契約性質，酌以近年工料成本呈上漲趨勢，
14 上訴人主張受有增加工料成本之損害，應屬有據。經被上訴人
15 提出工料成本計算，相同承包商就本件合建工程，於109年11
16 月2日、110年1月28日報價差為942,150元，有○○土木包工業
17 工程估價單及工程契約書可參(前審卷第165至185頁)，上訴人
18 對此未予爭執，可資參考。

19 4.關於上訴人主張其另以每坪103萬元購買鄰近土地，受有805萬
20 元價差損害部分：

21 (1)經本院以同地段土地查詢不動產實價登錄網站，108年3月20日
22 至110年3月2日市場交易實價平均約每坪32萬元(本院卷第229
23 頁)，上訴人於108年10月間以每坪80萬元購買，並無「日後將
24 付出更高價購買」之情形。

25 (2)上訴人所提113年5月24日買賣契約書(本院卷第276頁)，距上
26 訴人於110年3月23日解除系爭契約之日，相隔甚久，期間價差
27 均列計損害是否公允，已非無疑。況該筆交易尚包括地上0層
28 建物及旁邊○○地上之○○屋，此觀契約書第1、17條自明，
29 並有googlemap街景查詢結果可參(本院卷第323至324頁)，兩
30 造亦未爭執，則上訴人僅以總價除以土地面積，漏未計算建物
31 價值，已非可採。上開0層建物主要坐落○○段000之0地號土

01 地，該地面積00平方公尺，有土地登記第一類謄本及地籍圖謄
02 本可參(本院卷第273至275頁)，據以計算每層面積，該建物總
03 面積達約44.77坪(37×4×0.3025)，上訴人以總價1,215萬元購
04 買，每坪單價應約27萬元。

05 (3)參以上開0層建物僅以0條道路與○○○○及○○○○○○○○相
06 隔，周圍視野及方便性甚佳，其旁雖有○○屋，然高度有限，
07 嗣後縱無法承租坐落之○○土地，亦無甚減損建物價值，此由
08 該契約書第17條約定「○○屋土地係屬中華民國，由買方名義
09 申辦承租或佔用約，若不可歸責賣方而無法承租或佔用補償約
10 者，買方仍同意繼續履約」等語益明(本院卷第278頁)；該0層
11 建物雖未保存登記，然上訴人未提出申請建物拆除許可，可知
12 應有續為利用之意，且如符合合法房屋或補行使用執照申請條
13 件，即得合法使用，故其僅以土地面積計算每坪單價為103萬
14 元，未合於上開買賣契約之內容，則上訴人以此主張受有另購
15 地之價差損害805萬元，並非可採。

16 5.關於上訴人主張受有302萬4,000元租金損害部分：

17 (1)兩造簽訂系爭契約前，被上訴人曾向上訴人表示108年底完成
18 建照變更，109年馬上開工，工期約11個月；嗣於108年10月17
19 日簽約後，即與賴○○以LINE聯繫建照變更設計事宜，直到10
20 9年9月7日完成設計圖變更並領照，為兩造所是認(見不爭執事
21 項(二)、(三))，加計11個月工期，已難於110年1月30日完工，且
22 上訴人於109年9月15日始依系爭契約第3條給付「建照變更設
23 計完成」應付之第二期款500萬元，其時距離110年1月30日亦
24 僅餘4個半月；參酌系爭同意書第1條約定，在建築師辦理變更
25 設計後，尚須進行營造廠簽約、給付工程款、驗收、申請使用
26 執照等程序，而兩造是約定各自負擔房屋建築費用，被上訴人
27 在找營造廠詢價過程，持續與上訴人聯繫確認，上訴人亦於10
28 9年11月4日稱有在詢價(原審卷第129頁)，於110年1月11日被
29 上訴人告知上訴人確認工程承攬合約簽約完成，上訴人仍表示
30 要自行找人估價(原審卷第130頁)，是時已將屆上訴人所主張
31 兩造約定日期110年1月30日(原審卷第131、145頁)。

01 (2)陳惠珍於原審證稱：系爭契約第3條尾款給付期限「110年1月3
02 0日前」是雙方約定而寫，但本件是客製化幫上訴人蓋房子，
03 重點是在蓋，一般是蓋到那就付到那裡等語(原審卷第588
04 頁)。審酌：系爭契約性質上為買賣及合建之混合契約，系爭
05 契約第3條，僅就簽約金及尾款付款日有明確記載，第二至四
06 期款付款期程係依系爭同意書所載合建工程進度(第二期「建
07 照變更設計完成」、第三期「開工時支付」、第四期「二F樓
08 地板完成」)，僅記載「109」(即109年)(本院卷第128頁)，而
09 未標示明確日期，可知合建工程進度顯會影響分期價金之給付
10 期限；兩造簽約時，刻意就第二期至第四期款給付日期未予約
11 明，已徵兩造就各該分期給付條件成就之時間，無法確認；工
12 期既需約11個月，如「建照變更設計完成」、「開工」之日近
13 於110年1月30日，則尾款支付及完成產權移轉日期，勢必需隨
14 之延後，此應兩造簽約時所知悉。是以，經探求兩造真意、系
15 爭契約經濟目的、交易習慣及誠信原則，兩造有無以110年1月
16 30日為被上訴人應完成建屋及移轉房地所有權之日期，容非無
17 疑。

18 (3)上訴人自陳為○○○○○○(本院卷第319頁)；證人即本件合建
19 工程建築師事務所承辦人賴○○於原審證稱：我協助本件合建
20 工程申請建照變更事宜，被上訴人要我跟上訴人討論設計圖，
21 雙方沒有設定完成變更的期限，原審卷第303至311頁是我與上
22 訴人之對話等語(原審卷第583、586頁)；觀之原審卷第303至3
23 11頁所示對話紀錄，上訴人確對變更設計圖說有所意見，賴○
24 ○尚於109年5月27日向上訴人表示：被上訴人一直說我們在拖
25 他的時間等語(原審卷第309頁)。基上，上訴人既知工期約11
26 個月，先係對建造變更有所意見，於109年9月7日始完成建照
27 變更，於110年1月11日仍表示要自行找人估價，則合建工程未
28 能於110年1月30日完工，亦難認可歸責於被上訴人。

29 (4)至上訴人雖主張：合建工程建照有效期限於108年11月27日展
30 延至109年12月20日，應以展延後之日期為完工日，被上訴人
31 應於110年1月30日前完成房地所有權移轉等語，惟上開建照業

01 經主管機關展延至110年12月20日，有○○○○字第00000000
02 號建照可參(原審卷第453頁)，且建照有效期限及展延係主管
03 機關依建築法令監管建物興建工程之機制，與私人約定之完工
04 期限不同，故上訴人此節主張，尚非可採。

05 (5)合建工程之建照於109年9月7日始完成變更，加計11個月工
06 期，迄上訴人於110年3月23日解除系爭契約，被上訴人移轉房
07 地所有權登記之期限尚未屆至，並無給付遲延之情事，則上訴
08 人以被上訴人逾期完工及移轉房地所有權登記為由，請求另行
09 租屋之租金損害，並無理由。

10 6.至上訴人主張受有價金利息損害部分，已得依民法第259條第2
11 款規定請求，自不得重複計入損害賠償總額。

12 7.依兩造對話紀錄，合建工程係於110年2月8日開工(原審卷第13
13 1頁)。基上，經衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況，系爭契約
14 為買賣與合建混合性質，系爭地及合建房屋坐落位置、面積、
15 工料成本漲幅，開工日距上訴人110年3月23日解約甚近，履約
16 進程尚未至後階段，被上訴人實際所受損害等情，認本件依系
17 爭契約第7條第4項後段按上訴人已付全部價金700萬元計算違
18 約金顯有過高，應酌減為100萬元方屬允當。

19 六綜上所述，上訴人本於系爭契約第7條第4項、民法第259條第2
20 款，請求被上訴人給付800萬元(7,000,000《價金》+1,000,00
21 0《違約金》)，及其中200萬元自108年10月17日起、500萬元
22 自109年9月15日起，餘100萬元自110年5月29日起(法定利息起
23 算日見不爭執事項(五))，均至清償日止，按年息5%計算之利
24 息，為有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。
25 原審就上開應准許部分，判決上訴人敗訴，自有未洽，上訴意
26 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰予廢棄，
27 改判如主文第2項所示，及依聲請酌定擔保為准免假執行之宣
28 告。至其餘不應准許部分，原審判決上訴人敗訴，所持理由雖
29 與本院不同，然結果並無二致，應予維持，上訴意旨指摘原判
30 決此部分不當，求予廢棄，為無理由，此部分上訴應予駁回。

31 七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之

證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
民事第一庭審判長法官 劉雪惠
法官 鍾志雄
法官 廖曉萍

以上正本係照原本作成。

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（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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
書記官 廖子絜

附 註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。