

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度重訴字第72號

01
02
03 原 告 黃美華
04 郭沛潔
05 何志雄
06 郭美媛
07 蕭明琴
08 蔡新清
09 蔡孟綺

10 共 同

11 訴訟代理人 郭芸言律師

12 被 告 碩晟建設股份有限公司

13 0000000000000000
14 0000000000000000
15 法定代理人 洪乾峰

16 特別代理人 顏永青律師

17 上列當事人間請求解除契約等事件，經臺灣臺北地方法院移轉管
18 轄前來（114年度重訴字第720號），本院於民國115年4月30日言
19 詞辯論終結，判決如下：

20 主 文

21 一、被告應給付原告黃美華新臺幣伍佰伍拾捌萬元，及其中新臺
22 幣肆佰貳拾萬元自民國一百〇六年六月十六日起至清償日
23 止，按年息百分之五計算之利息；其餘新臺幣壹佰參拾捌萬
24 元自民國一百一十四年十二月十七日起至清償日止，按年息
25 百分之五計算之利息。

26 二、被告應給付原告郭沛潔新臺幣肆佰伍拾萬元，及其中新臺幣
27 參佰萬元自民國一百〇六年八月二十日起至清償日止，按年
28 息百分之五計算之利息；其餘新臺幣壹佰伍拾萬元自民國一
29 百一十四年十二月十七日起至清償日止，按年息百分之五計
30 算之利息。

31 三、被告應給付原告何志雄新臺幣肆佰參拾貳萬元，及其中新臺

01 幣參佰萬元自民國一百〇七年一月十五日起至清償日止，按
02 年息百分之五計算之利息；其餘新臺幣壹佰參拾貳萬元自民
03 國一百一十四年十二月十七日起至清償日止，按年息百分之
04 五計算之利息。

05 四、被告應給付原告郭美媛新臺幣肆佰貳拾柒萬伍仟元，及其中
06 新臺幣參佰萬元自民國一百〇六年十二月二十五日起至清償
07 日止，按年息百分之五計算之利息；其餘新臺幣壹佰貳拾柒
08 萬伍仟元自民國一百一十四年十二月十七日起至清償日止，
09 按年息百分之五計算之利息。

10 五、被告應給付原告蕭明琴新臺幣參佰貳拾伍萬捌仟元，及其中
11 新臺幣貳佰壹拾萬元自民國一百〇六年八月二十日起至清償
12 日止，按年息百分之五計算之利息；其餘新臺幣壹佰壹拾伍
13 萬捌仟元自民國一百一十四年十二月十七日起至清償日止，
14 按年息百分之五計算之利息。

15 六、被告應給付原告蔡新清新臺幣壹仟壹佰參拾貳萬柒仟元，及
16 其中新臺幣玖佰貳拾萬元自民國一百〇六年十月二十五日起
17 至清償日止，按年息百分之五計算之利息；其餘新臺幣貳佰
18 壹拾貳萬柒仟元自民國一百一十四年十二月十七日起至清償
19 日止，按年息百分之五計算之利息。

20 七、被告應給付原告蔡孟綺新臺幣肆佰貳拾壹萬伍仟元，及其中
21 新臺幣貳佰柒拾陸萬元自民國一百〇七年五月二十六日起至
22 清償日止，按年息百分之五計算之利息；其餘新臺幣壹佰肆
23 拾伍萬伍仟元自民國一百一十四年十二月十七日起至清償日
24 止，按年息百分之五計算之利息。

25 八、訴訟費用由被告負擔。

26 九、本判決第一項於原告黃美華以新臺幣壹佰玖拾萬元供擔保
27 後，得假執行。但被告如以新臺幣伍佰伍拾捌萬元為原告黃
28 美華預供擔保，得免為假執行。

29 十、本判決第二項於原告郭沛潔以新臺幣壹佰伍拾萬元供擔保
30 後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰伍拾萬元為原告郭沛
31 潔預供擔保，得免為假執行。

01 十一、本判決第三項於原告何志雄以新臺幣壹佰伍拾萬元供擔保
02 後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰參拾貳萬元為原告何
03 志雄預供擔保，得免為假執行。

04 十二、本判決第四項於原告郭美媛以新臺幣壹佰伍拾萬元供擔保
05 後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰貳拾柒萬伍仟元為原
06 告郭美媛預供擔保，得免為假執行。

07 十三、本判決第五項於原告蕭明琴以新臺幣壹佰壹拾萬元供擔保
08 後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰貳拾伍萬捌仟元為原
09 告蕭明琴預供擔保，得免為假執行。

10 十四、本判決第六項於原告蔡新清以新臺幣參佰捌拾萬元供擔保
11 後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟壹佰參拾貳萬柒仟
12 元為原告蔡新清預供擔保，得免為假執行。

13 十五、本判決第七項於原告蔡孟綺以新臺幣壹佰肆拾壹萬元供擔
14 保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰貳拾壹萬伍仟元
15 為原告蔡孟綺預供擔保，得免為假執行。

16 事實及理由

17 壹、程序方面：

18 一、按對於無訴訟能力人為訴訟行為，因其無法定代理人，或其
19 法定代理人不能行代理權，恐致久延而受損害者，得聲請受
20 訴法院之審判長選任特別代理人；本法關於法定代理之規
21 定，於法人之代表人準用之，民事訴訟法第51條第1項、第
22 52條分別定有明文。經查，被告碩晟建設股份有限公司（下
23 稱碩晟公司）之法定代理人即董事長李太行業經臺灣高等法
24 院111年度上易字第1208號刑事判決認定犯詐欺取財罪，應
25 執行有期徒刑6年確定，依公司法第192條第6項準用第30條
26 規定，其董事身分當然解任，經原告依民事訴訟法第51條第
27 1項規定聲請臺灣臺北地方法院為被告碩晟公司選任特別代
28 理人，由該院於民國114年8月26日裁定選任顏永青律師為被
29 告碩晟公司之特別代理人，本件訴訟自應由顏永青律師代表
30 被告碩晟公司應訴，合先敘明。

31 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張

01 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
02 5條第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明第七項
03 為：被告應給付原告蔡孟綺新臺幣（下同）371萬5,000元，
04 及其中226萬元自107年5月26日起至清償日止，按年息5%計
05 算之利息；其餘145萬5,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清
06 償日止，按年息5%計算之利息。嗣原告於115年3月19日以民
07 事變更聲明狀變更訴之聲明第七項為：被告應給付原告蔡孟
08 綺421萬5,000元，及其中276萬元自107年5月26日起至清償
09 日止，按年息5%計算之利息；其餘145萬5,000元自起訴狀繕
10 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。經核原告
11 上開訴之變更，屬擴張訴之聲明，參以首開規定，應予准
12 許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告起訴主張：

15 (一)請求之原因事實：

16 1.黃美華部分：

17 原告黃美華於106年6月13日與被告碩晟公司訂立房屋買賣契
18 約，約定價金920萬元(以房屋總價含車位，不包括裝潢款計
19 算)，由被告出售座落於基隆市○○區○○段000○000地號
20 及協和段205地號上【海吉市】社區第A5棟8樓之房屋予原
21 告。原告因而於106年6月6日給付被告訂金30萬元、於106年
22 6月9日給付第一期簽約金70萬元及於106年6月16日給付第二
23 期簽約金320萬元，共計420萬元。然簽約後被告皆無以任何
24 方式通知黃美華辦理貸款及交屋事宜，後始知被告竟以一屋
25 數賣之方式，銷售【海吉市】社區第A5棟8樓予他人，致黃
26 美華已無法取得買賣契約所指【海吉市】社區第A5棟8樓之
27 房屋，此顯係可歸責於被告事由致給付不能，且黃美華已委
28 請律師發函限期命被告解決，然未獲被告回應，黃美華乃以
29 起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意思表示，並請求被
30 告返還已給付之價款420萬元及其利息，並請求違約金138萬
31 元。

01 2.郭沛潔部分：

02 原告郭沛潔於106年8月20日與被告碩晟公司訂立房屋土地買
03 賣契約，約定價金1,000萬元(房屋總價含車位)，由被告出
04 售座落於基隆市○○區○○段000○000地號及協和段205地
05 號，權利範圍100000分之944之【海吉市】社區第A5棟10樓
06 之房屋給原告。原告因而於106年8月20日給付被告第一期簽
07 約金300萬元(含訂金50萬元)。然簽約後被告皆無以任何
08 方式通知郭沛潔辦理貸款及交屋事宜，後始知被告竟以一屋
09 數賣之方式，銷售【海吉市】社區第A5棟10樓之房屋予他
10 人，致郭沛潔已無法取得買賣契約所指【海吉市】社區第A5
11 棟10樓之房屋，此顯係可歸責於被告事由致給付不能，且郭
12 沛潔已委請律師發函限期命被告解決，然未獲被告回應，郭
13 沛潔乃以起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意思表示，
14 並請求被告返還已給付之價款300萬元及其利息，並請求違
15 約金150萬元。

16 3.何志雄部分：

17 原告何志雄於107年1月14日與被告碩晟公司訂立房屋土地買
18 賣契約，約定價金880萬元(房屋總價含車位)，由被告出售
19 座落於基隆市○○區○○段000○000地號及協和段205地號
20 之【海吉市】社區第A6棟9樓之房屋給原告。原告因而於107
21 年1月15日給付被告第一期簽約金300萬元。然簽約後被告皆
22 無以任何方式通知何志雄辦理貸款及交屋事宜，後始知被告
23 竟以一屋數賣之方式，銷售【海吉市】社區第A6棟9樓之房
24 屋予他人，致何志雄已無法取得買賣契約所指【海吉市】社
25 區第A6棟9樓之房屋，此顯係可歸責於被告事由致給付不
26 能，且何志雄已委請律師發函限期命被告解決，然未獲被告
27 回應，何志雄乃以起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之
28 意思表示，並請求被告返還已給付之價款300萬元及其利息，
29 並請求違約金132萬元。

30 4.郭美媛部分：

31 原告郭美媛於106年12月25日與被告碩晟公司訂立房屋土地

01 買賣契約，約定價金850萬元(房屋總價含車位)，由被告出
02 售座落於基隆市○○區○○段000○○000地號及協和段205地
03 號之【海吉市】社區第A5棟6樓之房屋給原告。原告因而於1
04 06年12月25日給付被告第一期簽約金300萬元。然簽約後被
05 告皆無以任何方式通知郭美媛辦理貸款及交屋事宜，後始知
06 被告竟以一屋數賣之方式，銷售【海吉市】社區第A5棟6樓
07 之房屋予他人，致郭美媛已無法取得買賣契約所指【海吉
08 市】社區第A5棟6樓之房屋，此顯係可歸責於被告事由致給
09 付不能，且郭美媛已委請律師發函限期命被告解決，然未獲
10 被告回應，郭美媛乃以起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約
11 之意思表示，並請求被告返還已給付之價款300萬元及其利
12 息，並請求違約金127萬5,000元。

13 5.蕭明琴部分：

14 原告蕭明琴於106年8月13日與被告碩晟公司訂立房屋土地買
15 賣契約，約定價金772萬元，由被告出售座落於基隆市○○
16 區○○段000○○000地號及協和段205地號之【海吉市】社區
17 第A3棟6樓之房屋給原告。原告因而於106年7月30日給付30
18 萬元、106年8月14日給付80萬元、106年8月20日給付100萬
19 元，共計210萬元之簽約款。然簽約後被告皆無以任何方式
20 通知蕭明琴辦理貸款及交屋事宜，後始知被告竟以一屋數賣
21 之方式，銷售【海吉市】社區第A3棟6樓之房屋予他人，致
22 蕭明琴已無法取得買賣契約所指【海吉市】社區第A3棟6樓
23 之房屋，此顯係可歸責於被告事由致給付不能，且蕭明琴已
24 委請律師發函限期命被告解決，然未獲被告回應，蕭明琴乃
25 以起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意思表示，並請求
26 被告返還已給付之價款210萬元及其利息，並請求違約金115
27 萬8,000元。

28 6.蔡新清部分：

29 原告蔡新清於106年7月22日與被告碩晟公司訂立房屋土地買
30 賣契約，約定價金1,418萬元(房屋總價含車位)，由被告出
31 售座落於基隆市○○區○○段000○○000地號及協和段205地

01 號之【海吉市】社區第A7棟9樓之房屋給原告。原告因而於1
02 06年5月25日給付250萬元、106年6月23日給付300萬元、106
03 年9月11日給付300萬元、106年9月20日給付30萬元、106年1
04 0月25日給付40萬元，共計920萬元之簽約款。然簽約後被告
05 皆無以任何方式通知蔡新清辦理貸款及交屋事宜，後始知被
06 告竟以一屋數賣之方式，銷售【海吉市】社區第A7棟9樓之
07 房屋予他人，致蔡新清已無法取得買賣契約所指【海吉市】
08 社區第A7棟9樓之房屋，此顯係可歸責於被告事由致給付不
09 能，且蔡新清已委請律師發函限期命被告解決，然未獲被告
10 回應，蔡新清乃以起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意
11 思表示，並請求被告返還已給付之價款920萬元及其利息，
12 並請求違約金138萬元。

13 7. 蔡孟綺部分：

14 原告蔡孟綺與被告碩晟公司訂立房屋買賣契約，約定價金97
15 0萬元(房屋總價含車位)，由被告出售座落於基隆市○○區
16 ○○段000○000地號及協和段205地號之【海吉市】社區第A
17 5棟7樓之房屋給原告，原告並於106年3月22日給付200萬元
18 (含訂金50萬元)，復於106年9月8日給付70萬元，是原告
19 共給付270萬元。嗣兩造於107年5月26日時，再針對【海吉
20 市】社區第A5棟7樓簽訂交屋協議書，由原告之前夫樂子帆
21 代原告蔡孟綺簽約，並給付被告6萬元。然簽約後被告皆無
22 以任何方式通知蔡孟綺辦理貸款及交屋事宜，後始知被告竟
23 以一屋數賣之方式，銷售【海吉市】社區第A5棟7樓之房屋
24 予他人，致蔡孟綺已無法取得買賣契約所指【海吉市】社區
25 第A5棟7樓之房屋，此顯係可歸責於被告事由致給付不能，
26 且蔡孟綺已委請律師發函限期命被告解決，然未獲被告回
27 應，蔡孟綺乃以起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意思
28 表示，並請求被告返還已給付之價款276萬元及其利息，並
29 請求違約金145萬5,000元。

30 (二)請求之依據及請求權基礎

31 1. 關於黃美華、蔡孟綺部分：

01 (1)按「乙方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土
02 地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利
03 等情事之一；如有上述情形，乙方應於本預售屋交屋日前負
04 責排除、塗銷之」、「乙方違反『乙方之瑕疵擔保責任』之
05 規定者，即為乙方違約。」、「乙方有前款違約情事之一
06 者，甲方得解除本契約；解約時乙方除應將甲方已繳之房地
07 價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償
08 房地總價款15%之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款
09 者，則以已繳價款為限」，黃美華與被告之買賣契約第12條
10 第1項、買賣契約第13條第1項、第2項、蔡孟綺與被告之買
11 賣契約第16條第1項、第17條第2項參照。

12 (2)次按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得
13 請求賠償損害。」、「債權人於有第226條之情形時，得解
14 除其契約。」、「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義
15 務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：
16 二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還
17 之。」，民法第226條、256條及259條第2款定有明文。

18 (3)查黃美華、蔡孟綺分別與被告間訂有房屋買賣契約書，然被
19 告卻因一物二賣之情事，致無法履約，此顯係可歸責於被告
20 之事由，黃美華、蔡孟綺自得分別依民法第256條、第259條
21 第2款規定及上開房屋買賣契約請求被告返還①黃美華已給
22 付之價款420萬元及自交付買賣價款之日即106年6月16日起
23 至清償日止按年息5%計算之利息，並依上開房屋買賣契約第
24 13條第2項請求被告給付總價款15%即138萬元之違約金及自
25 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；②
26 返還蔡孟綺已給付之價款276萬元及自交付買賣價款之日即1
27 07年5月26日起至清償日止按年息5%計算之利息，並依上開
28 房屋買賣契約第17條第2項請求被告給付總價款15%即145萬
29 5,000元之違約金及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
30 年息5%計算之利息。

31 2.關於郭沛潔、何志雄、郭美媛、蕭明琴、蔡新清部分：

01 (1)按「賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物數賣、被他人
02 人占用或占用他人土地情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於完稅款交付日前
03 負責理清。有關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及相關法令規定辦理。」、「賣方違約且可歸責時，依下列規定辦理：
04 理：(1)賣方如不依約履行所訂其他各項義務者，即為賣方違約。(2)買方得訂相當期限催告賣方解決，逾期未解決
05 者，買方得解除本契約。解約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，全部退還買
06 方外，並應支付已付房地價款同額之違約金，惟該違約金不超過房地總價款15%為限。」，房屋土地買賣契約第12條及
07 第14條第2項第1款及第2款參照。

13 (2)次按「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。」、「債權人於有第二百二十六條之情形
14 時，得解除其契約。」、「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：
15 二、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226條、256條及259條第2款定有明文。

19 (3)查郭沛潔、何志雄、郭美媛、蕭明琴、蔡新清分別與被告間訂有房屋土地買賣契約書，然被告卻因一物二賣之情事，致
20 無法履約，此顯係可歸責於被告之事由，郭沛潔、何志雄、郭美媛、蕭明琴、蔡新清自得分別依民法第256條、第259條
21 第2款規定及房屋土地買賣契約第12條及第14條第2項第1款及第2款之約定請求被告①返還郭沛潔已給付之價款300萬元
22 及自交付買賣價款之日即106年8月20日起至清償日止按年息5%計算之利息，並依上開房屋土地買賣契約第14條第2項第2
23 款請求被告給付總價款15%即150萬元之違約金及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；②返還何志
24 雄已給付之價款300萬元及自交付買賣價款之日即107年1月15日起至清償日止按年息5%計算之利息，並依上開房屋土地
25 買賣契約第14條第2項第2款請求被告給付總價款15%即132萬
26
27
28
29
30
31

01 元之違約金及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%
02 計算之利息；③返還郭美媛已給付之價款300萬元及自交付
03 買賣價款之日即106年12月25日起至清償日止按年息5%計算
04 之利息，並依上開房屋土地買賣契約第14條第2項第2款請求
05 被告給付總價款15%即127萬5,000元之違約金及自起訴狀繕
06 本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；④返還蕭明
07 琴已給付之價款210萬元及自交付買賣價款之日即106年8月2
08 0日起至清償日止按年息5%計算之利息，並依上開房屋土地
09 買賣契約第14條第2項第2款請求被告給付總價款5%即115萬
10 8,000元之違約金及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
11 年息5%計算之利息；⑤返還蔡新清已給付之價款920萬元及
12 自交付買賣價款之日即106年10月25日起至清償日止按年息
13 5%計算之利息，並依上開房屋土地買賣契約第14條第2項第2
14 款請求被告給付總價款15%即212萬7,000元之違約金及自起
15 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

16 (三)並聲明：

- 17 1.被告應給付原告黃美華558萬元，其中420萬元自106年6月16
18 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘138萬元自起
19 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 20 2.被告應給付原告郭沛潔450萬元，其中300萬元自106年8月20
21 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘150萬元自起
22 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 23 3.被告應給付原告何志雄432萬元，其中300萬元自107年1月15
24 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘132萬元自起
25 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 26 4.被告應給付原告郭美媛427萬5,000元，其中300萬元自106年
27 12月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘127萬
28 5,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
29 算之利息。
- 30 5.被告應給付原告蕭明琴325萬8,000元，其中210萬元自106年
31 8月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘115萬8,

01 000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
02 之利息。

03 6.被告應給付原告蔡新清1,132萬7,000元，其中920萬元自106
04 年10月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘212
05 萬7,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
06 計算之利息。

07 7.被告應給付原告蔡孟綺421萬5,000元，其中276萬元自107年
08 5月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘145萬5,
09 000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
10 之利息。

11 8.原告願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告則抗辯：

13 (一)針對原告郭美媛部分：

14 1.原告郭美媛雖具狀提出臺灣高等法院111年度上易字第1208
15 號刑事判決，據以主張其於106年12月25日向被告購買坐落
16 於基隆市○○區○○段000○○000地號以及協和段205地號之
17 海吉市社區A5棟6樓房屋，惟被告卻一屋數賣致無法履約，
18 復援引買賣契約第12條、第14條第2項第1款、第2款，以及
19 民法第256條規定要求解除契約，並依照買賣契約第14條第2
20 項以及民法第226條、第259條第2款規定，請求被告返還已
21 給付價金及賠償違約金。惟查，臺灣高等法院111年度上易
22 字第1208號刑事判決理由以及附表二記載重複出售戶號(門
23 牌號碼)及被害人姓名表格欄內，顯然無原告郭美媛名稱，
24 亦無原告郭美媛向被告購買之海吉市社區A5棟6樓房屋，據
25 此，原告郭美媛若欲主張被告針對海吉市社區A5棟6樓房屋
26 有一屋數賣情形，致無法履行買賣契約，自應先提出證據佐
27 證之，否則，其主張即屬無據，至為灼然。

28 2.退步言，依照兩造簽署房屋土地買賣契約書第14條第2項第1
29 款及第2款約定，縱使被告有違約情事，而需賠償原告違約
30 金，此違約金計算基礎，亦應為「房地總價」15%，而此房
31 地總價本「不包含」車位售價金額，另交稽兩造簽署房屋土

01 地買賣契約書第3條第3項記載，被告與原告郭美媛約定車位
02 價額為75萬元，則買賣契約價額850萬元扣除車位價額75萬
03 元後，原告郭美媛購買房地總價應僅有775萬元。

04 3.兩造雖於房屋土地買賣契約書第14條第2項第1款及第2款約
05 定，如若被告有違約情事，應賠償原告房地總價款15%之違
06 約金，惟考量被告當初並非惡意一屋數賣，僅是為借款周
07 轉，方暫時與債權人簽署附買回契約，以為債權擔保，嗣因
08 資金缺口，致無法履約等情，若要求被告支付房地總價15%
09 之違約金，其數額明顯過高，則原告援引民法第252條規
10 定，以及旨揭最高法院79年台上字第1612號判決意旨，懇請
11 鈞院依法酌減違約金計算之比例。

12 (二)針對原告黃美華、蔡孟綺部分：

13 1.按「乙方有前違約情事之一者，甲方得解除本契約；解約時
14 除應將甲方已繳之房地價款退還甲方，如有週息應一併退
15 還，並應同時賠償房地總價款15%之違約金，但該賠償金額
16 已超過價款者，以價款為限」。被告與原告黃美華簽署房屋
17 買賣契約書第13條第2項，以及被告與原告蔡孟綺簽署房屋
18 買賣契約書第17條第2項約定可資參照。

19 2.經查，依照兩造簽署房屋買賣契約書第13條第2項，以及第1
20 7條第2項約定，縱使被告有違約情事，而需賠償原告違約
21 金，此違約金計算基礎，亦應為「房地總價」15%，而此房
22 地總價本「不包含」車位售價金額，另交稽兩造簽署房屋買
23 賣契約書附件一第2條第3項記載，被告與原告黃美華約定車
24 位價額為70萬元，則買賣契約價額920萬元扣除車位價額70
25 萬元後，原告黃美華購買房地總價應僅有850萬元；被告與
26 原告蔡孟綺約定車位價額為85萬元，則買賣契約價額970萬
27 元整扣除車位價額85萬元後，原告蔡孟綺購買房地總價應僅
28 有885萬元。另被告蔡孟綺所提出之契約雖記載於簽約時交
29 付訂金50萬元，然該部分未據簽收，無法證明確實有交付該
30 筆訂金50萬元。

31 3.次查，兩造雖於房屋買賣契約書第13條第2項，以及第17條

01 第2項約定，如若被告有違約情事，應賠償原告房地總價款1
02 5%之違約金，惟考量被告當初並非惡意一屋數賣，僅是為借
03 款周轉，方暫時與債權人簽署附買回契約，以為債權擔保，
04 嗣因資金缺口，致無法履約等情，若要求被告支付房地總價
05 15%之違約金，其數額明顯過高，則原告援引民法第252條規
06 定，以及旨揭最高法院79年台上字第1612號判決意旨，懇請
07 鈞院依法酌減違約金計算之比例。

08 (三)針對原告郭沛潔、何志雄、蕭明琴、蔡新清部分：

09 1.按「賣方違約且可歸責時，依下列規定辦理：(1)賣方如不依
10 約履行所訂其他各項義務者，即為賣方違約。(2)買方得訂相
11 當期限催告賣方解決，逾期未解決者，買方得解除本契約。
12 解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分
13 之2單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付已付房地
14 價款同額之違約金，惟該違約金不超過房地總價款15%為
15 限。」，兩造簽署房屋土地買賣契約書第14條第2項第1款及
16 第2款可資參照。

17 2.經查，依照兩造簽署房屋土地買賣契約書第14條第2項第1款
18 及第2款約定，縱使被告有違約情事，而需賠償原告違約
19 金，此違約金計算基礎，亦應為「房地總價」15%，而此房
20 地總價本「不包含」車位售價金額，觀諸兩造簽署房屋土地
21 買賣契約書第3條第3項記載，被告與原告郭沛潔約定車位價
22 額為85萬元，則買賣契約價額1,000萬元扣除車位價額85萬
23 元後，原告郭沛潔購買房地總價應僅有915萬元；被告與原
24 告何志雄約定車位價額為80萬元，則買賣契約價額880萬元
25 扣除車位價額80萬元後，原告何志雄購買房地總價應僅有80
26 0萬元；被告與原告蔡新清約定車位價額為70萬元，則買賣
27 契約價額1,418萬元扣除車位價額70萬元後，原告蔡新清購
28 買房地總價應僅有1,348萬元。

29 3.次查，兩造雖於兩造簽署房屋土地買賣契約書第14條第2項
30 第1款及第2款約定，如若被告有違約情事，應賠償原告房地
31 總價款15%之違約金，惟考量被告當初並非惡意一屋數賣，

01 僅是為借款周轉，方暫時與債權人簽署附買回契約，以為債
02 權擔保，嗣因資金缺口，致無法履約等情，若要求被告支付
03 房地總價15%之違約金，其數額明顯過高，則原告援引民法
04 第252條規定，以及旨揭最高法院79年台上字第1612號判決
05 意旨，懇請鈞院依法酌減違約金計算之比例。

06 (四)答辯聲明：

07 1.原告之訴駁回。

08 2.如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

09 三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而
10 堪認定：

11 (一)原告黃美華與被告於106年6月13日簽訂房屋買賣契約書，由
12 黃美華以總價920萬元（含車位）向被告購買A5棟8樓房地，
13 並有A5棟8樓房屋買賣契約書影本1份、收據影本3紙附卷可
14 稽（見臺灣臺北地方法院114年度重訴字第720號卷《下稱北
15 院卷》第37至59頁）。

16 (二)原告郭沛潔與被告於106年8月20日簽訂房屋土地買賣契約
17 書，由郭沛潔以總價1,000萬元（含車位）向被告購買A5棟1
18 0樓房地，並有A5棟10樓房屋土地買賣契約書影本附卷可稽
19 （見北院卷第149至161頁）。

20 (三)原告何志雄與被告於107年1月14日簽訂房屋土地買賣契約，
21 由何志雄以總價880萬元（含車位）向被告購買A6棟9樓房
22 地，並有A6棟9樓房屋土地買賣契約書、郵政跨行匯款申請
23 書影本各1份附卷可稽（見北院卷第163至177頁）。

24 (四)原告郭美媛與被告於106年12月25日簽訂房屋土地買賣契約
25 書，由郭美媛以總價850萬元（含車位）向被告購買A5棟6樓
26 房地，並有A5棟6樓房屋土地買賣契約書、台新國際商業銀
27 行國內匯款申請書、臺灣銀行匯款申請書回條聯影本各1份
28 附卷可稽（見北院卷第179至193頁）。

29 (五)原告蕭明琴與被告於106年8月13日簽訂房屋土地買賣契約
30 書，由蕭明琴以總價772萬元向被告購買A3棟6樓房地，並有
31 A3棟6樓房屋土地買賣契約書影本1份、支票影本3紙附卷可

01 稽（見北院卷第195至213頁）。

02 (六)原告蔡新清與被告於106年7月22日簽訂房屋土地買賣契約
03 書，由蔡新清以總價1,418萬元（含車位）向被告購買A7棟9
04 樓房地，並有A7棟9樓房屋土地買賣契約書影本1份、收據影
05 本5紙附卷可稽（見北院卷第215至233頁）。

06 (七)原告蔡孟綺與被告於106年3月22日簽訂房屋買賣契約書，由
07 蔡孟綺以總價970萬元（含車位）向被告購買A5棟7樓房地，
08 並有A5棟7樓房屋買賣契約書影本1份、郵政跨行匯款申請書
09 影本2紙、交屋協議書1紙附卷可稽（見北院卷第235至281
10 頁）。

11 (八)原告黃美華、郭沛潔、何志雄、蕭明琴、蔡新清、蔡孟綺所
12 購買之上揭房地嗣已經被告重複出售，業經臺灣高等法院以
13 111年度上易字第1208號刑事判決予以認定，有該刑事判決1
14 份附卷可稽（見北院卷第63至148頁）。

15 四、本件爭點為：

16 (一)原告黃美華、郭沛潔、何志雄、郭美媛、蕭明琴、蔡新清、
17 蔡孟綺等人（下稱原告黃美華等人）可否解除買賣契約請求
18 返還買賣價金？

19 (二)原告黃美華等人得否依照系爭買賣契約請求給付違約金、若
20 可該買賣契約所指之「房地」總價是否包含停車位價金？

21 (三)系爭買賣契約約定賠償房地總價款15%之違約金是否有何過
22 高或顯失公平之情事，而應予酌減？

23 五、本院之判斷：

24 (一)原告黃美華等人可否解除買賣契約請求返還買賣價金？

25 1.按民法第226條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由，致
26 給付不能者，債權人得請求賠償損害。」、第256條規定：

27 「債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。」、第259
28 條第1、2款規定：「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義
29 務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依下列之規定：

30 一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為
31 金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。」。

01 2.查原告黃美華所簽署之房屋買賣契約書第12條約定乙方（賣
02 方）之瑕疵擔保責任，其約定為「一、乙方保證產權清楚，
03 絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十
04 三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述
05 情形，乙方應於本預售屋交屋日前負責排除、塗銷之。二、
06 有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法
07 令規定辦理。」、第13條約定違約之處罰，其內容為「一、
08 乙方違反『乙方之瑕疵擔保責任』之規定者，即為乙方違
09 約。二、乙方有前款違約情事之一者，甲方（即買方）得解
10 除本契約；解約時乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲
11 方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款1
12 5%之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價
13 款為限」，有該房屋買賣契約書1份在卷可查（見北院卷第4
14 7頁）；原告郭沛潔、何志雄、郭美媛、蕭明琴、蔡新清所
15 簽署之房屋土地買賣契約書第12條約定賣方之瑕疵擔保責
16 任，其約定為「賣方擔保本買賣標的物權利清楚，並無一物
17 數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租或出
18 借、設定他項權利或債務糾紛等情事，賣方應予告知，並於
19 完稅款交付日前負責理清。有關本標的物之瑕疵擔保責任，
20 悉依民法及其他有關法令規定辦理。」、第14條約定違約之
21 處罰，其內容為「二、賣方若違約且可歸責時，依下列規定
22 辦理：(1)賣方如不依約履行所定其他各項義務者，即為賣方
23 違約；(2)買方得訂相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決
24 者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房
25 地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買
26 方外，並應支付已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以
27 不超過房地總價款15%為限」，有該房屋土地買賣契約書5份
28 在卷可查（見北院卷第157、159頁、第171、173頁、第187
29 頁、第189頁、第203、205頁、第223、225頁）；原告蔡孟
30 綺所簽署之房屋買賣契約書第16條約定乙方（賣方）之瑕疵
31 擔保責任，其約定為「一、乙方保證產權清楚，絕無一物數

01 賣、無權佔用他人土地、承攬人依民法第五百十三條行使法
02 定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，乙方
03 應於本預售屋交屋日前負責排除、塗銷之。二、有關本契約
04 標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦
05 理。惟第三十一條特約事項除外」、第17條約定違約之處
06 罰，其內容為「…二、乙方有前款違約情事之一者，甲方
07 （即買方）得解除本契約；解約時乙方除應將甲方已繳之房
08 地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠
09 償房地總價款15%之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款
10 者，則以已繳價款為限」，有該房屋買賣契約書1份在卷可
11 查（見北院卷第263頁）。

12 3.本件被告並未曾依法或依約向原告黃美華等人解除買賣契
13 約，是被告於房屋土地買賣契約或房屋買賣契約（以下合稱
14 系爭買賣契約）尚有效存在時，即將原告蕭明琴、蔡孟綺所
15 購入之房屋信託登記予承購戶風雅公司；將原告黃美華購入
16 之房屋信託登記為張崇慧名下供借款擔保；將郭沛潔購入之
17 房屋信託登記於何玉英名下供借款擔保；將原告何志雄所購
18 入之房屋信託登記於林德興名下供借款擔保；原告蔡新清所
19 購入之房屋雖未入信託專戶，但前手購屋者為蕭竹芳等情，
20 業經臺灣高等法院以111年度上易字第1208號刑事判決認定
21 明確，有該判決1份附卷可考（見北院卷第97至104頁、第10
22 9至110頁）；原告郭美媛所購入之房屋則信託登記於板信商
23 業銀行，而於信託登記之名義人未同意消滅信託關係，申請
24 塗銷信託登記，信託財產仍歸信託登記名義人管理，地政機
25 關無從辦理所有權移轉登記予原告黃美華等人，而該等信託
26 登記或一屋數賣（蔡新清部分）實屬原告黃美華等人訂約前
27 被告所應告知之事項，然被告均未告知除侵害原告黃美華等
28 人財產法益，亦構成上開契約所載之可歸責於賣方（即被
29 告）之權利瑕疵事由，且因原告黃美華等人所購入之房地均
30 因信託登記或一屋數賣，而成為給付不能，則依系爭買賣契
31 約之約定及民法第256條規定，原告黃美華等人自得解除買

01 賣契約。是原告黃美華等人以本件起訴狀繕本送達被告為解
02 除系爭買賣契約之意思表示（見北院卷第9至18頁），即屬
03 有據。而本件起訴狀繕本係於114年12月16日送達予被告特
04 別代理人，有本院送達證書在卷可按（見本院卷第19頁），
05 是系爭買賣契約已於114年12月16日經原告合法解除而消
06 滅，堪以認定。從而，原告黃美華等人請求被告返還已支付
07 之房地價款，為有理由，應予准許。

08 (二)原告黃美華等人得否依照系爭買賣契約請求給付違約金、若
09 可該買賣契約所指之「房地」總價是否包含停車位價金？

10 1.觀諸上開(一)2.部分均已明訂違約之處罰，是原告黃美華等人
11 依上開約定請求被告賠償房地總價款相當比例之違約金為有
12 理由，應予准許。

13 2.查原告黃美華、郭沛潔、何志雄、郭美媛、蕭明琴、蔡新清
14 就A5棟8樓房屋買賣契約、A5棟10樓房屋土地買賣契約、A6
15 棟9樓房屋土地買賣契約、A5棟6樓房屋土地買賣契約、A3棟
16 6樓房屋土地買賣契約、A7棟9樓房屋土地買賣契約，已分別
17 支付買賣價金420萬元、300萬元、300萬元、300萬元、210
18 萬元、920萬元等情，有前揭契約、收據、匯款資料等在卷
19 可查，且被告對於有附收據部分不爭執其金額（見本院卷第
20 66頁），是上開原告業已支付之定金、簽約金等如上所載。

21 3.次查，原告蔡孟綺主張有於106年3月22日給付200萬元（含
22 訂金50萬元），復於106年9月8日給付70萬，再於107年5月2
23 6日由原告之前夫樂子帆代原告蔡孟綺簽約，並給付被告6萬
24 元，共計給付276萬元，雖其所提出之單據僅有106年3月22
25 日金額為150萬元之郵政跨行匯款申請書、106年9月8日金額
26 為70萬元之郵政跨行匯款申請書及107年5月26日載明交付6
27 萬元之交屋協議書（見北院卷第277至281頁）。然觀諸卷附
28 房屋買賣契約書第六條載明付款約定及逾期付款之處理，其
29 中「一、簽約款，新臺幣貳佰萬元，於簽訂本契約同時支付
30 （本款項包括已收定金伍拾萬元）。」、「二、備證款，新
31 臺幣柒拾壹萬元，於__年__月__日，賣方備齊所有權移轉登

01 記應備文件同時支付。」、「四、交屋款，新臺幣貳拾萬
02 元」，由上開約定佐以原告蔡孟綺所提匯款單據可知，其確
03 實係依照雙方所約定之付款約定交付款項，且就原告蔡孟綺
04 所交付之簽約款包括已收定金伍拾萬元部分，業據雙方用印
05 確認（見北院卷第239至241頁），且倘原告蔡孟綺未交付定
06 金，則其後續處理備證款、交屋款時，理當先行扣抵定金，
07 亦不會於交屋協議書上載明「四、尾款新臺幣貳拾壹萬元
08 整，扣除優惠折扣新臺幣壹拾伍萬元整，實付新臺幣陸萬元
09 整」等詞（見北院卷第281頁），凡此種種均在在顯示原告
10 蔡孟綺確已交付定金50萬元，是其就A5棟7樓房屋買賣契
11 約，業已支付買賣價金276萬元，洵堪認定。

12 4.觀諸原告黃美華、郭沛潔、何志雄、郭美媛、蔡新清、蔡孟
13 綺所簽立之系爭買賣契約可知渠等所購入之機械停車空間並
14 無獨立所有權狀，而該汽車停車空間之面積包括停車位置、
15 車道及其他附屬空間在內，由汽車停車空間承購人共同持分
16 其面積、分管、使用即收益其購買之汽車停車空間，是上開
17 原告黃美華、郭沛潔、何志雄、郭美媛、蔡新清、蔡孟綺等
18 人所購入之機械停車空間倘因房地無法過戶即無從取得該機
19 械停車空間，是被告給付不能之標的亦包含渠等所購入之汽
20 車停車空間，故本院認為於計算違約金之數額，於解釋「房
21 地」總價時，自應認為該價金包含停車位價金較為公允。

22 (三)系爭買賣契約約定賠償房地總價款百分之十五之違約金是否
23 有何過高或顯失公平之情事，而應予酌減？

24 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
25 經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，
26 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
27 行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬
28 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
29 積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最
30 高法院88年度台上字第1968號判決參照）。

31 2.被告雖抗辯原告請求以房屋總價15%計算之違約金過高，應

01 依民法第252條酌減一節，然按民法第252條規定：「約定之
02 違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，惟此規定乃係
03 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
04 平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職
05 權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事
06 實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主
07 義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契
08 約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自
09 己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度
10 等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非
11 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
12 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
13 如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受
14 該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之
15 本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額
16 過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債
17 權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及
18 私法秩序之維護（最高法院92年台上字第2747號判決參
19 照）。另依內政部112年6月9日台內地字第1120263817號公
20 告修正之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」
21 第24條「違約之處罰」第2、3款規定：「(二)賣方違反『賣方
22 之瑕疵擔保責任』之規定者，即為賣方違約，買方得依法解
23 除契約。(三)買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將
24 買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退
25 還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十
26 五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳
27 價款為限」。而預售屋應記載事項，乃中央主管機關依消費
28 者保護法第17條第1項之授權，經斟酌現今社會預售屋買賣
29 之現況，衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消
30 費者權益，促進消費安全，提昇消費品質之立法目的，本於
31 其專業判斷而為規定。又本件系爭買賣契約為被告單方製作

01 之定型化契約，被告於系爭買賣契約均已單方制式記載此項
02 違約金為不超過百分之十五，即依上開「預售屋買賣定型化
03 契約應記載及不得記載事項」第24條第3款規定之最低額記
04 載，顯然該條項約定之違約金並無過高之情事。且被告就其
05 抗辯該條項約定之違約金數額過高而應予酌減之有利於己事
06 實，並未舉證證明，自應受該條項違約金約定之拘束。遑論
07 原告黃美華等人自106、107年間支付系爭買賣契約價金迄今
08 已近10年，且近年不動產交易市價持續上漲，堪認原告受有
09 相當之損害及所失利益，無從認系爭買賣契約關於違約金之
10 約定有何過高或顯失公平之情事。是被告抗辯應酌減系爭違
11 約金，自無可採。

12 (四)末按第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，
13 亦無法律可據者，週年利率為百分之五。」。查：

- 14 1.原告黃美華依民法第259條第2項及A5棟8樓房屋買賣契約第1
15 3條第2項，請求被告返還價金420萬元及自106年6月16日
16 (即被告受領該價金之日，見北院卷第59頁)起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息，及依A5棟8樓房屋買賣契約第13
18 條第2項約定請求被告給付違約金138萬元(總價920萬元 \times 1
19 5%=138萬元)及自114年12月17日起至清償日止，按年息5%
20 計算之利息；
- 21 2.原告郭沛潔依民法第259條第2項及A5棟10樓房屋土地買賣契
22 約第14條第2項第2款，請求被告返還價金300萬元及自106年
23 8月20日(即被告受領該價金之日，見北院卷第152頁)起至
24 清償日止，按年息5%計算之利息，及依A5棟10樓房屋土地買
25 賣契約第14條第2項第2款約定請求被告給付違約金150萬元
26 (總價1,000萬元 \times 15%=150萬元)及自114年12月17日起至
27 清償日止，按年息5%計算之利息；
- 28 3.原告何志雄依民法第259條第2項及A6棟9樓房屋土地買賣契
29 約第14條第2項第2款，請求被告返還價金300萬元及自107年
30 1月15日(即被告受領該價金之日，見北院卷第177頁)起至
31 清償日止，按年息5%計算之利息，及依A6棟9樓房屋土地買

01 賣契約第14條第2項第2款約定請求被告給付違約金132萬元
02 (總價880萬元 \times 15%=132萬元)及自114年12月17日起至清
03 償日止,按年息5%計算之利息;

04 4.原告郭美媛依民法第259條第2項及A5棟6樓房屋土地買賣契
05 約第14條第2項第2款,請求被告返還價金300萬元及自106年
06 12月25日(即被告受領該價金之日,見北院卷第193頁)起
07 至清償日止,按年息5%計算之利息,及依A5棟6樓房屋土地
08 買賣契約第14條第2項第2款約定請求被告給付違約金127萬
09 5,000元(總價850萬元 \times 15%=127萬5,000元)及自114年12
10 月17日起至清償日止,按年息5%計算之利息;

11 5.原告蕭明琴依民法第259條第2項及A3棟6樓房屋土地買賣契
12 約第14條第2項第2款,請求被告返還價金210萬元及自106年
13 8月21日(即被告受領該價金之日,發票日為106年8月20
14 日,然於106年8月21日始入帳,見北院卷第211頁)起至清
15 償日止,按年息5%計算之利息,及依A3棟6樓房屋土地買賣
16 契約第14條第2項第2款約定請求被告給付違約金115萬8,000
17 元(總價772萬元 \times 15%=115萬8,000元)及自114年12月17日
18 起至清償日止,按年息5%計算之利息;

19 6.原告蔡新清依民法第259條第2項及A7棟9樓房屋土地買賣契
20 約第14條第2項第2款,請求被告返還價金920萬元及自106年
21 10月25日(即被告受領該價金之日,見北院卷第233頁)起
22 至清償日止,按年息5%計算之利息,及依A7棟9樓房屋土地
23 買賣契約第14條第2項第2款約定請求被告給付違約金212萬
24 7,000元(總價1,418萬元 \times 15%=212萬7,000元)及自114年1
25 2月17日起至清償日止,按年息5%計算之利息;

26 7.原告蔡孟綺依民法第259條第2項及A5棟7樓房屋買賣契約第1
27 7條第2項,請求被告返還價金276萬元及自107年5月26日
28 (即被告受領該價金之日,見北院卷第281頁)起至清償日
29 止,按年息5%計算之利息,及依A5棟7樓房屋買賣契約第17
30 條第2項約定請求被告給付違約金145萬5,000元(總價970萬
31 元 \times 15%=145萬5,000元)及自114年12月17日起至清償日

01 止，按年息5%計算之利息，即均屬有據。

02 六、從而1.原告黃美華請求被告給付558萬元，其中420萬元自10
03 6年6月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘138
04 萬元自114年12月17日起至清償日止，按年息5%計算之利
05 息； 2.原告郭沛潔請求被告給付450萬元，其中300萬元自1
06 06年8月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘150
07 萬元自114年12月17日起至清償日止，按年息5%計算之利
08 息； 3.原告何志雄請求被告給付432萬元，其中300萬元自10
09 7年1月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其餘132
10 萬元自114年12月17日起至清償日止，按年息5%計算之利
11 息； 4.原告郭美媛請求被告給付427萬5,000元，其中300萬
12 元自106年12月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
13 其餘127萬5,000元自114年12月17日起至清償日止，按年息
14 5%計算之利息； 5.原告蕭明琴請求被告給付325萬8,000元，
15 其中210萬元自106年8月20日起至清償日止，按年息5%計算
16 之利息，其餘115萬8,000元自114年12月17日起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息； 6.原告蔡新清請求被告給付1,13
18 2萬7,000元，其中920萬元自106年10月25日起至清償日止，
19 按年息5%計算之利息，其餘212萬7,000元自114年12月17日
20 起至清償日止，按年息5%計算之利息； 7.原告蔡孟綺請求被
21 告給付421萬5,000元，其中276萬元自107年5月26日起至清
22 償日止，按年息5%計算之利息，其餘145萬5,000元自114年1
23 2月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理
24 由，均應予准許。

25 七、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核
26 於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
28 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
29 列，附此敘明。

30 九、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第39
31 0條、第392條，判決如主文。

01 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日

02 民事第二庭 法官 石蕙慈

03 以上正本係照原本作成

04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日

07 書記官 陳維仁