臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1081號

原告 蔣琍麗
訴訟代理人 鄭鈞懋律師
被告 國聯土地開發股份有限公司

法定代理人 陳大儒
訴訟代理人 陳水聰律師
複代理人 李錦臺律師
訴訟代理人 簡汶珊律師(解除委任)
王舜信律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年5月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1,080,000元，及其中新臺幣930,000元自民國112年2月24日起、新臺幣150,000元自民國112年11月4日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之25；餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣360,000元供擔保後，得假執行。

但若被告以新臺幣1,080,000元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：2. 請求之基礎事實同一者；4. 因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者；7. 不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。末按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第2、4、7款、第256條、第262條第1項分定明文。本件原告起訴

01 時，聲明求為：請宣告准予房地合一轉換合約名義變更、過
02 戶、交屋及遲延交屋違約金每日萬分之5。嗣於民國112年6
03 月7日具狀撤回前開關於房地合一轉換合約名義變更部分之
04 請求，及更正聲明之法律上陳述為：(一)被告應將附表一所示
05 不動產（下合稱系爭不動產，若僅指涉土地、房屋，則稱系
06 爭土地、房屋）移轉登記予原告所有，並交付予原告；(二)被
07 告應自111年12月8日起至通知原告交付系爭不動產之日止，
08 按日給付原告新臺幣（下同）465元（見審訴卷第9至13、59
09 至63頁）。復因被告已於112年7月3日將系爭不動產出售第
10 三人，無從再為移轉登記之請求，故原告再於112年11月2日
11 具狀變更聲明為：(一)被告應給付原告4,482,500元，及其中
12 930,000元自112年2月24日(被告受領時)起，其中3,552,500
13 元自本訴狀(指民事再變更訴之聲明狀)繕本送達翌日起，均
14 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)原告願供擔
15 保，請准宣告假執行(見本院卷第25至31頁)。核原告於本案
16 之言詞辯論前，就前開所為訴之變更追加及撤回與更正陳
17 述，與首揭規定並無不合，應予准許。

18 二、原告主張：原告之母蔣吳玉美與被告於108年4月8日簽訂系
19 爭不動產之預售房地買賣契約書（下稱系爭契約），交易總
20 價金4,150,000元。蔣吳玉美於110年12月26日死亡，其繼承
21 人即原告與訴外人蔣詠家、蔣莉華、蔣文藏於112年4月27日
22 簽立遺產分割協議書（下稱系爭分割協議）並經公證，將系
23 爭契約之權利由原告單獨繼承。又被告於111年6月9日取得
24 系爭不動產使用執照，依系爭契約第19條第1項約定，應於
25 111年12月8日前通知買方進行交屋。原告已檢附相關資料向
26 被告表明上情並請求辦理換約變更買受人，惟被告迄未通知
27 交屋，藉詞須提出法院判決等文件始得為後續辦理貸款等程
28 序，並於112年5月10日、同年5月23日發函通知因原告未檢
29 附法院判決文件釐清權屬，予以沒收違約金並解除系爭契約
30 云云，並將系爭不動產以總價7,080,000元出售第三人歐憲
31 昌，且業於112年7月25日辦妥所有權移轉登記。惟查，原告

01 已與其他繼承人蔣詠家、蔣莉華、蔣文藏為遺產分割之協
02 議，將系爭契約之權利由原告單獨繼承，原告為系爭契約之
03 合法繼承人，被告卻仍以112年4月7日存證信函要求原告提
04 出「臺灣高雄地方法院判決」(下稱本院判決)以證明原告合
05 法繼承，原告提出經公證之系爭分割協議為佐，仍拒不採
06 納，而遽以存證信函通知原告解除系爭契約，惟此解約存證
07 信函與112年4月7日存證信函間隔僅約1個月，縱使原告有提
08 起民事訴訟，亦顯無可能於期限內取得確定判決，自非屬合
09 理期間，足證被告自始至終均藉口刁難，毫無履約之意，有
10 違民法第148條第2項規定，是以被告稱系爭契約已解除，非
11 屬可採。系爭契約仍有效存在，惟被告嗣於112年7月25日將
12 系爭不動產出售第三人且辦畢移轉登記，系爭契約已屬給付
13 不能，且係可歸責於被告，原告得依民法第226條、第256條
14 規定，解除系爭契約；又被告所為亦違反系爭契約第23條第
15 1項不得一物數賣之約定，故原告依系爭契約第26條第1項約
16 定，亦得主張解除系爭契約，爰以112年11月2日民事再變更
17 訴之聲明狀為解約之意思表示。而系爭契約既經原告解除，
18 則被告依民法第259條、第179條規定及系爭契約第26條第2
19 項約定，應將原告已繳價金930,000元返還原告；又被告違
20 反系爭契約第23條第1項之約定，經原告以同契約第26條第1
21 項約定解除契約，尚得依同條第2項約定，請求被告給付系
22 爭不動產總價款百分之15之違約金即622,500元(計算式：
23 0000000×0.15=622500)；再者，原告雖解除系爭契約，但依
24 民法第260條規定，仍得請求不履行之損害賠償，被告就系
25 爭不動產以7,080,000元轉售第三人，可認為該價格係其市
26 價，與原告買賣總價款4,150,000元之差額2,930,000元，屬
27 原告所受之損害，爰依民法第226條規定，請求被告賠償該
28 差價之損害等語，並聲明：(一)被告應給付原告4,482,500
29 元，及其中930,000元自112年2月24日(被告受領時)起，其
30 中3,552,500元自本訴狀(即112年11月2日民事再變更訴之聲
31 明狀)繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算

01 之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 三、被告則以：

03 (一)系爭契約第19條所謂「通知進行交屋」，並非完成交屋手
04 續，而係觀念通知為交屋準備。依系爭契約第19條第1項第3
05 款、第2項約定，及坊間預售屋合併辦理房地貸款之商業習
06 慣，賣方取得使用執照後，即通知買方辦理貸款、至銀行對
07 保，俟銀行核貸撥款、完稅後即辦理過戶及交屋等情，可知
08 買方需辦房貸者，應於賣方領得使用執照6個月內及銀行貸
09 款撥放日時，始通知進行交屋。被告已於112年2月24日發函
10 通知蔣吳玉美申請房貸流程，即已通知買方進行交屋程序，
11 尚屬系爭契約第19條所定時點之列而無違約。

12 (二)原告先前非僅依繼承法理請求辦理換約變更其為買受人，而
13 係順勢要求將系爭契約單獨讓與並將系爭不動產直接登記予
14 其女即訴外人李蕙麟，且僅提供李蕙麟之財力資料。惟李蕙
15 麟非蔣吳玉美之法定繼承人，應先換約變更買受人為蔣吳玉
16 美之法定繼承人後，再依系爭契約第17條第1項約定，以書
17 面徵得被告同意，始能變更買受人為李蕙麟。原告嗣雖提出
18 系爭分割協議，惟始終未檢附蔣吳玉美之除戶戶籍謄本、繼
19 承系統表及全體繼承人戶籍謄本予被告查證，系爭分割協議
20 雖經公證，但公證人僅書面審查而有受欺瞞可能性，被告無
21 從確認系爭分割協議所列是否確為蔣吳玉美全部法定繼承
22 人，故被告為免爭議，自112年4月7日起不斷要求原告應補
23 具法院判決或與判決有同一效力之資料，惟原告僅重複提出
24 系爭分割協議，被告直至112年5月10日、同年5月23日始以
25 原告違約而解除系爭契約，難謂無正當理由拒絕履約。

26 (三)縱認系爭契約由原告單獨繼受蔣吳玉美之契約權利，惟依系
27 爭契約第19條第1項第3款、第2項約定，原告尚應繳清系爭
28 不動產所有應付而未付款項，始得請求被告交屋。原告僅支
29 付930,000元，尚未達總價金之1/3，即要求被告交屋，其行
30 使權利、履行義務不符誠實及信用方法，違反民法第148條
31 第2項規定，且被告得依民法第264條第1項本文規定主張同

01 時履行抗辯權而拒絕交屋。

02 (四)房地貸款屬本件總價款之一部，被告自112年2月24日即對買
03 方為貸款通知，惟原告遲延達3個月仍未補具相關資料，致
04 無法辦理對保手續，已逾系爭契約第15條第1項所定20日；
05 且原告未依約辦理貸款，致無法完成付款及後續交屋程序，
06 已違反約定之付款條件及方式，被告依系爭契約第26條第3
07 項約定沒收按房地總價款百分之15計算之金額並解除契約，
08 為有理由。故系爭不動產無法交屋係因原告遲延所致，且系
09 爭契約既經解除，原告無從據以請求遲延利息。

10 (五)原告違約在先，並無解約權，縱為解約之意思表示，亦不生
11 解約效力，且原告逾期未繳付約定貸款及交屋款金額，違約
12 在先，被告已於112年5月10日行使解除權，系爭契約效力溯
13 及於訂約之時歸於消滅，原告亦無可行使其解除權。

14 (六)原告違約經被告自其所繳付價金930,000元中，依系爭契約
15 第26條第3項扣除房地總價款百分之15之沒收金622,500元，
16 非能無理請求返還，尚餘價金307,500元應退還原告，然經
17 被告請原告提供帳號俾供匯款皆未置理，依民法第235條後
18 段規定，被告已提出給付，原告無由再予計息。再者，系爭
19 契約已經被告於112年5月10日合法解除，被告於解約後再行
20 出售系爭不動產，非解約前發生事實，自無違約之可言，原
21 告不能依此請求違約金，況系爭契約第26條第2項約定屬損
22 害賠償總額預定性質，原告須證明其損害才能請求，即使得
23 為請求，依系爭契約第26條第5項約定，亦不能再請求其他
24 損害賠償。又若認被告應負給付違約金之責，然原告不願配
25 合提出法院判決或與判決同一效力文件，還要求將所有權人
26 登記為非法定繼承人李蕙麟，致無以辦理貸款及交屋程序，
27 原告亦與有過失，依法得減輕或免除；另原告請求之違約金
28 亦屬過高，爰依法請求酌減至相當數額。

29 (七)原告復請被告賠償買賣差價2,930,000元，惟此與系爭契約
30 第26條第2項、第5項約定有違，已如上述。又依系爭契約第
31 15條第3項約定，原告在未全數繳清約定貸款金額前或未全

01 數補足貸款不足額時，被告得拒絕辦理產權移轉登記於原
02 告，故須原告繳清全數約定貸款金額即買賣價金，被告辦理
03 系爭不動產移轉登記之清償期始屆至，原告僅支付930,000
04 元，根本未繳清買賣價金，被告清償期尚未屆至，無依債之
05 本旨給付義務，自無不能給付可言。況該買賣差額應屬系爭
06 不動產漲價預期利益之損害，而原告繼承母親遺產，且預定
07 贈與其女李蕙麟，並非投資之用，系爭不動產為預售屋，促
08 銷之契約售價本就較新成屋便宜，新成屋交屋後價值大多會
09 有所漲，惟此乃預售屋售價優惠所致，並非確有漲幅，是難
10 認原告有何預期利益之損失等語，茲為抗辯。並聲明：原告
11 之訴及假執行聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准免
12 為假執行。

13 四、本件經整理兩造不爭執事項如下：

- 14 (一)被告與蔣吳玉美於108年4月8日簽訂系爭契約，購買系爭不
15 動產，買賣總價金4,150,000元。
- 16 (二)蔣吳玉美於110年12月26日死亡。
- 17 (三)原告方面前已繳交簽約金、分期款共730,000元，原告再於
18 112年2月24日繳付代收款200,000元予被告收受。
- 19 (四)原告將蔣吳玉美已死亡乙事通知被告，被告於112年2月24日
20 寄送「漢神棧貸款通知書」給原告，通知應於112年3月8日
21 前提出繼承相關文件及財力證明文件。
- 22 (五)被告於112年2月24日寄發存證信函予蔣吳玉美，通知應按契
23 約辦理申請銀行貸款事宜。
- 24 (六)被告員工許書融曾於112年3月8日將蔣吳玉美死亡證明書、
25 繼承人繼承系統表、免稅證明書、繼承人戶籍謄本及印鑑證
26 明、遺產分割協議書等之照片傳送給原告。
- 27 (七)原告曾以蔣吳玉美繼承人代表名義，於112年3月8日告知被
28 告：蔣吳玉美已經死亡，由伊繼承換約，且要求由其女李蕙
29 麟繼受系爭不動產權利義務等情，並提供李蕙麟之身分證
30 件、健保卡、勞健保投保資料、所得扣繳憑單及存摺資料
31 等。

01 (八)被告就原告上開請求，於112年4月7日寄發存證信函給原
02 告，略以：經檢視原告檢附國稅局等繼承文件內容初判李蕙
03 麟非法定繼承人，依法不合，及要求原告於函到7日內檢附
04 本院判決文件釐清繼承權屬，屆期不為，將依系爭契約第26
05 條違約罰則規定解除契約等語。

06 (九)原告於112年4月17日寄發存證信函給被告，略以：伊於112
07 年3月8日已告知蔣吳玉美於110年12月26日死亡，由伊繼承
08 換約，文件資料（含遺產分割協議書、財產清冊、遺產稅免
09 稅證明書、銀行存款資料、身分證正反面、戶籍謄本、印鑑
10 證明等）已寄給被告，被告取得使用執照卻延遲交屋、也未
11 開立繳付自備款發票，催請一併處理等語。

12 (十)被告於112年4月24日寄發存證信函給原告，略以：已於112
13 年4月7日存證信函催告原告檢附本院判決文件釐清權屬，迄
14 今尚未繳交判決文件，請於函到7日內檢附，否則依據系爭
15 契約第26條規定辦理，並以本存證信函作為解除契約之意思
16 表示等語。

17 □蔣吳玉美繼承人即原告、訴外人蔣詠家、蔣莉華、蔣文藏，
18 另於112年4月27日再行簽立系爭分割協議書並經公證，其內
19 約定：系爭不動產之權利義務由原告單獨繼承等旨。

20 □原告於112年4月28日寄發存證信函給被告，略以：伊前於
21 112年3月8日告知蔣吳玉美死亡，又備齊資料於112年4月17
22 日寄給被告要求換約，再至本院詢問確認只要有遺產繼承及
23 分割協議書即可，無需法院判決文件，伊兄弟姐妹亦同意由
24 伊單獨繼承，被告應於文到7日內辦理移轉過戶交屋事宜等
25 語。

26 □被告於112年5月10日寄發存證信函予原告，略以：原告就系
27 爭不動產買賣價金需辦理貸款3,320,000元及繳付交屋款
28 100,000元，原告要求辦理移轉過戶，但尚未辦理銀行貸款
29 對保手續，檢附之文件被告非權責單位無法釐清權屬，原告
30 迄今未檢附本院判決文件，將以本函正式作為解除系爭契約
31 之意思表示及依據系爭契約第26條規定沒收總價金百分之15

01 計算之金額，及退還餘款等語。

02 □原告於112年5月15日寄發存證信函予被告，略以：原買受人
03 蔣吳玉美已經死亡，經包括伊在內之繼承人為遺產分割協
04 議，關於買賣系爭不動產相關權義由伊單獨繼承，系爭協議
05 書及附表也已寄送被告，被告應於文到7日內辦理移轉過
06 戶，原告已繳納自備款930,000元，後續需辦理貸款，伊並
07 無違約等語。

08 □被告於112年5月23日寄發存證信函給原告，略以：原告先前
09 提供之遺產繼承文件，因被告非權責單位無法釐清權屬，多
10 次要求提出權責機關之遺產繼承證明文件，迄未提供，因原
11 告逾期未辦理貸款手續，依本函解除契約及沒收違約金等
12 語。

13 □系爭不動產於111年6月9日經核發使用執照。其中系爭房屋
14 於111年7月18日辦理所有權第一次登記於被告名下；系爭土
15 地於111年8月1日以塗銷信託為原因，移轉登記於被告名
16 下。

17 □被告於112年7月10日將系爭不動產以7,080,000元出售訴外
18 人歐憲昌，於112年7月25日辦理所有權移轉登記完畢。

19 □原告以112年11月2日民事再變更訴之聲明狀為解除系爭契約
20 之意思表示，被告於112年11月3日收受送達。

21 五、本件爭點在於：原告主張：被告有契約給付不能情事，故解
22 除系爭契約，並請求被告返還已給付價金930,000元、違約
23 金622,500元及被告因轉賣系爭不動產所得溢價2,930,000
24 元，有無理由？

25 六、本院之判斷：

26 (一)本件原告之母蔣吳玉美前於108年4月8日簽訂系爭契約買受
27 如附表一所示之系爭不動產，蔣吳玉美於110年12月26日死
28 亡，其簽約金420,000元及第1期至第10期自付款共310,000
29 元，業經原告方面依約繳訖，原告另於112年2月24日繳交代
30 收款200,000元予被告，共計繳納930,000元。被告於受通知
31 蔣吳玉美死亡之事實，於112年2月24日寄送「漢神棧貸款通

01 知書」(下稱系爭貸款通知)給原告，通知應於112年3月8日
02 前提出繼承相關文件及財力證明文件，另再寄發存證信函予
03 蔣吳玉美，通知應按契約辦理申請銀行貸款事宜(即被告所
04 稱第一次正式通知，參見被告112年4月7日存證信函所載)。
05 又被告員工許書融曾於112年3月8日將蔣吳玉美死亡證明
06 書、繼承人繼承系統表、免稅證明書、繼承人戶籍謄本及印
07 鑑證明、另一份遺產分割協議書等之照片傳送給原告，原告
08 亦曾以蔣吳玉美繼承人代表名義，於112年3月8日告知被
09 告：蔣吳玉美已經死亡，由伊繼承換約，且要求由其女李蕙
10 麟繼受系爭不動產權利義務等情，並提供李蕙麟之身分證
11 件、健保卡、勞健保投保資料、所得扣繳憑單及存摺資料
12 等。嗣被告即以112年4月7日存證信函通知原告李蕙麟非蔣
13 吳玉美法定繼承人，且要求原告於函到7日內檢附本院判決
14 文件釐清繼承權屬等語，其後兩造就此爭議有多次存證信函
15 往返，原告並在112年4月28日存證信函檢附經公證系爭分割
16 協議書面供被告參酌，惟被告仍以112年5月10日存證信函以
17 原告檢附文件無法擬清權屬等為由，主張解除系爭契約並沒
18 收違約金622,500元，再以112年5月23日存證信函重申前
19 旨，其後原告將系爭不動產以7,080,000元出售他人，於112
20 年7月25日辦畢移轉登記，原告據此認為被告違約，而以112
21 年11月2日民事再變更訴之聲明狀為解除系爭契約之意思表
22 示，被告於112年11月3日收受送達等情，為兩造所不爭執，
23 並有系爭契約書及其附件(見審訴卷第15至30、67至122
24 頁)、兩造存證信函(見審訴卷第31至35、37至41、137至
25 187、253至257頁)、系爭分割協議含公證書(見審訴卷第43
26 至47、123至135頁)、建築執照存根查詢系統資料及土地建
27 物第一類謄本、土地建物查詢資料及異動索引(見審訴卷第
28 189至196、197至203頁，本院卷第89至126頁)、李蕙麟個人
29 及財力資料(含身分證正反面、勞保投保資料、扣繳憑單、
30 存摺及內頁明細、印鑑證明、戶籍謄本等)(見審訴卷第259
31 至283頁)、不動產交易實價查詢(見本院卷第33至34頁)、匯

01 款申請書(見本院卷第35頁)、漢神棧貸款通知書(見本院卷
02 第149至155頁)、被告員工許書融傳送之文件訊息(見本院卷
03 第169至197頁)等在卷可稽，應可認屬真實。

04 (二)被告抗辯已解除系爭契約，然非合法：

05 1. 本件被告得知悉系爭不動產原買受人蔣吳玉美死亡後，即寄
06 送系爭貸款通知予原告，內容略為請蔣吳玉美之繼承人應於
07 112年3月8日前提供系爭契約之申報遺產證明文件及繼承文
08 件，包括遺產分割協議書、繼承系統表、遺產稅免稅證明書
09 或繳清證明書，以釐清繼承人資訊；另應提出房貸財力證
10 明，包括繼承人戶口名簿或戶籍謄本及身分證、健保卡、綜
11 合所得稅各類所得資料清單及全國財產總歸戶清單、繳納綜
12 合所得稅資料、在職證明、勞保明細、印鑑證明等，分別載
13 明於系爭通知第一、三項(見本院卷第149至151頁)。而被告
14 員工許書融於112年3月8日將蔣吳玉美之死亡證明書、繼承
15 人繼承系統表、免稅證明書、繼承人戶籍謄本及印鑑證明等
16 (下稱系爭繼承文件)之照片傳送給原告，有手機照片在卷可
17 稽(見本院卷第171至195頁)，可認原告已依上開通知所定期
18 限，提出蔣吳玉美之法定繼承人資料予被告；又同日原告另
19 亦提供各該繼承人所訂立之遺產分割協議書1份(下稱前分割
20 協議)予被告(見本院卷第197頁)，其上記載系爭土地之坐落
21 地號、面積及權利範圍等資訊，全體繼承人同意分歸原告單
22 獨繼承，則被告依據系爭繼承文件及前分割協議，應可明瞭
23 蔣吳玉美之法定繼承人為何人及全體繼承人已為遺產之分
24 割，且系爭契約之相關權利係由原告一人繼受。被告於審理
25 中固指：前分割協議與系爭分割協議不同，前者為大樓土地
26 持分之遺產分割協議，後者為預售屋權利，但當時蔣吳玉美
27 尚未取得系爭土地持分，卻就此為分割協議，該分割協議之
28 內容及效力具爭議，被告難辨真偽，無可依疑點重重之資料
29 輕率行事云云(見本院卷第231至233頁)，然被告與蔣吳玉
30 美、其繼承人間，僅有系爭不動產之預售買賣契約關係，且
31 原告是依被告之系爭貸款通知始提出相關繼承資料予被告，

01 實難謂被告會不解其意，且由被告嗣後寄送原告之存證信函
02 內容觀之，就前分割協議之效力全未有懷疑或有請原告補正
03 說明情形，是其於本件訴訟才抗辯前分割協議效力有問題云
04 云，尚有未合。

- 05 2. 又原告於112年3月8日曾向被告表明蔣吳玉美已經死亡，由
06 其繼承換約，且要求由其女李蕙麟繼受系爭不動產權利義
07 務，並提供李蕙麟之身分證件、健保卡、勞健保投保資料、
08 所得扣繳憑單及存摺資料(下稱系爭財力文件)等情，為兩造
09 不爭執，並有李蕙麟之前開身分、財力證明資料在卷可參
10 (見審訴卷第259至283頁)，依此，再配合系爭貸款通知第三
11 項及系爭繼承文件之提出，可知原告之用意在告知被告，其
12 為系爭契約之繼承人，並欲將系爭契約權利義務讓與李蕙
13 麟，故要求被告將買受人名義由蔣吳玉美直接變更為李蕙
14 麟，且逕自以李蕙麟名義申辦房貸。嗣經被告審核後，認為
15 李蕙麟非蔣吳玉美之法定繼承人，無從辦理繼承換約，故以
16 112年4月7日存證信函載明：繼承人代表(指原告)要求由李
17 蕙麟繼受蔣吳玉美權利義務，經檢視文件內容初判李蕙麟非
18 法定繼承人，依法不合等語(見審訴卷第137至139頁)，明確
19 表示拒絕配合辦理之意。同存證信函繼而載敘：另雖繼承人
20 代表(指原告)檢附國稅局等繼承文件予被告，然被告非權責
21 單位，為保障各繼承人權益，請原告檢附本院判決文件擬清
22 權屬，後續始能契約繼續進行之等語(見審訴卷第139頁)，
23 此乃係被告不承認原告所提出之系爭繼承文件之真確性，故
24 請求原告應提出繼承證明文件以釐清蔣吳玉美繼承人為何
25 人，此情亦為被告於112年7月13日民事答辯(一)狀自承：被告
26 無法判定原告、蔣詠家、蔣莉華、蔣文藏是否合法繼承人，
27 故請原告提出法院判決，或與判決同一效力資料等語明確
28 (見審訴卷第239、241至243頁)，且前開所謂繼承證明文
29 件，被告用語專指「本院判決」而言，別無其他解釋空間，
30 故而被告於本件審理中逕自擴張解釋，認應包含「與判決有
31 同一效力資料」於內，自有未當。又雖被告嗣後改辯稱：原

01 告僅提出李蕙麟辦理貸款及過戶資料，卻不願提供法院判
02 決，或與判決同一效力資料，以證明李蕙麟得繼受登記為所
03 有權人等語(見本院卷第41至43頁)，其後再改辯稱：原告意
04 圖以李蕙麟為蔣吳玉美之繼承人，強闖換約、辦理貸款及交
05 屋，乃為違反繼承法理之「繼承換約」，被告無法判定，請
06 求需經法院確定判決或與判決同一效力文書以證明李蕙麟為
07 蔣吳玉美之合法繼承人等語(見本院卷第233頁)，惟被告要
08 求原告提出者為蔣吳玉美之法定繼承人之判決，上開存證信
09 函記載詳明，且為被告前所自承，是其上開更改辯述，即無
10 可採。

- 11 3. 被告以112年4月7日存證信函要求原告須提出本院判決，原
12 告先後以112年4月17日存證信函稱：系爭繼承、財力文件均
13 已寄給被告等語(見審訴卷第143頁)、又以112年4月28日存
14 證信函稱：其有至本院詢問了解，只要遺產繼承及遺產分割
15 協議即可，無需法院判決文件等語，並檢附於前一日簽立之
16 系爭分割協議及其公證書供被告參考(見審訴卷第153至
17 155、159至163頁)、復以112年5月15日存證信函再次重申前
18 旨(見審訴卷第171至181頁)，然經被告分別寄送112年4月24
19 日、5月10日、5月23日存證信函，略謂：原告迄未提出本院
20 判決文件擬清權屬，故依系爭契約第26條違約罰則沒收總價
21 款百分之15款項，且解除系爭契約等語(見審訴卷第147至
22 151、165至169、183至187頁)，惟我國繼承法制採當然繼承
23 主義，於被繼承人死亡伊始，即發生繼承效力，無庸經法院
24 判決或和解、調解等與判決有同一效力之程序，原告提出系
25 爭繼承文件，已足證明蔣吳玉美繼承人之人數及身分，且係
26 依被告系爭貸款通知內容所為，又先後提出前分割協議與系
27 爭分割協議，可認定繼承人有為遺產分割行為，則原告主張
28 由其單獨繼承系爭契約，於法有據，被告再請求原告提出本
29 院判決茲以證明，自屬無理要求，況被告縱係有疑，亦可按
30 址詢問其他繼承人，以明瞭其事，且其既質疑原告所提出繼
31 承資料之詳盡、真確性，卻對原告自稱繼承人代表之點毫不

01 懷疑，僅發函促使原告提出本院判決文件，所為亦難謂有
02 當。

- 03 4. 至被告抗辯：原告自始至終均是請求由李蕙麟名義換約，不
04 曾要求以本人名義云云，為原告所否認，主張：一開始確曾
05 要求以李蕙麟名義換約，但經被告表示不同意，原告後續即
06 要求以本人名義換約等語(見本院卷第272至273頁)，被告未
07 能就所抗辯前開事實舉出實證，即屬空言，無可採信。
- 08 5. 綜上所述，本件被告抗辯原告逾期已久卻未提出本院判決以
09 釐清繼承人權屬，致未能完成貸款手續，違反系爭契約第6
10 條、第15條約定及委辦房地貸款契約書之特約(見本院卷第
11 163頁)，故得依系爭契約第26條約定予以解除契約云云，惟
12 原告為繼受系爭契約之人，但因被告前述不合理之要求，致
13 未能辦理後續履約事宜，俱如上述，其過咎應在被告，原告
14 並無違約情事，是被告並未取得契約解除權，其抗辯得合法
15 解除契約，洵無可採。

16 (三)原告得合法解除系爭契約：

- 17 1. 按賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、
18 承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情
19 事之一；如有上述情形，賣方應於本預售屋交屋日或其他約
20 定之期日前負責排除、塗銷之；賣方違反第23條及第25條第
21 1款規定者，買方得解除本契約，系爭契約第23條第1項、第
22 26條第1項有明文約定。
- 23 2. 本件被告無解除契約之權利，業如上述，則其以112年5月10
24 日、5月23日存證信函對原告為解除契約之意思表示，自不
25 生合法效力，系爭契約仍有效存在。又被告於契約存續期
26 間，將系爭不動產轉售第三人，並於112年7月25日辦妥移轉
27 登記，為兩造不爭之事實，則被告確有一物數賣，屬違反系
28 爭契約第23條第1項行為，且係肇因被告未詳為審視檢證原
29 告提出系爭繼承文件之效力，遽認原告違約而解約，且隨即
30 出售系爭不動產，要屬可歸責於被告，則依上開契約約定，
31 原告自得解除系爭契約，並以解除之意思表示到達被告之日

01 即112年11月3日為契約解除之日，從而，原告主張其依首開
02 約定行使解除權，系爭契約乃告解除，堪可認定。

03 (四)原告得向被告請求返還及賠償之項目與金額：

04 1. 按買方依第26條第1款解除契約時，賣方除應將買方已繳之
05 房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應賠
06 償房地總價款百分之15之違約金。但該賠償之金額超過已
07 繳價款者，則以已繳價款為限，系爭契約第26條第2項明定
08 其旨。又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付
09 違約金；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法
10 律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領
11 之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法
12 第250條第1項、第259條第2款亦定有明文。

13 2. 已付價金部分：本件原告已繳納買賣價金共930,000元予被
14 告，為兩造所不爭執，系爭契約經原告解除後，依上開說
15 明，原告得請求被告返還前開款項並自受領時起加計法定
16 利息，故此項請求，合法有據。

17 3. 違約金部分：

18 (1)系爭契約第26條第2項為被告違約時，原告得請求違約金之
19 明文約定，本件被告有違反系爭契約第23條第1項約定，將
20 系爭不動產另轉售他人之一物數賣情形，已如上述，則原
21 告依該條款約定，請求被告賠償違約金，即屬有據。

22 (2)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
23 第252條定有明文。次按違約金之約定，乃基於個人自主意
24 思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規
25 範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，
26 契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。
27 惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造
28 成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、
29 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之
30 金額，最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照。查
31 本件原告係依系爭契約第26條第2項約定，按買賣總價款百

01 分之15計算違約金數額為622,500元(計算式：
02 0000000×0.15=622500)。然該項違約金，未經兩造約定為
03 懲罰性質，依民法第250條第2項規定，視為損害賠償總額
04 預定性違約金，茲審酌原告所受實際損害，乃簽約金42萬
05 元、自付款共31萬元及代收款20萬元自交付時起至解除契
06 約之日止，因未能使用收益前開款項之利息損失，爰以各
07 筆款項起迄年數按法定年利率5%為基礎，計算原告利息損
08 失概估約146,810元(計算式如附表二所示)，故本院認為原
09 告得請求違約金應以150,000元為適當，逾此數額之請求，
10 不能准許。

11 (3)至被告抗辯：原告未應要求提出法院判決或與判決同一效
12 力文件，還要求所有權登記為李蕙麟，致無以辦理貸款及
13 交屋程序，為與有過失，得減輕或免除賠償金額云云。惟
14 查，原告固曾表明其為系爭契約繼承人並要求換約予李蕙
15 麟，然經被告以李蕙麟非法定繼承人拒絕配合辦理後，以
16 現有卷證資料，未能見原告有何始終堅持需以李蕙麟名義
17 換約之行為，且被告請求原告提出之法院判決文件亦非合
18 理要求等，均經本院認定如上，是難認原告有何與有過失
19 之情。

20 4. 買賣差價部分：

21 (1)原告主張：被告將系爭不動產出售第三人致無從履約，為
22 給付不能且可歸責於被告，原告買價與被告賣價間之價差
23 2,930,000元，亦為原告所受損害，得請求被告賠償等語，
24 為被告所否認，並執上詞為辯。

25 (2)本件系爭契約係由原告繼受，因簽約金、10期自付款均已
26 繳清，其後續流程為辦理銀行貸款，此參系爭契約第4條約
27 定即明。而關於銀行貸款事務，原告係委由被告辦理，原
28 告應遵期提出補正文件供銀行審核、依時限辦理對保，而
29 被告於銀行同意核貸時，即應將系爭不動產所有權移轉登
30 記予原告，且由原告為銀行設定抵押權以完成貸款手續，
31 所貸得款項則直接匯入被告指定帳戶充作買賣價金之一

01 部，此經於系爭契約第15條第1項、第3項及另行簽立之特
02 約「委辦房地貸款契約書」第2、3項載示明確(見審訴卷第
03 20、26頁，本院卷第159、163頁)，故被告之所有權移轉義
04 務，係於銀行同意核貸時始屆清償期，原告未及進行前揭
05 流程即已解除契約，其時被告對原告尚未負有給付義務，
06 當無不能給付可言。再原告係因被告將系爭不動產再行轉
07 賣，違反兩造間不得一物數賣之約定而取得解除權，並非
08 因給付不能而取得法定解除權，蓋被告縱先將買賣標的予
09 以處分，而為一時不能給付，然於清償期屆至前，仍可能
10 回復為給付可能狀態，是基上所述，原告主張可請求被告
11 賠償其因給付不能所致損害即買賣差價，尚有未合。

12 (3)原告對被告無請求給付不能損害賠償之權利，既如上述，
13 則兩造關於該買賣差價是否損害、究為所受損害或所失利
14 益性質及與上揭所述違約金間法律關係等爭點，應無再予
15 論述之必要，併此敘明。

16 七、據上所述，本件原告請求被告應返還價金930,000元、應給
17 付違約金150,000元共1,080,000元，及其中930,000元自112
18 年2月24日(即受領款項時)起，150,000元自112年11月4日
19 (即民事再變更訴之聲明狀送達翌日)起，均至清償日止，按
20 年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍
21 之請求，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造分別
22 陳明願供擔保請准或免為宣告假執行，均無不合，爰分別酌
23 定相當金額併宣告之。至原告敗訴部分，其假執行聲請無依
24 據，應予駁回。

25 八、本件事證已臻明確，其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，認與
26 判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此敘
27 明。

28 九、結論：原告之訴為有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79
29 條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
31 民事第五庭 法 官 楊境碩

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日

05 書記官 陳鈺甯

06 附表一：

07

編號	不動產明細	權利範圍
1	「國聯漢神棧」建案之房屋編號第7樓A3戶， 即高雄市○○區○○段0000○號建物 (門牌：高雄市○○區○○路000號7樓之3)	1/1
2	上開建物基地即高雄市○○區○○段000地號土地	22224/100000

08 附表二：(單位：元/新臺幣)

09

編號	名稱	金額	受領年月日	至解約日 止約合年 數	推估利 息損失 額
1	簽約金	420000	108年4月8日	4.58年	96180
2	第1期款	30000	108年4月8日	4.58年	6870
3	第2期款	30000	108年4月8日	4.58年	6870
4	第3期款	30000	109年10月12日	3.08年	4620
5	第4期款	30000	109年11月26日	3年	4500
6	第5期款	30000	110年3月9日	2.67年	4005
7	第6期款	30000	110年5月6日	2.6年	3900
8	第7期款	30000	110年6月16日	2.42年	3630
9	第8期款	30000	110年7月22日	2.25年	3375
10	第9期款	30000	110年11月11日	2年	3000
11	第10期款	40000	111年4月13日	1.58年	3160

(續上頁)

01

12	代收款	200000	112年2月24日	0.67年	6700
		930000			146810
備註： 1. 解約日為112年11月3日。 2. 利息採年利率5%計算。					