

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第190號

原告 林東燁

訴訟代理人 許龍升律師

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 胡仁達律師

複代理人 林澤均律師

上列當事人間請求確認買賣價金等事件，本院於民國114年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰玖拾參萬陸仟伍佰元，及其中新臺幣壹佰貳拾萬元自民國一一一年九月十三日起，其餘新臺幣柒拾參萬陸仟伍佰元自民國一一四年三月七日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之四，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落於高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之地下二層、地上15層，案名為「漢神棧」之住宅大樓為被告所起造興建，並於起造前委由代銷公司即呈豐廣告事業有限公司（下稱呈豐公司）代為銷售。原告於民國108年10月11日至「漢神棧」銷售中心，與呈豐公司之員工洽談後，即當場下訂付款新臺幣（下同）10萬元，決定以491萬元購買房屋編號14樓第A6戶之預售屋及搭配之系爭土地應有部分，即系爭土地權利範圍1441/100000、同段4336建號建物（權利範圍全部）（下稱系爭房地）。原告於108

01 年10月30日匯款15萬元簽約金予被告後，兩造即於同日在銷
02 售中心簽立原證2 之預售房地買賣契約書（下稱系爭契約，
03 但如專指原證2之預售房地買賣契約書時，則稱之系爭契約
04 書），惟當時呈丰公司僱傭之代銷人員許書融向原告稱：為
05 拉高單坪售價以向銀行核貸較高金額，請原告配合將系爭房
06 地總價填載為614萬元，惟實際售價仍為491萬元，原告僅須
07 先支付訂金10萬元、簽約金15萬元及系爭契約書第4條房地
08 付款明細表所載第一期至第九期款合計50萬元，待以填載上
09 開虛偽售價之系爭契約書向銀行貸款8成即491萬元後，被告
10 即會退還原告所繳之50萬元等語，兩造遂於系爭契約書之房
11 地總價欄位不實填載為614萬元。原告簽立系爭契約書後，
12 至110年8月間已陸續依約支付第一期至第九期款，嗣於111
13 年4月間，接獲許書融以電話通知系爭契約書填載售價614萬
14 元有偽造文書之嫌，被告欲更正系爭契約書售價為491萬
15 元，並以放棄裝潢款項123萬元之折讓方式，請原告重新以4
16 91萬元之售價與被告簽約，並以491萬元之契約向銀行貸款8
17 成即392.8萬元，再補足491萬元之2成價金及20萬元代收
18 款，原告因而於111年5月27日至被告公司簽立合約變更協議
19 書及裝修工程契約書，原告簽完後即交予被告公司人員收回
20 用印，但之後卻遲未接獲被告用印完成之合約變更協議書，
21 反而於111年7月間，接獲被告派人以電話通知建案不敷成
22 本，欲提高每坪單價至房地總價614萬元，原告不同意，認
23 為應以房地總價491萬元、其中8成貸款之方式支付價金，原
24 告為符合與被告約定之付款條件，即於111年9月8日匯款50
25 萬元而補足491萬元之1成價金（連同之前已繳納之50萬元，
26 已達491萬元之2成價金），及於111年9月13日匯款20萬元繳
27 納代收款，復於111年9月29日以存證信函表明房地總價款為
28 491 萬元，並催告被告於7 日內，以總價491 萬元之基礎聯
29 繫貸款銀行與原告辦理貸款及履行交付房地相關事宜，該存
30 證信函業於111 年9 月30日送達被告，惟被告之後一概否認
31 491萬元之約定售價，堅稱系爭契約書所載614萬元始為約定

售價，並以614萬元之售價催告原告付款及辦理貸款，原告遂對被告提起本件訴訟，聲明確認買賣價格為491萬元並請求被告移轉系爭房地，詎被告竟於訴訟繫屬中即112年7月13日將系爭房地以863萬元出售予訴外人吳家漢，並於112年8月21日完成所有權移轉登記。被告既將系爭房地出售、移轉登記予吳家漢，即已給付不能，且違反系爭契約第23條第1款規定，原告遂依民法第256條、系爭契約第26條第1款，於114年1月6日以民事變更聲明狀繕本之送達，對被告為解除系爭契約之意思表示，該書狀繕本已於114年1月6日送達被告，而生合法解除效力，原告自得依民法第259條第2款規定，請求被告返還已付之價金及代收款共120萬元；另得依系爭契約第26條第2款後段，請求被告給付按買賣總價491萬元之15% 計算之違約金73萬6500元；又被告如依約以491萬元履行系爭契約，原告本得以863萬元之價金轉售他人，故原告因被告違約而損失轉售利益372萬元（計算式：863萬元－491萬元＝372萬元），亦得依民法第260條、第226條第1項請求被告賠償，原告僅請求其中297萬3500元；合計被告應返還及賠償原告共491萬元。為此提起本訴，並聲明：被告應給付原告491 萬元，及其中120 萬元自111 年9 月13日起，其餘371 萬元自原告114 年3月6 日民事陳報狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5 % 計算之利息。

二、被告則以：兩造約定之買賣價金即如系爭契約書所載為614萬元，並無約定實際買賣價金為491萬元。又依系爭契約第16條第5項第1款、第2款約定，原告應繳清房地移轉前應繳之款項及逾期加付之遲延利息，提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續等，而原告僅繳納房地價款100萬元及代收款20萬元，經伊多次以存證信函通知原告遵期提供相關文件辦理貸款以繳納剩餘款項，或以現金、即期支票補足價款，惟原告屢以兩造間約定價金為491萬元為由，拒絕提供辦理貸款相關文件，亦未以現金或即期支票補足價款，原告違反系爭契約書有關『付款條件及方式』之規

01 定，伊遂依系爭契約第26條第3款，於111 年11月25日寄送
02 被證4 之存證信函予原告解除系爭契約，並通知沒收按買賣
03 總價614萬元之15% 計算之違約金92萬1000元，該存證信函
04 已於111 年11月28日送達原告，而生合法解除效力，原告自
05 無從再於114年1月6日對被告為解除系爭契約之意思表示。
06 又系爭契約解除後，伊雖應將原告已付之價金100萬元及代
07 收款20萬元返還原告，但因原告亦應給付違約金92萬1000元
08 予伊，兩相抵銷，伊僅需返還27萬9000元，且伊早於111 年
09 11月25日被證4 存證信函通知原告提供帳戶供匯還餘款，乃
10 將準備給付之事情通知原告，依民法第235條但書規定，已
11 生提出效力，故伊就此27萬9000元自不負遲延責任，原告不
12 得請求遲延利息。又伊係於系爭契約解除後，始將系爭房地
13 出售、移轉予吳家漢，並無原告所指違約情事。縱認伊有違
14 約情事，然系爭契約第26條第2款約定之違約金，應為損害
15 賠償額預定性質，應以原告實際交付之價金因未能使用收益
16 之利息損失作為原告所受實際損害，該條款約定以491萬元
17 之15%計算違約金，尚屬過高，應予酌減。再房地價值高低
18 漲跌，受諸多外在經濟因素影響，原告自不得請求賠償轉售
19 利益損失，且原告已請求損害賠償預定性質之違約金，自不
20 得再請求轉售利益損失等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
21 駁回。

22 三、兩造不爭執事項：

- 23 (一)坐落於系爭土地上之地下二層、地上15層，案名為「漢神
24 棧」之住宅大樓為被告所起造興建，並於起造前委由代銷公
25 司即呈丰公司代為銷售。
- 26 (二)原告於108 年10月11日至「漢神棧」銷售中心，與呈丰公司
27 之員工洽談後，即當場下訂付款10萬元決定購買系爭房地。
- 28 (三)原告於108 年10月30日匯款15萬元簽約金予被告後，兩造即
29 於同日在銷售中心簽立原證2 之系爭契約書。
- 30 (四)原告簽立系爭契約書後，有陸續支付系爭契約書第四條房地
31 付款明細表所載第一期至第九期款共25萬。

01 (五)被告於111 年8 月24日通知原告於111 年9 月8 日前繳交系
02 爭契約書第四條房地付款明細表所載第十期款42萬元、代收
03 款及貸款相關文件。

04 (六)原告於111 年9 月8 日、9 月13日有各支付50萬元、20萬元
05 (代收款)予被告。

06 (七)被告於111 年9 月13日、111 年9 月28日先後寄送被證2 之
07 兩份存證信函予原告，催告原告於函到7 日內繳交第十期
08 款、代收款及貸款相關文件〔見本院111年度審訴字第1283
09 號卷(下稱審訴卷)第139-142、145- 148頁〕，該兩份存
10 證信函先後於111 年9 月14日、9 月29日送達原告。

11 (八)原告於111 年9 月29日寄送原證3 之存證信函予被告，表明
12 房地總價款為491 萬元，並以此存證信函催告被告於7 日
13 內，以總價491 萬元之基礎聯繫貸款銀行與原告辦理貸款並
14 履行交付房地相關事宜(見審訴卷第75-77頁)，該存證信
15 函於111 年9 月30日送達被告。

16 (九)被告先後於111 年10月5 日、10月28日寄送被證3 之二份存
17 證信函予原告，二度催告原告於函到7 日內繳交貸款相關文
18 件及銀行匯款單據(見審訴卷第151-155、159-162頁)，此
19 二份存證信函先後於111 年10月7 日、10月31日送達原告。

20 (十)被告於111 年11月14日寄送審訴卷165-170頁之存證信函予
21 原告，表示第三次通知原告於函到7 日內繳交貸款相關文件
22 或以現金或即期支票補足剩餘房地價款，若屆期無法履行，
23 被告將以本存證信函作為解除系爭契約之意思表示，不再另
24 行通知，該存證信函於111 年11月15日送達原告。

25 □被告於111 年11月25日寄送被證4 之存證信函予原告，表示
26 原告迄今未繳交貸款相關文件或以現金或即期支票補足剩餘
27 房地價款，被告以此存證信函為解除系爭契約之意思表示，
28 不再另行通知，並將沒收總金額15% 之違約金92萬1000元
29 (見審訴卷第175-180頁)，該存證信函於111 年11月28日
30 送達原告。

31 □被告於112年7月13日將系爭房地以863萬元出售予訴外人吳

家漢，並於112年8月21日完成所有權移轉登記。

□原告於114年1月6日以民事變更聲明狀繕本之送達，對被告為解除系爭契約之意思表示，該書狀繕本於114年1月6日送達被告。

四、兩造爭執事項：

(一)系爭契約是否業經被告合法解除？若否，是否經原告合法解除？

(二)原告依民法第259條第2款請求被告返還已付價金120萬元及利息，有無理由？被告主張得依系爭契約第26條第3款沒收違約金92萬1000元，且原告有受領遲延情形，不得請求遲延利息，有無理由？若有理由，違約金是否過高應酌減？

(三)原告依系爭契約第26條第2款後段，請求被告給付違約金73萬6500元，有無理由？若有理由，違約金是否過高應酌減？

(四)原告依民法第260條、第226條第1項，請求被告賠償297萬3500元，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)被告並未合法解除系爭契約：

1.查系爭契約書第4條載明房地總價為641萬元，其中自備款92萬元，銀行貸款491萬元，交屋款31萬元，買方應按房地付款明細表，分別繳納簽約金25萬元、第一至第九期款合計25萬元、第十期款42萬元、銀行貸款491萬元、交屋款31萬元。第6條付款條件及方式並約明：「一、買方應遵守房屋及土地付款明細表之規定，於接獲賣方電話或書面掛號繳款通知單7日內，依賣方指定之繳納地點或銀行，以現金或即期支票如數一次繳清。二、依前款規定，如買方逾期達5日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，買方應加付逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息.....。如逾期2個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳者，雙方同意依第26條違約之罰則規定處理。」。又第15條第1款明定：「契約第4條房地總價內之銀行貸款金額，由買方另立

「委辦房地貸款契約書（如附件一），特別授權委任賣方指定之貸款金額機構統籌辦理之；……除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方，若買方逾期未前往辦理貸款手續，依違約罰則規定處理之」，兩造並據此共同簽立委辦房地貸款契約書，作為系爭契約書之附件一，其上約明原告購買系爭房地，特委託被告辦理銀行貸款事宜，委辦房地貸款約定金額計491萬元，本委辦貸款如需原告補正相關證件、加蓋印章、覓保證人、或親自會同辦理時，買方應於賣方或銀行通知後5日補齊，不得以任何理由拖延或拒絕，否則依系爭契約書第26條違約罰則處理，此有系爭契約書及所附委辦房地貸款契約書在卷可稽（見審訴卷第24-25、26、29、41頁）。

2.次查原告係於108 年10月11日下訂付款10萬元決定購買系爭房地，於108 年10月30日簽立系爭契約書當日匯款15萬元簽約金予被告，簽約後，原告有陸續支付系爭契約書第4條房地付款明細表所載第一期至第九期款共25萬。嗣被告於111 年8 月24日通知原告於111 年9 月8 日前繳交房地付款明細表所載第十期款42萬元、代收款及貸款相關文件。原告於111 年9 月8 日、9 月13日有各支付50萬元、20萬元代收款予被告。被告復於111 年9 月13日、9 月28日先後寄送被證2之兩份存證信函予原告，催告原告於函到7 日內繳交第十期款、代收款及貸款相關文件，該2份存證信函先後於111 年9 月14日、9 月29日送達原告。原告於111 年9 月29日寄送原證3 之存證信函予被告，表明房地總價款為491 萬元，並以此存證信函催告被告於7 日內，以總價491 萬元之基礎聯繫貸款銀行與原告辦理貸款，並履行交付房地相關事宜，該存證信函於111 年9 月30日送達被告。惟被告又先後於111 年10月5 日、10月28日寄送被證3 之2份存證信函予原告，二度催告原告於函到7 日內繳交貸款相關文件及銀行匯款單據，此2份存證信函先後於111 年10月7 日、10月31日送達

01 原告。被告再於111 年11月14日寄送存證信函予原告，表示
02 第三次通知原告於函到7 日內繳交貸款相關文件或以現金或
03 即期支票補足剩餘房地價款，若屆期無法履行，被告將以本
04 存證信函作為解除系爭契約之意思表示，不再另行通知，該
05 存證信函於111 年11月15日送達原告。末被告於111 年11月
06 25日寄送被證4 之存證信函予原告，表示原告迄今未繳交貸
07 款相關文件或以現金或即期支票補足剩餘房地價款，被告以
08 此存證信函為解除系爭契約之意思表示，不再另行通知，並
09 將沒收總金額15% 之違約金92萬1000元，該存證信函於111
10 年11月28日送達原告等情，為兩造所不爭執，並有各存證信
11 函及收件回執在卷可佐（見審訴卷第75-79、139-170頁），
12 此部分事實已堪認定。

- 13 3.被告抗辯原告僅繳納房地價款100萬元及代收款20萬元，經
14 被告前述多次以存證信函通知提供相關文件辦理銀行貸款，
15 以繳納剩餘款項，惟原告屢以兩造約定房地總價為491萬元
16 為由，拒絕提供貸款相關文件，亦未以現金或即期支票補足
17 剩餘房地價款541萬元，違反系爭契約有關『付款條件及方
18 式』之規定，故被告得適用系爭契約第26條第3款「買方違
19 反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總
20 價款15% 計算之金額.....，買賣雙方並得解除本契約」，
21 片面解除系爭契約書等語。原告雖不爭執經被告通知後，迄
22 未提供貸款相關文件而未辦理貸款，僅繳納房地價款100萬
23 元及代付款20萬元，惟主張兩造約定之房地總價為491萬
24 元，並非被告所寄存證信函所載614萬元，且於111年5月間
25 兩造已合意變更貸款金額為392.8萬元，原告並無配合以614
26 萬元之房地總價申辦貸款之義務，故被告以存證信函催告原
27 告配合貸款、交付貸款相關文件，係未符兩造債之本旨之催
28 告，不生催告之效力，被告解除系爭契約並非合法等語。則
29 原告究有無違反系爭契約有關『付款條件及方式』之約定而
30 構成解除契約事由，自應先探究原告所主張兩造約定之房地
31 總價為491萬元、貸款金額已合意變更為392.8萬元等情是否

屬實。經查：

(1)原告主張當初下訂購買系爭房地時，與被告約定房地售價為491萬元，但簽訂系爭契約書時，被告表示為提高銀行貸款金額，要求原告配合虛偽填載房地總價為614萬元（含貸款金額491萬元），被告聲稱原告僅須先支付訂金10萬元、簽約金15萬元及系爭契約書第4條房地付款明細表所載第一期至第九期款合計50萬元，待以填載虛偽售價之系爭契約書向銀行貸款8成即491萬元後，即會退還原告所繳之50萬元。嗣於111年4月間，接獲許書融以電話通知系爭契約書填載614萬元有偽造文書之嫌，被告欲更正系爭契約書之售價為實際成交金額491萬元，並以放棄裝潢款項123萬元之折讓方式，請原告重新以491萬元之房地總價與被告簽約，原告因而於111年5月27日至被告公司簽立合約變更協議書及裝修工程契約書交予被告，但之後遲未接獲被告用印完成之合約變更協議書，反而於111年7月間，接獲被告派人以電話通知欲提高每坪單價至614萬元，原告不同意後，被告即一概否認當初約定之491萬元售價，堅稱系爭契約書所載614萬元始為約定售價等情，已提出當初在接待中心所見、含系爭房地在內共17戶房地、分別載有各戶之實價及合約價、各期款金額、貸款金額、折讓金額等欄位之富豪居合約價拆款總表（下稱系爭拆款總表）、同時期購買漢神棧預售屋之訴外人吳昀昌與當時任職被告公司之許書融之LINE對話紀錄為證〔見審訴卷第19頁、本院112年度訴字第190號卷（下稱訴字卷）第27-29頁〕，該系爭拆款總表確記載系爭房地之實價為491萬元，合約價為614萬元，另上開對話紀錄亦顯示吳昀昌向許書融詢問「我有聽社友提到貴公司有跟他們在電話中說要以做高上去的高價出售，想跟您確認是否有這樣的事呢？」，許書融即回應「加價比較實在」，吳昀昌再以系爭拆款總表詢問許書融「是最右列成交價吧」，許書融即框選該系爭拆款總表之貸款金額欄回應（其中系爭房地該戶為491萬元），與原告所述相符。

(2)又與原告同時期購買漢神棧預售屋之證人葉仲剛，於本院112年度訴字第84號案件（下稱另案）審理中明確證稱：我是108年10月9日下訂購買漢神棧，戶名是A6之13樓。我是透過富豪居的社團知道這個建案，這個社團創辦人叫李杰，我參加該購屋團，購屋團跟建商即被告配合，被告把賣剩下的房子17戶由購屋團吸收，等於建商把剩下的房子一次賣完。代銷的人說實際買價為487萬元，但開給我的合約書價格為609萬元，他說最後會用裝潢折價方式，就是我實際還是買487萬元，但合約寫609萬元，因為他說把合約做高，這樣我之後貸款比較好貸。系爭拆款總表我有看過，這張表是實際買價。後來111年5-6月快交屋前，被告有寄合約變更協議書給我，我填寫完寄回，後來到7-8月被告通知我要交屋時，變成被告不承認合約變更協議書，要用當初合約書的價格609萬來交屋。我有打電話去被告公司詢問，許書融說沒有487萬元這回事，就是照合約書上的609萬元來給付。112年被告公司要加價這個案子爆發，我們透過社團買該建案的人有找齊拉一個群組聯繫。當時我們透過社團購買這17戶的人，大部分的人都已經被被告逼退了，因為被告就是用合約價執行，不夠就要再補錢，大部分的人手上資金沒有這麼多，無法把款項補足，被告又把房子拿出去賣，有部分的人只能照當初寫的合約價直接交屋，因為不想搞得這麼麻煩，也擔心前面付的款項被沒收等語（見訴字卷第77、78、79、81-82、84、82、86頁）；證人謝佳慶於另案審理中亦證稱：我們有個富豪居的社團，創辦人是李杰，上面有公布漢神棧的建案資訊，我當初是買A6之2號，成交價是445萬元，但被告有跟我協調，說為了貸款可以做比較高，要我配合將簽約價調到557萬元，到時候貸款金額可以補足我要購買的成交價，之後會用裝潢折讓的方式，說會給我折讓112萬元。當時簽約時，桌上都有一個表格就是成交價，跟到時候要寫的合約價格。我記得111年5月5日被告有寄裝潢折讓的文件，即合約變更協議書給我，要我補簽回去，說可以折讓112萬

元，我有簽署完拍照存證，於111年5月12日寄出，但是被告沒有再傳回來，我有電話詢問，被告說要再用印，但之後就沒有回應了。到111年7、8月時，我大概知道被告有加價的情況，因為有上新聞，我就打電話去被告公司問，被告就說要照合約簽署的金額557萬元補足兩成，再加20萬元即交屋所有相關費用，再跟銀行補足資料申辦貸款8成，被告才會交屋等語（見訴字卷第90、88、89、94頁）；證人劉濶彰於另案審理中結證稱：我是在富豪居的臉書社團看到系爭建案，我是購買A1之2樓，當時談的價格跟契約書寫的不一樣，契約書的錢比實際多，因為中間有折讓。我有看過系爭拆款總表，這是當天簽約買房時，有一個服務台，有好幾個代辦小姐，這個表就擺在桌上。後來被告一下子說因為疫情，要延後交屋，後來又說因為他們被檢舉，好像有司法的問題，說金額要重新簽，要更新金額，把折讓的金額直接刪掉，當時有寄一份契約給我，要我填完寄回，我就寄回去了沒有留存。後來被告公司有一個負責的小姐打電話給我說要漲價，說是他們老闆的主意，不然就要把房子退還。一開始寄存證信函要我一直匯錢，我錢都匯款了，但被告最後要漲價，加價太多我付不出來，所以沒有完成最後交屋（本院112年度訴字第84號卷一第151至154頁、156頁），渠等證述內容互核一致，且證人葉仲剛、謝佳慶當庭提出之合約變更協議書及裝修工程契約書翻拍照片（見本院112年度訴字第84號卷一第229-239、245-249頁），亦與原告提出之合約變更協議書及裝修工程契約書翻拍照片之內容相同，證人葉仲剛並提出社團群組內成員張貼該合約變更協議書之翻拍照片、討論是否簽署之對話紀錄、在代銷中心所見分列成交總價與合約價之表格翻拍照片為證（見本院112年度訴字第84號卷一第257、259、251頁），足見上開證人所述確有憑據且互核一致，可資採信。

(3)且證人李杰於另案審理中亦證述：我發起富豪居社團不是針對漢神棧，我這幾年在高雄銷售了幾千件的房地產，都是在

01 這個群組上面交流，漢神棧是被告的朋友葉先生找我幫他銷
02 售的案子，我有介紹吳昀昌買漢神棧，從頭到尾這個案子會
03 成交，包括價格設計、合約、買賣方式，所有東西都是我設
04 計的，我是跟建商（指被告）討論完之後才把內容在社團內
05 傳達給社友，售價是我跟被告董事長陳大儒協商出來的價
06 格，從製作定價到製作價表到找買方來簽約我都有參與。買
07 賣價金是合約價格的8成，合約的價格是假的，合約的8折才
08 是真實的成交價，我說的合約價就是系爭拆款總表上的合約
09 價。被告當時要協助所有買方貸款可以取得較高的成數，所
10 以把合約價做高，合約價做高的情況下，最後貸款8成的價
11 格才是真實的買價。當時成交的價格是我定的，當初透過我
12 富豪居社團去買漢神棧的人，都是依照系爭拆款總表，以
13 契約價的8折購買，只要是透過系爭拆款總表買的都是打8
14 折。系爭拆款總表所載第一期定金、簽約金、第2-9期這些
15 都是做給銀行看的，銀行貸款下來之後就會全部退給買方，
16 但買方還是要先繳。後來疫情時被告董事長打電話給我，說
17 他沒辦法做偽造合約的事，因為有法律風險，我問他要怎麼
18 做，他說要買方付兩成的頭期款，我說這樣做法跟當初的承
19 諾不一樣，他就說不管，反正就是要買方付頭期款，我叫他
20 自己去跟買方溝通，他溝通完後就是要買方加價，我說怎麼
21 會搞成這樣，他就說現在成本漲，大家都賺，他沒賺到錢，
22 這樣不公平，我們為了這件事一直在爭執，我要叫他履約，
23 他一直迴避我，說他要想辦法叫買方退掉，如果不退就要用
24 假的成交價履約，我們用電話及LINE討論了很久。當時跟買
25 方接洽的代銷人員應該是許書融，許書融是被告公司比較老
26 練的員工，他們想逼買方退掉，所以會派許書融出來等語明
27 確（見訴字卷第109-110、112、113、114、115-116頁），
28 其並提出與陳大儒、許書融之相關LINE對話紀錄為憑（見訴
29 字卷第123-325頁），由該對話紀錄，確見李杰對陳大儒、
30 許書融表示多位社團買受人反映被告公司片面要求加價、補
31 錢，甚至不承認當初約定之售價，片面改為以合約價出售，

違反當初之約定，因而質問陳大儒、許書融，要求解釋、處理、解決，李杰與許書融更談論到多位買受人（包括本件之原告）因不滿被告公司片面加價、不承認當初約定之價格，而在網路上留言批評及接受媒體採訪、其後更提起訴訟（見訴字卷第127-135、171-177、181-249、261-265、287頁），足徵原告及證人葉仲剛、謝佳慶、劉潤彰所述系爭契約書所載之房地總價為虛偽，被告與原告等買家實際約定之售價為契約價之8成，其後被告有要求買方另行簽立合約變更協議書，使契約書所載房地總價符合實際約定價格，但之後被告卻片面要求加價、不承認當初約定價格等情，確屬實情。從而原告主張兩造間約定之房地總價為491萬元，而非系爭契約書所載614萬元，且兩造已於111年5月27日重新簽立合約變更協議書及裝修工程契約書，使契約書所載房地總價符合兩造約定總價等情，應認屬實。

- (4)被告雖否認原告提出之合約變更協議書及裝修工程契約書為被告公司製作，但上述證人皆有簽署相同內容之契約書，更曾在富豪居社團群組內討論，業如前述，且上開合約變更協議書、裝修工程契約書中其上浮水印（即GL標誌），與被告於臉書上大頭貼之標誌相同，有原告提出之被告臉書首頁翻拍照片為證（見訴字卷第401頁）。再徵諸李杰於111年4月23日以LINE傳送語音訊息予陳大儒，提及「.....我們上次通話電話就講了，我們把技術合約的價錢改成原本的價錢，讓他完全合法嘛，.....我記得上次跟董事長聊的時候應該是這個角度嘛」（見訴字卷第135頁），堪認被告確有製作前揭合約變更協議書及裝修工程契約書，並交予原告要求原告簽立，將系爭契約書所載價格變更為兩造當初實際約定之總價491萬元。又被告公司既製作前揭合約變更協議書及裝修工程契約書後交予原告簽署，經原告同意簽署，兩造就系爭契約書之房地總價614萬元變更為491萬元之意思表示即一致，不因原告表示未收到被告公司用印完成之合約變更協議書及裝修工程契約書正本而受影響。

01 (5)承上，兩造於108年10月30日簽署系爭契約書及委辦房地貸
02 款契約書時，固約定原告應向銀行申辦貸款491萬元，然兩
03 造於111年5月27日已透過簽訂合約變更協議書，將系爭契約
04 書之房地總價變更為491萬元，兩造自無可能仍循系爭契約
05 書及委辦房地貸款契約書所載，以房地總價之全額491萬元
06 向銀行申辦貸款，故原告主張兩造因此合意變更貸款金額為
07 491萬元之8成即392.8萬元，原告並於111年9月8日匯款50萬
08 元而補足491萬元之1成價金（連同之前已繳納之50萬元，已
09 達491萬元之2成價金），及於111年9月13日匯款20萬元繳納
10 代收款，以符合與被告約定之付款條件等情，堪予採信。

11 4.被告自111年9月13日至11月14日止，雖曾多次寄送存證信
12 函，通知原告提出相關文件辦理銀行申貸，以繳納剩餘款
13 項，然依前述證人葉仲剛、謝佳慶所述，斯時被告已毀諾拒
14 不承認491萬元之房地總價，片面要求以系爭契約書所載614
15 萬元履行，此由原告於111年9月29日寄送存證信函予被告，
16 表明系爭房地總價為491萬元，催告被告以房地總價491萬元
17 為基礎聯繫貸款銀行辦理貸款（見審訴卷第75-77頁），被
18 告卻於111年10月5日以存證信函回復原告所述不實（見審訴
19 卷第151頁），更於111年10月28日、11月14日之存證信函表
20 明系爭房地總價為614萬元，原告需辦理貸款491萬元，而催
21 告原告提出申貸相關文件（見審訴卷第159、165頁），則被
22 告於存證信函陳述原告應支付之房地總價、所催告原告申辦
23 之貸款金額皆與兩造約定不符，則被告之通知、催告不符債
24 之本旨，應不發生通知、催告之效力。被告之催告、通知既
25 不生效力，即不該當系爭契約第6條第2款「如逾期2個月或
26 逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，『經賣方以
27 存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳』」之情
28 形，尚無從依該條款適用系爭契約第26條之違約罰則；亦不
29 該當系爭契約第15條第1款「買方應於賣方通知貸款日起20
30 內辦妥對保手續，……買方逾期未前往辦理貸款手續」之
31 情形，尚無從依該條款適用違約罰則規定處理；亦不該當委

辦房地貸款契約書應遵守事項第2項「買方未於賣方或銀行通知後5日內補正相關證件」之情形，尚無從依該項適用系爭契約第26條之違約罰則。又被告先片面違反兩造間關於房地總價、貸款金額之約定，又利用系爭契約第15條已約定銀行貸款係由原告特別授權、委任被告指定之貸款金額機構辦理（僅原告可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，才有權變更貸款金融機構自行辦理貸款，見審訴卷第29頁），要求原告配合以非兩造合意之貸款金額491萬元申辦貸款，進而支付超過約定房地總價之價金，原告拒絕配合以491萬元申辦貸款以支付剩餘價金，即有正當理由，未能以貸款支付剩餘價金非可歸責於原告，應不構成債務不履行。故被告主張原告違反有關「付款條件及方式」之規定，構成系爭契約第26條第3款之解除契約事由，即非有據。從而被告於111年11月25日寄送存證信函予原告，所為解除系爭契約之意思表示並非合法，縱該存證信函已於111年11月28日送達原告，仍不生契約解除之效力。

(二)系爭契約書經原告於114年1月6日合法解除：

- 1.查系爭契約第23條第1款明定：「賣方保證產權清楚，絕無一物數賣．．．等情事之一．．．。」；第26條第1款則約明：「賣方違反第23條及第25條第1款規定者，買方得解除本契約」（見審訴卷第35、36頁），準此，如被告有一屋數賣之情事，原告即得片面解除系爭契約。又物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；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226條之情形時，得解除其契約，民法第348條第1項、第226條第1項、第256條分別定有明文。
- 2.兩造於108年10月30日即簽立系爭契約，約定被告將系爭房地出售予原告，嗣被告雖曾於111年11月25日寄送被證4之存證信函予原告，為解除系爭契約之意思表示，惟被告之解除契約並非合法而不生效力，業如前述，系爭契約自仍有效，然被告在系爭契約仍有效、其應受拘束之情形下，於11

01 2年7月13日將系爭房地以863萬元出售予吳家漢，並於112年
02 8月21日完成所有權移轉登記，此為兩造所不爭執（見兩造
03 不爭執事項□），則被告顯然已一屋二賣，而違反系爭契約
04 第23條第1款，且因系爭房地已完成所有權移轉登記，被告
05 已無法依約移轉系爭房地予原告，而陷於給付不能，又被告
06 並未舉證證明其違約有不可歸責之事由，故原告依系爭契約
07 第26條第1款、民法第256條，於114年1月6日以民事變更聲
08 明狀繕本之送達，對被告為解除系爭契約之意思表示，即於
09 法有據，又該書狀繕本已於同日送達被告乙情，為兩造所不
10 爭執（見兩造不爭執事項□），則原告解除契約為合法，系
11 爭契約於000年0月0日生解除效力。

12 (三)原告依民法第259條第2款，請求被告返還已付價金及代付款
13 120 萬元及利息，為有理由：

14 1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
15 定或契約另有訂定外，依左列之規定：……二、受領之
16 給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第25
17 9條第2款定有明文。查原告已陸續支付房地價款100萬元、
18 代收款20萬元予被告，已如前述，系爭契約既經解除，原告
19 依民法第259條第2款，請求被告回復原狀，將已受領之120
20 萬元償還原告，並附加自最後受領時即111年9月13日起按週
21 年利率5% 計算之利息，自屬有據。

22 2.被告雖抗辯得依系爭契約第26條第3 款規定，沒收違約金92
23 萬1000元，並主張抵銷云云，惟本件並無符合系爭契約第26
24 條第3款被告得片面解除契約、沒收價金之事由，業如前
25 述，被告自不得依同款規定，沒收依房地總價15% 計算之違
26 約金92萬1000元，是其主張對原告有違約金債權92萬1000
27 元，並為抵銷抗辯，為無理由。

28 3.被告復抗辯其於111年11月25日之存證信函，即通知原告提
29 供銀行帳戶，供被告退還沒收違約金後剩餘款及代收款共27
30 萬9000元，即係將準備給付之事情通知債權人，以代提出，
31 依民法第235條但書規定，已生提出給付之效力，故被告於2

7萬9000元範圍內不負給付遲延責任，原告不得請求遲延利息云云，惟查：

(1)按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起負遲延責任，固為民法第234條所明定，惟所謂已提出之給付，係指債務人依債務本旨，於適當之處所及時期實行提出給付者而言（最高法院92年度台上字第1065號判決意旨參照）。次按債務人無為一部清償之權利，此觀民法第318條第1項自明。又債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力，為同法第235條所明定。若債務人僅提出給付之一部，除別有規定外，不得謂為依債務本旨提出，自不生提出之效力。債權人拒絕受領，即不負遲延責任（最高法院83年度台上字第903號判決意旨參照）。又給付兼需債權人之行為者，債務人依民法第235條但書規定，固得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，惟其準備給付之事情仍需依債務本旨實行，始生提出之效力（最高法院100年度台上字第794號判決意旨參照）。

(2)系爭契約係於114年1月6日始經原告合法解除，業如前述，則被告於111年11月25日以存證信函通知原告提供帳戶匯還27萬9000元時，系爭契約尚未解除，原告並無請求被告返還已付款項之權利，被告返還原告已付款項之義務亦尚未發生，則被告於111年11月25日即以存證信函通知欲匯還27萬9000元，即非依債務本旨於適當之時期提出之給付，且被告應返還原告之已付款項為120萬元，並非僅27萬9000元，被告僅表示欲返還一部，而通知原告準備給付，顯非依債務本旨實行，揆諸前揭說明，仍不生提出之效力，原告得拒絕受領。從而被告辯稱原告受領遲延，被告不負遲延責任，原告不得請求遲延利息云云，即屬無據。

(四)原告依系爭契約書第26條第2款後段，請求被告給付違約金73萬6500元，為有理由：

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

總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金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總額，民法第250條第1項、第2項定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額，後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金（最高法院110年度台上字第2572號判決意旨參照）。又倘為賠償總額預定性之違約金，一旦有債務不履行情事發生，債權人毋庸舉證證明其所受實際損害，即可依約定金額，請求債務人為給付（最高法院74年度台上字第137號判決意旨參照）。

2.查系爭契約第26條第2款係約定：「買方依第26條第1款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款15%之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」（見審訴卷第36頁），並未明定為懲罰性違約金性質，僅約定依第26條第1款解除契約時，買方得請求按房地總價款15%或已繳價款計算之違約金。又觀諸系爭契約第26條第5款約明：「買賣雙方當事人除依前一款（按：即第4款）之請求外，不得另行請求其他損害賠償」（見審訴卷第36-37頁），可見買方依第26條第1款解除契約時，除前述第2款所定之違約金外，即不得再另行請求損害賠償，可見系爭契約第23條第2款之違約金，應屬因債務不履行所生損害之賠償總額，為損害賠償總額預定性質，而非原告主張之懲罰性違約金性質。

3.原告已依系爭契約第26條第1款解除系爭契約，業如前述，

則原告依系爭契約第26條第2款，自得請求被告給付按房地總價之15% 計算之違約金。又兩造約定之買賣總價為491萬元，房地總價款之15% 為73萬6500元，此一金額並未超過原告已繳房地價款100萬元（不含代付款20萬元），是原告依系爭契約第26條第2款，請求被告給付違約金73萬6500元，自屬有據。

4.被告雖抗辯原告所受損害，為交付之價金120萬元未能使用收益之利息損失，系爭契約第26條第2款約定之違約金過高，應予酌減云云，惟查：

(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252條固有明文。惟是否相當，法院應依違約金之性質，分別審酌一般客觀事實、社會經濟狀況、債權人原可享受之利益、實際所受之損害，及債務人違約時之一切情狀以為斷（最高法院110年度台上字第1551號判決意旨參照）。又此規定乃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平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。是以違約金之約定，既為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，應已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位而為自主決定，除非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如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院94年度台上字第2230號判決意旨參照）。

(2)系爭契約第26條第2款約定之違約金，屬損害賠償總額預定性質，業如前述，審酌原告於111年11月11日提起本件訴訟，聲明確認買賣價格為491萬元並請求被告移轉系爭房地，此有民事起訴狀在卷可按（見審訴卷第9頁），惟被告於本院審理中即須否移轉系爭房地予原告之訴訟結果未定

下，仍於112年7月13日將系爭房地出售予吳家漢，並完成移轉登記，刻意製造系爭契約無法繼續履行、原告訴訟上請求無法實現之既成事實，違約情節顯然重大。且被告當時已在訴訟中，亦有選任律師為訴訟代理人，可推知被告應已權衡違約之相關責任及可能之不利益、違約轉售之利潤，明知違約須支付違約金73萬6500元，仍不惜違約將系爭房地以863萬元轉售他人，由此觀之，系爭契約約定之違約金73萬6500元應無過高。又兩造於108年10月間約定之買賣總價為491萬元，被告嗣於112年7月13日係以863萬元出售，倘被告依約履行，於111年間7月18日取得使用執照後移轉系爭房地予原告，則原告亦得以863萬元轉售，可享受之轉售差價利益高達372萬元，是原告主張其因被告之違約，受有轉售利益損失372萬元，並非無據，自難認兩造約定之違約金73萬6500元過高。且被告為資本總額2億1960元之公司，有公司變更登記表在卷可查（見審訴卷第99頁），具相當之談判能力，被告於訂約時，即已評估其履約之意願、能力、經濟能力、利潤、違約之可能性及違約時可能遭求償等主、客觀因素，本諸自由意志及平等地位，始自主決定簽訂系爭契約書，同意該違約金之約定，自難認該違約金約定顯失公平。被告復未能證明上述違約金約定有何顯失公平之情事，本院因認原告請求違約金73萬6500元，並無過高，被告請求酌減，尚無可採。

(五)原告依民法第260條、第226條第1項，請求被告賠償297萬3500元，為無理由：

按違約金屬於損害賠償預定性質者，應視為就債務不履行所生之損害，已依契約預定其賠償額，自不得更請求遲延利息及賠償損害（最高法院109年度台上字第3213號判決意旨參照）。原告依系爭契約第26條第2款後段，得請求被告給付違約金73萬6500元，且該違約金屬損害賠償預定性質之違約金，業經本院認定如前，揆諸上開見解，原告自不得更請求賠償其他損害，是原告依民法第260條、第226條第1項，另

01 請求被告賠償轉售利益損失297萬3500元，洵屬無據。

02 六、綜上所述，原告依民法第259條第2款、系爭契約書第26條第
03 2款後段，請求被告給付原告193萬6500元，及其中120萬元
04 自111年9月13日起，其餘73萬6500元自114年3月6日民事陳
05 報狀繕本送達翌日即114年3月7日起（送達日見訴字卷第423
06 -424頁），均至清償日止，按週年利率5 % 計算之利息，為
07 有理由，應予准許，其依民法第260條、第226條第1項，請
08 求被告給付297萬3500元，及自114年3月6日民事陳報狀繕本
09 送達翌日起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息，則無
10 理由，應予駁回。

11 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
12 事訴訟法第79條，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 4 月 17 日
14 民事第一庭 法 官 陳筱雯

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日
19 書記官 何秀玲