

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第84號

原告 吳昀昌

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

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國113年12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壹佰玖拾肆萬肆仟元，及其中新臺幣壹佰貳拾萬元自民國一百一十一年八月一日起至清償日止，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：被告係坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上建物即建案名稱「漢神棧」之住宅大樓起造人（下稱系爭建案），並由被告委任訴外人呈丰廣告事業有限公司（下稱呈丰公司）代為銷售系爭建案之房地預售。伊於民國108年10月10日向被告購買系爭土地應有部分10萬分之3, 8171及其上同段4351建號建物即門牌號碼即高雄市○○區○○路000號15樓之6之預售房屋（下合稱系爭房地），兩造約定買賣價金為新臺幣（下同）496萬元，並簽立預售房地買賣契約書（下稱系爭契約），其中就系爭契約書價金欄位部分，因訴外人呈丰公司僱傭之代銷人員許書融向伊稱：為拉高單坪售價以向銀行核貸較高金額，請伊配合將系爭房地預售屋價額填載為620萬元，惟實際買賣金額仍為496萬元等語，是兩造即就銷售金額載為620萬元，伊並

01 先行繳納包含定金、簽約金、代收款及第1至9期工程款項共
02 120萬元予被告。詎被告竟於111年7月1日以電話通知伊每坪
03 須加價3萬元，即系爭房地總價須調漲至555萬始願交屋等
04 語，惟遭伊拒絕後，在兩造就系爭房地總價處於爭執狀態
05 下，被告竟於112年7月10日將系爭房地以798萬元出售予訴
06 外人歐憲昌並已移轉登記所有權。而被告既將系爭房地移轉
07 登記予歐憲昌，伊即以113年3月28日民事變更聲明狀（下稱
08 變更聲明狀）繕本送達，做為解除系爭契約之意思表示之通
09 知，故被告在系爭契約解除後，除應返還伊先前已繳買賣價
10 金120萬元外，亦應按照系爭契約第26條第2款後段，給付伊
11 違約金74萬4,000元。又被告如以496萬元履行系爭契約，伊
12 亦能以798萬元之價金出售他人，故中間差額302萬元（計算
13 式：798萬元－496萬元＝302萬元）亦為伊所失利益，惟此
14 部分僅請求301萬6,000元。為此，爰依系爭契約第23條第1
15 款前段、第26條第1款前段、第2款後段，民法第226條第1
16 項、第256條及第259條第2款等規定，提起本訴等語。並聲
17 明：被告應給付原告496萬元，及其中120萬元自111年8月1
18 日起；其中301萬6,000元自變更聲明狀送達被告之翌日起，
19 均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

20 二、被告則以：系爭契約已約定買賣價金即為620萬元，兩造未
21 有另行約定價金為496萬元。又依系爭契約第16條第5項第1
22 款、第2款約定，原告應繳清房地移轉前應繳之款項及逾期
23 加付之遲延利息，提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文
24 件，辦理各項貸款手續等，而原告僅繳納120萬元，經伊多
25 次以存證信函通知原告遵時提供相關文件辦理銀行申貸以繳
26 納剩餘款項，惟原告屢以兩造間約定價金為496萬元，拒絕
27 提供相關文件，迄今伊未收足所有價款，故伊依系爭契約第
28 26條第3項約定，於111年11月14日以高雄站後郵局第255號
29 存證信函（下爭系爭信函）向原告表示解除契約，原告於翌
30 日收受，故系爭契約已於斯時解除，原告再以變更聲明狀主
31 張解除契約，並無理由。又被告係解除系爭契約後，始將系

01 爭房地出賣歐憲昌並移轉登記所有權，並無原告所指違約情
02 事。縱認伊有違約情事，然系爭契約第26條第2項約定之違
03 約金，應為損害賠償額預定性質，而非懲罰性質，是應以原
04 告實際交付之價金因未能使用收益之利息損失作為原告所受
05 實際損害，原告以買賣價金15%計算違約金，尚屬過高。又
06 房地價值高低漲跌，受諸多外在經濟因素影響，原告自不得
07 請求價金價差302萬元，且原告於本件已請求上開違約金之
08 賠償，自不得再請求此部分價差之損害等語，資為抗辯。並
09 聲明：原告之訴駁回。

10 三、兩造不爭執事項：

- 11 (一) 被告係系爭建案之起造人，系爭建案於107年7月23日經高
12 雄市政府核准建造執造。
- 13 (二) 被告委任呈丰公司代為銷售系爭建案之房地預售，許書融
14 為呈丰公司僱傭之代銷人員。
- 15 (三) 原告於108年10月10日，以定金10萬元向被告訂購系爭房
16 地，並於同年月17日匯款15萬元簽約金予被告。兩造再於
17 同年月25日簽立系爭契約，系爭契約上記載之總價金為62
18 0萬元，且約定原告應依系爭契約第4條「房地付款明細
19 表」約定之方式進行繳款。
- 20 (四) 系爭建案之房地於111年6月9日建築完成，系爭房地於111
21 年7月18日為所有權第一次登記，為坐落系爭土地（權利
22 範圍為10萬分之1, 361）及系爭房屋（權利範圍為全
23 部）。
- 24 (五) 原告迄今已支付定金10萬元、簽約金15萬元及第1至9期款
25 項共25萬元予被告；原告另於111年8月1日再付款50萬
26 元、代收款20萬元予被告，合計共120萬元，其餘款項均
27 未給付被告。
- 28 (六) 被告自111年9月5日起即多次以被證2所示之存證信函（本
29 院審訴卷第237至256頁）通知原告依系爭契約第15條第1
30 項約定，向被告指定之貸款金融機構辦理系爭房地貸款，
31 然兩造因究竟應依買賣價金496萬元抑或620萬元履行系爭

01 房地之買賣契約而有爭執，原告並未依被告之通知辦理房
02 地貸款，後被告以系爭信函通知原告解除系爭契約，原告
03 於111年11月15日收受知悉。

04 (七) 被告於112年7月10日，以928萬元代價，將系爭房地（含
05 一車位）出售予歐憲昌，並於112年7月25日辦理所有權移
06 轉登記完畢。

07 (八) 原告以變更聲明狀繕本通知被告解除系爭契約，被告於11
08 3年3月29日收受知悉。

09 (九) 若認被告以系爭信函通知原告並未合法解除系爭契約，則
10 被告對於原告已合法解除系爭契約，應返還原告買賣價金
11 120萬元，並不爭執。

12 四、本件爭點：

13 (一) 兩造間就系爭房地之買賣價金究竟約定為496萬元抑或620
14 萬元？

15 (二) 被告以系爭信函通知原告，是否已合法解除系爭契約？原
16 告主張已向被告合法解除契約並請求返還價金120萬元，
17 是否有據？

18 (三) 原告主張違約金74萬4,000元，是否有據？

19 (四) 原告主張房地價差損害賠償為301萬6,000元，是否有據？

20 五、本院得心證之理由

21 (一) 兩造間就系爭房地買賣價金究竟約定為496萬元抑或620萬
22 元？

23 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
24 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按當事人互相
25 表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。
26 當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未
27 經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，
28 當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法
29 第153條定有明文。預約乃約定將來訂立一定契約之契
30 約，本約則為履行該預約而訂立之契約，故預約亦係一種
31 債權契約，而以訂立本約為其債務之內容。原告於108年1

01 0月10日以定金10萬元向被告訂購系爭房地，並於同年月1
02 7日匯款15萬元簽約金予被告，為兩造所不爭執。原告主
03 張其訂購系爭房地時，兩造已約定實際買賣價金為496萬
04 元，後簽立系爭契約記載買賣價金為620萬元，係兩造約
05 定為抬高單坪售價並向銀行核貸較高之金額，實際買賣價
06 金仍為496萬元等語。被告則否認實際買賣價金為496萬
07 元，並以原告於108年10月10日訂購系爭房地時，兩造已
08 成立訂購單（下稱系爭訂購單）之預約，並約定買賣條件
09 以雙方所定買賣契約為準，後系爭契約既約定買賣價金為
10 620萬元，兩造當應以買賣價金為620萬元為履約等語為
11 辯。原告自應就兩造就系爭房地買賣價金實際約定為496
12 萬元之利己事實，負舉證責任之責。

13 2、依原告提出系爭訂購單所示（本院直審訴卷第23頁），固
14 記載房屋定金10萬元，及買賣條件以雙方所定買賣契約為
15 準，然就系爭房地之重要內容即買賣價金總金額卻未記
16 載，與一般買賣交易習慣並不相同，本院審酌此買賣價金
17 攸關之後兩造簽立買賣契約之重要內容，除非有特殊情
18 事，否則兩造即應依系爭訂購單約定之買賣價金簽立買賣
19 契約，而被告為專業建設公司，於銷售系爭房地故意未將
20 買賣價金載明於系爭訂購單，顯見兩造當時已有合意買賣
21 價金，僅因特別約定之目的或考量，而未明確記載買賣價
22 金於系爭訂購單。

23 3、原告主張其購買系爭房地時，在現場有看到原證2之富豪
24 居合約價拆款總表（本院審訴卷第25頁，下稱系爭拆款總
25 表），伊當時是購買項次11之房屋，記載實價為496萬元
26 等語，並提出系爭拆款總表為證；被告則否認系爭拆款總
27 表之形式上真正。經查：

28 (1)被告委任呈丰公司代為銷售系爭建案之房地預售，許書融
29 為呈丰公司僱傭之代銷人員，為兩造所不爭執。依系爭拆
30 款總表所示，原告所購買項次11之戶別記載「合約價62
31 0」、「實價496」、「折讓124」。據原告提出購買系爭

01 建案之買家LINE群組對話內容所示（本院一卷第177頁、
02 第179頁），當時有買家向許書融確認有無抬高售價之
03 情，許書融則表示「加價比較實在」，而該買家貼出系爭
04 拆款總表後，許書融並未質疑系爭拆款總表之真實性，反
05 而在系爭拆款總表以紅框標示「貸款」之欄位，顯見系爭
06 拆款總表並非子虛憑空之資料。又原告與許書融於111年7
07 月30日在原告家中對話聊天時，許書融確實提及系爭房地
08 買賣價金原為496萬元，後因成本不划算，希望抬高單價
09 每坪3萬元之買賣價金共555萬元並重新簽立買賣契約，有
10 原告提出錄音光碟及譯文在卷可稽（本院審訴卷第121至1
11 45頁、本院一卷第37至87頁），顯見被告委任代銷公司銷
12 售系爭房地時，確實有向原告提及系爭房地實際買賣價金
13 為496萬元。

14 (2)再者，證人即與原告同時期購買系爭建案其它預售屋之人
15 葉仲剛於本院審理中結證稱：我是透過富豪居的社團知道
16 系爭建案，這個社團的創辦人即訴外人李杰，我有看過系
17 爭拆款表。我當初買A6之13樓，代銷的人說實際買價為48
18 7萬元，但開給我的合約書價格為609萬元，他說最後會用
19 裝潢折價方式，就是我實際還是買487萬元，但合約寫609
20 萬元，因為他說把合約做高，這樣我之後貸款比較好貸，
21 但是後來他們不承認合約變更協議書，要我用合約書上的
22 609萬來交屋等語（本院一卷第129頁、第130頁、第133
23 頁、第134頁），並提出相關繳款證明在卷可憑（本院二
24 卷第11至第67頁）。證人即與原告同時期購買系爭建案其
25 它預售屋之人謝佳慶於本院審理中結證稱：我們有個富豪
26 居的社團，上面有公布系爭建案的資訊，我有看過系爭拆
27 款表，我當初買A6之2號，成交價是445萬元，但後來被告
28 說為了貸款可以做比較高，所以要我配合將成交價調到55
29 7萬元，之後會用裝潢折讓的方式，說會給我折讓112萬
30 元，但後續被告說如果要交屋，要我用557萬元補足2成加
31 上20萬，再跟銀行補足資料申辦貸款8成，他們才要交屋

01 等語（本院一卷第140頁至第142頁），並提出相關繳款證
02 明在卷可考（本院二卷第113至第123頁）。證人即與原告
03 同時期購買系爭建案其它預售屋之人劉潤彰於本院審理中
04 結證稱：我是在富豪居的臉書社團看到系爭建案，我是購
05 買A1之2樓，談的價格跟後來價格不一樣，因為被告公司
06 的老闆說要漲價，不然就把錢退給他們，簽的契約價金比
07 實際約定的價金還多，被告後來把折讓的金額刪掉，本來
08 有折讓就變成沒有折讓，就是他要漲價等語（本院一卷第
09 151頁至第153頁）。經互相參核結果大致相符，顯見證人
10 3人均在富豪居社團看到系爭建案資訊後而到現場訂購房
11 屋，而當時的確存在合約價、實價及折讓價等相關資訊。

12 (3)據證人李杰於本院審理中結證稱：原告是我富豪居社團的
13 社友，系爭建案是陳大儒的朋友葉先生找我幫他銷售的案
14 子，原證3之價格就是我定的，原證2是我跟被告公司的董
15 事長陳大儒討論後做出來的，雖然我不知道表格是誰做
16 的，但是表格就是董事長本人拿出來的。而原告是我介紹
17 給被告的，所以他可以用合約的8成購買，所以真實買賣
18 價金就是合約的8成，也就是原證2中的合約價乘以0.8就
19 是當時真正的買價。雖然原證1訂購單附帶約定欄第2點有
20 約定買賣契約以雙方所定的契約為準等語，但因為這都是
21 我設計的，要寫一份假合約很簡單，你要賣多少錢，銀行
22 會放多少錢，怎麼做金流讓銀行相信，這整套都是有思維
23 邏輯的，我後來協調出這個價格，談出這個假合約，讓銀
24 行放款等語（本院二卷第301頁、第302頁、第306頁、第3
25 08頁、第309頁）。及依證人李杰提出其與陳大儒及許書
26 融之LINE對話紀錄擷圖所示（本院訴字三卷第9頁至第209
27 頁），李杰也確實介紹多位買受人購買系爭建案，後續亦
28 有多名買受人向其表示被告每坪欲漲價3萬，而李杰數次
29 與陳大儒及許書融溝通協調，要求其等解釋、負責，是證
30 人李杰所為證述，自堪採信。進依證人李杰之證述，足認
31 系爭拆款總表真實存在，自具形式上之真正。

01 (4)經相互勾稽上開證人等之證述，只要按照原證2購買之買
02 受人，被告為使其等能自銀行貸得更高之款項，均會要求
03 買受人配合將合約價做高，而雙方實際價金則為合約價之
04 8成，另合約價之2成僅係買受人折讓價之利益，是兩造間
05 就系爭房地之實際買賣價金應為496萬元，應堪認定。

06 (二)被告以系爭信函通知原告，是否已合法解除系爭契約？原
07 告主張已向被告合法解除契約並請求返還價金120萬元，
08 是否有據？

09 1、按債權人如已證明因可歸責於債務人之事由，致其因債務
10 人不履行債務而受損害，即得請求債務人負債務不履行責
11 任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由
12 所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免
13 責(最高法院108年度台上字第2143號判決意旨參照)。繼
14 前所論，兩造就系爭房地之實際價金為496萬元。依系爭
15 契約第16條第5款第2目之約定，原告固有在被告辦理系爭
16 房地所有權移轉登記前，應提出辦理所有權移轉登記及貸
17 款之有關文件，辦理各項貸款手續之義務(本院審訴卷第
18 40、第41頁)，惟兩造依系爭拆款表，就系爭房地之合約
19 價約定為620萬、實價496萬、折讓124萬，經本院認定屬
20 實如前，而被告以被證2之存證信函通知一再要求原告依
21 合約價辦理貸款，核其意旨，顯係要求原告以合約買賣價
22 620萬元履約，而無欲受原約定之實際價金496萬元所拘
23 束，倘原告依被告要求以合約價金620萬元履約，將無法
24 享受其與被告約定好之折讓利益，是原告未依系爭契約第
25 16條第5款第2目之約定履行義務，自具備正當理由，原告
26 未予履約，當非可歸責原告所致，被告以原告不配合貸款
27 為由，逕以系爭信函通知原告解除契約，應認不合法。

28 2、被告解除系爭契約既不合法，即表示被告將系爭房地出賣
29 並移轉所有權於歐憲昌時，系爭契約仍存在於兩造之間。
30 而被告對原告已合法解除系爭契約，並應返還買賣價金12
31 0萬元及利息，均不爭執，是原告此部分主張，即屬有

01 據。

02 (三) 原告主張違約金74萬4,000元，是否有據？

03 1、按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
04 之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方
05 法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行
06 債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行
07 債務所生損害之賠償總額。民法第250條第2項定有明文。
08 次按民法所定之違約金有兩種，一為以預定債務不履行之
09 損害賠償額為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，
10 債權人於違約金外，不得再請求債務不履行之損害賠償；
11 二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履
12 行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求債務不履
13 行之損害賠償。當事人所約定之違約金究屬何性質，應依
14 當事人之意思定之（最高法院112年度台上字第2753號判
15 決意旨參照）。經查，系爭契約第23條第1款載明：「賣
16 方保證產權清楚，絕無一物數賣．．．等情事之
17 一．．．。」；第26條第1款載明：「賣方違反第廿三條
18 及第廿五條第一款規定者，買方得解除本契約」、第2款
19 復載明：「買方依第廿六條第一款解除契約時，賣方除應
20 將買方已繳之房地價款退予買方，如有遲延利息應一併退
21 還，並應同時賠償房地總價款百分之十五之違約金。但該
22 賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」、第5
23 款載明：「買賣雙方當事人除依前一款（按：即第4款）
24 之請求外，不得另行請求其他損害賠償」（本院審訴卷第
25 45至第47頁）。依系爭契約第23條第5款可知，倘兩造非
26 依同條第4款解除契約，則不得再另行請求損害賠償。另
27 依系爭契約第23條第2款後段但書，如以房地總價款之1
28 5%計算之金額，超過買方已繳之價款，則賠償金額以後
29 者為上限。準此，兩造顯係將系爭契約第23條第2款之違
30 約金認屬因不履行系爭契約而生損害之賠償總額，而非原
31 告主張之具有懲罰性質之違約金。

01 2、次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為
02 民法第252條所明定。而約定之違約金是否過高，需依一
03 般客觀事實、社會經濟狀況及就債務人若能如期履行債務
04 時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。而此規定
05 乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟
06 狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法
07 院需依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有
08 過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事
09 實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。準此，就約定
10 違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人
11 負舉證責任（最高法院49年台上字第807號判決、92年度
12 台上字第2747號判決意旨參照）。原告主張被告應依系爭
13 契約第26條第2款後段給付原告違約金74萬4,000元等語，
14 被告則以原告實際交付之價金120萬元，因未能使用收益
15 該價金，而受有利息之損失，認本件違約金過高，應予酌
16 減等語。經查，系爭契約如能履行，原告將可享受依約履
17 行可獲得之相關利益，今因被告一屋二賣，並將系爭房地
18 移轉登記於歐憲昌，致原告無法獲得移轉系爭房地後原可
19 享有之利益，原告並據以解除系爭契約，而受有損失，顯
20 見原告所受到之損害並非僅有原已給付之買賣價金120萬
21 元之利息損失，尚有其他原可獲得之利益，是被告抗辯原
22 告僅受此部分利息損害，尚難憑採。而被告就上開違約金
23 之約定過高而應予酌減之情事，並未更為舉證，自難認此
24 情所指為真，被告所辯，自難採信。是原告主張被告應依
25 約賠償違約金74萬4,000元，亦屬有據。

26 (四) 原告主張房地價差損害賠償為301萬6,000元，是否有據？
27 再按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損
28 害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當
29 方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履
30 行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履
31 行債務所生損害之賠償總額。民法第250條第2項定有明

01 文。次按違約金屬於損害賠償預定性質者，應視為就債務
02 不履行所生之損害，已依契約預定其賠償額，自不得更請
03 求遲延利息及賠償損害（最高法院109年度台上字第3213
04 號判決意旨參照）。經查，原告依系爭契約第26條第1款
05 及第2款主張被告有將系爭房地一屋二賣之事實（即被告
06 有系爭契約第23條第1款事由），並據而主張解除系爭契
07 約並要求被告賠償違約金即74萬4,000元，該違約金屬損
08 害賠償預定性質之違約金，業經本院認定如前，是揆諸上
09 開見解，原告既已向被告請求契約已預定之賠償額違約
10 金，自不得再請求其他損害，原告此部分主張，自屬無
11 據。

12 六、綜上所述，原告依系爭契約第23條第1款前段、第26條第1款
13 前段、第2款後段；民法第226條第1項、第256條及第259條
14 第2款規定，請求被告應給付194萬4,000元，及其中120萬元
15 自111年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
16 為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
17 回。

18 七、據上論結，原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依民事
19 訴訟法第79條，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
21 民事第四庭法官 饒志民

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
26 書記官 陳亭妤