

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第368號

原告 劉潤彰

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 陳水聰律師

李錦臺律師

王舜信律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰玖拾柒萬玖仟元，及其中新臺幣壹佰壹拾玖萬元自民國一一一年十月二日起，暨其餘新臺幣柒拾捌萬玖仟元自民國一一四年六月二十五日起，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。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾陸萬元供擔保後，得假執行。

但被告以新臺幣壹佰玖拾柒萬玖仟元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告起訴原請求：被告應給付原告新臺幣（下同）

298萬9,000元，及其中119萬元自民國111年10月2日起、其中179萬9,000元自起訴狀繕本送達被告之翌日起，均至清償日止，依週年利率5%計算之利息（審訴卷第7頁）；嗣原告於言詞辯論程序追加違約金部分之利息：被告應給付原告298萬9,000元，及其中119萬元自111年10月2日起至清償日止，暨其中100萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，及其餘78萬9,000元自114年6月25日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息（訴字卷二第21頁），核與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告於108年9月間於FACEBOOK「富豪居」社團知悉被告預售之「漢神棧」建案（下稱系爭建案），遂於108年10月10日至被告系爭建案接待中心購買被告預售坐落高雄市○○區○○段000地號土地及其上房屋編號A1-2樓（門牌號碼為高雄市○○○路000號2樓之1，下合稱系爭房地），兩造約定系爭房地之買賣價金為526萬元，惟被告現場銷售人員告知略以：為拉高單坪售價及向銀行核貸較高金額，嗣後所簽立之合約書請原告配合將系爭房地價額載為658萬元，就原告所繳納之定金、簽約金及各期工程款，被告會以折讓裝潢之方式退還予原告等語。原告即於108年10月10日當日當場訂約刷卡交付定金10萬元，並於同日簽署以系爭房地總價載為658萬元之「國聯漢神棧預售房地買賣契約書」（下稱系爭契約），嗣並匯款簽約金16萬元。惟依被告職員於系爭建案買家LINE群組所張貼「富豪居合約價拆款總表」（下稱系爭拆款總表），益徵兩造就系爭房地約定之價金實際為526萬元。原告嗣依被告所寄發之繳款通知單，依次分別於109年2月4日、3月6日、9月21日、11月4日、110年2月5日、110年5月3日、6月5日、7月5日、8月20日繳納第一期至第九期工程款各3萬元，合計53萬元（含定金、簽約金）完畢，並於111年5月間收受被告所寄發變更房地總價為526萬元之書面契約，原告簽署後即將該契約寄予被告，足證兩造

於訂約時合意系爭房地總價為526萬元。詎被告所屬人員於111年9月間以電話通知原告因系爭建案不敷成本，欲提高每坪單價等語，遭原告拒絕，被告嗣於111年9月19日以存證信函通知原告繳納原約定毋須繳納之第十期工程款，並通知原告繳納代收款20萬元及提出貸款相關文件，原告迫於無奈，遂於111年9月26日繳納代收款20萬元、於同年9月27日匯款20萬元、同年9月28日匯款10萬元、同年10月1日匯款16萬元予被告，共計66萬元。被告又於111年11月25日以存證信函內載系爭房地總價為658萬元，催告原告應以該價額配合辦理貸款並再繳交交屋款33萬元，惟兩造約定之系爭房地總價非658萬元，被告此部分催告不合法，被告嗣以存證信函解除兩造間系爭契約亦不合法。原告向被告購買系爭房地，已交付價金119萬元，惟原告於112年10月6日調取系爭房地不動產登記謄本後，發現被告已於112年2月10日將系爭房地出售予第三人，被告顯已違反系爭契約第23條第1款前段約定，依系爭契約第26條第1款約定、民法第226條第1項、第256條規定，以起訴狀繕本之送達，作為通知被告解除系爭契約之意思表示，並依民法第259條規定，請求被告返還原告已交付價金119萬元及給付自原告最後一筆款項16萬元匯款日即111年10月1日翌日起算遲延利息。又因被告違反系爭契約，原告另依系爭契約第26條第2款後段約定，以系爭房地買賣總價款526萬元之15%，請求被告給付違約金78萬9,000元；又被告既已將系爭房地出售予第三人，原告即得請求被告賠償將之出售予第三人與本案買受價格之差額，請求被告應給付100萬元等語。為此，爰依系爭契約第26條第2款後段約定、民法第259條、260條及第226條規定，提起本訴，聲明求為判令：(一)被告應給付原告298萬9,000元，及其中119萬元自111年10月2日起至清償日止，暨其中100萬元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，及其餘78萬9,000元自114年6月25日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：依系爭契約第4條第1項明文約定系爭房地總價為
02 658萬元，雙方合意價金應即為該金額，原告若主張實際締
03 約日期與系爭契約所載不同，其須就其所主張之事實負舉證
04 責任。而系爭建案買家LINE群組之系爭拆款總表係發問之買
05 家所張貼，非被告職員許書融自行貼出，應僅為傳聞證據，
06 證據力堪疑。被告並未寄發變更房地總價為526萬元之書面
07 契約，也未曾收受有原告簽名蓋章，變更房地總價為526萬
08 元之書面契約，自難證雙方簽約時合意金額為526萬元。依
09 系爭契約第4條付款明細表中，繳款期別明確記載「第10期
10 款肆拾陸萬元、銀行貸款伍佰貳拾陸萬元、交屋款參拾參萬
11 元、總價陸佰伍拾捌萬元」，足知第十期款屬應繳納之各期
12 款項。且依系爭契約第16條第5項約定，繳清各期工程款、
13 代收款、辦理貸款文件等皆為買方即原告辦理移轉登記前所
14 應為履行義務，自無第十期工程款不用繳納之謂。又原告自
15 承其不願依約提供貸款相關資料及辦理貸款，被告自111年9
16 月19日數度催告其應依約提供貸款相關資料，否則將依契約
17 書第26條第3項約定解約。詎原告仍置之不理，未依約履
18 行，被告只好於111年12月22日以存證信函解除系爭契約，
19 並於112年5月22日通知依約沒收總金額15%之違約金後，請
20 其提供銀行帳戶退還剩餘款。被告悉依約辦理，且已盡力予
21 原告數月之充裕時間足供其履約，原告卻拒絕履行，其違約
22 在先，自難謂被告解約有何不合法之處。被告沒收之98萬7,
23 000元，係原告違約被告依約沒收者，自不得請求返還。另
24 系爭房地為預售屋，促銷時之契約售價本就比新成屋便宜，
25 且價漲跌既具不確定性，原告自不得請求賠償轉售利益損
26 失，且原告已請求損害賠償預定性質之違約金，自不得再請
27 求轉售利益損失。況原告主張之違約金亦過高，敬請惠准減
28 輕或免除等語置辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均
29 駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准免假執行。

30 三、兩造不爭執事項（訴字卷一第545至546頁）：

31 (一)原告於108年10月10日至被告系爭建案接待中心購買系爭房

01 地，原告當場刷卡交付定金10萬元，並於同日簽署系爭契
02 約。

03 (二)原告嗣依被告所寄發之繳款通知單，依次於109年2月4日、3
04 月6日、9月21日、11月4日、110年2月5日、110年5月3日、6
05 月5日、7月5日、8月20日繳納第一期至第九期工程款各3萬
06 元，合計53萬元（含定金、簽約金）完畢；原告於111年9月
07 26日繳納代收款20萬元、於同年9月27日匯款20萬元、同年9
08 月28日匯款10萬元、同年10月1日匯款16萬元予被告合計66
09 萬元。原告迄今總計交付價金119萬元（計算式：530,000+
10 660,000=1,190,000）。

11 (三)本院112年度訴字第84號（下稱另案）確認買賣價金等事件
12 之買賣標的為第A5棟15樓，本件之買賣標的則為A1棟2樓，
13 二者為同一建案即被告預售之「漢神棧」建案標的；本件與
14 前揭另案所用「富豪居合約價拆遷總表」為同一份、訂購單
15 及國聯漢神棧預售房地買賣契約書之格式、內容（除買受人
16 及買賣標的外）亦均相同。

17 (四)原證13、15、16之通訊軟體LINE對話中，原證13之左邊對話
18 人為許書融（顯示名稱為殊榮）；原證15之左邊對話人為被
19 告法定代理人陳大儒（顯示名稱為陳大儒（Morgan）、右邊
20 對話人李杰；原證16之左邊對話人為許書融（顯示名稱為殊
21 榮）、右邊對話人李杰；對話內容則如對話紀錄截圖所示。

22 四、本件爭點（訴字卷一第482至483頁）：

23 (一)系爭房地約定之價金為若干？

24 (二)系爭契約是否已經合法解除？

25 (三)原告分別依系爭契約第26條第2款後段約定、民法第259條、
26 第260條及第226條等規定，請求被告返還原告已交付價金11
27 9萬元、給付違約金78萬9,000元、賠償系爭房地出售予第三
28 人與本案買受價格之差額100萬元，是否有據？

29 五、本院之判斷：

30 (一)系爭房地約定之價金為526萬元，被告並未合法解除系爭契
31 約：

01 1.經查，系爭契約第4條載明房地總價為658萬元，其中自備款
02 99萬元，銀行貸款526萬元，交屋款33萬元，買方應按房地
03 付款明細表，分別繳納簽約金26萬元、第一至第九期款合計
04 27萬元、第十期款46萬元、銀行貸款526萬元、交屋款33萬
05 元；第6條付款條件及方式並約明：「一、買方應遵守房屋
06 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
07 通知單7日內，依賣方指定之繳納地點或銀行，以現金或即
08 期支票如數一次繳清。二、依前款規定，如買方逾期達5日
09 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
10 分每日萬分之二單利計算之遲延利息.....。如逾期2個月
11 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
12 存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳者，雙方同
13 意依第26條違約之罰則規定處理」；第15條第1款明定：

14 「契約第4條房地總價內之銀行貸款金額，由買方另立「委
15 辦房地貸款契約書（如附件一），特別授權委任賣方指定之
16 貸款金額機構統籌辦理之；.....除享有政府所舉辦之優惠
17 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
18 保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方，
19 若買方逾期未前往辦理貸款手續，依違約罰則規定處理
20 之」，此有預售房屋土地買賣契約書為證（審訴卷第39至58
21 頁）。兩造並據此共同簽立委辦房地貸款契約書，作為系爭
22 契約之附件一，其上約明原告購買系爭房地，特委託被告辦
23 理銀行貸款事宜，委辦房地貸款約定金額計526萬元，本委
24 辦貸款如需原告補正相關證件、加蓋印章、覓保證人、或親
25 自會同辦理時，買方應於賣方或銀行通知後5日補齊，不得
26 以任何理由拖延或拒絕，否則依系爭契約第26條違約罰則處
27 理，此有系爭契約所附委辦房地貸款契約書在卷可稽（審訴
28 卷第59頁）。

29 2.次查，原告係於108年10月10日決定購買系爭房地，並當場
30 刷卡付款定金10萬元及簽立系爭契約，嗣並匯款簽約金16萬
31 元，原告另依被告所寄發之繳款通知單，依次於109年2月4

01 日、3月6日、9月21日、11月4日、110年2月5日、110年5月3
02 日、6月5日、7月5日、8月20日繳納第一期至第九期工程款
03 各3萬元，合計53萬元完畢，此為兩造所不爭執（見兩造不
04 爭執事項(一)、(二)），並有訂購單（審訴卷第37頁）可佐。被
05 告復於111年9月19日寄送存證信函予原告，催告原告於函到
06 7日內繳交第十期款、代收款及貸款相關文件（審訴卷第131
07 至141頁、訴字卷第61至71頁），原告並於111年9月26日繳
08 納代收款20萬元、於同年9月27日匯款20萬元、同年9月28日
09 匯款10萬元、同年10月1日匯款16萬元予被告，共計66萬元
10 （見兩造不爭執事項(二)）。被告又先後於111年9月28日、10
11 月28日、11月14日寄送存證信函予原告，催告原告於函到7
12 日內繳交貸款相關文件及銀行匯款單據（訴字卷第73至99
13 頁）。被告再於111年11月25日以存證信函催告原告應以系
14 爭房地總價為658萬元之基礎聯繫貸款銀行與原告辦理貸
15 款，並再繳交交屋款33萬元，及表示第三次通知原告於函到
16 7日內繳交貸款相關文件或以現金或即期支票補足剩餘房地
17 價款（審訴卷第143至157頁、訴字卷第101至115頁）。末被
18 告於111年12月22日寄送存證信函予原告，表示原告迄今未
19 繳交貸款相關文件或以現金或即期支票補足剩餘房地價款，
20 被告以此存證信函為解除系爭契約之意思表示，不再另行通
21 知，並將沒收總金額15%之違約金98萬7,000元（審訴卷第1
22 59至167頁、訴字卷第117至121頁）等情，亦為兩造所不爭
23 執，並有各存證信函在卷可佐，此部分事實應堪認定。

24 3.被告抗辯原告僅繳納房地價款及代收款合計119萬元，經被
25 告前述多次以存證信函通知提供相關文件辦理銀行貸款，以
26 繳納剩餘款項，惟原告屢以兩造約定房地總價為526萬元為
27 由，拒絕提供貸款相關文件，亦未以現金或即期支票補足剩
28 餘房地價款，違反系爭契約有關『付款條件及方式』之規
29 定，故被告得適用系爭契約第26條第3款「買方違反有關
30 『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款1
31 5%計算之金額.....，買賣雙方並得解除本契約」，片面

解除系爭契約等語。原告雖不爭執經被告通知後，迄未提供貸款相關文件而未辦理貸款，僅繳納房地價款及代付款共計119萬元，惟主張兩造約定之房地總價為526萬元，並非被告所寄存證信函所載658萬元，原告並無配合以658萬元之房地總價申辦貸款之義務，故被告以存證信函催告原告配合貸款、交付貸款相關文件，係未符兩造債之本旨之催告，不生催告之效力，被告解除系爭契約並非合法等語。則原告究有無違反系爭契約有關『付款條件及方式』之約定而構成解除契約事由，自應先探究原告所主張兩造約定之房地總價為526萬元乙情是否屬實。經查：

- (1)原告主張當初下訂購系爭房地時，與被告約定房地售價為526萬元，但簽訂系爭契約時，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658萬元（含貸款金額526萬元），被告聲稱就原告所繳納之定金、簽約金及各期工程款，被告會以折讓裝潢之方式退還予原告。嗣原告接獲被告派人以電話通知欲提高每坪單價，原告不同意後，被告即一概否認當初約定之526萬元售價，堅稱系爭契約所載658萬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（審訴卷第31、169至171頁），該系爭拆款總表確記載系爭房地之實價為526萬元，合約價為658萬元，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」，許書融即以紅線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526萬元），與原告所述相符。又被告抗辯系爭拆款總表以紅框表示成立價，僅係發問之買家所張貼，非被告職員許書融自行

貼出，應僅為傳聞證據，證據力堪疑云云。惟此部分係許書融自行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526萬元），顯非傳聞證據，被告此部分抗辯亦不足採。

(2)又與原告同時期購買漢神棧預售屋之證人葉仲剛，於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（另案卷第129至138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（另案卷第140至149頁）；原告於另案審理中以證人身分結證稱：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（另案卷一第151至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（另案卷一第229至239、245至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（另案卷一第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

01 對漢神棧，我這幾年在高雄銷售了幾千件的房地產，都是在
02 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
03 售的案子，我有介紹吳昀昌買漢神棧，從頭到尾這個案子會
04 成交，包括價格設計、合約、買賣方式，所有東西都是我設
05 計的，我是跟建商（指被告）討論完之後才把內容在社團內
06 傳達給社友，售價是我跟被告董事長陳大儒協商出來的價
07 格，從製作定價到製作價表到找買方來簽約我都有參與。買
08 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
09 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
10 價。被告當時要協助所有買方貸款可以取得較高的成數，所
11 以把合約價做高，合約價做高的情況下，最後貸款8成的價
12 格才是真實的買價。當時成交的價格是我定的，當初透過我
13 富豪居社團去買漢神棧的的人，都是依照系爭拆款總表，以
14 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
15 折。系爭拆款總表所載第一期定金、簽約金、第2-9期這些
16 都是做給銀行看的，銀行貸款下來之後就會全部退給買方，
17 但買方還是要先繳。後來疫情時被告董事長打電話給我，說
18 他沒辦法做偽造合約的事，因為有法律風險，我問他要怎麼
19 做，他說要買方付兩成的頭期款，我說這樣做法跟當初的承
20 諾不一樣，他就說不管，反正就是要買方付頭期款，我叫他
21 自己去跟買方溝通，他溝通完後就是要買方加價，我說怎麼
22 會搞成這樣，他就說現在成本漲，大家都賺，他沒賺到錢，
23 這樣不公平，我們為了這件事一直在爭執，我要叫他履約，
24 他一直迴避我，說他要想辦法叫買方退掉，如果不退就要用
25 假的成交價履約，我們用電話及LINE討論了很久。當時跟買
26 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
27 練的員工，他們想逼買方退掉，所以會派許書融出來等語明
28 確（訴字卷第221至222、224至228頁），其並提出與陳大
29 儒、許書融之相關LINE對話紀錄為憑（訴字卷第279至437
30 頁），由該對話紀錄，確見李杰對陳大儒、許書融表示多位
31 社團買受人反映被告公司片面要求加價、補錢，甚至不承認

01 當初約定之售價，片面改為以合約價出售，違反當初之約
02 定，因而質問陳大儒、許書融，要求解釋、處理、解決，李
03 杰與許書融更談論到多位買受人因不滿被告公司片面加價、
04 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
05 訪、其後更提起訴訟（另案卷三第67至91、95至97、105至1
06 15、129至139、147至151頁），足徵原告及證人葉仲剛、謝
07 佳慶所述系爭契約所載之房地總價為虛偽，被告與原告等買
08 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
09 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
10 定價格，但之後被告卻片面要求加價、不承認當初約定價格
11 等情，確屬實情。

12 (4)從而，原告主張兩造間約定之房地總價為526萬元，而非系
13 爭契約所載658萬元乙情，應認屬實。

14 4.被告自111年9月19日至11月25日止，雖曾多次寄送存證信
15 函，通知原告提出相關文件辦理銀行申貸，以繳納剩餘款
16 項，然依前述證人葉仲剛、謝佳慶所述，斯時被告已毀諾拒
17 不承認526萬元之房地總價，片面要求以系爭契約所載658萬
18 元履行，被告更於111年10月28日、11月14日之存證信函表
19 明系爭房地總價為658萬元，原告需辦理貸款526萬元，而催
20 告原告提出申貸相關文件（審訴卷第159、165頁、訴字卷第
21 81至95頁），則被告於存證信函陳述原告應支付之房地總
22 價、所催告原告申辦之貸款金額皆與兩造約定不符，則被告
23 之通知、催告不符債之本旨，應不發生通知、催告之效力。
24 被告之催告、通知既不生效力，即不該當系爭契約第6條第2
25 款「如逾期2個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲
26 延利息，『經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日
27 內仍未繳』」之情形，尚無從依該條款適用系爭契約第26條
28 之違約罰則；亦不該當系爭契約第15條第1款「買方應於賣
29 方通知貸款日起20內辦妥對保手續，……買方逾期未前往
30 辦理貸款手續」之情形，尚無從依該條款適用違約罰則規定
31 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47頁），要求原告配合以非兩造合意之貸款金額526萬元申辦貸款，進而支付超過約定房地總價之價金，原告拒絕配合以526萬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12月22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，縱該存證信函已送達原告，仍不生契約解除之效力。

(二)系爭契約經原告於114年1月9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10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12月22日寄送存證信函予原告，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111年12月26日將系爭房地以796萬元出售予第三人，並於112年2月10日

01 完成所有權移轉登記，此有土地及建物登記謄本、高雄市政府
02 府地政局新興地政事務所國113年7月19日高市地新價字第11
03 370547600號函及所附不動產買賣成交案件實際資訊申報書
04 在卷可佐（審訴卷第23至29頁、訴字卷一第495至497頁），
05 則被告顯然已一屋二賣，而違反系爭契約第23條第1款，且
06 因系爭房地已完成所有權移轉登記，被告已無法依約移轉系
07 爭房地予原告，而陷於給付不能，被告抗辯系爭房地移轉登
08 記之清償期尚未屆至，非屬給付不能云云，不足可採。又被
09 告並未舉證證明其違約有不可歸責之事由，故原告依系爭契
10 約第26條第1款、民法第256條，於114年1月8日以起訴狀繕
11 本之送達（送達回證見審訴卷第187、189頁），對被告為解
12 除系爭契約之意思表示，即於法有據，則原告解除契約為合
13 法，系爭契約於000年0月0日生解除效力。

14 (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
15 119萬元及利息，為有理由：

16 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
17 定或契約另有訂定外，依左列之規定：……二、受領之
18 給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第25
19 9條第2款定有明文。查原告已陸續支付房地價款及代收款合
20 計119萬元予被告，已如前述，系爭契約既經解除，原告依
21 民法第259條第2款，請求被告回復原狀，將已受領之119萬
22 元償還原告，並附加自最後受領時即111年10月2日（見兩造
23 不爭執事項(二)）起按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

24 2.被告雖抗辯其於112年5月22日之存證信函，即通知原告提供
25 銀行帳戶，供被告退還沒收違約金後剩餘款及代收款共20萬
26 3,000元，即係將準備給付之事情通知債權人，以代提出，
27 依民法第235條但書規定，已生提出給付之效力，故被告於2
28 0萬3,000元範圍內不負給付遲延責任，原告不得請求遲延利
29 息云云，惟查：

30 (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
31 出時起負遲延責任，固為民法第234條所明定，惟所謂已提

01 出之給付，係指債務人依債務本旨，於適當之處所及時期實
02 行提出給付者而言（最高法院92年度台上字第1065號判決意
03 旨參照）。次按債務人無為一部清償之權利，此觀民法第31
04 8條第1項自明。又債務人非依債務本旨實行提出給付者，不
05 生提出之效力，為同法第235條所明定。若債務人僅提出給
06 付之一部，除別有規定外，不得謂為依債務本旨提出，自不
07 生提出之效力。債權人拒絕受領，即不負遲延責任（最高法
08 院83年度台上字第903號判決意旨參照）。又給付兼需債權
09 人之行為者，債務人依民法第235條但書規定，固得以準備
10 給付之事情，通知債權人，以代提出，惟其準備給付之事情
11 仍需依債務本旨實行，始生提出之效力（最高法院100年度
12 台上字第794號判決意旨參照）。

13 (2)系爭契約係於114年1月8日始經原告合法解除，業如前述，
14 則被告於112年5月22日以存證信函通知原告提供帳戶匯還20
15 萬3,000元時，系爭契約尚未解除，原告並無請求被告返還
16 已付款項之權利，被告返還原告已付款項之義務亦尚未發
17 生，則被告於112年5月22日即以存證信函通知欲匯還20萬3,
18 000元，即非依債務本旨於適當之時期提出之給付，且被告
19 應返還原告之已付款項為119萬元，並非僅20萬3,000元，被
20 告僅表示欲返還一部，而通知原告準備給付，顯非依債務本
21 旨實行，揆諸前揭說明，仍不生提出之效力，原告得拒絕受
22 領。從而被告辯稱原告受領遲延，被告不負遲延責任，原告
23 不得請求遲延利息云云，即屬無據。

24 (四)原告依系爭契約第26條第2款後段，請求被告給付違約金78
25 萬9,000元，為有理由：

26 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
27 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
28 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
29 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
30 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
31 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54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55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。

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526萬元，房地總價款之15%為78萬9,000元（計算式：5,260,000×15%=789,000），此一金額並未超過原告已繳房地價款99萬元（不含代付款20萬元），是原告依系爭契約第26條第2

01 款，請求被告給付違約金78萬9,000元，自屬有據。

02 4.被告另抗辯原告屢經催告卻未依約辦理貸款事宜，原告與有
03 過失，系爭契約第26條第2款約定之違約金過高，應予酌減
04 云云，惟查：

05 (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
06 252條固有明文。惟是否相當，法院應依違約金之性質，分
07 別審酌一般客觀事實、社會經濟狀況、債權人原可享受之利
08 益、實際所受之損害，及債務人違約時之一切情狀以為斷
09 （最高法院110年度台上字第1551號判決意旨參照）。又此
10 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
11 狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非因此排
12 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
13 張及舉證責任。是以違約金之約定，既為當事人契約自由、
14 私法自治原則之體現，雙方於訂約時，應已盱衡自己履約之
15 意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客
16 觀因素，本諸自由意識及平等地位而為自主決定，除非債務
17 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
18 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
19 核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違
20 約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨
21 （最高法院94年度台上字第2230號判決意旨參照）。

22 (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
23 性質，業如前述，審酌李杰對陳大儒、許書融表示多位社團
24 買受人反映被告公司片面要求加價、補錢，甚至不承認當初
25 約定之售價，片面改為以合約價出售，違反當初之約定，因
26 而質問陳大儒、許書融，要求解釋、處理、解決，李杰與許
27 書融更談論到多位買受人因不滿被告公司片面加價、不承認
28 當初約定之價格，而在網路上留言批評及接受媒體採訪、其
29 後更提起訴訟（另案卷三第67至91、95至97、105至115、12
30 9至139、147至151頁），則被告就系爭建案已與原告及其他
31 買受人有所爭議，惟被告卻仍於111年11月26日將系爭房地

01 出售予第三人，並完成移轉登記，刻意製造系爭契約無法繼
02 續履行、原告訴訟上請求無法實現之既成事實，違約情節顯
03 然重大。且被告當時已在另案訴訟中，亦有選任律師為訴訟
04 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
05 益、違約轉售之利潤，明知違約須支付違約金78萬9,000
06 元，仍不惜違約將系爭房地以796萬元轉售他人，由此觀
07 之，系爭契約約定之違約金78萬9,000元應無過高。且被告
08 為資本總額2億1,960萬元之公司，有經濟部商工登記公示資
09 料查詢服務（審訴卷第177頁）在卷可查，具相當之談判能
10 力，被告於訂約時，即已評估其履約之意願、能力、經濟能
11 力、利潤、違約之可能性及違約時可能遭求償等主、客觀因
12 素，本諸自由意志及平等地位，始自主決定簽訂系爭契約，
13 同意該違約金之約定，自難認該違約金約定顯失公平。被告
14 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
15 原告請求違約金78萬9,000元，並無過高，被告請求酌減，
16 尚無可採。至原告未能協同處理貸款事宜，係因出自被告違
17 反兩造約定且擅自提高系爭房地總價，不可歸責於原告，自
18 無被告所辯之與有過失情事，併此敘明。

19 (五)原告依民法第260條、第226條第1項，請求被告賠償100萬
20 元，為無理由：

21 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
22 生之損害，已依契約預定其賠償額，自不得更請求遲延利息
23 及賠償損害（最高法院109年度台上字第3213號判決意旨參
24 照）。原告依系爭契約第26條第2款後段，得請求被告給付
25 違約金78萬9,000元，且該違約金屬損害賠償預定性質之違
26 約金，業經本院認定如前，揆諸前揭上開見解，原告自不得
27 更請求賠償其他損害，是原告依民法第260條、第226條第1
28 項，另請求被告賠償轉售利益損失100萬元，洵屬無據。遑
29 論原告既自承其就系爭房地並無轉售計畫（訴字卷二第22
30 頁），則「被告」就系爭房地之轉售利益，不當然為「原
31 告」因債務不履行所受之損害，併此指明。

01 六、綜上所述，原告依民法第259條第2款、系爭契約第26條第2
02 款後段，請求被告給付原告197萬9,000元，及其中119萬元
03 自111年10月2日起，暨其餘78萬9,000元自114年6月25日
04 （即114年6月24日當庭追加違約金部分利息日之翌日，見訴
05 字卷二第21頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之
06 利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，
07 應予駁回。又原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准或
08 免為宣告假執行，均無不合，爰分別酌定相當金額併宣告
09 之。至原告敗訴部分，其假執行聲請無依據，應予駁回。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，
11 認與判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此
12 敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日

15 民事第五庭 審判長法官 王耀霆

16 法官 楊境碩

17 法官 周玉珊

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日

22 書記官 林希潔