

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度重訴字第27號

原告 謝佳慶

訴訟代理人 許龍升律師

複代理人 林清堯律師

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11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壹佰柒拾柒萬柒仟伍佰元，及其中新臺幣壹佰壹拾壹萬元自民國一百一十一年九月二十六日起，其餘新臺幣陸拾陸萬柒仟伍佰元自民國一百一十四年一月十五日起，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百分之二十六，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」（下稱系爭建案）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丰廣告事業有限公司（下稱呈丰公司）代為銷售。原告於民國108年10月10日至「漢神棧」銷售中心，與呈丰公司之員工洽談後，決定以新臺幣（下同）445萬元購買房屋編號第2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4324建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路000號2樓之5房屋（權利範圍全部，下合稱系爭房地），並同時在銷售中心簽立預售房地買賣契約書（下稱系爭契約，但如專指房地買賣

契約書時，則稱之系爭契約書），惟當時呈丰公司僱傭之代
銷人員許書融向原告稱：為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地預售屋價額填載為557萬元，
惟實際買賣金額仍為445萬元，待以填載上開虛偽售價之系
爭契約書向銀行貸款8成即445萬元後，被告即會以裝潢折讓
之方式退還原告所繳之112萬元等語，兩造遂於系爭契約書
之房地總價欄位不實填載為557萬元，原告並先行繳納包含
定金、簽約金及第1至9期工程款項共45萬元予被告。原告復
於111年3、4月間收受被告所寄發之合約變更協議書及裝修
工程契約書，原告簽完後即寄回被告公司，但之後卻遲未接
獲被告用印完成之合約變更協議書。嗣原告於111年8月間，
接獲許書融以電話通知建案不敷成本，被告欲提高每坪單價
至房地總價557萬元，原告不同意，認為應以房地總價445萬
元、其中8成貸款之方式支付價金，為符合與被告約定之付
款條件，原告即於111年9月26日匯款價金46萬元（連同先前
已繳納之45萬元，已達445萬元之2成價金即89萬元），及代
收款20萬元予被告，共計111萬元。原告復於111年11月4日
以存證信函向被告表明系爭房地總價款為445萬元，該存證
信函業已送達被告，惟被告之後一概否認445萬元之約定售
價，堅稱系爭契約書所載557萬元始為約定售價，並以557萬
元之售價催告付款及辦理貸款，原告遂對被告提起本件訴
訟，聲明確認買賣價格為445萬元並請求被告移轉系爭房
地，詎被告竟於訴訟繫屬中即113年8月12日將系爭房地以80
2萬元出售予訴外人孫美英，並於同年9月5日完成所有權移
轉登記。被告既將系爭房地出售、移轉登記予孫美英，即已
給付不能，且違反系爭契約第23條第1款規定，原告即依民
法第256條、系爭契約第26條第1款，於114年1月13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，該書狀繕本已於同年1月14日送達被告，而生合法解除
效力，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111萬元；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445萬元之15%計算之違約金66萬7,500元；又被告如依約以445萬元履行系爭契約，原告本得以802萬元之價金轉售他人，卻因被告違約而受有轉售利益357萬元（計算式：802萬元－445萬元＝357萬元）之損失，亦得依民法第226條第1項請求被告賠償，原告僅請求其中297萬2,500元，從而被告應返還及賠償原告共445萬元，為此提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告445萬元，及其中111萬元自111年9月26日起，其餘334萬元自民事變更聲明狀繕本送達之翌日起，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557萬元，並無約定實際買賣價金為445萬元。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91萬元及20萬代收款，經被告多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納剩餘款項，惟原告屢以兩造間約定價金為445萬元，拒絕提供相關文件，迄今被告未收足所有價款，原告違反系爭契約書有關『付款條件及方式』之規定，被告遂依系爭契約第26條第3款，於111年11月25日以存證信函向原告表示解除系爭契約，經原告於同月28日收受，而生合法解除效力，原告再以民事變更聲明狀解除系爭契約，即無理由。又系爭契約解除後，被告雖應將原告已付之價金91萬元及代收款20萬元返還原告，但因原告亦應給付違約金83萬5,500元予被告，兩相抵銷，被告僅須返還27萬4,500元，且被告早於111年11月25日被證3存證信函通知原告提供帳戶供匯還餘款，乃將準備給付之事情通知原告，依民法第235條但書規定，已生提出效力，故被告就此111萬元自不負遲延責任，原告不得請求遲延利息。又被告係於系爭契約解除後，始將系爭房地出售、移轉予孫美英，並無原告所指違約情事。縱認伊有違約情事，然系爭契約第26條第

01 2款約定之違約金，應為損害賠償額預定性質，應以原告實
02 際交付之價金因未能使用收益之利息損失作為原告所受實際
03 損害，該條款約定以445萬元之15%計算違約金，尚屬過高，
04 應予酌減。再原告已請求損害賠償預定性質之違約金，自不
05 得再請求轉售利益損失等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴
06 駁回。

07 三、兩造不爭執事項：

- 08 (一)被告係系爭建案之起造人，系爭建案於107年7月23日經高雄
09 市政府核准建造執照。被告委任呈丰公司代為銷售系爭建案
10 之房地預售，許書融為呈丰公司僱傭之代銷人員。
- 11 (二)原告於108年10月10日以定金10萬元向被告訂購系爭房地，
12 並於同月12日匯款12萬元簽約金予被告，復於同月30日簽訂
13 系爭契約書，其上載總價金為557萬元，繳款方式如系爭契
14 約第4條「房地付款明細表」，原告並自110年8月陸續給付
15 第1至9期工程款共23萬元予被告，另於111年9月26日再給付
16 價金46萬元、代收款20萬元予被告，合計111萬元。
- 17 (三)被告於111年9月19日起即多次以被證1（111年9月19日）、
18 被證2（111年9月28日、同年10月28日、同年11月14日）存
19 證信函（見審訴卷第179至203頁）通知原告依系爭契約第15
20 條第1項約定，向被告指定之貸款金融機構辦理系爭房地貸
21 款。原告並未依被告之通知辦理系爭房地貸款，後被告於11
22 1年11月25日以系爭契約第26條第3款，以被證3存證信函通
23 知向原告表示解除系爭契約，原告於同月28日收受知悉。
- 24 (四)原告於111年11月4日以原證7存證信函通知被告依實際成交
25 價445萬元履約，並經被告收受。
- 26 (五)被告於113年8月12日以802萬元為對價，將系爭房地出售予
27 孫美英，並於同年9月5日辦理所有權移轉登記完畢。
- 28 (六)原告以114年1月13日民事變更聲明狀繕本通知被告解除系爭
29 契約，該書狀繕本於同月14日送達被告。

30 四、得心證之理由：

- 31 (一)系爭契約是否業經被告解除？

- 01 1.經查，系爭契約書第4條載明房地總價為557萬元，其中自備
02 款84萬元，銀行貸款445萬元，交屋款28萬元，買方應按房
03 地付款明細表，分別繳納簽約金22萬元、第一至第九期款合
04 計23萬元、第十期款39萬元、銀行貸款445萬元、交屋款28
05 萬元。第6條付款條件及方式並約明：「一、買方應遵守房
06 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
07 款通知單7日內，依賣方指定之繳納地點或銀行，以現金或
08 即期支票如數一次繳清。二、依前款規定，如買方逾期達5
09 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
10 部分每日萬分之二單利計算之遲延利息.....。如逾期2個
11 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
12 以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳者，雙方
13 同意依第26條違約之罰則規定處理。」。又第15條第1款明
14 定：「契約第4條房地總價內之銀行貸款金額，由買方另立
15 「委辦房地貸款契約書（如附件一），特別授權委任賣方指
16 定之貸款金額機構統籌辦理之；.....除享有政府所舉辦之
17 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
18 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
19 方，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」，兩造並據此共同簽立委辦房地貸款契約書，作為系爭
21 契約書之附件一，其上約明原告購買系爭房地，特委託被告
22 辦理銀行貸款事宜，委辦房地貸款約定金額計445萬元，本
23 委辦貸款如需原告補正相關證件、加蓋印章、覓保證人、或
24 親自會同辦理時，買方應於賣方或銀行通知後5日補齊，不
25 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
26 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
27 稽（見審訴卷第28至47頁）。
- 28 2.又原告係於108年10月10日下訂付款10萬元決定購買系爭房
29 地，並於同月12日匯款12萬元簽約金予被告，兩造復於同月
30 30日簽立系爭契約書，簽約後，原告有陸續支付系爭契約書
31 第4條房地付款明細表所載第一期至第九期款共23萬。嗣被

告於111年9月19日通知原告於111年9月15日前繳交房地付款明細表所載第十期款、代收款及貸款相關文件。原告於111年9月26日再支付價金46萬元、20萬元代收款予被告。被告復於111年9月28日、同年10月28日先後寄送被證2前兩份存證信函予原告，催告原告於函到7日內繳交貸款相關文件，該2份存證信函先後於同年9月29日、同年10月31日送達原告。原告於111年11月4日寄送原證7之存證信函予被告，表明房地總價款為445萬元，要求被告以總價445萬元履約。惟被告於111年11月14日寄送被證2第3份存證信函予原告，要求原告於函到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價款，若屆期無法履行，被告將以本存證信函作為解除系爭契約之意思表示，不再另行通知，該存證信函於同月15日送達原告。末被告於111年11月25日寄送被證3之存證信函予原告，表示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房地價款，被告以此存證信函為解除系爭契約之意思表示，不再另行通知，並將沒收總金額15%之違約金83萬5,500元，該存證信函於同月28日送達原告等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)、(三)、(四)），並有各存證信函及收件回執在卷可佐（見審訴卷第95至97、179至207頁），此部分事實已堪認定。

3. 被告抗辯原告僅繳納房地價款91萬元及代收款20萬元，經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，以繳納剩餘款項，惟原告屢以兩造約定房地總價為445萬元為由，拒絕提供貸款相關文件，亦未以現金或即期支票補足剩餘房地價款466萬元，違反系爭契約有關『付款條件及方式』之規定，故被告得適用系爭契約第26條第3款「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款15%計算之金額.....，買賣雙方並得解除本契約」，片面解除系爭契約書等語。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91萬元及代收款20萬元，惟主張兩造約定之房地總價為445萬元，

並非被告所寄存證信函所載557萬元，且於111年3、4月間兩造已簽立合約變更協議書，使契約書所載房地總價符合兩造約定總價，原告並無配合以557萬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445萬元，並已合意以總價445萬元履行契約是否屬實。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445萬元，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557萬元（含貸款金額445萬元），被告聲稱原告僅須先支付訂金10萬元、簽約金12萬元及系爭契約書第4條房地付款明細表所載第一期至第九期款合計23萬元，待以填載虛偽售價之系爭契約書向銀行貸款8成即445萬元後，即會裝潢折讓方式退還原告所繳之45萬元。原告因而於111年3、4月間收到被告寄發之合約變更協議書及裝修工程契約書，原告簽名寄回後，遲未接獲被告用印完成之上開契約書，反而於111年8月間，接獲被告派人以電話通知欲提高每坪單價至557萬元，原告不同意後，被告即一概否認當初約定之445萬元售價，堅稱系爭契約書所載557萬元始為約定售價等情，業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）、合約變更協議書及裝修工程契約書翻拍照片為證（見審訴卷第19、85至93頁），該系爭拆款總表確記載系爭房地之實價為445萬元，合約價為557萬元，與原告所述相符，且其後合約變更協議書亦記載變更後總價為445萬元，是原告主張之事實，並非無憑。

(2)又證人即原告同時期購買漢神棧預售屋之葉仲剛，於本院11

2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（見另案卷一第129至134頁）；證人即與原告同時期購買漢神棧預售屋之劉潤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

01 闊的主意，不然就要把房子退還。一開始寄存證信函要我
02 一直匯錢，我錢都匯款了，但被告最後要漲價，加價太多我付
03 不出來，所以沒有完成最後交屋（另案卷一第151至154頁、
04 156頁）；證人即原告同時期購買漢神棧預售屋之吳昀昌證
05 稱：我跟原告原本是在臉書社團「富豪居」社團之普通成
06 員，原本並不認識，我是在富豪居的臉書社團看到系爭建
07 案，並與原告在系爭建案現場排隊時認識，當時現場代銷的
08 人提出系爭拆款總表，表示若我們當天購買即可獲市價八折
09 之優惠價，我是購買A5的5樓，原告好像是買A6的2樓。我的
10 合約價是620萬元，實際價格為496萬元，簽約時許書融希望
11 我先以合約價配合，被告會做裝潢折讓給我，但不會實際裝
12 潢，等到貸款核貸下來之後，即會匯還頭期款予我。我當時
13 有簽署裝修工程契約書，並尚有一併簽合約變更協議書，其
14 格式均與原告所提出之裝修工程契約書、合約變更協議書一
15 致。但是後來許書融打電話來說因成本上漲，希望抬高單價
16 每坪3萬元之買賣價金共555萬元才要交屋等語（見重訴卷二
17 第33至38頁），其等證述內容互核相符。且證人葉仲剛當庭
18 提出之合約變更協議書、裝修工程契約書翻拍照片（見另案
19 卷一第245至249頁），亦與原告提出之合約變更協議書及裝
20 修工程契約書翻拍照片（見審訴卷第85至93頁）相同，且其
21 協議總額，亦與渠等所述實價金額及裝修折讓金額，與代銷
22 中心分列成交總價與合約價之表格照片（見另案卷一第251
23 頁）所示差價情形一致，足見上開證人所述確有憑據，可資
24 採信。

25 (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
26 對漢神棧，我這幾年在高雄銷售了幾千件的房地產，都是在
27 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
28 售的案子，我有介紹吳昀昌買漢神棧，從頭到尾這個案子會
29 成交，包括價格設計、合約、買賣方式，所有東西都是我設
30 計的，我是跟建商（指被告）討論完之後才把內容在社團內
31 傳達給社友，售價是我跟被告董事長陳大儒協商出來的價

01 格，從製作定價到製作價表到找買方來簽約我都有參與。買
02 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
03 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
04 價。被告當時要協助所有買方貸款可以取得較高的成數，所
05 以把合約價做高，合約價做高的情況下，最後貸款8成的價
06 格才是真實的買價。當時成交的價格是我定的，當初透過我
07 富豪居社團去買漢神棧的人，都是依照系爭拆款總表，以
08 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
09 折。系爭拆款總表所載第一期定金、簽約金、第2-9期這些
10 都是做給銀行看的，銀行貸款下來之後就會全部退給買方，
11 但買方還是要先繳。後來疫情時被告董事長打電話給我，說
12 他沒辦法做偽造合約的事，因為有法律風險，我問他要怎麼
13 做，他說要買方付兩成的頭期款，我說這樣做法跟當初的承
14 諾不一樣，他就說不管，反正就是要買方付頭期款，我叫他
15 自己去跟買方溝通，他溝通完後就是要買方加價，我說怎麼
16 會搞成這樣，他就說現在成本漲，大家都賺，他沒賺到錢，
17 這樣不公平，我們為了這件事一直在爭執，我要叫他履約，
18 他一直迴避我，說他要想辦法叫買方退掉，如果不退就要用
19 假的成交價履約，我們用電話及LINE討論了很久。當時跟買
20 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
21 練的員工，他們想逼買方退掉，所以會派許書融出來等語明
22 確（見重訴卷一第65至73頁），其並提出其與陳大儒、許書
23 融之相關LINE對話紀錄為憑（見重訴卷一第79至121、123至
24 281頁），由該對話紀錄，確見李杰對陳大儒、許書融表示
25 多位社團買受人反映被告公司片面要求加價、補錢，甚至不
26 承認當初約定之售價，片面改為以合約價出售，違反當初之
27 約定，因而質問陳大儒、許書融，要求解釋、處理、解決，
28 李杰與許書融更談論到多位買受人因不滿被告公司片面加
29 價、不承認當初約定之價格，而在網路上留言批評及接受媒
30 體採訪、其後更提起訴訟，足徵原告及證人葉仲剛、劉潤
31 彰、吳昀昌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，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445萬元，而非系爭契約書所載557萬元，且兩造已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，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（見重訴卷一第487頁）。再徵諸李杰於111年4月23日以LINE傳送語音訊息予被告董事長陳大儒，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」（見重訴卷一第89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445萬元。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557萬元變更為445萬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。

(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款契約書時，固約定原告應向銀行申辦貸款445萬元，惟依上開證人所述及原告與證人所提出之買賣契約書，被告均係與買家約定合約價之8成向銀行貸款，剩餘2成款項由買家先行給付，而兩造合意變更總價為445萬元，業如前述，則應認貸款金額同時變更為445萬元之8成即356萬元，故原告自無可能再循系爭契約書及委辦房地貸款契約書所載，向銀行申辦445萬元之貸款。故原告截至111年9月26日業已繳納共

計91萬元價金，已超過445萬元之2成價款（即89萬元），復於同日匯款20萬元繳納代收款，業已付足貸款以外，所需繳付之價金，應堪認定。

4. 被告自111年9月19日至同年11月25日止，雖曾多次寄送存證信函，通知原告提出相關文件辦理銀行申貸，以繳納剩餘款項，然斯時被告已毀諾拒不承認445萬元之房地總價，片面要求以系爭契約書所載557萬元履行，此由原告於111年11月4日寄送存證信函予被告，表明系爭房地總價為445萬元，要求被告以445萬元履約（見審訴卷第95至97頁），被告卻於同月14日以存證信函回覆原告所述不實，並表明系爭房地總價為557萬元，原告需辦理貸款445萬元，而催告原告提出申貸相關文件（見審訴卷第197至198頁）可知，則被告於存證信函陳述原告應支付之房地總價、所催告原告申辦之貸款金額皆與兩造約定不符，則被告之通知、催告不符債之本旨，應不發生通知、催告之效力。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』」之情形，尚無從依該條款適用系爭契約第26條之違約罰則；亦不該當系爭契約第15條第1款「買方應於賣方通知貸款日起20內辦妥對保手續，……買方逾期未前往辦理貸款手續」之情形，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34頁），要求原告配合以非兩造合意之貸款金額445萬元申辦貸款，進而支付超過約定房地總價之價金，原告拒絕配合以445萬元申辦貸款以

01 支付剩餘價金，即有正當理由，未能以貸款支付剩餘價金非
02 可歸責於原告，應不構成債務不履行。故被告主張原告違反
03 有關「付款條件及方式」之規定，構成系爭契約第26條第3
04 款之解除契約事由，即非有據。從而被告於111年11月25日
05 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
06 法，縱該存證信函已於同月28日送達原告，仍不生契約解除
07 之效力。

08 (二)系爭契約是否業經原告解除？

09 1.查系爭契約第23條第1款明定：「賣方保證產權清楚，絕無
10 一物數賣．．．等情事之一．．．。」；第26條第1款則約
11 明：「賣方違反第23條及第25條第1款規定者，買方得解除
12 本契約」（見審訴卷第40、41頁），準此，如被告有一屋數
13 賣之情事，原告即得片面解除系爭契約。又物之出賣人，負
14 交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；因可歸
15 責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損
16 害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，民法第3
17 48條第1項、第226條第1項、第256條分別定有明文。

18 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
19 地出售予原告，嗣被告雖曾於111年11月25日寄送存證信函
20 予原告，為解除系爭契約之意思表示，惟被告之解除契約並
21 非合法而不生效力，業如前述，系爭契約自仍有效，然被告
22 在系爭契約仍有效、其應受拘束之情形下，於113年8月12日
23 將系爭房地以802萬元出售予孫美英，並於同年9月5日完成
24 所有權移轉登記，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(五)），
25 則被告顯然已一屋二賣，而違反系爭契約第23條第1款，且
26 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
27 爭房地予原告，而陷於給付不能，故原告依系爭契約第26條
28 第1款、民法第256條，以114年1月13日民事變更聲明狀繕本
29 之送達，對被告為解除系爭契約之意思表示，即於法有據，
30 又該書狀繕本已於同月14日送達被告乙情，為兩造所不爭執
31 （見不爭執事項(六)），則原告解除契約為合法，系爭契約於

000年0月00日生解除效力。

(三)原告依民法第259條第2款，請求被告返還已付價金及代收款111萬元及利息，有無理由？

1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：……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259條第2款定有明文。查原告已陸續支付房地價款91萬元、代收款20萬元，共111萬元予被告，已如前述，系爭契約既經解除，原告依民法第259條第2款，請求被告回復原狀，將已受領之111萬元償還原告，並附加自最後受領時即111年9月26日起按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

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83萬5,500元，並主張抵銷等語，惟本件並無符合系爭契約第26條第3款被告得片面解除契約、沒收價金之事由，業如前述，被告自不得依同款規定，沒收依房地總價15%計算之違約金83萬5,500元，是其主張對原告有違約金債權83萬5,500元，並為抵銷抗辯，為無理由。

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27萬4,500元，即係將準備給付之事情通知債權人，以代提出，依民法第235條但書規定，已生提出給付之效力，故被告就111萬元不負給付遲延責任，原告不得請求遲延利息等語，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

01 生提出之效力。債權人拒絕受領，即不負遲延責任（最高法
02 院83年度台上字第903號判決意旨參照）。又給付兼需債權
03 人之行為者，債務人依民法第235條但書規定，固得以準備
04 給付之事情，通知債權人，以代提出，惟其準備給付之事情
05 仍需依債務本旨實行，始生提出之效力（最高法院100年度
06 台上字第794號判決意旨參照）。

07 (2)系爭契約係於114年1月14日始經原告合法解除，業如前述，
08 則被告於111年11月25日以被證3存證信函通知原告提供帳戶
09 匯還27萬4,500元時，系爭契約尚未解除，原告並無請求被
10 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
11 未發生，則被告上開被證3存證信函之通知，即非依債務本
12 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
13 為111萬元，並非僅27萬4,500元，被告僅表示欲返還一部，
14 而通知原告準備給付，顯非依債務本旨實行，揆諸前揭說
15 明，仍不生提出之效力，原告得拒絕受領。從而被告辯稱原
16 告受領遲延，被告不負遲延責任，原告不得請求遲延利息等
17 語，即屬無據。

18 (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6
19 6萬7,500元，有無理由？

20 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
21 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
22 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
23 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違
24 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
25 之賠償總額，民法第250條第1項、第2項定有明文。違約金
26 有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同，前者以
27 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
28 務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履
29 行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，
30 或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依
31 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41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款約定：「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42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445萬元，房地總價款之15%為66萬7,500元，此一金額並未超過原告已繳房地價款91萬元（不含代收款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66萬7,500元，自屬有據。

4.被告雖抗辯原告所受損害，為交付之金錢111萬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，應予酌減等語，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112年10月2日提起本件訴訟，聲明確認買賣價格為445萬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7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113年8月12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66萬7,500元，仍不惜違約將系爭房地以802萬元轉售他人，由此觀之，系爭契約約定之違約金66萬7,500元應無過高。又兩造於108年10月間約定之買賣總價為445萬元，被告嗣於113年8月12日係以802萬元出售，倘被告依約移轉系爭房地予原告，則原告亦得以802萬元轉售，可享受之轉售

01 差價利益高達357萬元，是原告主張其因被告之違約，受有
02 轉售利益損失357萬元，並非無據，自難認兩造約定之違約
03 金66萬7,500元過高。且被告為資本總額2億1960萬元之公
04 司，有公司變更登記表在卷可查（見審訴卷第129頁），具
05 相當之談判能力，被告於訂約時，即已評估其履約之意願、
06 能力、經濟能力、利潤、違約之可能性及違約時可能遭求償
07 等主、客觀因素，本諸自由意志及平等地位，始自主決定簽
08 訂系爭契約書，同意該違約金之約定，自難認該違約金約定
09 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
10 情事，本院因認原告請求違約金66萬7,500元，並無過高，
11 被告請求酌減，尚無可採。

12 (五)原告依民法第260條、第226條第1項，請求被告賠償267萬2,
13 500元，有無理由？

14 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
15 生之損害，已依契約預定其賠償額，自不得更請求遲延利息
16 及賠償損害（最高法院109年度台上字第3213號判決意旨參
17 照）。原告依系爭契約第26條第2款後段，得請求被告給付
18 違約金66萬7,500元，且該違約金屬損害賠償預定性質之違
19 約金，業經本院認定如前，揆諸上開見解，原告自不得更請
20 求賠償其他損害，是原告依民法第260條、第226條第1項，
21 另請求被告賠償轉售利益損失267萬2,500元，洵屬無據。

22 五、綜上所述，原告依民法第259條第2款、系爭契約書第26條第
23 2款後段，請求被告給付原告177萬7,500元，及其中111萬元
24 自111年9月26日起，其餘66萬7,500元自114年1月13日民事
25 陳報狀繕本送達翌日即同月15日起（見不爭執事項(六)），均
26 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
27 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
29 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

30 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判
31 決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日
02 民事第二庭 審判長法官 鄭 瑋
03 法官 林岷爽
04 法官 邱逸先

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日
09 書記官 洪嘉慧