

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第212號

上訴人 蔣琍麗

訴訟代理人 鄭鈞懋律師

上訴人 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 張琳婕律師

訴訟代理人 李錦臺律師

王舜信律師

上列當事人間請求履行契約事件，兩造對於中華民國臺灣高雄地方法院112年度訴字第1081號第一審判決各自提起上訴，本院於14年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回蔣琍麗後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

國聯土地開發股份有限公司應再給付蔣琍麗新臺幣肆拾柒萬貳仟伍佰元，及自民國一一二年十一月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

蔣琍麗其餘上訴及國聯土地開發股份有限公司之上訴，均駁回。

第一、二審訴訟費用，關於國聯土地開發股份有限公司上訴部分，由國聯土地開發股份有限公司負擔；蔣琍麗上訴部分，由國聯土地開發股份有限公司負擔百分之八十五，餘由蔣琍麗負擔。本判決所命給付部分，於蔣琍麗以新臺幣壹拾陸萬元供擔保後得假執行，但國聯土地開發股份有限公司如以新臺幣肆拾柒萬貳仟伍佰元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、蔣琍麗主張：蔣琍麗之母即訴外人蔣吳玉美與國聯土地開發

股份有限公司（下稱國聯公司），於民國108年4月8日簽訂如原判決附表一所示不動產（以下均以附表一稱之，合稱系爭不動產，若僅指涉土地、房屋，則稱系爭土地、房屋，）之預售房地買賣契約書（下稱系爭契約），交易總價新臺幣（下同）415萬元。惟蔣吳玉美於110年12月26日死亡，其繼承人蔣琍麗與訴外人蔣詠家、蔣莉華、蔣文藏於112年4月27日簽立遺產分割協議書（下稱系爭分割協議）並經公證，由蔣琍麗單獨繼承系爭契約之權利。嗣蔣琍麗檢附相關資料向國聯公司請求換約，惟國聯公司稱須提出「臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）判決文件」以證明為蔣吳玉美之合法繼承人，始得辦理後續程序，其後並以蔣琍麗未檢附上開文件釐清權屬為由解除系爭契約，國聯公司解除系爭契約自非合法。而國聯公司已將系爭不動產出售予訴外人歐憲昌，並於112年7月25日辦妥所有權移轉登記致給付不能，蔣琍麗自得依民法第226條、第256條規定，及系爭契約第26條第1項約定，解除系爭契約，並依民法第259條、第179條規定及系爭契約第26條第2項約定，請求國聯公司返還已繳價金93萬元；依系爭契約第26條第2項約定，請求國聯公司給付系爭不動產總價款15%之違約金622,500元（計算式：415萬元 $\times$ 15%=622,500元）。又國聯公司將系爭不動產以708萬元轉售第三人之價差293萬元（計算式：708萬元－415萬元=293萬元），屬蔣琍麗所受損害，蔣琍麗另得依民法第226條規定，請求國聯公司賠償等語。為此，爰聲明求為判命：(一)國聯公司應給付蔣琍麗4,482,500元，及其中93萬元自112年2月24日（國聯公司受領時）起；其中3,552,500元自112年11月2日民事再變更訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、國聯公司則以：蔣琍麗先前係要求將系爭契約之買受人變更為其女即訴外人李蕙麟，惟李蕙麟非蔣吳玉美之法定繼承人。蔣琍麗雖提出系爭分割協議，惟始終未檢附蔣吳玉美之

01 除戶謄本、繼承系統表及全體繼承人戶籍謄本。系爭分割協
02 議雖經公證，然公證人僅書面審查而有受欺瞞之可能，故為
03 免爭議，國聯公司自112年4月7日起不斷要求蔣琍麗補提法
04 院判決或與判決有同一效力之資料，惟蔣琍麗僅重複提出系
05 爭分割協議。國聯公司自112年2月24日即對買方為貸款通
06 知，惟蔣琍麗遲延達3個月仍未補具房貸財力證明文件，致
07 無法辦理對保手續，已逾系爭契約第15條第1項所定20日，
08 且蔣琍麗未依約辦理貸款，致無法完成付款及後續交屋程
09 序，已違反約定之付款條件及方式。國聯公司於112年5月10
10 日、112年5月23日，依系爭契約第26條第3項約定解除契
11 約，並依系爭契約第26條第3項約定，沒收房地總價款15%
12 之金額622,500元，自有所據。至其餘307,500元雖應退還，
13 然國聯公司請蔣琍麗提供匯款帳號皆未獲置理，依民法第23
14 5條但書規定，蔣琍麗無由再請求利息等語為辯。

15 三、原審判決國聯公司應給付蔣琍麗108萬元（返還價金93萬元
16 及給付違約金15萬元），及其中93萬元自112年2月24日起、
17 15萬元自112年11月4日起，均至清償日止，按週年利率5%
18 計算之利息，並駁回蔣琍麗其餘請求。兩造就其敗訴部分均
19 提起上訴。蔣琍麗上訴及答辯聲明：(一)原判決不利於蔣琍麗
20 之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，國聯公司應再給付蔣琍麗3,
21 402,500元，及自112年11月4日起至清償日止，按週年利率
22 5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。(四)國聯公司
23 上訴駁回。國聯公司上訴及答辯聲明：(一)原判決不利於國聯
24 公司之部分廢棄；(二)上開廢棄部分，蔣琍麗在第一審之訴及
25 假執行之聲請均駁回。(三)蔣琍麗上訴駁回；(二)如受不利判
26 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 四、兩造不爭執事項：

28 (一)國聯公司與蔣吳玉美於108年4月8日簽訂系爭契約，購買系
29 爭不動產，買賣總價金415萬元。

30 (二)蔣吳玉美於110年12月26日死亡。

31 (三)蔣琍麗方面前已繳交簽約金、分期款共73萬元，蔣琍麗再於

- 01 112年2月24日繳付代收款20萬元予國聯公司收受。
- 02 (四)蔣琍麗將蔣吳玉美已死亡乙事通知國聯公司，國聯公司於11
- 03 2年2月24日寄送「漢神棧貸款通知書」(下稱系爭貸款通知)
- 04 給蔣琍麗，通知應於112年3月8日前提出繼承相關文件及財
- 05 力證明文件。
- 06 (五)國聯公司於112年2月24日寄發存證信函予蔣吳玉美，通知應
- 07 按契約辦理申請銀行貸款事宜。
- 08 (六)國聯公司員工許書融曾於112年3月8日將蔣吳玉美死亡證明
- 09 書、繼承人繼承系統表、免稅證明書、繼承人戶籍謄本及印
- 10 鑑證明、遺產分割協議書等之照片傳送給蔣琍麗。
- 11 (七)蔣琍麗曾以蔣吳玉美繼承人代表名義，於112年3月8日告知
- 12 國聯公司：蔣吳玉美已經死亡，由伊繼承換約，且要求由其
- 13 女李蕙麟繼受系爭不動產權利義務等情，並提供李蕙麟之身
- 14 分證件、健保卡、勞健保投保資料、所得扣繳憑單及存摺資
- 15 料等。
- 16 (八)國聯公司就蔣琍麗上開請求，於112年4月7日寄發存證信函
- 17 給蔣琍麗，略以：經檢視蔣琍麗檢附國稅局等繼承文件內容
- 18 初判李蕙麟非法定繼承人，依法不合，及要求蔣琍麗於函到
- 19 7日內檢附高雄地院判決文件釐清繼承權屬，屆期不為，將
- 20 依系爭契約第26條違約罰則規定解除契約等語。
- 21 (九)蔣琍麗於112年4月17日寄發存證信函給國聯公司，略以：伊
- 22 於112年3月8日已告知蔣吳玉美於110年12月26日死亡，由伊
- 23 繼承換約，文件資料(含遺產分割協議書、財產清冊、遺產
- 24 稅免稅證明書、銀行存款資料、身分證正反面、戶籍謄本、
- 25 印鑑證明等)已寄給國聯公司，國聯公司取得使用執照卻延
- 26 遲交屋、也未開立繳付自備款發票，催請一併處理等語。
- 27 (十)國聯公司於112年4月24日寄發存證信函給蔣琍麗，略以：已
- 28 於112年4月7日存證信函催告蔣琍麗檢附高雄地院判決文件
- 29 釐清權屬，迄今尚未繳交判決文件，請於函到7日內檢附，
- 30 否則依據系爭契約第26條規定辦理，並以本存證信函作為解
- 31 除契約之意思表示等語。

- 01 (二)蔣吳玉美繼承人即蔣琍麗、訴外人蔣詠家、蔣莉華、蔣文
02 藏，另於112年4月27日再行簽立系爭分割協議書並經公證，
03 其內約定：系爭不動產之權利義務由蔣琍麗單獨繼承等旨。
- 04 (三)蔣琍麗於112年4月28日寄發存證信函給國聯公司，略以：伊
05 前於112年3月8日告知蔣吳玉美死亡，又備齊資料於112年4
06 月17日寄給國聯公司要求換約，再至高雄地院詢問確認只要
07 有遺產繼承及分割協議書即可，無需法院判決文件，伊兄弟
08 姐妹亦同意由伊單獨繼承，國聯公司應於文到7日內辦理移
09 轉過戶交屋事宜等語。
- 10 (三)國聯公司於112年5月10日寄發存證信函予蔣琍麗，略以：蔣
11 琍麗就系爭不動產買賣價金需辦理貸款332萬元及繳付交屋
12 款10萬元，蔣琍麗要求辦理移轉過戶，但尚未辦理銀行貸款
13 對保手續，檢附之文件國聯公司非權責單位無法釐清權屬，
14 蔣琍麗迄今未檢附高雄地院判決文件，將以本函正式作為解
15 除系爭契約之意思表示及依據系爭契約第26條規定沒收總價
16 金15%計算之金額，及退還餘款等語。
- 17 (四)蔣琍麗於112年5月15日寄發存證信函予國聯公司，略以：原
18 買受人蔣吳玉美已經死亡，經包括伊在內之繼承人為遺產分
19 割協議，關於買賣系爭不動產相關權義由伊單獨繼承，系爭
20 協議書及附表也已寄送國聯公司，國聯公司應於文到7日內
21 辦理移轉過戶，蔣琍麗已繳納自備款93萬元，後續需辦理貸
22 款，伊並無違約等語。
- 23 (五)國聯公司於112年5月23日寄發存證信函給蔣琍麗，略以：蔣
24 琍麗先前提供之遺產繼承文件，因國聯公司非權責單位無法
25 釐清權屬，多次要求提出權責機關之遺產繼承證明文件，迄
26 未提供，因蔣琍麗逾期未辦理貸款手續，依本函解除契約及
27 沒收違約金等語。
- 28 (六)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
29 於111年7月18日辦理所有權第一次登記於國聯公司名下；系
30 爭土地於111年8月1日以塗銷信託為原因，移轉登記於國聯
31 公司名下。

01 (七)國聯公司於112年7月10日將系爭不動產以708萬元出售訴外
02 人歐憲昌，於112年7月25日辦理所有權移轉登記完畢。

03 (六)蔣琍麗以112年11月2日民事再變更訴之聲明狀為解除系爭契
04 約之意思表示，國聯公司於112年11月3日收受送達。

05 五、本件爭點：蔣琍麗主張國聯公司有契約給付不能情事，解除
06 系爭契約，並請求國聯公司返還已給付價金93萬元、違約金
07 622,500元及國聯公司因轉賣系爭不動產所得溢價293萬元，
08 有無理由？

09 六、經查：

10 (一)本件蔣琍麗之母蔣吳玉美前於108年4月8日與國聯公司簽訂
11 系爭契約，買受如附表一所示之系爭不動產，蔣吳玉美於11
12 0年12月26日死亡，其簽約金42萬元及第1期至第10期自付款
13 共31萬元，業經蔣琍麗方面依約繳訖，蔣琍麗另於112年2月
14 24日繳交代收款20萬元予國聯公司，共計繳納93萬元。國聯
15 公司受通知蔣吳玉美死亡之事實後，於112年2月24日寄送系
16 爭貸款通知給蔣琍麗，通知應於112年3月8日前提出繼承相
17 關文件及財力證明文件，另再寄發存證信函予蔣琍麗，通知
18 應按契約辦理申請銀行貸款事宜(即國聯公司所稱第一次正
19 式通知)。又國聯公司員工許書融曾於112年3月8日將蔣吳玉
20 美死亡證明書、繼承人繼承系統表、免稅證明書、繼承人戶
21 籍謄本及印鑑證明、另一份遺產分割協議書等之照片回傳給
22 蔣琍麗，蔣琍麗亦曾以蔣吳玉美繼承人代表名義，於112年3
23 月8日告知國聯公司蔣吳玉美已經死亡，由伊繼承換約，且
24 要求由其女李蕙麟繼受系爭不動產權利義務等情，並提供李
25 蕙麟之身分證件、健保卡、勞健保投保資料、所得扣繳憑單
26 及存摺等資料。嗣國聯公司以112年4月7日存證信函通知李
27 蕙麟非蔣吳玉美法定繼承人，且要求蔣琍麗於函到7日內檢
28 附高雄地院判決文件釐清繼承權屬等語，其後兩造就此爭議
29 有多次存證信函往返，蔣琍麗並在112年4月28日存證信函檢
30 附經公證系爭分割協議書面予國聯公司，惟國聯公司仍於11
31 2年5月10日以蔣琍麗檢附文件無法釐清權屬等為由，解除系

01 爭契約並沒收違約金622,500元，再以112年5月23日存證信
02 函重申前旨，其後將系爭不動產以7,080,000元出售他人，
03 於112年7月25日辦畢移轉登記，蔣琍麗據此認國聯公司違
04 約，而以112年11月2日民事再變更訴之聲明狀為解除系爭契
05 約之意思表示，國聯公司於112年11月3日收受等情，為兩造
06 所不爭執，並有系爭契約書及其附件(見原審審訴卷第15頁
07 至第30頁、第67頁至第122頁)、兩造存證信函(見原審審訴
08 卷第31頁至第35頁、第37頁至第41頁、第137頁至187頁、第
09 253頁至第257頁)、系爭分割協議含公證書(見原審審訴卷第
10 43頁至第47頁、第123頁至第135頁)、建築執照存根查詢系
11 統資料及土地建物第一類謄本、土地建物查詢資料及異動索
12 引(見原審審訴卷第189頁至第196頁、第197頁至第203頁，
13 原審卷第89頁至第126頁)、李蕙麟個人及財力資料(含身分
14 證正反面、勞保投保資料、扣繳憑單、存摺及內頁明細、印
15 鑑證明、戶籍謄本等，見原審審訴卷第259頁至第283頁)、
16 不動產交易實價查詢(見原審卷第33頁至第34頁)、匯款申請
17 書(見原審卷第35頁)、漢神棧貸款通知書(見原審卷第149頁
18 至第155頁)、國聯公司員工許書融傳送之文件訊息(見原審
19 卷第169頁至第197頁)等在卷可稽，堪認為真實。

20 (二)查國聯公司知悉系爭不動產原買受人蔣吳玉美死亡後，即寄
21 送系爭貸款通知予蔣琍麗，內容略為請蔣吳玉美之繼承人應
22 於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
23 文件，包括遺產分割協議書、繼承系統表、遺產稅免稅證明
24 書或繳清證明書，以釐清繼承人資訊；另應提出房貸財力證
25 明文件，包括繼承人戶口名簿或戶籍謄本及身分證、健保
26 卡、綜合所得稅各類所得資料清單及全國財產總歸戶清單、
27 繳納綜合所得稅資料、在職證明、勞保明細、收入資料、印
28 鑑證明等，分別載明於系爭通知第一、三項(見原審卷第149
29 頁至第151頁)。而國聯公司員工許書融於112年3月8日將蔣
30 吳玉美之死亡證明書、繼承系統表、遺產分割協議書、免稅
31 證明書、繼承人戶籍謄本及印鑑證明等(下稱系爭繼承文件)

01 照片回傳給蔣琍麗，有手機照片在卷可稽(見原審卷第171頁
02 至第195頁)，可認蔣琍麗已依上開通知所定期限，提出申報
03 遺產證明文件及繼承文件資料予國聯公司。國聯公司雖主張
04 其當時所提出之分割協議與系爭分割協議不同，該分割協議
05 之內容及效力具爭議，國聯公司難辨真偽云云。然國聯公司
06 與蔣吳玉美與其繼承人間，僅有系爭不動產之預售買賣契約
07 關係，且蔣琍麗是依國聯公司之系爭貸款通知提出相關繼承
08 資料予國聯公司，實難謂國聯公司會不解其意。況由國聯公
09 司嗣後寄送蔣琍麗之存證信函內容觀之，其並未就蔣琍麗當
10 時提出之分割協議有所質疑，且蔣琍麗亦已於112年4月28日
11 另將經公證之系爭分割協議以存證信函補送予國聯公司（見
12 原審審訴卷第153頁至第163頁），其上亦已明確載明系爭不
13 動產預售屋相權利全部由蔣琍麗單獨繼承，則蔣琍麗於國聯
14 公司解除系爭契約前，已提出申報遺產證明文件及繼承文
15 件，當無疑義。至國聯公司雖於112年4月7日存證信函要求
16 蔣琍麗檢附高雄地院判決文件擬清權屬(見原審審訴卷第139
17 頁)，復於同年4月24日存證信函主張蔣琍麗未繳交判決文
18 件，同年5月10日再以存證信函指摘主張蔣琍麗未提出高雄
19 地院判決文件為由解除系爭契約，並於同年月23日以蔣琍麗
20 未提出權責機關之遺產證明文件為由，再次解除系爭契約
21 (見原審審訴卷第147頁至第151頁、第165頁至第169頁、第1
22 83頁至第187頁)，惟我國繼承法制採當然繼承主義，於被繼
23 承人死亡即發生繼承效力，無庸經法院判決或和解、調解等
24 與判決有同一效力之程序，且被繼承人死亡後，倘繼承人間
25 無訟爭，亦無法院判決可供提出，國聯公司強行要求蔣琍麗
26 提出高雄地院判決文件，於法不合，其據以解除系爭契約，
27 自難認有據。

28 (三)又蔣琍麗雖曾於112年3月8日告知國聯公司，要求由其女李
29 蕙麟繼受系爭不動產權利義務，當時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等資
31 料，惟經國聯公司審核後，認李蕙麟非蔣吳玉美之法定繼承

01 人，於同年4月7日予以拒絕後，蔣琍麗旋即於同年月13日將
02 其房貸財力證明文件以掛號寄給國聯公司，並於同年月17日
03 寄發存證信函給國聯公司，明確表明由其繼承換約（見原審
04 審訴卷第143頁）。雖國聯公司否認有收受蔣琍麗之房貸財
05 力證明文件，惟蔣琍麗確實曾於112年4月13日申請戶籍謄
06 本、印鑑證明、全國財產稅總歸戶財產查詢清單（見本院卷
07 第225頁至第231頁），並有限時掛號函件收據在卷可稽（見
08 本院卷第233頁），蔣琍麗復於同年4月28日寄發之存證信函
09 中表示已於112年4月13日備資料齊全等語（見原審審訴卷第
10 153頁），國聯公司亦未於其後之112年5月10日及同年月23
11 日解除契約存證信函中，僅一再指摘蔣琍麗未提出高雄地院
12 判決文件，未主張蔣琍麗未提供房貸財力證明文件，自堪信
13 蔣琍麗確實已將其房貸財力證明文件以寄送予國聯公司收
14 受，國聯公司否認有收受蔣琍麗之房貸財力證明文件云云，
15 自難認可採。

16 (四)查國聯公司雖於112年5月10日以蔣琍麗尚未辦理銀行貸款對
17 保手續、未檢附高雄地院判決文件解除系爭契約；於112年5
18 月23日以蔣琍麗未提供權責機關之遺產繼承證明文件及逾期
19 未辦理貸款手續為由，違反系爭契約第15條約定為由，依系
20 爭契約第26條約定，解除系爭契約，雖蔣琍麗既已提出申報
21 遺產證明文件、繼承文件及房貸財力證明文件予國聯公司，
22 業如前述，其未能獲國聯公司通知，向國聯公司指定之承辦
23 銀行辦理貸款，即非可歸責於蔣琍麗。國聯公司執上述理
24 由，解除系爭契約，自不合法。又系爭契約第23條第1項、
25 第26條第1項約定，賣方即國聯公司保證產權清楚，絕無一
26 物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第513條行使法
27 定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方
28 應於本預售屋交屋日或其他約定之期日前負責排除、塗銷
29 之；如違反上述約定，買方即得解除本契約（見原審審訴卷
30 第23頁、第24頁）。而國聯公司解除系爭契約並不合法，業
31 如前述，其嗣後將系爭不動產轉售第三人，並於112年7月25

日辦妥移轉登記，已違反系爭契約第23條第1項約定，蔣琍麗依前述約定，解除系爭契約，自有所據。

(五)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房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應賠償房地總價款百分之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，系爭契約第26條第2項已有明定。又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；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250條第1項、第259條第2款亦定有明文。本件蔣琍麗已繳納買賣價金共93萬元予國聯公司，為兩造所不爭執，系爭契約經蔣琍麗解除，其依上開說明，請求國聯公司返還前開款項並自受領時起加計法定利息，併請求違約金，即有所據。至國聯公司雖主張其中307,500元，其請蔣琍麗提供匯款帳號皆未獲置理，蔣琍麗無由再請求利息等云云，惟兩造既存有諸多歧見，業如前述，則國聯公司顯非依債務本旨提出給付，自不生提出之效力，其抗辯蔣琍麗就該部分不得再請求利息云云，難認有憑。

(六)關於違約金之金額部分，按違約金得區分為損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。又當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其

數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。是損害賠償預定性質違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金是否過高時，自應先就該違約金之性質予以定性，以為是否予以酌減及數額若干之判斷（最高法院108年度台上字568號判決意旨參照）。查前述系爭契約第26條第2項約定，並未明定本件違約係屬懲罰性違約金，參酌第26條第5項買賣雙方約定當事人除依前一款之請求外，不得另行請求其他損害賠償，依民法第250條第2項規定，已視為損害賠償總額預定性違約金，加以上述約定但書已載明賠償金額之總額上限，則上述違約金條款，自屬損害賠償總額預定性違約金，蔣琍麗主張係懲罰性違約金云云，並不足採。又本件依系爭契約第26條第2項約定，按買賣總價款15%計算違約金數額為622,500元（計算式：0000000×15%=622500）。國聯公司既為從事不動產銷售買賣之專業公司，且其嗣後確實將系爭不動產另以超過本件成交價415萬元之708萬元，出售訴外人歐憲昌並辦理所有權移轉登記完畢，價差達到293萬元，及蔣琍麗已繳價款為93萬元，則蔣琍麗依上述約定，請求國聯公司賠償買賣總價款15%計算之違約金622,500元，即無過高之情事，而無需酌減，蔣琍麗請求國聯公司賠償違約金622,500元，自有所據。國聯公司抗辯蔣琍麗與有過失云云，顯然無據。至蔣琍麗雖另依民法第226條規定，請求國聯公司賠償上述價差293萬元，惟上述違約金既屬損害賠償總額預定性違約金，且經本院認其主張為有理由，則此部分自己包括在其中，蔣琍麗自不得更行請求此部分損害，其再請求國聯公司賠償上述價差293萬元云云，於法不合，自難准許。

七、綜上所述，蔣琍麗求為判命國聯公司給付1,552,500元本息（計算式：930,000+622,500=1,552,500），為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上述

01 應准許部分，其中472,500元本息部分(計算式1,552,500-1,
02 080,000=472,500)，為蔣琍麗敗訴之判決，尚有未合，蔣琍
03 麗上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，
04 爰由本院改判如主文第二項所示。至於上開其餘應准許之部
05 分，原審為蔣琍麗勝訴之判決，並分別諭知兩造供擔保後，
06 得、免假執行；及不應准許部分，原審判決為蔣琍麗敗訴之
07 諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，均無不合，國聯公司
08 之上訴、蔣琍麗之其餘上訴，均無理由，應予駁回。又本判
09 決所命給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經
10 核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

11 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 九、據上論結，本件蔣琍麗之上訴為一部有理由、一部無理由，
15 國聯公司之上訴為無理由，爰判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
17 民事第一庭

18 審判長法 官 蘇姿月

19 法 官 劉定安

20 法 官 劉傑民

21 以上正本證明與原本無異。

22 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，其
23 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
24 (均須按他造當事人之人數附繕本)。上訴時應提出委任律師或
25 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
26 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
28 書記官 王秋淑

29 附註：

30 民事訴訟法第466條之1：

31 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴

- 01 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
- 02 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
- 03 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
- 04 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
- 05 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。