

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第186號

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 林澤均律師

胡仁達律師

被上訴人 劉濶彰

訴訟代理人 許龍升律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國114年7月11日臺灣高雄地方法院113年度訴字第368號第一審判決提起上訴，本院於114年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人於民國108年9月間在FACEBOOK「富豪居」社團知悉上訴人預售「漢神棧」建案（下稱系爭建案），遂於同年10月10日至系爭建案接待中心購買上訴人預售坐落高雄市○○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新台幣（下同）526萬元，惟上訴人於現場之銷售人員告以：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將系爭房地價額填載為658萬元，就被上訴人所繳納之定金、簽約金及各期工程款，上訴人會以折讓裝潢之方式退還予等語，經被上訴人同意後，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），嗣匯款簽約金16萬元，其後並依上訴人所寄發之繳款通知單，先後於109年2月4日、3月6日、9月21日、11月4日及110年2月5日、5月3日、6月5日、7

01 月5日、8月20日分別繳納第1至9期工程款各3萬元，合計共
02 給付53萬元（含定金、簽約金），上訴人復於111年5月間寄
03 發變更房地總價為526萬元之書面契約，被上訴人亦於簽署
04 後寄回。詎上訴人所屬人員於111年9月間以電話通知因系爭
05 建案不敷成本，欲提高每坪單價等語，遭被上訴人拒絕。後
06 上訴人於111年9月19日以存證信函通知被上訴人繳納第10期
07 工程款、代收款20萬元及提出貸款相關文件，被上訴人亦於
08 111年9月26日繳納代收款20萬元，並於同年9月27、28、10
09 月1日分別匯款20萬元、10萬元、16萬元予被告計66萬元。
10 迨上訴人於111年11月25日以存證信函內載系爭房地總價為6
11 58萬元，催告被上訴人應以該價額配合辦理貸款並再繳納交
12 屋款33萬元，惟兩造就系爭房地所約定之總價為526萬元，
13 並非658萬元，上訴人此部分催告並不合法。嗣被上訴人於1
14 12年10月6日調取系爭房地之登記謄本，發現上訴人已於112
15 年2月10日將系爭房地出售予第三人，顯已違反系爭契約第2
16 3條第1款前段約定，爰以起訴狀繕本之送達為解除系爭契約
17 之意思表示，並依民法第259條及系爭契約第26條第1、2款
18 之約定，請求上訴人返還已交付價金119萬元本息，並給付
19 按總價526萬元之15%計算之違約金78萬9,000元，及賠償出
20 售予第三人之差價100萬元。為此依系爭契約第26條約定及
21 民法第259、260、226條規定提起本件訴訟，於原審聲明：
22 (一)上訴人應給付298萬9,000元，及其中119萬元自111年10月
23 2日起；其中100萬元自起訴狀繕本送達翌日起，及其餘78萬
24 9,000元自114年6月25日起，均至清償日止，按週年利率5%
25 計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

26 二、上訴人則以：系爭契約第4條第1項已約明系爭房地總價為65
27 8萬元，被上訴人若主張實際價金與所載不同，自應負舉證
28 責任。上訴人自111年9月19日起數度催告被上訴人應依約提
29 供貸款相關資料，否則將依契約書第26條第3款約定解約，
30 詎被上訴人仍置之不理，上訴人乃於111年11月25日以存證
31 信函解除系爭契約，並於112年5月22日通知沒收總金額15%

01 之違約金98萬7,000元，被上訴人違約在先，自難謂上訴人
02 解約有何不合法之處，亦不得請求返還已沒收之違約金，且
03 被上訴人主張之違約金亦過高，應予減輕或免除等語置辯。

04 三、原審判決上訴人應給付被上訴人197萬9,000元（已繳價金11
05 9萬元、違約金78萬9000元），及其中119萬元自111年10月2
06 日起；其餘78萬9,000元自114年6月25日起，均至清償日止
07 按週年利率5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘請求。上
08 訴人不服提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分
09 廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回（被上
10 訴人就其於原審敗訴部分，未據聲明不服，已告確定）。

11 四、兩造不爭執事項：

12 (一)被上訴人於108年10月10日至上訴人系爭建案接待中心購買
13 系爭房地，被上訴人當場刷卡交付定金10萬元，並於同日簽
14 署系爭契約。

15 (二)被上訴人嗣依上訴人所寄發之繳款通知單，依次於109年2月
16 4日、3月6日、9月21日、11月4日及110年2月5日、5月3日、
17 6月5日、7月5日、8月20日繳納第1至9期工程款各3萬元，合
18 計53萬元（含定金、簽約金）。其後被上訴人復於111年9月
19 26、27、28日及10月1日分別繳納代收款20萬元、匯款20萬
20 元、10萬元、16萬元予上訴人。被上訴人迄今計交付價金11
21 9萬元（計算式：53萬元+66萬元=119萬元）。

22 (三)原法院112年度訴字第84號訴外人吳昀昌訴請確認買賣價金
23 等事件（下稱另案）之買賣標的為第A5棟15樓，本件之買賣
24 標的則為A1棟2樓，二者為同一建案即上訴人預售之「漢神
25 棧」建案標的；本件與另案所用「富豪居合約價拆遷總表」
26 為同一份、訂購單及國聯漢神棧預售房地買賣契約書之格
27 式、內容（除買受人及買賣標的外）亦均相同。

28 (四)被上訴人於原審所提之Line對話紀錄之形式真正。其中對話
29 紀錄顯示「殊榮」之人為許書融、「陳大儒（Morgan）」為
30 上訴人法定代理人陳大儒、「李杰」即為富豪居社團創辦人

01 李杰。

02 五、本院之判斷：

03 (一)兩造就系爭房地約定之價金為若干？

04 被上訴人主張兩造就系爭房地約定之總價金為526萬元等
05 語，此為上訴人否認，並以系爭契約書之記載為辯。經查：

06 1.證人即與被上訴人同時期購買系爭建案預售屋之葉仲剛於
07 另案審理中證稱：其是於108年10月9日下訂購買系爭建案
08 A6之13樓，當初是透過富豪居的社團知道系爭建案，社團
09 創辦人是訴外人李杰，其參加社團的購屋團，購屋團與建
10 商即上訴人配合，由上訴人把剩下的17戶一次賣完，由購
11 屋團吸收，代銷的人說實際買價為487萬元，但合約書價
12 格為609萬元，最後會用裝潢折價方式，就是其實際以487
13 萬元購買，但合約寫609萬元，因為這樣其之後貸款比較
14 好貸，111年5、6月交屋前，上訴人有寄合約變更書，其
15 填寫完後寄回，但後來上訴人不承認，要其以合約書的價
16 格609萬元交屋，112年上訴人要加價這個案子爆發，其等
17 透過社團買該建案的人有找齊拉一個群組聯繫，當時購買
18 這17戶的人，大部分的人都已經被上訴人逼退了，因為上
19 訴人要求以合約價執行，不夠就要再補錢，大部分的人手
20 上資金沒有這麼多，無法把款項補足等語（另案原審訴字
21 卷一第129、134頁）；證人謝佳慶證稱：其等有個富豪居
22 的社團，創辦人是李杰，上面有公布漢神棧的建案資訊，
23 其當初是買A6之2號，成交價是445萬元，但上訴人有與其
24 協調，說為了貸款可以做比較高，要其配合將簽約價調到
25 557萬元，到時候貸款金額可以補足要購買的成交價，之
26 後會用裝潢折讓的方式，說會折讓112萬元，當時簽約
27 時，桌上都有一個表格就是成交價，跟到時候要寫的合約
28 價格。其記得111年5月5日上訴人有寄裝潢折讓的文件即
29 合約變更協議書，要其補簽回去，說可以折讓112萬元，
30 其簽署完後拍照存證，並於111年5月12日寄出，但上訴人
31 沒有再傳回來，到111年7、8月時，上訴人就說要照合約

01 價557萬元補足兩成，加20萬元即交屋所有相關費用，再
02 跟銀行申辦貸款8成，才會交屋等語（見另案原審訴字卷
03 第140至142頁）。經核其等2人所為證述互核一致，並有
04 其等當庭所提合約變更協議書及裝修工程契約書翻拍照片
05 （另案原審卷一第229至239、245至249頁）可佐，應非憑
06 空捏造。另參被上訴人所提當初在接待中心所見之系爭拆
07 價總表，確就包含系爭房地在內共17戶房地分別載有各戶
08 之實價及合約價、各期款金額、貸款金額、折讓金額等欄
09 位（原審審訴卷第31頁），而同時期購買漢神棧預售屋之
10 訴外人吳昀昌經詢問當時任職上訴人之許書融有無要以加
11 價之後的高價出售，許書融即回應「加價比較實在」，經
12 吳昀昌再以系爭拆款總表詢問許書融「是最右列成交價
13 吧」，許書融即以紅線框選系爭拆款總表之貸款金額欄回
14 應（系爭房地為526萬元）等情，亦有吳昀昌與許書融之LINE
15 對話紀錄（原審審訴卷第169至171頁）可證，以上開
16 證人陳述及相關文件，與被上訴人所述情節大致相符，足
17 認被上訴人之主張，尚非無憑。

- 18 2.證人即富豪群社團發起人李杰於另案證稱：其發起富豪居
19 社團不是針對漢神棧，其這幾年在高雄銷售了幾千件的房
20 地產，都是在這個群組上面交流，漢神棧是上訴人朋友葉
21 先生請其幫忙銷售的案子，其有介紹吳昀昌買漢神棧，從
22 頭到尾這個案子會成交，包括價格設計、合約、買賣方
23 式，所有東西都是其設計的，其是跟建商即上訴人討論完
24 之後才把內容在社團內傳達給社友，售價是其與上訴人董
25 事長陳大儒協商出來的價格，從製作定價到製作價表到找
26 買方來簽約其都有參與。買賣價金是合約價格的8成，合
27 約的價格是假的，合約的8折才是真實的成交價，其說的
28 合約價就是系爭拆款總表上的合約價。上訴人當時要協助
29 所有買方貸款可以取得較高的成數，所以把合約價做高，
30 合約價做高的情況下，最後貸款8成的價格才是真實的買
31 價。當時成交的價格是其定的，透過富豪居社團去買漢神

棧的的人，都是依照系爭拆款總表，簽約的時候其與買賣雙方都在場，以契約價的8折購買，只要是透過系爭拆款總表買的都是打8折。系爭拆款總表所載第一期定金、簽約金、第2-9期這些都是做給銀行看的，銀行貸款下來之後就會全部退給買方，但買方還是要先繳。後來疫情時陳大儒打電話向其表示無法做偽造合約的事，要買方付兩成的頭期款，其說這樣做法跟當初的承諾不一樣，但陳大儒仍堅持要買方加價，其與陳大儒為了這件事一直在爭執，其要陳大儒履約，但陳大儒一直迴避，說要想辦法叫買方退掉，如果不退就要用假的成交價履約。當時跟買方接洽的代銷人員應該是許書融，許書融是比較老練的員工，上訴人想逼買方退掉，所以會派許書融出來等語明確（另案訴字卷二第301至306頁），並提出與陳大儒、許書融之相關LINE對話紀錄為憑（見另案訴字卷二第345-555頁）。依該對話紀錄內容，李杰對陳大儒、許書融片面改以合約價出售，違反當初與買方之約定，確有多次質問，並希望上訴人妥善處理之情，益徵被上訴人及證人葉仲剛、謝佳慶所述當初與上訴人約定之售價為契約價8成，系爭契約書所載之總價為虛偽，及上訴人嗣後毀諾，片面要求加價等情與事實相符，而可採信。故被上訴人主張兩造間約定之房地總價為526萬元，而非系爭契約書所載658萬元，應屬實在，上訴人前開所辯，則無可採。

(二)上訴人於111年11月25日解除系爭契約是否合法？

上訴人固以其已數度催告被上訴人應依約提供貸款相關資料，否則將依系爭契約第26條第3項約定解約，均未獲置理，故其業於111年11月25日以存證信函解除系爭契約云云，並提出存證信函等件為證（原審訴字卷一第61至163頁）。觀之上開存證信函內容，上訴人雖於111年9月19日至111年11月14日止之期間內，多次以存證信函表明系爭房地總價為658萬元，並通知被上訴人應依限繳交貸款相關文件，辦理貸款526萬元及繳納交屋款33萬元，或逕行繳清餘

01 額，否則即屬違約等語，然兩造就系爭房地約定之實際買賣
02 價金為526萬元，業經本院認定如上，依系爭契約第16條第5
03 款第2目之約定，被上訴人雖有於移轉登記前，提出相關文
04 件辦理各項貸款手續之義務，惟上訴人於存證信函中所陳系
05 爭房地總價為658萬元乙節，與兩造所約定之總價金應為526
06 萬元並不相符，則被上訴人未履行上述義務，即有正當理
07 由，應不構成債務不履行。故上訴人謂被上訴人違反有關
08 「付款條件及方式」之規定，構成系爭契約第26條第3款之
09 解除契約事由，即非有據。

10 (三)被上訴人得否解除系爭契約？

11 按兩造於系爭契約第23條第1項、第26條第1款已約明賣方應
12 保證產權清楚，絕無一物數賣，如有違反，買方得解除契約
13 （原審審訴卷第53、54頁）；又物之出賣人，負交付其物於
14 買受人，並使其取得該物所有權之義務；因可歸責於債務人
15 之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於
16 有第226條之情形時，得解除其契約，民法第348條第1項、
17 第226條第1項、第256條分別定有明文。上訴人解除系爭契
18 約並不合法，業如前述，系爭契約自仍有效；而上訴人於系
19 爭契約仍有效、其應受拘束之情形下，竟於111年12月26日
20 將系爭房地出售予第三人，並於112年2月10日完成所有權移
21 轉登記，此有系爭房地謄本可按（原審審訴卷第23至29
22 頁），則上訴人顯已一屋二賣，而違反系爭契約第23條第1
23 款，且因系爭房地已完成所有權移轉登記，無法依約移轉系
24 爭房地予被上訴人而陷於給付不能，故被上訴人依系爭契約
25 第26條第1款、民法第256條，以本件起訴狀繕本之送達，對
26 上訴人為解除系爭契約之意思表示，即於法有據。而該通知
27 業經上訴人於113年1月8日收受，有原審送達回證可參（原
28 審審訴卷第189頁），則系爭契約已於114年1月8日經被上訴
29 人合法解除，應可認定。

30 (四)被上訴人得否請求上訴人返還已付價金119萬元？

31 1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，受領之給付

01 為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259
02 條第2款定有明文。查被上訴人已陸續支付房地價款及代
03 收款計119萬元予上訴人，業為兩造所不爭執，而系爭契
04 約既經解除，被上訴人依民法第259條第2款，請求上訴人
05 返還已受領之上開款項，並附加自最後受領翌日即111年1
06 0月2日起按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

07 2.上訴人雖另以其早於112年5月22日以存證信函通知被上訴
08 人提供銀行帳戶供其退還20萬3,000元，故就該部分金額
09 不負遲延責任云云，然系爭契約係於114年1月8日始經被
10 上訴人合法解除，上訴人於112年5月22日為前開退款通知
11 時，其回復原狀之義務尚未發生，且上訴人並無一部給付
12 之權利，其僅表示欲返還一部而通知被上訴人準備給付，
13 亦顯非依債務本旨實行，揆諸前揭說明，均不生提出之效
14 力，被上訴人本得拒絕受領，故上訴人此部分所辯，並無
15 理由。

16 (五)被上訴人得否請求上訴人給付違約金78萬9,000元？

17 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害
18 之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方
19 法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行
20 債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行
21 債務所生損害之賠償總額。民法第250條第2項定有明文。
22 次按民法所定之違約金有兩種，一為以預定債務不履行之
23 損害賠償額為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，
24 債權人於違約金外，不得再請求債務不履行之損害賠償；
25 二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履
26 行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求債務不履
27 行之損害賠償。當事人所約定之違約金究屬何性質，應依
28 當事人之意思定之（最高法院112年度台上字第2753號判
29 決意旨參照）。查系爭契約第26條第2、5款分別載明「買
30 方依第廿六條第一款解除契約時，賣方除應將買方已繳之
31 房地價款退予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時

01 賠償房地總價款百分之十五之違約金。但該賠償之金額超
02 過已繳價款者，則以已繳價款為限」、「買賣雙方當事人
03 除依前一款之請求外，不得另行請求其他損害賠償」（見
04 原審審訴卷第54至55頁），是依系爭契約上開約定，兩造
05 既不得再另行請求其他損害賠償，堪認上述違約金條款，
06 係屬損害賠償總額預定性質甚明。

07 2.次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為
08 民法第252條所明定。而約定之違約金是否過高，需依一
09 般客觀事實、社會經濟狀況及就債務人若能如期履行債務
10 時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。而此規定
11 乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟
12 狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法
13 院需依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有
14 過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事
15 實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。準此，就約定
16 違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人
17 負舉證責任（最高法院49年台上字第807號判決、92年度
18 台上字第2747號判決意旨參照）。本件被上訴人已依系爭
19 契約第26條第1款解除系爭契約，則其依同條第2款請求上
20 訴人給付按房地總價之15%計算之違約金78萬9,000元
21 （計算式： $5,260,000 \times 15\% = 789,000$ ），並未超過被上
22 訴人已繳房地價款99萬元（不含代付款20萬元），本屬有
23 據。上訴人雖以上開違約金額已佔被上訴人已給付金額逾
24 66%，顯屬過高云云。惟審酌卷附李杰當初已多次向陳大
25 儒、許書融表示上訴人片面違反當初約定加價出售，實屬
26 不妥，並已有多位買受人因不滿而在網路上留言批評、提
27 起訴訟，然上訴人仍於111年12月26日將系爭房地出售予
28 第三人，並完成移轉登記，刻意製造系爭契約無法繼續履
29 行、被上訴人訴訟上請求無法實現之既成事實，違約情節
30 顯然重大；且其明知轉售須依約支付15%之違約金，仍不
31 惜違約將系爭房地轉售他人，亦足見約定之違約金78萬9,

000元應無過高。再佐以上訴人為資本總額2億1,960萬元之公司，有經濟部商工登記公示資料查詢服務（原審審訴卷第177頁）在卷可查，具相當之談判能力，於訂約時應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，同意該違約金之約定，自難認該違約金約定顯失公平。本院因認被上訴人請求違約金78萬9,000元，並無過高，上訴人請求酌減，尚無可採。

六、綜上所述，被上訴人依民法第259條第2款、系爭契約第26條第2款後段，請求上訴人給付119萬元及自111年10月2日起；暨其餘78萬9,000元自114年6月25日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，並無違誤，應予維持。上訴人仍執前詞，指摘原審此部分判決不當，為無理由，應予駁回。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

民事第一庭

審判長法 官 黃宏欽

法 官 劉傑民

法 官 謝雨真

以上正本證明與原本無異。

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（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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日
02 書記官 林秀珍

03 附註：

04 民事訴訟法第466條之1：

05 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
06 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 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
08 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
09 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

10 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。