

臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第45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 胡仁達律師

林澤均律師

被上訴人 吳昀昌

訴訟代理人 許龍升律師

上列當事人間請求確認買賣價金等事件，上訴人對於中華民國114年1月9日臺灣高雄地方法院112年度訴字第84號第一審判決提起上訴，被上訴人並為聲明之擴張，本院於114年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決關於命上訴人應給付被上訴人新臺幣（下同）壹佰玖拾肆萬肆仟元本息部分，其中壹佰貳拾萬元擴張自附表之利息起算日起；其中柒拾肆萬肆仟元自民國一百一十三年三月三十日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第二審(含擴張之訴)訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但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446條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。查被上訴人於原審聲明請求上訴人給付496萬元，及其中120萬元（已繳價金）自民國111年8月1日起；其中3,016,000元（轉售價差）自原審變更聲明狀送達上訴人翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；嗣於本院審理時，就利息部分更正及擴張聲明，請求其中120萬元自附表所示各款項之利息起算日起；其中744,000元自原審變更聲明狀送達上

01 訴人之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息
02 （見本院卷第91、75、71頁），核屬擴張或減縮應受判決事
03 項之聲明，依前揭規定，應予准許。

04 貳、實體部分：

05 一、被上訴人主張：伊於108年10月10日向上訴人購買坐落高雄
06 市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地，應有部分10
07 萬分之1,361），及坐落其上同段4351建號建物即門牌號碼
08 高雄市○○區○○路000號15樓之6房屋（合稱系爭房
09 地），兩造並約定買賣價金為496萬元。因訴外人呈丰廣告
10 事業有限公司（下稱呈丰公司）之代銷人員即訴外人許書
11 融，向伊表示如拉高單坪售價可向銀行核貸較高金額，伊即
12 同意將兩造間系爭房地買賣契約書（下稱系爭契約）之價金
13 填載為620萬元，惟實際買賣金額仍為496萬元。詎上訴人於
14 111年7月1日通知伊每坪須加價3萬元始願交屋，伊拒絕後，
15 上訴人竟於112年7月10日將系爭房地以798萬元出售予訴外
16 人歐憲昌並移轉所有權登記。伊業以變更聲明狀通知上訴人
17 解除系爭契約，上訴人除應返還伊先前已繳價金120萬元，
18 另應依系爭契約第26條第2款後段給付違約金744,000元，及
19 差價損失3,016,000元。為此，爰依系爭契約第23條第1款前
20 段、第26條第1款前段、第2款後段約定，及民法第226條第1
21 項、第256條、第259條第2款規定提起本件訴訟等語。聲明
22 求為判命：上訴人應給付被上訴人496萬元，及其中120萬元
23 自111年8月1日起；其中3,016,000元自變更聲明狀送達上訴
24 人之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

25 二、上訴人則以：系爭房地之買賣價金依系爭契約所載為620萬
26 元，兩造並未另行約定價金。又依系爭契約第16條第5項第1
27 款、第2款約定，被上訴人應繳清房地移轉前應繳之款項及
28 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
29 文件，辦理各項貸款手續等，而被上訴人僅繳納120萬元，
30 經伊多次以存證信函通知被上訴人遵時提供相關文件辦理銀
31 行申貸以繳納剩餘款項，惟被上訴人屢以兩造間約定價金為

496萬元為由，拒絕提供相關文件，迄今伊未收足所有價款，故伊依系爭契約第26條第3項約定，於111年11月14日以高雄站後郵局第255號存證信函（下爭系爭信函）向被上訴人解除契約，被上訴人再以變更聲明狀主張解除契約，自無所據。又上訴人係解除系爭契約後始將系爭房地出賣，縱認伊有違約，然系爭契約第26條第2項約定之違約金，為損害賠償額預定性質，應以被上訴人實際交付之價金因未能使用收益之利息損失作為被上訴人所受實際損害，被上訴人以買賣價金15%計算違約金，尚屬過高。又房地價值高低漲跌受諸多外在經濟因素影響，且被上訴人已請求違約金744,000元，自不得再請求轉售價差損害3,016,000元等語為辯。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人1,944,000元（已繳價金120萬元、違約金744,000元），及其中120萬元自111年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘請求。上訴人不服提起上訴，被上訴人則就其於原審勝訴部分，擴張及更正如前述（被上訴人其餘敗訴部分，未據聲明不服，已告確定）。上訴及答辯聲明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。(三)被上訴人擴張之訴駁回。被上訴人答辯及擴張聲明：如主文所示。

四、兩造不爭執事項：

(一)上訴人為系爭土地上建物即「漢神棧」建案（下稱系爭建案）之起造人，系爭建案於107年7月23日經高雄市政府核准建造執照。

(二)上訴人委任呈丰公司代為銷售系爭建案之房地預售，許書融為呈丰公司僱傭之代銷人員。

(三)被上訴人於108年10月10日，以定金10萬元向上訴人訂購系爭房地，並於同年月17日匯款15萬元簽約金予上訴人。兩造再於同年月25日簽立系爭契約，系爭契約上記載之總價金為620萬元，且約定被上訴人應依系爭契約第4條「房地付款明細表」約定之方式進行繳款。

01 (四)系爭建案於111年6月9日建築完成，系爭房地於111年7月18
02 日為所有權第一次登記。

03 (五)被上訴人迄今已支付定金10萬元、簽約金15萬元及第1至9期
04 款項共25萬元予上訴人；被上訴人另於111年8月1日再付款5
05 0萬元、代收款20萬元予上訴人，合計共120萬元，其餘款項
06 均未給付上訴人。

07 (六)上訴人自111年9月5日起即多次以被證2所示之存證信函（原
08 審審訴卷第237至256頁）通知被上訴人依系爭契約第15條第
09 1項約定，向上訴人指定之貸款金融機構辦理系爭房地貸
10 款，然兩造因究竟應依買賣價金496萬元抑或620萬元履行系
11 爭房地之買賣契約而有爭執，被上訴人並未依上訴人之通知
12 辦理房地貸款，後上訴人以系爭信函通知被上訴人解除系爭
13 契約，被上訴人於111年11月15日收受知悉。

14 (七)上訴人於112年7月10日以928萬元將系爭房地（含一車位）
15 出售予歐憲昌，並於112年7月25日辦理所有權移轉登記完
16 畢。

17 (八)被上訴人以變更聲明狀繕本通知上訴人解除系爭契約，上訴
18 人於113年3月29日收受知悉。

19 (九)若認上訴人以系爭信函通知被上訴人並未合法解除系爭契
20 約，則上訴人對於被上訴人已合法解除系爭契約，應返還被
21 上訴人買賣價金120萬元不爭執。

22 五、本件爭點：

23 (一)兩造間就系爭房地之買賣價金究竟約定為496萬元抑或620萬
24 元？

25 (二)上訴人以系爭信函通知被上訴人，是否已合法解除系爭契
26 約？被上訴人主張已向上訴人合法解除契約並請求返還價金
27 120萬元本息，是否有據？

28 (三)被上訴人請求上訴人給付違約金744,000元本息，是否有
29 據？

30 六、經查：

31 (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

元？

- 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條定有明文。預約乃約定將來訂立一定契約之契約，本約則為履行該預約而訂立之契約，故預約亦係一種債權契約，而以訂立本約為其債務之內容。
- 2.本件被上訴人主張其於108年10月10日以定金10萬元向上訴人訂購系爭房地，並於同年月17日匯款15萬元簽約金予上訴人乙節，為上訴人所不爭。被上訴人主張其訂購系爭房地時，兩造已約定實際買賣價金為496萬元，後簽立系爭契約記載買賣價金為620萬元，係兩造約定為抬高單坪售價並向銀行核貸較高之金額，實際買賣價金仍為496萬元等語，為上訴人否認，此有利事實自應由被上訴人負舉證之責。查依訂購單所示（原審審訴卷第23頁），其上固記載房屋定金10萬元，及買賣條件以雙方所定買賣契約為準，然就系爭房地之重要內容即買賣價金總金額卻未記載，與一般買賣交易習慣並不相同。而買賣價金攸關之後兩造簽立買賣契約之重要內容，除非有特殊情事，否則兩造即應依系爭訂購單約定之買賣價金簽立買賣契約。上訴人為專業建設公司，於銷售系爭房地卻未將買賣價金載明於系爭訂購單，顯然悖於常規，堪認被上訴人主張兩造當時已有合意買賣價金，僅因特別約定之目的或考量，而未明確記載買賣價金於系爭訂購單等情，為可採信。
- 3.又被上訴人主張其購買系爭房地時，在現場有看到原證2之富豪居合約價拆款總表（見原審審訴卷第25頁，下稱系爭拆款總表），伊當時是購買項次11之房屋，記載實價為496萬元等語，並提出系爭拆款總表為證，上訴人雖否認系爭拆款

01 總表之形式上真正。惟查：

02 (1)上訴人委任呈丰公司代為銷售系爭建案之房地預售，許書融
03 為呈丰公司僱傭之代銷人員等節，為兩造所不爭執。而依系
04 爭拆款總表所示，被上訴人所購買項次11之戶別記載「合約
05 價620」、「實價496」、「折讓124」，另依被上訴人提出
06 購買系爭建案之買家LINE群組對話內容所示（見原審卷一第
07 177頁、第179頁），當時有買家向許書融確認有無抬高售價
08 之情，許書融則表示「加價比較實在」，而該買家貼出系爭
09 拆款總表後，許書融並未質疑系爭拆款總表之真實性，反而
10 在系爭拆款總表以紅框標示「貸款」之欄位，顯見系爭拆款
11 總表應係真正。又被上訴人與許書融於111年7月30日在被上
12 訴人家中對話聊天時，許書融確實提及系爭房地買賣價金原
13 為496萬元，後因成本不划算，希望抬高單價每坪3萬元之買
14 賣價金共555萬元並重新簽立買賣契約，有被上訴人提出錄
15 音光碟及譯文可稽（見原審審訴卷第121至145頁、卷一第37
16 至87頁），顯見上訴人委任代銷公司銷售系爭房地時，確實
17 有向被上訴人提及系爭房地實際買賣價金為496萬元。

18 (2)再者，證人即與被上訴人同時期購買系爭建案其它預售屋之
19 葉仲剛，於原審結證稱：我是透過富豪居的社團知道系爭建
20 案，這個社團的創辦人即訴外人李杰，我有看過系爭拆款
21 表。我當初買A6之13樓，代銷的人說實際買價為487萬元，
22 但開給我的合約書價格為609萬元，他說最後會用裝潢折價
23 方式，就是我實際還是買487萬元，但合約寫609萬元，因為
24 他說把合約做高，這樣我之後貸款比較好貸，但是後來他們
25 不承認合約變更協議書，要用合約書上的609萬來交屋等
26 語（見原審卷一第129至130頁、第133至134頁），並提出相
27 關繳款證明為憑（見原審卷二第11至67頁）；證人謝佳慶於
28 原審結證稱：我們有個富豪居的社團，上面有公布系爭建案
29 的資訊，我有看過系爭拆款表，我當初買A6之2號，成交價
30 是445萬元，但後來上訴人說為了貸款可以做比較高，所以
31 要我配合將成交價調到557萬元，之後會用裝潢折讓的方

式，說會給我折讓112萬元，但後續上訴人說如果要交屋，要用557萬元補足2成加上20萬，再跟銀行補足資料申辦貸款8成，他們才要交屋等語（見原審卷一第140至142頁），並提出繳款證明為憑（見原審卷二第113至123頁）；證人劉潤彰證稱：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，談的價格跟後來價格不一樣，因為上訴人的老闆說要漲價，不然就把錢退給他們，簽的契約價金比實際約定的價金還多，上訴人後來把折讓的金額刪掉，本來有折讓就變成沒有折讓，就是他要漲價等語（見原審卷一第151至153頁）。上述同購屋社團且同時購屋之證人證詞經互核均大致相符，應屬可採，顯見當時的確存在合約價、實價及折讓價等相關資訊。

(3)另證人李杰於原審結證稱：被上訴人是我富豪居社團的社友，系爭建案是陳大儒的朋友葉先生找我幫他銷售的案子，原證3之價格就是我定的，原證2是我跟上訴人的董事長陳大儒討論後做出來的，雖然我不知道表格是誰做的，但是表格就是董事長本人拿出來的。而被上訴人是我介紹給上訴人的，所以他可以用合約的8成購買，所以真實買賣價金就是合約的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點有約定買賣契約以雙方所定的契約為準等語，但因為這都是我設計的，要寫一份假合約很簡單，你要賣多少錢，銀行會放多少錢，怎麼做金流讓銀行相信，這整套都是有思維邏輯的，我後來協調出這個價格，談出這個假合約，讓銀行放款等語（見原審卷二第301至302、306、308至309頁），依其所提出其與陳大儒及許書融之LINE對話紀錄擷圖所示（見原審卷三第9至209頁），李杰已確實介紹多位買受人購買系爭建案，後續亦有多名買受人向其表示上訴人每坪欲漲價3萬，而李杰數次與陳大儒及許書融溝通協調，要求其等解釋、負責，是證人李杰所為證述，自堪採信。

(4)依上開證人等之證述及系爭拆款總表所載可知，上訴人為使

買受人能自銀行貸得更高之款項，均會要求買受人配合將合約價做高，而雙方實際價金則為合約價之8成，另合約價之2成僅係買受人折讓價之利益，是兩造間就系爭房地之實際買賣價金應為496萬元，即系爭契約所載買賣價金620萬元之8折，應堪認定，兩造自應認已合意之契約必要之點履行。

(二)上訴人以系爭信函通知被上訴人，是否已合法解除系爭契約？被上訴人主張已向上訴人合法解除契約並請求返還價金120萬元本息，是否有據？

1.按債權人如已證明因可歸責於債務人之事由，致其因債務人不履行債務而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責(最高法院108年度台上字第2143號判決意旨參照)。本件兩造就系爭房地之實際買賣價金為496萬元，業如前述，而依系爭契約第16條第5款第2目之約定，被上訴人固有在辦理系爭房地所有權移轉登記前，提出辦理所有權移轉登記及貸款之有關文件，辦理各項貸款手續之義務，惟系爭房地之實際買賣價金既為496萬元而非系爭契約上載之620萬元，則上訴人以存證信函一再要求被上訴人依系爭契約上載之價金辦理貸款，顯無受兩造約定之實際價金496萬元拘束之意，被上訴人未履行上述義務，即有正當理由，自非可歸責於被上訴人。上訴人以被上訴人不配合貸款為由，逕以系爭信函通知解除契約，即非合法。

2.上訴人解除系爭契約既不合法，其復將系爭房地出賣並移轉所有權於第三人歐憲昌，顯無法履行系爭契約，則被上訴人通知上訴人解除系爭契約，自為合法，其依民法第259條第1、2款規定，請求上訴人返還已支付之買賣價金120萬元，及如附表所示上訴人受領時起算之利息，即有所據。至上訴人雖主張其中27萬元已於111年11月14日提供帳號供匯款帳號未獲置理，被上訴人無由再請求利息等云云，惟兩造既存有諸多歧見，業如前述，則上訴人顯非依債務本旨提出給

01 付，自不生提出之效力，其抗辯被上訴人就該部分不得再請
02 求利息云云，難認有憑，爰併予敘明。

03 (三)被上訴人請求上訴人給付違約金744,000元本息，是否有
04 據？

05 1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
06 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
07 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
08 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所
09 生損害之賠償總額。民法第250條第2項定有明文。次按民法
10 所定之違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償額
11 為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人於違約
12 金外，不得再請求債務不履行之損害賠償；二為以強制債務
13 之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人
14 除得請求違約金外，並得請求債務不履行之損害賠償。當事
15 人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之（最
16 高法院112年度台上字第2753號判決意旨參照）。

17 2.查系爭契約第23條第1款載明：「賣方保證產權清楚，絕無
18 一物數賣．．．等情事之一．．．。」；第26條第1款載
19 明：「賣方違反第廿三條及第廿五條第一款規定者，買方得
20 解除本契約」、第2款復載明：「買方依第廿六條第一款解
21 除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退予買方，如有
22 遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五
23 之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款
24 為限」、第5款載明：「買賣雙方當事人除依前一款（按：
25 即第4款）之請求外，不得另行請求其他損害賠償」（見原
26 審審訴卷第45至47頁）。是依上開第5款可知，倘兩造非依
27 同條第4款解除契約，則不得再另行請求損害賠償，另依第2
28 款後段但書約定，如以房地總價款之15%計算之金額，超過
29 買方已繳之價款，則賠償金額以後者為上限，則上述違約金
30 條款，自屬損害賠償總額預定性違約金。

31 3.次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民

法第252條所明定。而約定之違約金是否過高，需依一般客觀事實、社會經濟狀況及就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。而此規定乃係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，非謂法院需依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而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。準此，就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院49年台上字第807號判決、92年度台上字第2747號判決意旨參照）。本件被上訴人請求上訴人應依系爭契約第26條第2款後段規定，給付違約金744,000元（計算式：4,960,000×15%=744,000）等語，雖為上訴人以被上訴人實際交付之價金僅120萬元，其僅受有利息之損失，認違約金過高應予酌減云云。惟上訴人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約定價格496萬元之928萬元，出售訴外人歐憲昌並辦理所有權移轉登記完畢，扣除以一車位150萬元計算之價格後，價差仍高達282萬元，則被上訴人依上述約定，請求上訴人賠償買賣總價款15%計算之違約金744,000元本息，即無過高之情事，而無需酌減。上訴人抗辯違約金過高，應予酌減云云，自難認有憑。

七、綜上所述，被上訴人求為判命上訴人給付被上訴人1,944,000元，及其中120萬元自附表所示各款項之利息起算日起；744,000元自原審變更聲明狀送達上訴人翌日即113年3月30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。原審就上述應准許部分，除利息擴張部分外，為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，為無理由，應予駁回。又被上訴人擴張請求上訴人給付利息，為有理由，爰併予准許。

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。

九、據上論結，本件上訴為無理由，被上訴人擴張之訴為有理由，爰判決如主文。

中華民國 114 年 11 月 19 日

民事第一庭

審判長法官 黃宏欽

法官 謝雨真

法官 劉傑民

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。

中華民國 114 年 11 月 19 日

書記官 王秋淑

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

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院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表：

編號	金額	利息起算日
1	10萬元	108年10月10日
2	15萬元	108年10月17日
3	2萬元	109年02月10日
4	2萬元	109年03月10日

(續上頁)

01

5	3萬元	109年09月20日
6	3萬元	109年11月30日
7	3萬元	110年03月05日
8	3萬元	110年05月05日
9	3萬元	110年06月05日
10	3萬元	110年07月05日
11	3萬元	110年08月20日
12	70萬元	111年08月02日
合計	120萬元	