

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第169號

原告 張志緯

訴訟代理人 周銘皇律師

被告 忠來建設開發有限公司

法定代理人 林忠慶

訴訟代理人 林紹賢

上列當事人間請求給付金錢等事件，本院於民國112年10月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰伍拾萬元，及自民國一一二年六月四
日起至清償日止，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。

本判決第一項所命給付，於原告以新臺幣伍拾萬元為被告預供擔
保後，得假執行。但被告以新臺幣壹佰伍拾萬元為原告預供擔保
後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，
核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由
其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)、兩造於民國110年12月6日簽訂不動產買賣契約書，約定由原
告以新臺幣（下同）1,580萬元向被告購買苗栗縣○○鄉○
○段0○段00000地號土地（下稱899-5地號土地），暨坐落其
上建築執照為110栗商建屋建字第00012號預售屋（權利範圍

均為全部，下稱系爭預售屋），然因原告所能提出之自備款數額僅為180萬元，為達提高向金融機構貸款數額之目的，兩造於簽立「不動產買賣契約書」時（下稱系爭買賣契約書），除記載買賣總價數額為1,850萬元，以利持該買賣契約書辦理申貸用途外，復同時另行簽立「協議確認書」（下稱系爭確認書），以確認實際買賣總價數額為1,580萬元，並約定被告應於111年8月31日辦理交屋。嗣原告依約交付價款80萬元，及分別於111年1月27日、111年2月9日各匯價款50萬元予被告；惟被告施作進度嚴重落後而未於111年8月31日完工，原告除寄發存證信函催告被告履約外，並同時調取899-5地號土地謄本，始查悉899-5地號土地業已由訴外人仲和建築經理股份有限公司（下稱仲和公司）於112年2月10日以信託名義取得所有權，其委託人為訴外人勝將開發建設股份有限公司（下稱勝將公司）。是以，被告不僅遲延給付而構成違約，更因將土地移轉予第三人所有，而達給付不能狀態。原告自得依民法第226條第1項、第256條、第254條規定及系爭買賣契約書第9條第2項約定解除契約關係，並請求被告返還已收取之價金180萬元及支付同額違約金180萬元；則扣除被告於收受存證信函後陸續返還之130萬元外，被告尚積欠230萬元迄未返還。

(二)、為此，爰依系爭買賣契約書第9條第2項、民法第226條第1項規定，擇一請求為原告勝訴判決等語。並聲明：

1.被告應給付原告230萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)、兩造約定買賣總價應為1,850萬元，惟因兩造對於該等價金應否包含裝潢費用尚未達成共識，始於系爭買賣契約書外，另行簽立「協議確認書」約定買賣總價1,580萬元；又依系爭買賣契約第2條約定，原告本應於簽約時給付第一期價金300萬元，然迄至111年2月9日為止，原告僅陸續給付價金共

計180萬元，原告顯已違約在先。嗣經被告通知原告儘速補足簽約款後，原告遂透過訴外人即地政士劉耀源向被告表示無力補足第一期價款，且欲合意解除系爭買賣契約關係及請求返還已繳付價款，經被告同意後，被告遂先後於111年12月1日、112年2月18日、112年4月10日各返還50萬元、50萬元及30萬元予原告。因之，系爭買賣契約既經合意解除，被告本得自由處分上開土地，並無給付不能情事發生云云。

(二)、另系爭買賣契約第2條係針對買賣價款及付款方式而為約定，並非針對交屋期限而為約定，故原告主張被告未依約於111年8月31日交屋而構成給付遲延、給付不能等違約情事，並非屬實。

(三)、又若系爭買賣契約書係兩造為申貸用途而虛偽簽立，則兩造當無受該契約拘束之意，依民法第87條規定自屬無效契約，原告當無從依該契約第9條第2項規定請求被告給付違約金。

(四)、並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證理由：

(一)、關於系爭買賣契約之實際成交總價部分：

1.原告主張兩造間約定以總價1,580萬元成立系爭買賣契約，係因為達提高貸款數額之目的，始同時簽立系爭買賣契約書、確認書等情，業據提出不動產買賣契約書、苗栗縣政府建照執照等件為憑(見院卷第17至24、28頁)，並有卷附協議確認書可佐(見院卷第123頁)。而參諸證人李美雲證述：我認識原告，原告是透過我認識被告公司，我擔任居間介紹角色，系爭買賣契約簽立當日，我、代書劉耀源、兩造及原告胞兄、兄嫂均在場，本件買賣契約約定實際成交總價是1,580萬元，但當時原告說第一期款只能拿出180萬元，我向原告表示總價1,580萬元應該無法取得想要的貸款，被告就說剩下的尾款再簽一份合約書作為申貸用途，代書會處理，也就是代書會去幫原告做銀行貸款，並同時約定第一期價款數額

01 為180萬元，簽約當日先給付80萬元，後續再匯款100萬元給
02 被告，故當時總共簽立兩個版本契約，價金分別為1,580萬
03 元及1,850萬元等語(見院卷第97至101頁)、證人即原告之胞
04 兄張峻愷證述:111年12月6日簽約當日我在場，當時簽了兩
05 個版本的契約，一個版本是實際成交賣給我們的價額1580
06 元，另一個版本是要拿去向銀行貸款總價1850萬元，上開總
07 價不同版本單純是為向銀行申貸而簽立，跟裝潢沒關係，裝
08 潢是約定好要贈送，已經包含在1580萬元內等語(見院卷第2
09 05至207頁)、證人陶氏絨證述:我是受僱從事照顧原告母親
10 之看護工作，原告及張峻愷去看房子時有帶我一起去，簽約
11 時我也在場，當時我有聽到他們說總價是1580萬元，裝潢則
12 是贈送的等語(見院卷第208至209頁)，核與原告上開主張，
13 均大致相符，堪認此部分主張，應屬為真。

14 2.至被告雖辯稱:兩造約定買賣總價金為1,850萬元，僅因對於
15 該等數額應否包含裝潢費用一節，尚未達成共識，兩造始於
16 系爭買賣契約書外，另行簽立「協議確認書」約定買賣總價
17 金1,580萬元云云。參諸證人劉耀源雖證稱:系爭買賣契約
18 書、確認書均為我擬定，兩者記載價金數額不符之原因，並
19 非為了透過製作虛偽買賣契約向銀行詐領高額貸款，本件實
20 際成交價包含裝潢費用是1,850萬元，沒有裝潢的話，就是
21 1,580萬元，系爭確認書沒有包含裝潢費用，因為當初被告
22 公司跟我說契約總價是1,850萬元，並表示這金額包含一些
23 增建、裝潢，但因為銀行對於裝潢不估價，所以就把增建、
24 裝潢費用灌在買賣契約書內，因為兩造就裝潢費用還沒有講
25 的很明確，我後來才知道原告要求被告公司裝潢要用送的，
26 但這有可能導致兩造談不攏，他們說如果裝潢不做的話，就
27 照系爭確認書數額1580萬元，被告公司會把錢退還給原告云
28 云(見院卷第101至102頁)。然證人劉耀源針對本件買賣契約
29 實際成交總價究為1850萬元抑或1580萬元、簽立相異總價之
30 買賣契約書、確認書之原因係為提高貸款數額抑或扣除裝潢
31 費用等各節所為證述，顯與證人李美雲、張峻愷、陶氏絨等

01 人上開證述有所齟齬，故證人劉耀源此部分所述，是否屬
02 實，已待斟酌；況且，觀諸上開協議確認書內所載，除明確
03 記載：「一、成交金額確為新臺幣1,580萬元整。二、價金支
04 付協議：1.第一期：新臺幣100萬元整。2.第二期：新臺幣80萬
05 元整。3.第三期：(空白)。4.第四期：新臺幣1,400萬元整。
06 三、特約事項：(空白)。恐口說無憑，特立此書為憑，並妥
07 善保管至結案。」等語，均未見任何提及裝潢費用應扣除或
08 包含於上開價金之相關約定事項，設若兩造僅係因是否包含
09 裝潢費用之故，而分別簽立不同數額總價金之上開文件，又
10 豈有對於此等攸關買賣價金是否合致而構成契約成立之重要
11 要素，絲毫未見任何記載或約定，更遑論未見針對裝潢之具
12 體項目內容、數額同時詳為記載之情。故證人劉耀源此部分
13 所述，實與客觀事證亦有不符。基此，證人劉耀源所為上開
14 證述內容，無從採信，自不足採為有利於被告之認定。此
15 外，被告復未能提出其他證據憑以證明系爭買賣契約實際成
16 交價額為1,850萬元之事實，故其上開所辯，自非可採。

17 (二)、關於系爭契約是否有無效情事存在部分：

18 按民法第87條之通謀虛偽表示，指表意人與相對人相互明知
19 為非真意之表示而言，故表意人之相對人不僅須知表意人非
20 真意，並須就表意人非真意之表示相與為非真意之合意，始
21 為相當(參見最高法院51年度台上字第215號判決意旨)；次
22 按民法第111條規定，法律行為之一部分無效者，全部皆為
23 無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效。
24 而該但書之規定，非謂凡遇給付可分之場合，均有其適用。
25 尚須綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易
26 之習慣、其他具體情事，並本於誠信原則予以斟酌後，認為
27 使其他部分發生效力，並不違反雙方當事人之目的者，始足
28 當之(參見最高法院86年度台上字第174號判決意旨)。本件
29 買賣契約實際成交總價為1,580萬元，惟兩造為達成提高原
30 告所得貸款數額之目的，除簽訂系爭確認書載明實際成交總
31 價外，另於系爭買賣契約書內虛偽記載買賣總價1,850萬元

等情，俱經本院認定如前。基此，兩造於簽立系爭買賣契約書當時，彼此間既均明知渠等無受該契約書所載買賣總價數額1,850萬元拘束之意，則系爭買賣契約關於價金約定等記載內容，自己構成通謀虛偽意思表示，而屬無效，固可認定。惟參諸兩造針對系爭買賣契約書之其他約定事項內容既未曾變動，且原告嗣後仍履行交付價款180萬元義務，顯見除關於總價金虛偽記載部分外，兩造仍有以系爭買賣契約書內之其餘買賣條件及總價1,580萬元成立買賣契約之合意。基此，縱令系爭買賣契約虛偽記載總價部分為無效，然該部分無效仍不影響系爭買賣契約其他約定部分之有效成立。從而，被告辯稱：若系爭買賣契約書係兩造為申貸用途而虛偽簽立，依民法第87條規定，該買賣契約全部內容均屬無效云云，自非有據。

(三)、關於系爭契約是否經兩造合意解除部分：

被告復辯稱：原告於簽約時未依系爭買賣契約書第2條約定給付第一期價金300萬元，迄至111年2月9日為止，原告僅陸續給付價金共計180萬元，嗣原告並透過劉耀源向被告表示無力繳足第一期價金，同時表示欲解除系爭買賣契約關係，經被告同意後，系爭買賣契約關係業經合意解除云云。然系爭買賣契約書第2條約定總價款1,850萬元，暨依該總價計算之各期給付價款數額等約定內容，均屬兩造基於通謀虛偽意思表示而簽立，兩造就實際成交總價款及各期應給付價款數額，業已合意簽立系爭確認書另為約定一節，業如前述。而觀諸系爭確認書約定內容，於第一期至第三期等各期應給付價金共計為180萬元，亦與原告實際已給付數額亦屬相符，顯見被告辯稱：原告未依約給付第一期價金云云，已非屬實；此外，被告復未能舉證證明兩造業已合意解除系爭買賣契約關係之事實，其上開所辯，洵非可採。

(四)、關於被告是否構成給付遲延之違約事由，並經原告單方合法解除契約部分：

1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契

約之文字，但契約之文字已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解(參見最高法院17年上字第1118號、80年台上字第1960號判決意旨)。觀諸系爭買賣契約第2條、第3條約款之抬頭雖分別記載：「買賣價款及付款方式」、「付款條件說明」等語，然細繹該等條款內文，則分別詳載：「第四期尾款：代償賣方貸款並塗銷點交完畢；111年8月31日前」、「尾款：產權登記至買方或其指定之登記名義人後依約定付清尾款」等內容，通觀該等約款之整體文義，固可認定買方即原告負有於111年8月31日以代償賣方貸款方式作為給付尾款義務之履行方式及期限，然賣方即被告於買方支付尾款前，本即負有移轉標的所有權登記至買方名下，並應於111年8月31日辦理標的物點交之義務。因之，被告徒以上開約款抬頭記載「買賣價款及付款方式」、「付款條件說明」等語為由，率稱：系爭買賣契約未針對被告交屋義務之期限為約定云云，顯然無視契約客觀整體文義，自非可採。

2.次按「賣方違反本契約約定時，每逾一日按買方已繳價款千分之一計算滯納金。如經催告逾期仍不履行時，買方得解除本契約，並得請求賣方將已收款項及同額違約金返還買方，作為違約賠償」，系爭買賣契約第9條第2項定有明文。查，被告未依約於111年8月31日前履行移轉標的所有權登記、點交等義務，經原告於111年10月25日寄發存證信函催告履行後，被告除仍未辦理所有權移轉登記、點交外，復將899-5地號土地所有權移轉登記至訴外人勝將公司名下，並經該公司於112年2月10日信託登記予仲和公司等情，除為兩造不爭執外，並有卷附存證信函暨收件回執、土地登記謄本可參(見院卷第35至45、47至49頁)。徵諸此情，顯見被告確已構成給付遲延而違反契約約定，則原告依系爭買賣契約第9條第2項約定，以本件起訴狀繕本送達被告作為解除契約之意思表示通知，自應於該繕本送達被告之日即112年6月3日(見院卷第57頁送達證書)，發生合法解除契約之效力，應屬明

01 確。

02 (五)、關於原告請求被告返還價金及給付違約金部分：

03 1.本件原告業已依約給付價款共計180萬元一節，為兩造不爭
04 執。基此，原告依據系爭買賣契約第9條第2項約定，於解除
05 契約後，扣除被告業已返還之價金130萬元，請求被告返還
06 此部分已給付價款之餘額50萬元，自屬有據。

07 2.次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
08 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
09 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行
10 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
11 違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
12 害之賠償總額，民法第250條定有明文；又違約金有損害賠
13 償性質違約金及懲罰性質違約金之區別，其效力各自不同，
14 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
15 強制債務之履行為目的，為確保債權效力所定之強制罰，於
16 債務人不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求
17 履行債務，或不履行之損害賠償，而當事人約定之違約金究
18 屬何者，應依當事人之意思定之，如依契約文字及立約時之
19 客觀情事不足以認為當事人之真意為懲罰性違約金之約定
20 者，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性之違約金；又
21 按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院得依民法第
22 252條以職權減至相當之數額，前開所指之「相當」，須依
23 一般客觀事實、現時社會經濟狀況及當事人所受損害情形，
24 以為酌定標準。又約定之違約金是否過高，應就債務若能如
25 期履行，債務人可得享受之利益亦即債權人所受實際之損失
26 為衡量核減之標準（參見最高法院50年臺上字第19號判決要
27 旨）。查，依系爭買賣契約第9條第2項約定，被告固因上開
28 違約情事，而應返還相當於已收價款數額之同額違約金予原
29 告作為違約賠償，然綜觀契約全文，既無從認定該等違約金
30 約定性質屬懲罰性違約金，揆諸上開說明，自應認屬損害賠
31 償總額性質之違約金。準此，本院審酌近年來全國各地房價

01 均全面高漲，且於系爭買賣契約簽訂時即110年12月6日起迄
02 今之期間內漲幅猶高，甚且經內政部推出各項抑制房價措
03 施，此事實多經各大新聞媒體披露而為眾所周知，應屬顯
04 著。故因被告上開違約情事，原告於解除契約後雖仍得向被
05 告索還已繳付價金，然原告未能依約取得買賣標的之實質損
06 害，除包含簽約後至實際取回價金之期間內利息損失外，衡
07 情理應另受有需再次重新購屋，而需額外負擔之房價漲幅差
08 額損害，應屬至明。又原告既未能提出受有其他損害之相關
09 證明，則本院綜合參酌上開各情後，認原告依系爭買賣契約
10 第9條第2項約定，得請求相當於已收價款數額之同額違約金
11 數額180萬元，尚屬過高，應酌減為100萬元，始為適當。

12 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第9條第2項約定，請求被告
13 給付150萬元(即返還價金50萬元、違約金100萬元)，及自起
14 訴狀繕本送達翌日即112年6月4日起至清償之日止，按週年
15 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。至逾此範圍之請
16 求則為無理由，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
18 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
19 論列，併此敘明。

20 六、兩造各陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，核無不合，
21 爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，假執行
22 之聲請即失所附麗，應併予駁回，附此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 中 華 民 國 112 年 11 月 10 日
25 民事第二庭法 官 鄭子文

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
28 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 中 華 民 國 112 年 11 月 10 日
31 書 記 官 周煒婷

