

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第720號

01  
02  
03 原 告 李和諺  
04 李其藝  
05 黃國賓  
06 共 同  
07 訴訟代理人 陳郁婷律師  
08 複代理人 王介文律師  
09 被 告 新樸建設有限公司

10 0000000000000000  
11 0000000000000000  
12 法定代理人 朱志民  
13 訴訟代理人 粘舜權律師

14 上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國113年…月…  
15 日言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

- 17 一、被告應給付原告李和諺新臺幣玖佰肆拾貳萬元，及其中新臺  
18 幣柒佰貳拾萬元自民國109年3月18日起至清償日止，按年息  
19 百分之五計算之利息。  
20 二、被告應給付原告李其藝新臺幣玖佰肆拾陸萬伍仟元，及其中  
21 新臺幣柒佰貳拾萬元自民國109年3月18日起至清償日止，按  
22 年息百分之五計算之利息。  
23 三、被告應給付原告黃國賓新臺幣壹仟壹佰捌拾伍萬元，及其中  
24 新臺幣玖佰陸拾萬元自民國109年3月18日起至清償日止，按  
25 年息百分之五計算之利息。  
26 四、原告其餘之訴駁回。  
27 五、訴訟費用由被告負擔。  
28 六、本判決第一項於原告李和諺以新臺幣參佰壹拾肆萬元供擔保  
29 後，得假執行。但被告如以新臺幣玖佰肆拾貳萬元為原告李  
30 和諺預供擔保，得免為假執行。  
31 七、本判決第二項於原告李其藝以新臺幣參佰壹拾伍萬伍仟元供

01 擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖佰肆拾陸萬伍仟元  
02 為原告李其藝預供擔保，得免為假執行。

03 八、本判決第三項於原告黃國賓以新臺幣參佰玖拾伍萬元供擔保  
04 後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟壹佰捌拾伍萬元為原  
05 告黃國賓預供擔保，得免為假執行。

06 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

07 事實及理由

08 一、原告主張：

09 (一)原告李和諺、李其藝、黃國賓於民國109年3月17日分別與被  
10 告簽訂「『新樸文藝』房屋、土地預定買賣契約書」（下依  
11 序稱「B戶買賣契約」、「D戶買賣契約」、「C戶買賣契  
12 約」），依序向被告購買「新樸文藝」B戶11樓預售屋（門  
13 牌號碼：新北市○○區○○○街00號11樓）、坐落基地持分  
14 及地下一層編號第43號停車位（下合稱B戶房地）；D戶11樓  
15 預售屋（門牌號碼：新北市○○區○○○街0號11樓）、坐  
16 落基地持分及地下一層編號第42號停車位（下合稱D戶房  
17 地）；C戶11樓預售屋（門牌號碼：新北市○○區○○○街0  
18 號11樓）、坐落基地持分及地下一層編號第41號停車位（下  
19 合稱C戶房地）。並以訴外人李坤祐、原告黃國賓、訴外人  
20 李美靜對被告之債權作為上開3份買賣契約（下合稱系爭買  
21 賣契約）約定之訂金及簽約金之給付，且簽約後，被告皆無  
22 以任何方式通知原告辦理貸款及交屋事宜。詎料於112年11  
23 月初，原告始發現B戶房地、D戶房地、C戶房地（下合稱系  
24 爭3戶房地）竟已遭原告以買賣為原因，移轉所有權登記至  
25 他人名下，原告3人爰分別依B戶買賣契約、D戶買賣契約、C  
26 戶買賣契約第24條第2項約定，以起訴狀繕本送達為解除系  
27 爭買賣契約之意思表示：

28 1. 系爭買賣契約第23條第1項皆約定：「賣方保證產權清楚，  
29 絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第五百十  
30 三條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述  
31 情形，賣方應於本預售屋交屋日約定之期30日前負責排除、

01 塗銷之。但本契約有利於買方者，從其約定。有關本契約標  
02 的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦  
03 理」；第24條第2、3項皆約定：「賣方違反『賣方之瑕疵擔  
04 保責任』之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。  
05 買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之  
06 房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時  
07 賠償房地總價款百分之十五之違約金。但該賠償之金額超過  
08 已繳價款者，則以已繳價款為限」。故被告就其出售之系爭  
09 3戶房地負權利瑕疵擔保責任，如被告未經原告同意即將系  
10 爭3戶房地出售予第三人且完成所有權移轉登記，即違反系  
11 爭買賣契約第23條第1項約定，原告得依系爭買賣契約第24  
12 條第2項約定解除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第24條  
13 第3項約定，請求被告返還原告已繳房地價款及遲延利息，  
14 並賠償房地總價款15%計算之違約金。

15 2. 查訴外人李坤祐（即原告李和諺與李其藝之父）、原告黃國  
16 賓及訴外人李美靜（下合稱「李坤祐等3人」）以李坤祐名  
17 義，於104年9月6日與訴外人LMPI投資公司(LMPI Investment  
18 Co. LTD；下稱LMPI公司)及被告簽訂「房地買賣契約書」  
19 （原證7；下稱「柬埔寨買賣契約」）約定李坤祐以新臺幣  
20 （以下未標明幣別者均同）2,400萬元購買由LMPI公司規  
21 劃、並由被告負責建設之「PROI」建案編號第A1、A2、B1、  
22 B2、B3、B5、B6、B7、C棟8樓共計9戶之房屋，以及房屋坐  
23 落之柬埔寨金邊市○○區00地號共計787平方公尺之土地  
24 （下合稱柬埔寨房地），並由被告代為出租柬埔寨房地，而  
25 李坤祐等3人業按柬埔寨買賣契約之付款明細表所載工程進  
26 度按次給付買賣價款，且於107年11月29日全部付清。而李  
27 坤祐給付被告之2,400萬元中，並非全部由李坤祐出資，而  
28 係由李坤祐、黃國賓、李美靜分別依序實際出資1,440萬  
29 元、720萬元、240萬元。

30 3. 次查，柬埔寨買賣契約第9條約定：「本預售屋之建築工程  
31 應在西元2015年(104年)10月31日之前開工，西元2017年(10

01 6年)10月31日之前完成本大樓建物及申請使用執照所定之必  
02 要設施」，然至109年年初，東埔寨房地之使用執照仍未核  
03 發，致李坤祐等3人遲遲無法回收利潤，並經李坤祐詢問被  
04 告公司負責人朱志民，得知需額外給付東埔寨官方金錢，使  
05 用執照才會批准，而被告公司人員亦不斷在積極接洽中；李  
06 坤祐等3人為避免時間拉長難以掌握東埔寨房地現況，李坤  
07 祐遂於109年3月至被告公司負責人朱志民住處，向其提出以  
08 李坤祐等3人給付東埔寨契約之價金「換購」被告公司於新  
09 北市板橋區規劃之「新樸文藝」建案房地三戶之方案，朱志  
10 民同意之，故李坤祐與被告合意解除東埔寨買賣契約，並將  
11 原已給付被告之2,400萬元款項用於購買「新樸文藝」建案  
12 之房地，且朱志民亦同意就2,400萬元本金以外，會於扣除  
13 稅務款後返還李坤祐等3人100萬元之利息，此有朱志民簽  
14 發，經李坤祐及黃國賓提示，面額依序為424,000元及576,0  
15 00元之支票2紙為證（原證10）。

- 16 4. 李坤祐及黃國賓遂於109年3月17日在「新樸文藝」建案之樣  
17 品屋與被告簽訂系爭買賣契約，李坤祐取得子女即原告李和  
18 諺、李其藝之同意，以兩人名義及黃國賓分別與被告簽訂B  
19 戶買賣契約、D戶買賣契約及C戶買賣契約，分別向被告購買  
20 B戶房地、D戶房地及C戶房地；而李坤祐將原給付予被告作  
21 為東埔寨買賣契約之價金共1,440萬元拆分為二，即各720萬  
22 元移轉作為李和諺及李其藝對被告給付之預售屋買賣價金，  
23 而黃國賓獲李美靜同意後，取得共計960萬元（計算式：720  
24 萬元+240萬元=960萬元）作為黃國賓對被告給付之預售屋  
25 買賣價金，故李和諺、李其藝及黃國賓分別以720萬元、720  
26 萬元、960萬元，共計2,400萬元作為系爭買賣契約之「訂金  
27 及簽約金」，有系爭買賣契約附件三之「房屋及車位之房地  
28 分期付款表（土地款加建物款）」（原證1、2、3第28頁）  
29 為證，而其他未付款項則約定以貸款方式給付；並查，就該  
30 等「房屋及車位之房地分期付款表（土地款加建物款）」觀  
31 之，原告並不按施工進度逐批給付買賣款項，而係集中於開

01 工前之「訂金及簽約金」與「銀行貸款」，顯與一般預售屋  
02 之交易習慣有間，可證原告確實有將李坤祐等人於東埔寨買  
03 賣契約給付之價款作為系爭買賣契約之價款給付；又查，系  
04 爭買賣契約第9條第2項第2款之履約保證機制之「價金信  
05 託」，兩造皆同意刪除，亦可見被告已收訖除原告等應辦理  
06 貸款外之其他應付價金，原告等實無從再以交付價金予信託  
07 專戶之方式給付價款。

08 5. 另查，依系爭買賣契約第13條第1項均約定：「本預售屋之  
09 建築工程應在民國109年6月30日之前開工，民國111年8月30  
10 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，  
11 並申請使用執照」，然除000年0月間李其藝曾與被告公司陳  
12 緯辰工地主任討論客戶變更事宜(原證11)、李和諺與李其藝  
13 曾於111年3月31日與被告公司簽立「客戶變更追加減帳單」  
14 (原證12、13)，被告於112年年初以前皆無通知房屋建造進  
15 度事宜，李其藝遂於112年2月致電被告公司詢問進度，被告  
16 公司則告稱因疫情及缺工因素，致房屋須待112年年底才能  
17 完工，新北市政府亦核准延長建照兩年期限，然自112年2月  
18 以後，被告公司員工亦無再通知房屋建造進度事宜；詎料黃  
19 國賓於112年11月初經過新樸文藝建案周圍時，始發現已有  
20 人入住，經原告等調取系爭3戶房地之建物登記第二類謄  
21 本，始知被告已分別於112年10月23日、112年11月10日、11  
22 2年10月11日將B戶房地、D戶房地及C戶房地移轉登記予第三  
23 人(原證4、5、6)，顯屬「一物二賣」，已嚴重違反系爭  
24 買賣契約第23條第1項約定，原告等爰依系爭買賣契約第24  
25 條第2項約定，以起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意  
26 思表示。

27 (二)原告李和諺、李其藝、黃國賓依民法第259條第2項規定，以  
28 及系爭買賣契約第24條第3項約定，分別請求被告返還已繳  
29 買賣價款720萬元、720萬元、960萬元，及自交付買賣價款  
30 之日即109年3月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，  
31 及分別給付違約金222萬元、2,265,000元、225萬元：

01 1. 按系爭買賣契約第24條第2、3項均約定：「賣方違反『賣方  
02 之瑕疵擔保責任』之規定者，即為賣方違約，買方得依法解  
03 除契約。買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買  
04 方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，  
05 並應同時賠償房地總價款百分之十五之違約金。但該賠償之  
06 金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」，故被告將系爭  
07 3戶房地出售予第三人並完成移轉登記，原告得依系爭買賣  
08 契約第24條第2項約定解除系爭買賣契約，並依民法第259條  
09 第2款規定與系爭買賣契約第24條第3項約定，請求被告返還  
10 已繳房地價款及自交付價金之日起算之遲延利息，並同時賠  
11 償房地總價款15%計算之違約金。

12 2. 經查，原告3人已依系爭買賣契約第24條第2項約定，分別合  
13 法解除系爭買賣契約，則原告李和諺、李其藝及黃國賓亦得  
14 依民法第259條第2款規定及系爭買賣契約第24條第3項約  
15 定，分別請求被告返還已繳房屋價款720萬元、720萬元、96  
16 0萬元，並給付自交付買賣價款之日即109年3月17日起至清  
17 償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，且請求被告分別賠  
18 償按買賣房地總價15%計算之違約金222萬元（計算式：14,8  
19 00,000元 $\times$ 15%=2,220,000元）、2,265,000元（計算式：1  
20 5,100,000元 $\times$ 15%=2,265,000元）與225萬元（計算式：15,  
21 000,000元 $\times$ 15%=2,250,000元）。

22 (三)請求權基礎：（見本院重訴字卷第271至272頁）

23 1. 原告李和諺依民法第259條第2項規定以及B戶買賣契約第24  
24 條第3項約定，請求被告返還已繳買賣價款720萬元，及自交  
25 付買賣價款之日即109年3月17日起至清償日止，按年息5%計  
26 算之利息，及依B戶買賣契約第24條第3項約定請求被告給付  
27 違約金222萬元。

28 2. 原告李其藝依民法第259條第2項規定以及D戶買賣契約第24  
29 條第3項約定，請求被告返還已繳買賣價款720萬元，及自交  
30 付買賣價款之日即109年3月17日起至清償日止，按年息5%計  
31 算之利息，及依D戶買賣契約第24條第3項約定請求被告給付

01 違約金2,265,000元。

- 02 3. 原告黃國賓依民法第259條第2項規定以及C戶買賣契約第24  
03 條第3項約定，請求被告返還已繳買賣價款960萬元，及自交  
04 付買賣價款之日即109年3月17日起至清償日止，按年息5%計  
05 算之利息，及依C戶買賣契約第24條第3項約定請求被告給付  
06 違約金225萬元。

07 (四)並聲明：

- 08 1. 被告應給付原告李和諺942萬元，及其中720萬元自109年3月  
09 17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。  
10 2. 被告應給付原告李其藝9,465,000元，及其中720萬元自109  
11 年3月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。  
12 3. 被告應給付原告黃國賓1,185萬元，及其中960萬元自109年3  
13 月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。  
14 4. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則抗辯：

16 (一)原告李和諺、李其藝、黃國賓確實分別與被告簽訂B戶買賣  
17 契約、D戶買賣契約、C戶買賣契約，但買賣價金均尚未給  
18 付，原告3人主張已分別給付價金720萬元、720萬元及960萬  
19 元，被告否認。

20 (二)被告從未同意亦無權同意與訴外人李坤祐合意解除東埔寨買  
21 賣契約，亦未同意亦無權同意以李坤祐給付東埔寨契約之價  
22 金換購被告公司於板橋規劃之「新樸文藝」建案房地三戶：

- 23 1. 被告就原告所提出之原證7東埔寨買賣契約書之真正不爭  
24 執，該契約書之買方即丙方確實為李坤祐，然而東埔寨買賣  
25 契約之賣方即甲方並非被告，而是LMPI公司，被告僅係該買  
26 賣房地建案受賣方委託規劃及執行興建房地事宜之公司，並  
27 非該東埔寨房地買賣契約之出賣人，此由東埔寨買賣契約第  
28 1頁房地買賣契約書當事人欄下方契約書之前言所載：「茲  
29 為甲方於東埔寨房地產建案，坐落東埔寨金邊市…，委託乙  
30 方規劃及執行、興建房地等事宜，三方同意訂定本契約條款  
31 如下，以資共同遵守」；在第10條載明「甲方依約完成本戶

01 之一切設備並接通自來水…之設施後，應由乙方通知丙方辦  
02 理交屋手續」；契約書第12條亦載有「一、甲方應於完成相  
03 關設施二個月內，由乙方通知丙方進行交屋」。依據此契約  
04 約定條款內容可知被告並非柬埔寨買賣契約之賣方，李坤祐  
05 係向LMPI公司購買柬埔寨房地，故李坤祐所支付之買賣價金  
06 2,400萬元係支付給賣方即柬埔寨買賣契約之甲方LMPI公  
07 司，被告僅係以中間人之角色代為收受款項，依據被證3東  
08 埔寨買賣契約第7頁下方收款紀錄所載，李坤祐係分10次支  
09 付購屋款項，總金額共2,400萬元，被告則將李坤祐所交付  
10 之2,400萬元以美金分次匯款給LMPI公司之負責人繆明儒(Mo  
11 u Ming Ju) 在柬埔寨之帳戶，此有匯款單20件足證(被證  
12 4)，此部分匯款總金額為美金799,500元，再加上部分款項  
13 支付匯款手續費，總金額為2,400萬元。故被告無權以該買  
14 賣價金2,400萬元移轉抵付系爭買賣契約之價金，而被告亦  
15 未曾同意以該2400萬元抵付系爭買賣契約之買賣價金，原告  
16 主張與事實不符。

- 17 2. 原告雖主張李坤祐所購買柬埔寨房地之柬埔寨買賣契約之價  
18 金係由李坤祐等3人共同出資云云。然查李坤祐購買柬埔寨  
19 房地之資金來源係由何人支付，此與被告無關，柬埔寨買賣  
20 契約係由李坤祐簽訂契約，買方當事人為李坤祐。而柬埔寨  
21 買賣契約之建物業已完工取得使用執照，並得辦理交屋手  
22 續，原告並曾分別以112年12月28日土城郵局存證號碼00048  
23 1號存證信函(被證1)及113年2月2日同郵局第000055號存證  
24 信函(被證2)二度催告李坤祐依據柬埔寨買賣契約辦理交屋  
25 手續，然而李坤祐迄今尚未出面辦理交屋手續。
- 26 3. 原告主張以柬埔寨房地之買賣價金抵付系爭買賣契約部分價  
27 金，此與事實不符，因被告並非柬埔寨房地買賣契約之賣  
28 方，2,400萬元買賣價金之權利不屬於被告，被告並無權利  
29 以該2,400萬元買賣價金抵付系爭買賣契約部分價金，且事  
30 實上被告亦從未有同意上開抵付價金事實之存在。
- 31 4. 原告主張李坤祐於109年3月至被告公司負責人朱志民住處，



01 向其提出以李坤祐等人給付東埔寨契約之價金「換購」被告  
02 公司於規劃之「新樸文藝」建案房地三戶之方案，朱志民同  
03 意之，故李坤祐與被告合意解除東埔寨買賣契約，並將原已  
04 給付被告之2,400萬元款項用於購買「新樸文藝」建案之房  
05 地，且朱志民亦同意就2,400萬元本金以外，會於扣除稅務  
06 款後返還李坤祐等3人100萬元之利息云云。然查，被告從未  
07 亦無權同意李坤祐解除東埔寨買賣契約，亦未同意亦無權以  
08 該解除東埔寨買賣契約之價金2,400萬元做為換購被告公司  
09 於板橋規劃之「新樸文藝」建案房地三戶之方案，原告此等  
10 主張與事實不符，被告否認，應由原告負舉證之責。

11 (三)就原告主張系爭3戶房地被告業已分別出售於第三人，被告  
12 就此事實不爭執，被告確實已將系爭3戶房地出售，兩造雖  
13 就系爭3戶房地分別簽訂系爭買賣契約，但原告3人並未依照  
14 系爭買賣契約給付買賣價金，故被告遂將該等房地出售於第  
15 三人。

16 (四)被告有簽發原證10之支票2紙金額共100萬元交付李坤祐，就  
17 此事實被告不爭執，但該2紙支票係支付李坤祐所購買東埔  
18 寨房地租金之預付，原告表示該款項係被告與李坤祐合意解  
19 除東埔寨買賣契約後，扣除稅務款後返還李坤祐2,400萬元  
20 本金以外之利息，此與事實不符。

21 (五)原告3人各基於解除系爭買賣契約，並請求被告分別給付已  
22 給付之買賣價金及利息，並請求各按已給付之金額按15%計  
23 算之違約金云云。然查原告等解除契約係無理由，且原告3  
24 人並未支付買賣價金，其請求被告返還買賣價金並請求依此  
25 金額計算之15%違約金應均無理由。

26 (六)關於證人李美靜之證述，並不能證明原告已支付購買系爭3  
27 戶房地之價金：

28 1. 證人李美靜係投資東埔寨買賣房地10%即240萬元，故就本件  
29 是否有以東埔寨房地買賣價金抵付系爭房地買賣價金係有利  
30 害關係之人，其證詞之證據證明力因顯有偏頗之情形而不足  
31 採，應尚不足以作為原告所主張有利之證據。

01 2. 證人李美靜證述：「(問：當時有無約定買賣價金如何給  
02 付?) 當天有談，因為我在旁邊，我很高興，這事情有圓  
03 滿，所以我沒有注意聽。(問：李坤祐與朱志民約定東埔寨  
04 的房子，轉為板橋新樸文藝的房子，有無約定李坤祐在東埔  
05 寨房屋所支付的價金2400萬，如何處理?) 就是把這筆2400  
06 萬轉為買板橋新樸文藝的房子。李坤祐是兩間房間，原告黃  
07 國賓是一間，至於上開三間房間的價金，具體如何支付我沒  
08 有注意聽。」從上開李美靜之證述內容，李美靜根本沒有在  
09 仔細聽當時簽訂系爭買賣契約價金如何支付，其證述就是要  
10 將東埔寨房地所支付的價金2,400萬轉為買新樸文藝房屋之  
11 證詞顯不可信，且其證詞尚不足以作為原告所主張以東埔寨  
12 房地買賣價金作為系爭買賣契約之價金之證據。

13 (七)本件違約金之約定應有過高情事，請予以酌減金額：

14 原告依據系爭買賣契約第24條第3款後段請求按房地總價15%  
15 計算之違約金云云。然查：

16 1. 系爭買賣契約書第24條第3款係約定「買方依第一項或第二  
17 項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還於買  
18 方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百  
19 分之十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者則以已  
20 繳價款為限。」上開違約金之約定內容並未特別明訂該違約  
21 金約定之性質，因此依據民法第252條第2項之規定應屬於損  
22 害賠償總額預定之違約金。

23 2. 上開違約金之約定應屬損害賠償總額違約金之約定，該約定  
24 條款以買賣「總價」15%計算違約金實屬過高，因倘認為原  
25 告有以東埔寨房地買賣價金抵付系爭3戶房地買賣價金有理由  
26 (假設語被告否認)，然而原告僅各支付部分價金並非全部  
27 價金已支付完畢，故以總價金計算損害賠償之違約金已不合  
28 理，且原告所受之損害應係原告無法使用已支付之部分價  
29 金，故所受之損害應為無法使用已支付金額之損害，故本件  
30 損害賠償違約金應以原告已支付價金計算始為合理，原告請  
31 求之違約金金額應屬過高，請予以酌減。

01 (八)答辯聲明：

02 1. 原告之訴駁回。

03 2. 如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

04 三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而  
05 堪認定：

06 (一)原告李和諺與被告於109年3月17日簽訂B戶買賣契約，由李  
07 和諺以總價1,480萬元向被告購買B戶房地，並有B戶買賣契  
08 約影本附卷可稽（見本院卷第31至68頁）。

09 (二)原告李其藝與被告於109年3月17日簽訂D戶買賣契約，由李  
10 其藝以總價1,510萬元向被告購買D戶房地，並有D戶買賣契  
11 約影本附卷可稽（見本院卷第69至106頁）。

12 (三)原告黃國賓與被告於109年3月17日簽訂C戶買賣契約，由黃  
13 國賓以總價1,500萬元向被告購買C戶房地，並有C戶買賣契  
14 約影本附卷可稽（見本院卷第107至144頁）。

15 (四)B戶房地嗣已經被告另出售並於112年10月23日移轉所有權登  
16 記與第三人，有B戶房地之建物登記第二類謄本影本附卷可  
17 稽（見本院卷第145至146頁）。

18 (五)D戶房地嗣已經被告另出售並於112年11月10日移轉所有權登  
19 記與第三人，有D戶房地之建物登記第二類謄本影本附卷可  
20 稽（見本院卷第147至148頁）。

21 (六)C戶房地嗣已經被告另出售並於112年10月11日移轉所有權登  
22 記與第三人，有C戶房地之建物登記第二類謄本影本附卷可  
23 稽（見本院卷第149至150頁）。

24 (七)原告李和諺、李其藝之父李坤祐（丙方）於104年9月6日與L  
25 MPI公司（甲方）、被告公司（乙方），三方簽立東埔寨買  
26 賣契約，由李坤祐以2,400萬元購買東埔寨房地，李坤祐並  
27 已付清該買賣價金2,400萬元。有兩造各自所提東埔寨買賣  
28 契約影本（原證7、被證3；見本院卷第151至168頁、第321  
29 至334頁），及原告所提匯款申請書影本、新光銀行存摺影  
30 本、支票影本（原證8；見本院卷第169至176頁）附卷可  
31 稽。

01 (八)李坤祐前項支出之2,400萬元柬埔寨房地買賣價金，其中1,4  
02 40萬元為李坤祐實際出資，其中720萬元為被告黃國賓所出  
03 資，其餘240萬元為訴外人李美靜所出資。並有原告所提新  
04 光銀行存摺影本附卷可稽（原證9；見本院卷第177至184  
05 頁）

06 四、本院之判斷：

07 (一)原告李和諺、李其藝、黃國賓就B戶買賣契約、D戶買賣契約  
08 C戶買賣契約，已分別支付買賣價金720萬元、720萬元、960  
09 萬元，合計2,400萬元：

10 1. 原告主張：其等就系爭買賣契約所應付之訂金、簽約金，合  
11 計2,400萬元，係約定以柬埔寨買賣契約解除後，被告應返  
12 還李坤祐等3人已付之2,400萬元柬埔寨房地價金債權來抵付  
13 等語，然為被告所否認，並以前開情詞為辯。

14 2. 查系爭買賣契約均為109年3月17日簽立，其中B戶買賣契約  
15 之房地分期付款表約定：第1期訂金20萬元、第2期簽約金70  
16 0萬元，第3期開工款至第17期申請使用執照土地款均為0  
17 元，第18期銀行貸款760萬元（94萬元+666萬元），第19期  
18 交屋款0元（見本院卷第58頁）；D戶買賣契約之房地分期付  
19 款表約定：第1期訂金20萬元、第2期簽約金700萬元，第3期  
20 開工款至第17期申請使用執照土地款均為0元，第18期銀行  
21 貸款790萬元（110.5萬元+679.5萬元），第19期交屋款0元  
22 （見本院卷第96頁）；C戶買賣契約之房地分期付款表約  
23 定：第1期訂金20萬元、第2、3期簽約金分別為805萬元、13  
24 5萬元，第4期地下室基礎完成至第17期申請使用執照土地款  
25 均為0元，第18期銀行貸款540萬元，第19期交屋款0元（見  
26 本院卷第137頁）。是可知兩造約定訂金、簽約金之給付期  
27 限為買賣契約簽立以前。則倘原告3人於簽約時，並未支付  
28 上開約定之訂金、簽約金，何以被告會同意與原告簽約，又  
29 何以被告從未曾催告原告3人給付價金，更於111年3月至4月  
30 間，被告公司人員還與原告詳細討論系爭3戶房地客變事  
31 宜，並與原告簽立客戶變更追加減帳單，此有原告所提李其

01 藝與被告公司工地主任之LINE對話截圖，以及李和諺、黃國  
02 賓分別與被告所簽立「新樸建設有限公司客戶變更追加減帳  
03 單」影本附卷可證（見本院卷第187至215頁），顯違反常  
04 理。

- 05 3. 又一般預售屋買賣約定之訂金、簽約金、開工款，通常約為  
06 買賣總價之10%至15%，而B戶、D戶買賣契約前開訂金、簽約  
07 金之約定金額均將近50%，C戶買賣契約前開訂金、簽約金之  
08 約定金額更超過60%，明顯與一般預售屋買賣交易習慣不  
09 同，且系爭買賣契約前開訂金、簽約金之約定金額合計2,40  
10 0萬元，又恰與李坤祐所支付柬埔寨買賣契約之價金2,400萬  
11 元相同，加以證人李美靜於本件113年4月22日言詞辯論期日  
12 到庭結證略以：系爭買賣契約書簽立當時我在場，這3份契  
13 約書是同時簽立的，當時在場人還有朱志民、黃國賓、李坤  
14 祐、以及被告公司的兩位經理人在場。系爭買賣契約書簽立  
15 的緣由為，當初李坤祐、黃國賓還有我3人買柬埔寨的房子，  
16 是跟朱志民買的，因為買很久都沒有下文，李坤祐就跟  
17 朱志民提議，因為柬埔寨的房子一直無法登記，所以李坤祐  
18 就跟朱志民提議從柬埔寨的房子轉換到板橋新樸建設的房子  
19 三間。又之前因我有投資柬埔寨的房子，我占百分之10，24  
20 0萬，黃國賓占百分之30，720萬，李坤祐占百分之60，因為  
21 那時候我需要錢，在還沒有轉換的時候，我就跟黃國賓說要  
22 把我的百分之10賣給黃國賓，之後我們就去新樸建設負責人  
23 朱志民的樣品屋，朱志民就介紹房子的模型，朱志民帶我、  
24 黃國賓去看樣品屋，李坤祐說房子要給女兒跟兒子，朱志民  
25 也很高興答應同意，我忘了是朱志民還是李坤祐當時有說，  
26 這樣很好，要給女兒作為嫁妝，當天看了模型、樣品屋之  
27 後，就在被告公司的現場簽約，被告公司請他們兩位經理人  
28 來，當下就在該處簽約。當天有談買賣價金如何給付，因為  
29 我在旁邊，我很高興，這事情有圓滿，所以我沒有注意聽。  
30 我與李坤祐、黃國賓購買柬埔寨的房屋，已經支付價金2,40  
31 0萬，全部都支付完畢。（問：李坤祐與朱志民約定柬埔寨

01 的房子轉為板橋新樸文藝的房子，有無約定李坤祐在東埔寨  
02 房屋所支付的價金2400萬，如何處理？）就是把這筆2400萬  
03 轉為買板橋新樸文藝的房子。李坤祐是兩間房，原告黃國賓  
04 是一間，至於上開三間房的價金，具體如何支付我沒有注意  
05 聽。……李坤祐、黃國賓不可能收到被告公司或是朱志民返  
06 還買東埔寨房子的價金，因為會簽立系爭買賣契約3份，就  
07 是這2400萬的金額要來換這三間房子，這當中有多少差價或  
08 要補價，我則不清楚等語（見本院卷第285至289頁），足證  
09 被告確有同意系爭買賣契約所約定原告3人應付之訂金、簽  
10 約金合計2,400萬元，以李坤祐依東埔寨買賣契約所支付與  
11 被告之2,400萬元價金來抵付。被告辯稱其並未同意云云，  
12 洵無足採。又被告既同意以李坤祐就東埔寨買賣契約支付與  
13 被告之2,400萬元價金來抵付系爭買賣契約之價金，亦可認  
14 係同意解除東埔寨買賣契約之意。另被告並不爭執該2400萬  
15 元價金其中960萬元為原告黃國賓、李美靜所實際出資，且  
16 系爭買賣契約簽立時，李坤祐、黃國賓、李美靜均在場，並  
17 李坤祐係代理原告李和諺、李其藝與被告簽立系爭買賣契  
18 約，可證李坤祐係將其對被告公司返還2,400萬元東埔寨買  
19 賣契約價金之債權，分別讓與原告李和諺、李其藝、黃國賓  
20 各720萬元、720萬元、960萬元，以供原告3人用以抵付系爭  
21 買賣契約之價金。

- 22 4. 被告另抗辯東埔寨買賣契約之賣方為LMPI公司，並非被告，  
23 故被告無權與李坤祐合意解除東埔寨買賣契約，亦無權同意  
24 以李坤祐給付之東埔寨房地價金2,400萬元來抵付系爭買賣  
25 契約之價金一節，則按民法第345條規定：「稱買賣者，謂  
26 當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。  
27 當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成  
28 立。」，是買賣契約為債權契約，出賣人並不以買賣標的物  
29 所有人為限。次按民法第348條第1項規定：「物之出賣人，  
30 負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。」、  
31 第367條規定：「買受人對於出賣人，有交付約定價金及受

01 領標的物之義務。」。查柬埔寨買賣契約第20條、第14條已  
02 約明以中華民國法律為準據法。又該契約為LMPI公司（甲  
03 方）、被告公司（乙方）、李坤祐（丙方）三方所共同簽立  
04 之「買賣契約」，契約書上僅記載李坤祐為「買方」，並未  
05 特別記載賣方為甲方或乙方，更未記載乙方非賣方。至於該  
06 契約於前言記載：「茲為甲方於柬埔寨房地產建案，坐落於  
07 柬埔寨金邊市堆谷區，委託乙方規劃及執行、興建房地等事  
08 宜，三方同意訂定本契約條款如下，以資共同遵守」，僅在  
09 說明甲方與乙方內部間就柬埔寨房地之委託、承攬關係，並  
10 無從憑此而認被告並非柬埔寨買賣契約之賣方。再觀諸該契  
11 約第10條「交屋」約定：「甲方依約完成本戶之一切設備並  
12 接通自來水、電力、廣告圖說所示之設施後，應由乙方通知  
13 丙方辦理交屋手續」、第11條約定：「房屋所有權移轉登  
14 記期限：…應於乙方通知丙方辦妥文件申辦有關稅費及權利  
15 移轉登記。…乙方應於丙方履行下列義務時，辦理房地所  
16 有權移轉登記：…」、第12條約定：「甲方應於完成相關  
17 設施二個月內，由乙方通知丙方進行交屋。乙方應於丙方  
18 辦妥交屋手續後，依丙方選擇之登記方式將建物所有憑證及  
19 乙方代繳稅費之收據交付丙方，…」、第15條約定：「…。  
20 解約後，乙方應將本約第5條之已繳價金，依中華民國台灣  
21 銀行解約當時之法定利率計算，退還丙方。」、第16條約  
22 定：「丙方違反有關『付款條件及方式』之規定者，乙方得  
23 沒收已繳價金，並得解除本契約。」，以及該契約附件四  
24 「屋頂層使用分管協議書」明載：「立協議書人李坤祐  
25 （以下簡稱丙方）茲因向新樸建設有限公司（以下簡稱乙  
26 方）『訂購』座落柬埔寨金邊市堆谷區……」，並經李坤祐  
27 及被告公司於該分管協議書簽章；而柬埔寨買賣契約及該契  
28 約之附件為被告與LMPI公司（甲、乙方）單方製作之定型化  
29 契約與制式附件，而依上開條文，可知三方係約定由被告公  
30 司負交付買賣標的物於李坤祐，並使李坤祐取得該物所有權  
31 之義務，及約定李坤祐所支付之買賣價金，於該契約解除

01 時，應由被告附加利息返還之；於李坤祐違約時，亦係由被  
02 告沒收該價金，並由被告解除該契約。而李坤祐就東埔寨買  
03 賣契約所付之價金2,400萬元，確均係支付與被告一節，亦  
04 經原告提出匯款申請書影本、新光銀行存摺影本、支票影本  
05 為證（原證8；見本院卷第169至176頁），且經被告自認在  
06 卷（見本院卷第254頁），加以上開制式之東埔寨買賣契約  
07 附件四「屋頂層使用分管協議書」亦明確記載李坤祐係向被  
08 告公司訂購落東埔寨房地，足證李坤祐與被告確有成立東埔  
09 寨房地買賣契約之意思合致，被告確為東埔寨房地之出賣  
10 人。至於被告於收受李坤祐交付之2,400萬元價金後，縱將  
11 該價金匯至LMPI公司負責人之帳戶，此為被告與LMPI公司或  
12 該公司負責人間別一法律關係，與系爭東埔寨房地之買賣契  
13 約係存在李坤祐與被告公司間之認定無涉。因此，被告辯稱  
14 其非東埔寨買賣契約之賣方，故其無權與李坤祐合意解除東  
15 埔寨買賣契約，亦無權同意以李坤祐所支付東埔寨房地價金  
16 2,400萬元來抵付系爭買賣契約之價金一節，即無可採。

17 5. 按抵銷除法定抵銷之外，尚有約定抵銷，此項抵銷契約之成  
18 立及其效力，除法律另有規定外，並不受民法第334條所定  
19 抵銷要件之限制。本件依上事證，足認被告有權並確已同意  
20 系爭買賣契約所約定原告3人應付之訂金、簽約金合計2,400  
21 萬元，以被告應返還李坤祐東埔寨買賣契約之價金2,400萬  
22 元來抵付，並李坤祐亦同意將其該2,400萬元債權分別讓與  
23 原告李和諺、李其藝、黃國賓各720萬元、720萬元、960萬  
24 元，以供原告3人用以抵付系爭買賣契約之價金。則系爭買  
25 賣契約所約定原告3人應給付被告訂金、簽約金合計2,400萬  
26 元之債務，自因上開抵付約定（約定抵銷）而消滅，即原告  
27 李和諺、李其藝、黃國賓就B戶買賣契約、D戶買賣契約、C  
28 戶買賣契約，確已於109年3月17日系爭買賣契約簽立時，分  
29 別支付買賣價金720萬元、720萬元、960萬元，合計2,400萬  
30 元與被告，堪以認定。

31 (二)原告請求被告返還買賣價金及給付違約金均為有理由，原告



01 利息請求為一部有理由、一部無理由：

- 02 1. 查系爭買賣契約第23條「賣方之瑕疵擔保責任」第1項均約  
03 定：「賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人  
04 土地、承攬人依民法第五百十三條行使法定抵押權或設定他  
05 項權利等情事之一；如有上開情形，賣方應於本預售屋交屋  
06 約定之期30日前負責排除、塗銷之。但本契約有利於買方  
07 者，從其約定。有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民  
08 法及其他有關法令規定辦理。」、第24條「違約之處罰」第  
09 2、3項均約定：「賣方違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規  
10 定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。買方依第一  
11 項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退  
12 還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總  
13 價款百分之十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款  
14 者，則以已繳價款為限」。次按民法第226條第1項規定：  
15 「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求  
16 賠償損害。」、第256條規定：「債權人於有第226條之情形  
17 時，得解除其契約。」、第259條第1、2款規定：「契約解  
18 除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約  
19 另有訂定外，依下列之規定：一、由他方所受領之給付物，  
20 應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之  
21 利息償還之。」、第120條規定：「以時定期間者，即時起  
22 算。以日、星期、月或年定期間者，其始日不算入。」、第  
23 203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法  
24 律可據者，週年利率為百分之五。」。
- 25 2. 本件被告並未曾依法或依約向原告解除系爭買賣契約，此經  
26 被告自認在卷（見本院卷第273頁），是被告於系爭買賣契  
27 約尚有效存在時，即將系爭3戶房地另出售第三人，並已移  
28 轉所有權登記與第三人，均如前述，自構成系爭買賣契約第  
29 23條第1項「一物數賣」之情事，且因系爭3戶房地均已移轉  
30 所有權登記與第三人完畢，而成為給付不能，則依系爭買賣  
31 契約第24條第2項及民法第256條規定，原告自得解除系爭買

01 賣契約。是原告以本件起訴狀繕本送達被告為解除系爭買賣  
02 契約之意思表示（見本院卷第12頁），即屬有據。而本件起  
03 訴狀繕本已於112年12月5日送達被告，有送達證書附卷可稽  
04 （見本院卷第225頁），是系爭買賣契約已於112年12月5日  
05 經原告合法解除而消滅，堪以認定。則原告李和諺依民法第  
06 259條第2項及B戶房地買賣契約第24條第3項，請求被告返還  
07 價金720萬元及自109年3月18日（即被告受領該價金之翌日）  
08 起至清償日止，按年息5%計算之利息，及依B戶房地買賣  
09 契約第24條第3項約定請求被告給付違約金222萬元（總價  
10 1,4980萬元 $\times$ 15%=222萬元）；原告李其藝依民法第259條第  
11 2項及D戶房地買賣契約第24條第3項，請求被告返還價金720  
12 萬元及自109年3月18日（即被告受領該價金之翌日）起至清  
13 償日止，按年息5%計算之利息，及依D戶房地買賣契約第24  
14 條第3項約定請求被告給付違約金2,265,000元（總價1,510  
15 萬元 $\times$ 15%=2,265,000元）；原告黃國賓依民法第259條第2  
16 項及C戶房地買賣契約第24條第3項，請求被告返還價金960  
17 萬元，及自109年3月18日（即被告受領該價金之翌日）起至  
18 清償日止，按年息5%計算之利息，及依C戶房地買賣契約第2  
19 4條第3項請求被告給付違約金225萬元（總價1,500萬元 $\times$ 15%  
20 =225萬元），即均屬有據。至於原告請求被告給付109年3  
21 月17日之利息部分，則因被告受領價金該日（109年3月17  
22 日）為始日，依民法第120條第2項規定，始日不應算入，故  
23 原告請求被告給付109年3月17日該日之利息，即不應准許。

24 3. 又被告抗辯原告請求之違約金過高，應予酌減一節，則按民  
25 法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相  
26 當之數額」，惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證  
27 資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判  
28 斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之  
29 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  
30 高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違  
31 約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙

01 方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違  
02 約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及  
03 平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額  
04 過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額  
05 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  
06 正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予  
07 以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任  
08 意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不  
09 履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公  
10 平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年台  
11 上字第2747號判決參照）。另依內政部108年5月2日台內地  
12 字第1080262183號公告修正之「預售屋買賣定型化契約應記  
13 載及不得記載事項」（000年00月0日生效）第24條「違約之  
14 處罰」第2、3款規定：「(二)賣方違反『賣方之瑕疵擔保責  
15 任』之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。(三)買  
16 方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房  
17 地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠  
18 償房地總價款百分之\_\_（不得低於百分之十五）之違約金。  
19 但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」。而  
20 預售屋應記載事項，乃中央主管機關依消費者保護法第17條  
21 第1項之授權，經斟酌現今社會預售屋買賣之現況，衡量企  
22 業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進  
23 消費安全，提昇消費品質之立法目的，本於其專業判斷而為  
24 規定。又本件系爭買賣契約為被告單方製作之定型化契約，  
25 被告於系爭買賣契約第24條第3項均已單方制式記載此項違  
26 約金為百分之十五，即依上開「預售屋買賣定型化契約應記  
27 載及不得記載事項」第24條第3款規定之最低額記載，顯然  
28 該條項約定之違約金並無過高之情事。且被告就其抗辯該條  
29 項約定之違約金數額過高而應予酌減之有利於己事實，並未  
30 舉證證明，自應受該條項違約金約定之拘束。遑論原告自10  
31 9年3月17日支付系爭買賣契約價金迄今已逾4年，且近年不

01 動產交易市價持續上漲，堪認原告受有相當之損害及所失利  
02 益，無從認系爭買賣契約第24條第3項約定之違約金有何過  
03 高或顯失公平之情事。是被告抗辯應酌減系爭違約金，自無  
04 可採。

05 五、從而，原告聲明請求被告應給付原告李和諺942萬元（720萬  
06 元+222萬元=942萬元），及其中720萬元自109年3月18日  
07 起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告應給付原告李其  
08 藝9,465,000元（720萬元+2,265,000元=9,465,000元），  
09 及其中720萬元自109年3月18日起至清償日止，按年息5%計  
10 算之利息；被告應給付原告黃國賓1,185萬元（960萬元+22  
11 5萬元=1,185萬元），及其中960萬元自109年3月18日起至  
12 清償日止，按年息5%計算之利息。均為有理由，應予准許。  
13 原告逾上開範圍之其餘請求，則無理由，應予駁回。

14 六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核  
15 原告勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額  
16 准許之。至原告敗訴部分，其此部分假執行之聲請則失去依  
17 據，應併駁回。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
19 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅  
20 列，附此敘明。

21 八、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴  
22 訟法第79條、第390條、第392條，判決如主文。

23 中 華 民 國 113 年 7 月 5 日  
24 民事第二庭 法官 黃信樺

25 以上正本係照原本作成

26 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  
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 113 年 7 月 5 日  
29 書記官 楊振宗