

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第129號

原告 張文政

吳秀謹

共同

訴訟代理人 李自平律師

被告 聚展建設開發股份有限公司

法定代理人 謝明園

訴訟代理人 趙旺成律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國114年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸佰伍拾萬元，及自民國一百十三年十二月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰參拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但如被告以新臺幣陸佰伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告之法定代理人原為張煥霖，嗣於本院審理中，先後變更為賴霽基、謝明園，有公司變更登記表可稽，並經依序聲明承受訴訟（見本院卷第182、214、528頁），核無不合，應予准許。

二、原告主張：兩造於民國105年11月5日簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告共同向被告購買臺北市○○區○○段00段000地號等8筆土地即建案名稱「萬家春」（下稱系爭建案）之3樓編號C房屋（完工後門牌號碼編釘為臺北市○○區○○路00號3樓）、地下2層13號停車位（下合稱系爭房地），價金為新臺幣（下同）1,000萬元，原告吳秀謹為此簽發如附表所示之支票給付被告價金500萬元，其

01 餘價金則授權被告代為向銀行申請貸款支付。嗣系爭建案於
02 108年間完工，原告多次請求被告交付並移轉系爭房地之所
03 有權，惟被告竟將系爭房地另行出售並移轉所有權登記予第
04 三人，致原告無法取得系爭房地所有權，已違反系爭契約第
05 18條第1項約定。原告業於113年11月18日寄發存證信函，催
06 告被告於15日內履行契約義務，並為逾期未履行即解除系爭
07 契約，請求返還價金500萬元及給付違約金150萬元之意思表
08 示。被告收受上開存證信函後，仍未依約履行，系爭契約業
09 經於催告期滿時解除，被告應付返還價金、給付違約金義務
10 而未履行，應負遲延責任。為此，依系爭契約第19條第1項
11 約定，請求被告給付等語。並聲明：(一)被告應給付原告650
12 萬元，及自113年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之
13 利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

14 三、被告則以：系爭建案工程施作之際，被告急需資金週轉，遂
15 向原告張文政借款500萬元，約定以支付訴外人佑福營造工
16 程公司（下稱佑福公司）額外工程估驗款之方式為清償，應
17 張文政要求增列吳秀謹為當事人，共同簽訂系爭契約以為代
18 物清償之預約。然吳秀謹係掛名性質，非系爭契約之實質當
19 事人，兩造間並無買賣系爭房地之意。再者，系爭契約之價
20 金遠低於系爭房地之市價，嚴重悖離一般商業交易常情，足
21 證系爭契約並非以買賣系爭房地為目的，而係使伊取得資金
22 所為之擔保，兩造就系爭契約係通謀虛偽意思表示，依民法
23 第87條第1項規定，應為無效。縱認系爭契約非通謀虛偽意
24 思表示，則系爭契約之法律性質至多僅係代物清償之預約，
25 即兩造係約定若被告確定無法清償借款，雙方始負有應再行
26 磋商，並訂立以系爭房地抵償債務之本約義務。嗣前開借
27 款，被告與張文政約定以對佑福公司溢付工程估驗款之方式
28 償還，並經匯入佑福公司之帳戶，該帳戶實際上由張文政支
29 配使用，即已經張文政承認其對第三人所為清償，且張文政
30 因此受有利益，依民法第310條第1、3款規定，已生清償之
31 效力，基於擔保之從屬性，系爭契約亦隨同消滅。倘認系爭

01 契約有效且吳秀謹為契約當事人之一，綜合吳秀謹於本件過
02 程中全然沉默、被動配合，可知吳秀謹係授權交由張文政代
03 為處理；若非默示授權之意，則因吳秀謹從未有任何反對張
04 文政代理之表示，足使被告產生正當信賴，依民法第169條
05 表見代理規定，吳秀謹應負授權人責任，被告清償之效力亦
06 及於吳秀謹。被告無任何違約情事，前開借款既已清償，原
07 告未受損害，其主張解除契約、返還價金及給付違約金，於
08 法無據，請求被告給付自無理由等語，資為抗辯。並聲明：
09 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供
10 擔保，請准宣告免為假執行。

11 四、兩造不爭執事項：

12 (一)兩造於105年11月5日簽訂系爭契約，內容記載原告向被告買
13 受系爭建案之系爭房地，價金為1,000萬元，吳秀謹簽發如
14 附表所示之支票給付被告500萬元（見本院卷第42至81
15 頁）。

16 (二)系爭房地於108年5月8日完工並取得使用執照（見本院卷第88
17 頁）。

18 (三)原告委任律師於113年11月18日寄發存證信函，催告被告履
19 行契約義務，並表示逾期未履行即解除系爭契約，請求返還
20 價金500萬元及給付違約金150萬元等語（見本院卷第90至103
21 頁）。

22 (四)被告於113年11月19日收受前項存證信函後，以存證信函回
23 覆：系爭契約因通謀虛偽意思表示而無效，其無違約責任等
24 語（見本院卷第104 至106頁）。

25 (五)張文政就系爭契約之糾紛，對被告原法定代理人賴霏基（原名
26 賴昌民）提起刑事詐欺罪之告訴，經臺灣臺北地方檢察署（下
27 稱臺北地檢署）以108年度調偵續字第63號（該案卷下稱偵續
28 卷）作成不起訴處分、臺灣高等檢察署以108年度上聲議字第8
29 237號駁回再議聲請、臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）以1
30 08年度聲判字第294號駁回交付審判聲請。

31 (六)吳秀謹就系爭契約之糾紛，對賴霏基提起刑事詐欺罪之自訴，

01 經臺灣新北地方法院以109年度自字第2號詐欺案件（下稱自訴
02 案件）為無罪之判決（見本院卷第218至227頁）、臺灣高等法
03 院以110年度上訴字第3254號、最高法院以111年度台上字第28
04 44號均駁回上訴。

05 (七)吳秀謹就系爭契約之糾紛，對被告起訴請求返還買賣價金，經
06 本院以112年度訴字第1812號事件（下稱1812號事件）判決駁
07 回原告之訴確定（見本院卷第34至38頁）。

08 (八)張文政為法定代理人之訴外人鈺鼎工程有限公司（下稱鈺鼎公
09 司）與被告間就系爭建案所生給付代墊款糾紛事件，經本院10
10 9年度訴字第2078號判決被告應給付鈺鼎公司代墊款項，被告
11 不服提起上訴，經臺灣高等法院112年度上字第13號判決（下
12 稱13號判決），諭知廢棄原判決，並駁回鈺鼎公司第一審之訴
13 確定在案（見本院卷第120至123頁）。

14 (九)佑福公司與被告間就給付系爭建案之工程款事件，經臺灣臺北
15 地方法院111年度建字第85號事件（下稱85號事件）判決被告
16 應給付佑福公司493萬元本息，案經上訴臺灣高等法院，以114
17 年度建上字第49號事件繫屬中（見本院卷第444至459頁）。

18 (十)系爭房屋於108年9月25日完成建物第一次登記，被告於111年1
19 0月21日將系爭房地售予第三人，並於111年11月3日辦畢所有
20 權移轉登記（見本院卷第88頁）。

21 (十一)被告與佑福公司（由張文政代表）於105年12月22日經會議協
22 議，同意系爭建案無保留款之規定，並修訂合約附件二階段付
23 款表。嗣被告撥付至佑福公司帳戶之工程估驗款並未扣除保留
24 款，累計金額至第31期為7,708萬元（見本院卷第124至126
25 頁）。

26 (十二)被告將系爭建案之建築基地所有權抵押信託予融資之訴外人板
27 信商業銀行股份有限公司，將建築執照信託並變更起造人為監
28 督營建及融資撥貸管理之訴外人臺億建築經理股份有限公司
29 （見本院卷第353、354頁）。

30 (十三)訴外人陳品穎曾於104年間與被告簽訂系爭房屋之預售屋買賣
31 契約，價金為1,500萬元，嗣於105年4月6日解除契約（見本院

卷第40頁)。

五、得心證之理由

(一)吳秀謹前以原告為系爭契約當事人，張文政已將契約權利讓與伊，因被告未履行契約義務，經伊解除契約，請求被告返還買賣價金，經本院1812號事件確定判決，認定原告間契約承擔不生效力，吳秀謹不得一人解除系爭契約而受敗訴之判決確定，核與本件原告2人共同主張契約經渠等解除，依約請求返還價金及給付違約金之基礎事實有別，本件原告之訴不受前案既判力之拘束，無違於一事不再理原則，應先敘明。

(二)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，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。契約雖名為房屋(或土地)預定買賣契約書，但買賣之坪數、價金、繳付價款、移轉登記期限等，均經明確約定，並無將來訂立本約之旨，且依契約約定之內容即可履行而無須另訂本約，該契約即為本約而非預約(最高法院84年度台上字第1434號民事判決意旨參照)。查兩造於105年11月5日簽訂系爭契約(見本院卷第65頁)，內容記載以原告2人為「買方」，向「賣方」即被告買受系爭建案之系爭房地，價金為1,000萬元，該契約及附件付款期別明細表亦均由原告2人蓋章確認等情，為兩造所不爭執。核以該契約文字所載文義，已就契約當事人、買賣標示及權利範圍、房地總價、付款辦法、房屋面積誤差處理、代辦抵押貸款約定、建物設備、開工及完工期限、房地產權登記、驗收、交屋事宜、買賣雙方義務、違約罰則、保固期限及範圍約定明確，亦無須俟另訂本約為據之內容，依前揭說明，足認原告主張兩造業以該契約約定買賣系爭房地，應屬可採。

(三)被告雖抗辯吳秀謹僅係掛名，非系爭契約之實質當事人等語，惟此與上開契約明載文義不符，已無可取。另參照系爭契約附件之相關文件，包括代辦抵押貸款委託書、車位使用

約定書等，亦均經吳秀謹簽名，被告於1812號事件抗辯所持理由，亦表明當時係應張文政要求，與吳秀謹一併訂約，足見系爭契約簽訂時，各當事人均認知吳秀謹亦為契約當事人無誤，被告於此復為相反之主張，不能採取。

(四)次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條本文定有明文。是主張表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，應負舉證之責（最高法院48年台上字第29號判決意旨參照）。被告雖抗辯系爭契約係被告為向張文政借款，出於通謀虛偽意思表示所簽訂，以為借款債務之擔保等語，然為原告所否認。查被告原係以系爭契約之買賣，乃對張文政所負之消費借貸債務之擔保等情，資為抗辯。嗣則陳明不再主張以買賣擔保消費借貸，改主張系爭契約為消費借貸之代物清償預約。惟無論其前後所陳，均仍係出於有意使其發生一定效力之用意而簽訂系爭契約，自非通謀虛偽之意思表示，否則無論是擔保債務履行或代物清償之目的，均無從達成，對原告無所保障，原告豈有可能與被告為此通謀虛偽意思表示之可能，已見其抗辯不可採取。此參照為確保被告履行系爭契約所定義務，另覓由賴霏基（原名賴昌民）為被告之保證人（見本院卷第61頁），且果若雙方意在通謀虛偽意思表示，買賣價金若干即無關緊要，對原告亦無何利益可圖，自無特別約定以1,000萬元之相對低價締約之必要，凡此均見被告抗辯與事實不符，益見兩造有使系爭契約發生其約定效力並確保履行之意，尤難謂為通謀虛偽所為意思表示。

(五)被告抗辯系爭契約係為被告向張文政借款之代物清償預約等語，為原告所否認。經查：

- 1.系爭契約為不動產買賣之本約，非預約，已如前述。且代物清償為要物契約，其成立僅當事人之合意尚有未足，必須現實為他種給付，他種給付為不動產物權之設定或轉移時，非經登記不得成立代物清償。如僅約定將來應為其他種給付以代原定給付時，則屬債之標的之變更，而非代物清償（最高

01 法院65年台上字第1300號民事判決參照)。被告抗辯系爭契
02 約係成立代物清償之預約，與代物清償之性質不符，要非可
03 採。

04 2.被告所陳系爭契約乃源於欲向張文政借款，雖據提出自訴案
05 件刑事判決為證(見本院卷第218至227頁)。依該判決內容
06 所載，訴外人賴麗基之配偶魏玉娟在該案供稱：伊不認識吳
07 秀謹，是透過張文政，張文政承攬被告之工程，他知道被告
08 有資金缺口，所以他才說可不可以先跟他簽訂這份合約作為
09 一個擔保，他才可以幫伊等找錢，後來拿到了500萬元的支
10 票，所以這個合約當時，假設不能還給他，這個房屋由他來
11 處理沒有錯等語；賴麗基供稱：被告公司自成立時起至今均
12 由伊實際負責，張文政是營造商，其借用佑福公司的牌承包
13 系爭建案工程，系爭房地價值為1,580萬元，因被告遭其他
14 公司倒債，亟需用款，乃向張文政借款500萬元，約定倘無
15 法還款，要將系爭房地以1,000萬元作價抵償等語，可知縱
16 依賴麗基、魏玉娟上開所陳，雙方係約定就所負欠500萬元
17 消費借貸未能清償時，即由原告加付500萬元買受系爭房
18 地，以解決雙方債權債務關係，依前開說明，亦應屬債之標
19 的之變更，非代物清償契約。被告抗辯系爭契約為代物清償
20 之預約，洵無可取。

21 3.吳秀謹於上述刑事案件中，證稱：一開始只有伊要當這個房
22 屋的買受人，因為賴麗基不知道伊的資料，就把張文政的名
23 字打上去，所以伊的資料才會後來加上去，房子將來要登記
24 給伊，當初就有講買受人就是伊，買賣契約書沒有寫到，但
25 口頭上有講，代表張文政其實不用攤錢，因為當初合約上就
26 已經有他的名字，伊等就沒有多想，張文政其實列進這個本
27 案是多餘的等語，或與其另為之反覆陳述有所不謀，然此除
28 不足以據認系爭契約為被告與張文政間借貸關係之擔保外，
29 亦不能資以證明為系爭契約為代物清償之預約。

30 4.況賴麗基於臺北地檢署108年度調偵字第550號張文政告訴賴
31 麗基詐欺案件偵查中，亦供稱：當時被告遭其他公司倒債沒

01 錢，系爭房屋買賣價值是1,580萬元，但伊用1,000萬元賣給
02 張文政，張文政先繳500萬元給伊，雙方確實是買賣房屋，
03 系爭房屋蓋好後，伊會移轉登記給張文政等語（見臺北地檢
04 署107年度他字第6120號卷第81頁），互核張文政於同上偵
05 查案件所證稱：賴龔基稱他急需500萬元，所以要用1,000
06 萬元出賣系爭房地給伊，賴龔基一定是急需款項，所以才會
07 把本案不動產用此價金賣給伊，伊就是出於貪念等情（見同
08 上卷第80頁、臺北地檢署108年度調偵續字第63號卷第49
09 頁），並於自訴案件中證稱：伊知道賴龔基急需資金、缺
10 錢、週轉不靈等資訊，賴龔基向伊借錢，伊說伊做工程不想
11 借錢，因為款項會混為一談，伊評估系爭房地1,000萬元可
12 以買，伊有跟吳秀謹解釋，賴龔基要跟伊借錢，伊已經幫他
13 清償300多萬元，他要跟伊借錢但伊覺得不好，故以這種買
14 賣的方式給他錢，伊才用這種買屋方式讓伊等可以買到房
15 子，賴龔基也可以拿到資金，依照伊的經驗，賴龔基願意以
16 1,000萬元來賣算是便宜等語（見本院卷第224頁），參照被
17 告所提出不動產交易時價查詢網頁列印資料（見本院卷第22
18 8頁），亦顯示系爭房地於111年間之實際交易價額達1,600
19 萬元，而遠逾系爭契約約定價金，可知系爭契約訂立當時，
20 雙方確係以買賣系爭房地之意思簽訂系爭契約，由吳秀謹簽
21 發支票給付之500萬元價金滿足賴龔基孔急資金需求，原告
22 則藉此得以低價買受系爭房地，所為合意或非同於賴龔基、
23 魏玉娟單純借款之初衷，然既經雙方意思表示合致，兩造即
24 均受拘束。被告於窘迫之際以此方法籌資過渡如願後，反爾
25 堅謂雙方自始出於借貸關係，系爭房地為消費借貸債務代物
26 清償之預約，然對於其與張文政間係於何時、何地，由何人
27 與何人為如何之意思表示合致，而成立何種內容之消費借貸
28 契約，不能舉證加以證明，自非可採。

29 5.被告復謂系爭房地價值達1,600萬元，以1,000萬元出售不符
30 商業常情，被告不可能承受此重大不利等語，惟依前述賴龔
31 基、魏玉娟及張文政在刑事案件偵審中所為供陳、證述，系

01 爭契約之簽訂，肇因於被告資金短缺，需款孔急，原告為藉
02 機謀利而締約，此非世情所無，難謂即與商業常情不符，此
03 參核原告所提出賴霏基與第三人謝佩珊通話內容，顯示被告
04 亦有將系爭建案中之另筆房地，以880萬元之價格出售予訴
05 外人謝曉華之情事，有通訊對話錄音、通訊紀錄畫面、帳戶
06 往來明細可稽（見本院卷第302至306、368頁），該交易價
07 額同樣明顯低於被告所稱之一般市價，亦足印證被告當時為
08 籌資，確有以相對低價出售房地之事實，自不能徒憑交易價
09 格之落差，斷予推翻契約意思表示之明白約定，雙方意思表
10 示既然合致，應均受拘束，不能遽認該契約即為通謀虛偽或
11 屬代物清償之性質，亦不因當時是否為低價出售而影響。被
12 告執此抗辯，誠非有憑。

13 (六)被告另抗辯吳秀謹所交付所給付500萬元，為原告向張文政
14 借款，並約定以支付佑福公司額外工程估驗款，即不扣除保
15 留款方式清償等語，然為原告所否認。被告就此雖提出13號
16 事件民事判決、電子郵件、存摺封面、授權書、估驗計價
17 表、付款表、佑福公司函、請款申請書、撥款資料等為證
18 （見本院卷第266至290頁）。然查：

- 19 1.被告就其與張文政間有所主張之消費借貸關係存在，不能舉
20 證證明，非可採取，已如前述。而鈺鼎公司於13號事件，起
21 訴主張系爭建案後續工程，係由其借用佑福公司名義向被告
22 承攬施作，該公司就相關工程款項與施做內容有實質控制權
23 等語。被告所提出鈺鼎公司電子郵件，亦記載佑福公司負責
24 人在銀行開戶後，將印鑑章及存摺交由張文政全權使用並保
25 管等語（見本院卷第274頁），核以佑福公司出具之授權
26 書，亦載明：鈺鼎公司張文政以佑福公司名義承攬系爭建案
27 工程，並全權管理及施作（包含對業主計價及下包請款與衍
28 生相關事務）等文字，雖足認張文政擔任鈺鼎公司負責人，
29 就借用佑福公司名義承攬系爭建案工程之相關款項有使用支
30 配之權限，然此承攬契約之權利義務主體為鈺鼎公司、佑福
31 公司，與張文政之人格均有別，權利義務主體互殊，不能混

而一談。考之被告於該事件中，亦執：佑福公司授予鈺鼎公司法定代理人張文政權限，在系爭建案工程之相關事務可全權代表佑福公司，伊就系爭建案工程之事務與張文政有所往來時，亦由張文政代表佑福公司，不因張文政同時為鈺鼎公司之法定代理人，法律關係即由佑福公司轉移至鈺鼎公司等語置辯（見本院卷地266至272頁），並獲勝訴判決確定，業經本院調取該案卷查閱無誤，則被告所提出存摺封面影本、工程款付款表、佑福公司請款函、請款申請書、請款計價表、請款資料（見本院卷第276至290頁），核均為佑福公司與被告間工程承攬關係之往來情形，與張文政個人權利義務不能混淆。被告於此翻異主張，要非可採，亦不符訴訟上之誠信，不能資為有利於其之認定。

2. 被告於85號事件中，就被告與佑福公司曾簽立切結書，約定由佑福公司為其代墊銀行借款利息689萬元及工程款120萬元一節不爭執，並抗辯上開墊款，其除已為一部清償外，餘款得以被告為佑福公司代墊應付帳款462萬元抵銷，因佑福公司就系爭建案工程尚未辦理驗收、結算、切結保固、提撥保固金等事項，不得請求給付未付工程款等語，且就其與佑福公司間收付款項之攻擊、防禦，均未涉及與張文政間消費借貸清償之情事，對於佑福公司亦尚有系爭契約附件付款階段表所列第32、33期工程款未付，是其於此主張對佑福公司所給付工程款項，係資為對張文政清償借款而消滅全部債務，不負履行系爭契約代物清償預約義務之論據，要屬無稽。縱認系爭契約如被告抗辯為對於張文政借款500萬元之擔保，參照賴寵基於刑事案件108年6月12日偵查訊問時，仍供述：500萬元的欠款我會負責等語（見偵續卷第50頁），亦顯示被告並未清償對張文政之欠款。被告抗辯其欠款債務已經清償而消滅，系爭契約之約定義務，亦因擔保之從屬性而隨之消滅，同無可採，被告仍應負依系爭契約約定履約之義務。
3. 被告抗辯其係以與張文政約定系爭建案工程不扣除保留款方式給付額外工程估驗款，清償對張文政所負消費借貸債務等

01 語，亦為原告所否認。按向第三人為清償，經其受領者，經
02 債權人承認或受領人於受領後取得其債權者；除前二款情形
03 外，於債權人因而受利益之限度內，有清償之效力，民法第
04 310條第1、3款固有明文。然凡清償須向債權人或有受領權
05 限之人為之，方為有效。若向第三人為清償，雖經第三人受
06 領，亦不生清償之效力，此屬當然之事。依上開規定，僅例
07 外於經債權人事前或事後承認，或雖未經債權人承認，而第
08 三人於受領清償後，已取得其債權者，或債權人因此受有利益時，於其受利益之限度內，發生清償之效力而已，且此必
09 以其清償係為履行對真正債權人所負債務而提出給付，始堪
10 謂合用。被告雖援用原告所提出會議記錄為據（見本院卷第
11 124頁），考之由被告與福聚公司人員開會作成之該次會議
12 記錄，固載有「經雙方協議同意本工程無保留款之規定，並
13 修正合約附件二階段付款表為（附件二）」之文字，然該會
14 議之主體為被告與佑福公司，所涉為工程款給付之約定，徒
15 以此變更契約約定之協議，無從推謂被告對佑福公司不保留
16 款項給付工程款，即為對張文政清償消費借貸債務而給付。
17 況工程保留款原為工程款，即屬承攬報酬之一部，其給付義務之履行、是否保留給付或給付之條件為何，應依承攬法律
18 關係之約定定之。觀之被告與佑福公司間，就系爭建案工程
19 所簽訂工程合約書本文內容，僅有工程保固金之約定，未見
20 有保留款之約定（見2078號卷第186至226頁），被告所提出
21 該合約原來附件之附款階段表（見本院卷第280頁），雖有
22 「保留款（10%）」之欄位，顯示原訂各階段附款確有工程
23 保留款，然該工程保留款之約定，已經雙方在前述會議協議
24 變更，被告公司不得再執變更前約定扣留工程款，其依協議
25 給付，係依約定而為，用於給付工程款，無溢付之問題，且
26 工程保留款通常僅係於驗收完成前，由業主保留一定比例款
27 項，待至工程完工驗收合格，並扣除承攬人應負擔損害賠償
28 或瑕疵修補費用後，再行給付承攬人或依約轉為工程保固金
29 之用，即本屬定作人應給付承攬人工程款之一部，除有依約
30
31

01 或依法得不予給付之情事外，定作人仍應給付承攬人，是該
02 等保留款之給付，自係清償承攬報酬，一經給付，承攬報酬
03 於給付之範圍內歸於消滅，定作人就此所為給付要無「溢
04 付」可言。被告就此工程款一部之給付，既未能舉證證明與
05 張文政或佑福公司間另有約定，難認係為對張文政清償何種
06 債務而給付，亦不能以張文政有管理支配佑福公司帳戶款項
07 之權限，即謂係清償對張文政債務並經其承認。此外，被告
08 不能舉證以實其說，其援以抗辯對佑福公司不扣除保留工程
09 款之給付為溢付，用以清償對張文政之消費借貸債務，張文
10 政對佑福公司財務、帳戶有管理支配權限，應認已承認清償
11 之效力，並因此受有利益，依民法第310條第1、3款規定，
12 已生清償借款債務之效力，效力並及於授權張文政處理之吳
13 秀謹，基於系爭契約之擔保從屬性，該契約關係歸於消滅云
14 云，委無可取。被告就此另聲請調取佑福公司帳戶往來明
15 細，亦無調查之必要。

16 (七)按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付。民法第199
17 條第1項定有明文。是當事人締結不動產買賣契約，如已合
18 法成立，其私法上之權利義務，雙方均應受其拘束，當事人
19 自得依約請求給付。查系爭契約第19條「違約之罰則」第1
20 項，約定倘被告違反產權糾紛之處理之約定，原告得依各該
21 約定行使權利或解除本契約。解除契約時，被告除應將原告
22 已繳付價款退還原告外，如有延遲利息應一併退還，並按本
23 約買賣總價15%計算之違約金予買方，但該約定之違約金如
24 超過原告已繳之價款者，以已繳之價款為限。同契約第18條
25 第1項「產權糾紛之處理」，約定被告保證買賣標的房地絕
26 無一屋數賣，訂約後如有上述糾紛致影響原告權利時，被告
27 應於產權移轉登記予原告前解決，倘逾期被告仍不解決，原
28 告得解除本契約，雙方同意依違約之處罰規定處理，解約
29 時，被告應將所收價款按法定利息計算退還原告（見本院卷
30 第57頁）。是被告就系爭契約買賣標的之系爭房地如有一屋
31 二賣，而未能解決，致不能將系爭房地所有權移轉登記予原

告，即屬違反契約，應依上開契約第19條第1項約定，將原告已付價金加計法定遲延利息返還，並給付按不超過已付價金之買賣契約總價15%計算，給付違約金150萬元（計算式： $00000000 \times 15\% = 0000000$ ）。而原告為系爭契約約定買賣價金之給付，已經由吳秀謹簽發如附表所示支票，給付500萬元為簽約金，該簽約金之約定亦經載明於契約附件付款期別明細表，堪認原告已付價金為500萬元。被告抗辯該500萬元係對張文政之借款，為不能採取，迭如前述，且兩造間系爭契約買賣標的之系爭房地，業經被告另賣予第三人，並經辦畢所有權移轉登記，為兩造所不爭執，足認被告就系爭房地為一屋數賣，且已不能將所有權移轉登記與原告。原告本此，於113年11月18日寄發存證信函，催告被告於15日內履行移轉系爭房地所有權義務，逾期未履行即解除契約，不另行通知，並請求被告返還已付價金500萬元及給付違約金150萬元，合計650萬元等語，該信函已於翌日送達被告，有存證信函、掛號郵件收件回執可稽（見本院卷第90至103頁），則系爭契約經原告為上開催告15日期間屆滿時即同年12月4日，因被告有一屋二賣並未排除產權糾紛之情事，自屬違反上開系爭契約第18條第1項約定，復經原告依約合法解除，被告經原告催告請求履行返還價金、給付違約金義務而未履行，自翌日即同年月5日起負遲延責任，其中返還已付價金500萬元部分，應依同契約第19條第1項約定，給付違約金150萬元部分，應依民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條之規定，均對原告負加計法定遲延利息給付之義務。是依上開契約約定及法律規定，原告請求被告給付650萬元，及自113年12月5日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之利息，於法有據，應予准許。

(八)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所明定，然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，非謂法院須依職權蒐集、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。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。兩造以系爭契約約定違約金按買賣總價15%計算，參核被告自承其將系爭房地另售他人所得價金為1,600萬元，顯示其對原告違約不賣獲有高額之差額利益，且依行政院消費者保護會會議通過由內政部地政司公告之「成屋買賣契約書範本」第11條第1項、第3項，均規定違約金以不超過房地總價款15%為限，當可資為社會上不動產交易違約金適當金額之合理參考。系爭契約所為違約金數額之約定，與社會上通常交易約定之計算方式相當，洵難謂為過高，即無適用上開規定酌減之必要。

六、綜上所述，原告主張依系爭契約第19條第1項約定，共同訴請被告給付650萬元，及自113年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。兩造各陳明願供擔保，聲請為准、免假執行之宣告，經核於法均無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，原告另聲請詢問證人謝曉華、謝佩珊，為無調查之必要。兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之證據，經本院悉予審酌後，認均不足以影響本件之判斷，於茲不贅。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 115 年 1 月 29 日

民事第一庭 法官 蕭錫証

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 1 月 29 日
書記官 吳帛芹

附表：

編號	發票人	發票日	面額	票號	備註
1	吳秀謹	105年10月11日	60萬元	MD0000000	
2		105年11月11日	90萬元	MD0000000	
3		105年11月8日	100萬元	ND0000000	
4		105年12月10日	30萬元	ND0000000	吳秀謹以此2張支票抽回票 號ND0000000之支票
5			20萬元	ND0000000	
6			50萬元	ND0000000	
7				ND0000000	
8				ND0000000	
9				ND0000000	
10				ND0000000	