

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第144號

上訴人 顏志洋

送達代收人 林佑佳 住○○市○區○
○路0000號0樓之0

訴訟代理人 陳怡婷律師

王雪雅律師

被上訴人 鄭焚鴻

訴訟代理人 鄭智允

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於民國111年12月5日臺灣臺中地方法院111年度訴字第2401號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴及追加先位之訴均駁回。
- 二、被上訴人應給付上訴人新臺幣50萬元，及自本件判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、其餘追加備位之訴駁回。
- 四、第二審訴訟費用(含追加之訴部分)由被上訴人負擔10分之1，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求基礎事實同一者，及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，暨訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者，均不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3、6款分別定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加(同法第463條、第256條參照)。

01 二、查上訴人於原審主張兩造於民國111年5月3日簽訂不動產買
02 賣契約書(下稱系爭契約)，約定由上訴人以新臺幣(下同)65
03 0萬元(實際成交價為550萬元)，向被上訴人購買其所有如附
04 表一所示不動產(以下合稱系爭房地，其中房屋部分下稱系
05 爭房屋)，茲因被上訴人迄未履行移轉系爭房地所有權之義
06 務，爰依系爭契約第8條第7項約定，即民法第348條第1項規
07 定之買賣關係，請求被上訴人應將系爭房地所有權移轉予上
08 訴人(詳如附表二編號1所示)。嗣於上訴後，則改依如附表
09 二編號2-4□□欄所示約定(規定)及合併方式，將原訴調整為
10 先位之訴(第二聲明)，並追加其餘先位(第一聲明)、備位之
11 訴如附表二編號2-4□□欄所示。以上均源自系爭房地買賣之
12 基礎事實，分屬不變更訴訟標的而更正法律上之陳述，或為
13 訴之追加(詳如附表二□□欄所示)，於法均無不合，無須被上
14 訴人同意，即可任意為之，自應准許，合先敘明。

15 貳、實體方面：

16 一、上訴人主張：

17 系爭契約雖記載買賣價金為650萬元，僅為貸款成數考量，
18 兩造最終合意價金為550萬元。被上訴人於111年6月27日同
19 意上訴人延緩給付價金，且明知上訴人已付價金100萬元，
20 僅剩450萬元未給付，竟仍於111年7月8日寄發台中民權路郵
21 局營收股存證號碼0000號存證信函(下稱0000號函)予上訴
22 人，猶稱本件價金為650萬元，請求上訴人給付尾款550萬
23 元，否則拒絕移轉系爭房地所有權，應屬未依債之本旨所為
24 催告，不生合法催告之效力。被上訴人再於111年7月27日郵
25 寄台中旱溪郵局存證號碼000號存證信函(下稱000號函)予上
26 訴人，通知上訴人未依約給付尾款550萬元，因此解除系爭
27 契約，並以上訴人已給付價金100萬元，作為違約金，其解
28 約不合法。是系爭契約依然存在，被上訴人應負移轉系爭房
29 地所有權之義務，復且因可歸責於被上訴人之事由，致上訴
30 人未給付尾款，被上訴人不得沒收100萬元。縱認被上訴人
31 解約合法，惟上訴人已一部履行，且被上訴人違反誠信原則

在先，實際上並未受有如附表四□□欄所示損害，上開100萬元核屬過高應酌減至零，是被上訴人仍受領100萬元，即屬不當得利，應全數返還。爰本於如附表二編號2-4□□欄所示約定(規定)及合併方式，請求判決如附表編號2-4□欄所示。

二、被上訴人則以：

上訴人依約應於111年5月24日將第1、2期款共200萬元存入履約保證專戶，惟其於給付後因故先行取回100萬元，嗣後未依限補回100萬元，亦未依約於111年6月24日前將第4期款450萬元存入履約保證專戶(詳如附表三所示)，已逾系爭契約第7條第7項約定之111年6月30日點交期限，顯有給付遲延之違約情事。被上訴人遂郵寄0000號函，催告上訴人應於函到7日內給付全部價金，逾期則解除系爭契約。詎上訴人於111年7月15日委託博群國際商務法律事務所寄送(111)律字第0000000號律師函(下稱000號函)予被上訴人，據以否認價金650萬元外，僅表示其申辦銀行貸款已核定撥付，入帳後將依約給付剩餘價金云云。復經訴外人即承辦信託履保之第一建築經理股份有限公司(下稱第一建經公司)於111年7月18日以台北體育場郵局000號存證信函(下稱000號函)催告上訴人，依約給付尾款至履保帳戶未果，足見上訴人已無履約意願。被上訴人乃依系爭契約第8條第2項、第4項約定，以000號函通知因上訴人未依約給付尾款，而解除系爭契約，並以已付價金100萬元，作為違約金，即有依據。況因上訴人給付遲延，被上訴人受有如附表四□□欄所示損害，足見本件違約金並未過高，上訴人主張過高酌減，並請求如數返還，均無憑據等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人請求，上訴人不服而提起本件上訴，並追加先、備位之訴(詳如附表二編號2-4所示)；兩造之聲明如下：

(一)上訴人之聲明：

1.追加先位之訴部分：

01 確認兩造間系爭房地買賣關係存在。

02 2.上訴聲明部分：

03 (1)原判決關於駁回上訴人後開第(2)項之訴部分廢棄。

04 (2)被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

05 3.追加備位之訴部分：

06 被上訴人應給付上訴人100萬元，及自本件判決確定之翌日
07 起至清償日止，按年息5%計算之利息(下稱100萬元本息)。

08 (二)被上訴人之答辯聲明：

09 上訴及追加之訴均駁回。

10 四、兩造不爭執事項：

11 (一)兩造曾於111年5月3日簽訂系爭契約，約定由上訴人以650萬
12 元(實際成交價為550萬元)，向被上訴人購買系爭房地，上
13 訴人已給付價金100萬元(上訴人原給付200萬元，嗣後因故
14 取回其中100萬元；見原審卷第19-32、106、121頁)。

15 (二)兩造於系爭契約第3條約定買賣價金給付條件詳如附表三所
16 示(見原審卷第19頁)。

17 (三)被上訴人曾於111年7月8日郵寄0000號函予上訴人，通知上
18 訴人：因上訴人未依約於111年6月30日前給付尾款550萬
19 元，應於函到7日內如數給付尾款，否則將解除契約並沒收
20 履保定金(見原審卷第35-37頁)。

21 (四)上訴人於111年7月15日委託博群國際商務法律事務所郵寄00
22 0號函予被上訴人，通知被上訴人：系爭房地買賣價金係550
23 萬元，而非650萬元，及台中商業銀行貸款已核定撥付，入
24 帳後將儘速給付剩餘價金(見原審卷第39-41頁)。

25 (五)第一建經公司於111年7月18日郵寄000號函予上訴人，通知
26 上訴人：依約給付尾款至履保帳戶。上訴人於111年7月19日
27 收受000號函後，仍未給付尾款(見原審卷第97頁)。

28 (六)被上訴人於111年7月27日郵寄000號函予上訴人，通知上訴
29 人：因上訴人未依約給付尾款550萬元，而解除系爭契約，
30 並以上訴人已給付價金100萬元，作為違約金；上訴人已於1
31 11年7月28日收受000號函(見原審卷第93-95頁)。

01 五、兩造爭執事項：

02 (一)被上訴人曾否於111年6月27日同意上訴人延緩給付價金？

03 (二)被上訴人已否合法解除系爭契約？

04 (三)上訴人先位之訴，分別本於系爭契約第4條約定(即民法第34
05 8條第1項規定)、系爭房地買受人之地位，請求被上訴人應
06 將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，並追加確認兩造間系
07 爭房地買賣關係存在，有無理由？

08 (四)上訴人備位之訴，依民法第179條規定，請求被上訴人應給
09 付100萬元本息，有無理由？

10 六、本院之判斷：

11 (一)延緩給付價金部分：

12 1.按默示之同意，必依表意人之舉動，或其他情事足以間接推
13 知其有同意之意思者，始得認之，若單純之沈默，則除有特
14 別之情事足認為同意外，不得認係默示之同意(最高法院29
15 年渝上字第762號判決先例、102年度台上字第68號、97年度
16 台上字第909號、90年度台上字第2038號判決參照)。又知悉
17 並不等同於同意，某人知悉某項事實而不為反對之表示，能
18 否視為同意或默示同意，仍須以該人是否有某項舉動，足以
19 推知其有同意之意思者，始足當之(最高法院95年度台上字
20 第2952號判決參照)。

21 2.查上訴人主張被上訴人同意延緩給付價金，無非以兩造於11
22 1年6月27日LINE對話內容(見原審卷第129頁)，為其主要之
23 依據。惟觀此對話內容，上訴人提及「買方這邊台中銀行因
24 疫情關係有卡到，但目前有積極努力趕快跑完流程...，後
25 續有什麼事情我也會跟你講喔」，被上訴人僅回稱「喔」而
26 已。準此，至多僅可解為被上訴人知悉上訴人告知其銀行貸
27 款流程因疫情而推遲，核無被上訴人同意延後付款之意旨。

28 3.依系爭契約第3條第2項付款約定，上訴人應於111年6月24日
29 前付清全部價金，核屬給付有確定期限，如未遵期給付者，
30 無待被上訴人催告，上訴人自111年6月25日起應負遲延責任
31 (民法第229條第1項參照)，至為明灼。

01 4.至於被上訴人於上訴人遲延給付後，即111年7月8日郵寄000
02 0號函予上訴人(見原審卷第35-37頁)，乃行使系爭契約第8
03 條第2項、第4項約定解除權，所為先期催告履行(見原審卷
04 第21-23頁)，其性質顯非同意上訴人延緩給付。

05 5.從而，上訴人僅以前述LINE對話內容，憑以主張被上訴人同
06 意延緩給付，顯與前開客觀事證不符，要難憑採。

07 (二)解除契約部分：

08 1.按「買方違反本契約之義務時...經賣方定7日期限催告逾期
09 仍不履行，賣方得解除契約。如因可歸責於買方之事由致本
10 契約解除時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款做為違約
11 金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」、「除本
12 契約有特別約定外，買賣雙方之任一方如發生不依約履行義
13 務情事，經他方定7日期限催告仍未履行，雙方同意由第一
14 建經進行最終催告，逾期仍未履行且未向法院提起民事訴訟
15 者，經未違約之一方以書面通知違約方解除契約完成，本契
16 約即生解除之效力，並由第一建經將履保專戶之價金撥付予
17 未違約之一方」，系爭契約第8條第2項、第4項分別定有明
18 文(見原審卷第21-23頁)。次按催告乃債權人請求給付之意
19 思通知，為催告時無須具備使其發生遲延效力之效果意思，
20 是為準法律行為，其應僅表示特定債權，請求債務人給付之
21 意思為已足，無須表明其確定之金額或數量。倘催告之內容
22 與債之標的有關，縱催告之金額或數量，較債務本旨應為之
23 給付為多者，其催告在債務本旨範圍內，亦仍然發生其效力
24 (最高法院70年台上字第3159號判決先例、96年度台上字第1
25 71號判決、111年度台上字第2801號裁定，及王澤鑑著債法
26 原理基本理論債之發生第409-410頁、孫森焱著民法債編總
27 論下冊第532頁、劉昭辰著債法總論實例研習第45頁參照)。

28 2.查兩造約定之實際成交價係550萬元，此為兩造所不爭執，
29 而上訴人自始至終僅給付100萬元，迄兩造約定期限即111年
30 6月24日前仍未給付尾款450萬元，則被上訴人以0000號函催
31 告上訴人履行，催告上訴人給付尾款550萬元，固屬過多催

告，惟揆諸前開說明，其催告在債務本旨450萬元範圍內，仍然發生其效力。至於0000號函提及如未依約履行，被上訴人將解除契約，核屬系爭契約第8條第2項、第4項約定解除權先期催告之正當行使，上訴人卻將之曲解為被上訴人預告拒絕履行所有權移轉登記，或違反誠信原則，使其心生畏懼致不敢貿然給付450萬元云云，應屬事後卸責之詞，自非可採。準此，上訴人猶否認被上訴人合法催告之效力云云，應無依據，要難採認。

3.茲因上訴人收到0000號函後仍未給付，復經第一建經公司於111年7月18日寄發000號函予上訴人，作為最終催告，限期上訴人給付尾款，上訴人於111年7月19日收受000號函後，仍未給付(見兩造不爭執事項第(五)項)。爰此，被上訴人遂於111年7月27日郵寄000號函予上訴人，據以解除系爭契約，則於上訴人收受000號函時，即000年0月00日生合法解除之效力。

4.從而，被上訴人抗辯其已依系爭契約第8條第2項、第4項約定合法解除契約，應無不合，洵堪採認。

(三)買賣關係存否與所有權移轉登記部分：

1.按契約經解除者，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同。此與契約之終止，僅使契約嗣後失其效力者迥異。未履行之債務，因解除契約而當然免除(鄭玉波著民法債編總論第360-361頁、孫森焱著民法債編總論第755頁參照)。

2.查系爭契約既經被上訴人合法解除，則系爭契約溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同。準此，兩造間系爭房地之買賣關係不復存在，被上訴人亦無須再負移轉系爭房地所有權之義務，自屬當然。

3.從而，上訴人先位之訴，分別本於系爭房地買受人之地位、系爭契約第4條約定(即民法第348條第1項規定)，請求：(1)確認兩造間系爭房地買賣關係存在；(2)被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，俱無依據，不應准許。

(四)100萬元本息部分：

01 1.被上訴人可否沒收100萬元：

02 (1)查上訴人因可歸責於己之事由，未依期限給付尾款450萬
03 元，經被上訴人合法解除系爭契約，業如前述，則被上訴人
04 本於系爭契約第8條第2項、第4項約定，據以沒收已付價金1
05 00萬元，充作違約金，自有憑據。

06 (2)從而，上訴人猶以其無可歸責於己之事由而未付尾款，及被
07 上訴人解約不合法為由，據以主張被上訴人無權沒收100萬
08 元，及其受領100萬元，屬於不當得利，俱應憑採。

09 2.惟按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第
10 252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社
11 會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約
12 定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給
13 付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院
14 仍得依前開規定，核減至相當之數額(最高法院79年台上字
15 第1915號判決先例參照)。經查：

16 (1)上訴人給付100萬元予被上訴人，當時係本於交付價金之意
17 思為之，而非本於給付違約金之本意為之，核非任意給付違
18 約之性質，故如有過高之情，法院非不得酌減之。

19 (2)兩造就違約金100萬元是否過高，各執己見，上訴人否認被
20 上訴人因解約受有任何損害，是其真意應為酌減至零元，被
21 上訴人則抗辯其受有如附表四□□欄所示損害。茲就違約金1
22 00萬元是否過高，分述如下：

23 ①所失利益部分：

24 被上訴人雖抗辯解除契約後，系爭房地價值滑落42萬元，並
25 提出系爭房屋同棟其他房屋之實價登錄資料為據(見本院卷
26 第81頁)。惟按不動產買賣之價格漲跌，繫於交易市場資
27 金、政治、經濟環境及預期心理等諸多因素，是在債務人遲
28 延中，縱債權人或許因市場價格漲跌而於計算上有所獲利或
29 虧損，然此僅屬可能而已，尚不具客觀確定性，自不能請求
30 損害賠償(最高法院102年度台上字第1222號、101年度台上
31 字第1497號判決參照)。爰此，被上訴人陳稱因解約受有系

01 爭房地貶損差額損失42萬元，應非可採。

02 ②仲介費部分：

03 被上訴人陳稱因系爭房地成交，而需支出仲介費16萬5,000
04 元，業據提出相符之大富玖不動產有限公司(下稱大富玖公
05 司)郵寄台中法院郵局存證號碼0000號存證信函，及大富玖
06 公司服務費確認單影本為證(見本院卷第83-85、133頁)，而
07 仲介費16萬5,000元係以成交價550萬元之3%計算而來，遠低
08 於不動產仲介經紀業報酬計收標準規定6%，況前開服務費確
09 認單上既經承辦人○○○簽名確認，應無須再蓋用大富玖公
10 司大小章之必要。凡此，足見上訴人猶否認該服務費確認單
11 之形式與實質真正，應非可採。茲因居間人(仲介)於契約因
12 其媒介而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其
13 所得報酬並無影響(民法第568條第1項、最高法院49年台上
14 字第1646號判決先例參照)，是被上訴人陳稱因解約受有仲
15 介費16萬5,000元之損害，應堪採認。

16 ③另行租屋損害部分：

17 被上訴人陳稱系爭房地屬空屋買賣，其因此拆除屋內全部家
18 俱設備，復因兩造本件訴訟尚未終結，被上訴人不敢搬回系
19 爭房屋居住，故自111年6月起有另行租屋居住之必要，每月
20 需支出租金及管理費共1萬3,000元等情，業據被上訴人提出
21 相符之租賃契約書、公證書及繳款收據影本為證(見本院卷
22 第87-107、197-213頁)，且系爭契約第12條明定淨空交屋意
23 旨(見原審卷第23頁)，則被上訴人陳稱因解約受有另行租屋
24 損害，應可採認。準此，自111年6月(租屋時)起至112年9月
25 (本件言詞辯論終結時)止，被上訴人已支出20萬9,000元(計
26 算式 $13,000 \times 16 = 208,000$)，如再加計2次租賃契約公證費共
27 4,400元(見本院卷第109、197頁)，其已發生損害額為21萬
28 2,400元(計算式： $208,000 + 4,400 = 212,400$)。

29 ④火險與地震險保費部分：

30 被上訴人陳稱因解除契約，尚須多繳1年火險與地震險保費
31 共1,455元，業據提出相符之富邦產物保險股份有限公司扣

款通知書影本為證(見本院卷第111-112頁)，核與系爭房地已設定抵押權予台北富邦銀行(下稱富邦銀行；見原審卷第25-31頁)，及貸款銀行恆要求貸款人投保火險與地震險之貸款原則，尚無不合，堪認被上訴人因解約確受有此損害。

⑤房貸利息部分：

被上訴人陳稱因解除契約，尚須多繳1年系爭房地之貸款利息4萬3,472元，並提出富邦銀行繳款明細查詢資料為證(見本院卷第113-114頁)，且系爭房地如依約順利移轉登記予上訴人，被上訴人即可提前清償而無須再給付貸款利息，除其中111年5月26日應繳納利息共3,613元(計算式： $3,017 + 596 = 3,613$)，本屬被上訴人於系爭房地所有權移轉前應自行負責外，其餘3萬9,859元(計算式： $43,472 - 3,613 = 39,859$)堪認屬被上訴人因解約受有此損害。

⑥清潔費部分：

被上訴人主張因淨空房屋已支出清潔費1萬7,000元，業據提出相符之健美先生搬家貨運有限公司出具之收據影本為證(見本院卷第135頁)，再佐以系爭契約既有淨空房屋約定，則支出清潔費用，核屬必要費用，堪認被上訴人因解約受有此損害。

(3)承上，核計被上訴人因解約實際損害額逼近50萬元(計算式： $165,000 + 212,400 + 1,455 + 39,859 + 17,000 = 435,714$)，再參酌本件一般客觀事實，社會經濟狀況等情形，及被上訴人於本件未確定前仍可能有繼續租屋之必要等情，因認上訴人主張100萬元違約金過高，尚無不合，爰酌減為50萬元，始為允當。

3.末按當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額部分，如債務人已先為非出於自由意思之任意給付，自得依不當得利法律關係請求債權人返還。此項返還請求權原具有賠償債務人所受損害之性質，應認於法院判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意(最高法院1

01 02年度台上字第1330號、98年度台上字第501號、97年度台
02 上字第1078號判決參照)。經查：

03 (1)本件100萬元違約金經酌減為50萬元，業如前述，且酌減數
04 額50萬元部分，亦非出於上訴人本於給付違約金之意思之任
05 意給付，則上訴人仍受領此50萬元之給付(存於第一建經公
06 司履保專戶)，應屬不當得利，上訴人自得依不當得利規
07 定，請求被上訴人如數返還酌減數額50萬元。

08 (2)又上訴人此50萬元返還請求權，應於本件判決確定時，其請
09 求權始告發生，則被上訴人並請求自本件判決確定之翌日起
10 至清償日止，按年息5%計算之利息(與50萬元合稱50萬元本
11 息)，亦有憑據。

12 (3)從而，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付50萬
13 元本息，即有憑據，應予准許。

14 七、綜上所述，上訴人本於系爭契約第4條約定(即民法第348條
15 第1項規定)，請求被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予
16 上訴人，為無理由，不應准許。原審就此為上訴人敗訴之判
17 決，即無不合。上訴人猶執陳詞，指摘原判決不當，求為廢
18 棄，為無理由，應予駁回。又上訴人本於系爭房地買受人之
19 地位，先位追加請求確認兩造間系爭房地買賣關係存在，為
20 無理由，應予駁回。另上訴人依民法第179條規定，備位追
21 加請求被上訴人給付50萬元本息，為有理由，應予准許；逾
22 此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

23 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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 九、據上論結，本件上訴及先位追加之訴為無理由，備位追加之
27 訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第4
28 49條第1項、第79條，判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 9 月 27 日

30 民事第二庭 審判長法官 謝 說 容

31 法官 施 懷 閔

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（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；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 陳 三 軫

中 華 民 國 112 年 9 月 27 日

附表一(系爭房地)：

編號	☐ 種類	☐ (1)地號、建號 (2)門牌 (3)面積(m ²)	☐ 權利範圍
1	土地	(1)臺中市○○區○○段0000地號 (2)----- (3)819m ²	819分之16
2	建物	(1)臺中市○○區○○段0000○號 (2)○○路0段000巷0弄00號0樓 (3)45.56m ² 〈含附屬建物陽台4.62m ² 、共有部分0000建號(面積143.63m ²)應有部分10分之1、共有部分0000建號(面積62.89m ²)應有部分16分之1〉	全部

附表二(請求權及聲明)：				
編號	☐ 請求順位	☐ 請求權基礎 (合併型態)	☐ 訴之聲明	☐ 追加或更正聲明
1	一審請求	(1)系爭契約第8條第7項 (2)民法第348條第1項	被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記上訴人	
2	二審先位	系爭契約(系爭房地買受人之地位)	確認兩造間系爭房地買賣關係存在(先位第一聲明)	二審追加
3	二審調整為先位	(1)系爭契約第4條 (2)民法第348條第1項	被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記上訴人(先位第二聲明)	二審將請求權基礎由系爭契約第8條第7項更正為系爭契約第4條
4	二審備位	民法第179條	被上訴人應給付上訴人100萬元，及自本件判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息	二審追加

附表三：				
編號	☐ 付款期別	☐ 金額(新臺幣)	☐ 應給付日期(民國)	備註
1	第1期簽約款	130萬元	111年5月6日匯入	含定金3萬元
2	第2期備證用印款	70萬元	111年5月24日	
3	第3期完稅款(契稅、增值稅)	0	111年6月10日前	預計
4	第4期尾款	450萬元	111年6月24日前	預計
附表四(被上訴主張給付遲延損害)：				
編號	☐ 損害項目	☐ 金額	☐ 本院認定損害額	☐ 備註

(續上頁)

01

1	所失利益(系爭房地價額貶損差額)	42萬元	0	
2	仲介費	16萬5,000元	16萬5,000元	
3	另行租屋違約金	每月1萬3,000元	21萬2,400元	自111年6月至112年9月止
4	火險與地震險	1,455元	1,455元	
5	房貸利息	4萬3,472元	3萬9,859元	扣除111年5月26日應繳利息共3,613元
6	清潔費	1萬7,000元	1萬7,000元	
7	另行租屋2次公證費	4,400元	4,400元	
合計	-----	-----	43萬5,714元	