

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第212號

上訴人 豐境建設有限公司

法定代理人 邱諱隆

上訴人 陳玉汝

邱羸仕

邱名仕

邱敬量

陳琳萍

共 同

訴訟代理人 羅閔逸律師

複代理人 涂奕如律師

共 同

訴訟代理人 廖學能律師

洪翰今律師

被上訴人 劉謙蓉

訴訟代理人 甘龍強律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國113年6月28日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第332號第一審判決提起上訴，兩造並分別為反訴、本訴訴之追加(含擴張)，本院於115年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴人之上訴及追加(含擴張)之訴均駁回(原判決主文第1項、第2項減縮如附表三編號1、2之乙欄所示)。

上訴人豐境建設有限公司應再給付被上訴人新臺幣3,792元，陳玉汝、邱羸仕、邱名仕、邱敬量、陳琳萍應再給付被上訴人新臺幣4,638元，及均自民國115年4月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 第二審(含本訴及反訴之追加、擴張之訴)訴訟費用，由上訴人豐
02 境建設有限公司負擔2810分之1264，餘由陳玉汝、邱贏仕、邱名
03 仕、邱敬量、陳琳萍負擔。

04 事實及理由

05 甲、程序方面：

06 按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之。但
07 請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，
08 不在此限，此觀之民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項
09 第2款、第3款規定即明。經查：

10 壹、本訴部分：

11 一、被上訴人起訴主張其與上訴人豐境建設有限公司（下稱豐境
12 公司）、陳玉汝、邱贏仕、邱名仕、邱敬量、陳琳萍（陳玉
13 汝以次5人下稱陳玉汝等5人，與豐境公司合稱上訴人）於民
14 國000年12月20日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契
15 約），約定由被上訴人購買陳玉汝等5人所有如附表一編號1
16 所示土地及豐境公司所有如附表一編號2所示建物（下稱系
17 爭房地），兩造並於同日簽立合泰建築經理股份有限公司
18 （下稱合泰建經）之價金履約保證申請書、價金履約保證書
19 （下各稱系爭履保申請書、系爭履保證書），約定將本件買
20 賣價金存入合泰建經於○○○○商業銀行○○分行開設之戶
21 名「○○○○商業銀行受託信託財產專戶」帳號0000000000
22 0000價金履約保證專戶（下稱系爭專戶），被上訴人已存入
23 價金新臺幣（下同）710萬元（下稱已付價金），系爭專戶收
24 支情形如附表二所示。伊已解除系爭契約，爰依系爭履保證
25 書約定及民法第259條規定，請求如附表三之甲欄所示聲
26 明。嗣於本院主張因系爭專戶內之已付價金餘額（下稱專戶
27 內價金餘額）應為582萬6,706元（見附表二備註1之說明），爰
28 就如附表三編號1、2之聲明減縮如乙欄所示，另擴張請求上
29 訴人給付合計8,430元本息如附表三編號4之乙欄所示，分屬
30 減縮、擴張其應受判決事項之聲明，且上訴人對此程序部分
31 表示無意見（見本院卷二第220頁），依上開規定，應予准

01 許。

02 二、被上訴人於本院主張退步言之，倘認上訴人解除契約有理
03 由，伊解除契約無理由，因上訴人抗辯沒收伊已付價金為違
04 約金，而該約定違約金過高，應予酌減，併就超過酌減後之
05 違約金之金額，就如附表三編號1、2、3(1)、4之乙欄所示聲
06 明，另追加依民法第179條規定不當得利法律關係而為請求
07 (見本院卷二第257頁)，核與原請求返還價金之基礎事實同
08 一，依上開規定，亦應准許。

09 貳、反訴部分：

10 一、上訴人於原審主張系爭契約已解除，依系爭契約第12條第2
11 項後段約定，伊得沒收被上訴人已付價金710萬元，故提起
12 反訴，請求被上訴人應給付伊710萬元本息(如附表四編號1
13 之甲欄)。經原審全部駁回，上訴人原僅在100萬元本息範圍
14 內聲明上訴(見本院卷一第11頁)，嗣於本院主張就原審所為
15 聲明改列為備位聲明，並擴張為全部上訴(見本院卷二第74
16 頁)；復主張專戶內價金餘額減為582萬6,706元，且不爭執
17 如附表二備註3所示之內容(見本院卷二第191、193頁)，並
18 依附表一之丁欄所示系爭房地價款各占總價款之比例(下稱
19 房地占比)拆分豐境公司、陳玉汝等5人各請求給付部分，
20 而減縮上訴聲明為如附表四編號1之乙欄所示，及增加請求
21 被上訴人應給付豐境公司193萬2,452元本息如附表四編號2
22 之乙欄所示(見本院卷二第222至223、250至251頁)，後者
23 核屬於二審擴張應受判決事項之聲明，經被上訴人表示於程
24 序無意見(見本院卷二第223頁)，依上開規定，自應准
25 許。

26 二、上訴人於本院主張因被上訴人已付價金係存入系爭專戶，專
27 戶內價金餘額為582萬6,706元，乃追加先位之訴(其於原審
28 之反訴聲明改列為備位聲明，如前述)，依系爭契約第12條
29 第2項後段約定請求被上訴人應同意伊等就專戶內價金餘額5
30 82萬6,706元，按房地占比向合泰建經領取；及依系爭契約
31 第12條第2項後段約定及第1項後段約定，就已撥付之110萬

元部分按房地占比，擇一請求被上訴人為金錢給付，而聲明如附表四編號3、4之乙欄所示。並就備位之訴即如附表四編號1、2之聲明其中之110萬元部分，併追加依系爭契約第12條第1項後段約定，與系爭契約第12條第2項後段約定擇一請求（見本院卷二第257頁），與原訴基於主張系爭契約已解除並得沒收已付價金為違約金之基礎事實同一，且經被上訴人對此程序部分表示無意見（見本院卷二第74、223頁），依上開規定，應予准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、被上訴人主張：

（一）伊於000年12月20日經○○○房屋加盟店○○不動產有限公司（下稱○○公司）仲介與上訴人簽訂系爭契約，伊雖曾因另案投資失利，而於000年3月8日口頭探詢解除契約之可能性，並於同年月10日簽署仲介○○公司事先擬妥之確認書（下稱系爭確認書）予○○○以供其帶回與其他上訴人討論，而為解除契約之要約引誘，惟因豐境公司於同年3月11日提出聲明書（下稱系爭聲明書），表示將沒收伊全部已付價金，伊因無法接受上訴人所提該解除契約條件，旋於當日即發函通知上訴人表示伊決定繼續履約，兩造並未達成解除契約之合意。

（二）詎上訴人仍藉詞系爭契約已解除，拒絕辦理產權移轉登記相關程序，已有給付遲延之違約情事，經伊於同年3月14、17、18日陸續發函表示應繼續履約，復於同年3月23日及同年4月11日發函定期催告上訴人配合辦理產權移轉登記相關程序，上訴人逾期仍未履行，且已於同年月28日通知地政士○○○終止委任等情，而已毀約不賣，復於同年5月5日將系爭房地出售並移轉所有權予第三人，並有給付不能情事，伊自得依系爭契約第12條第1項約定，以本件起訴狀繕本之送達，對上訴人為解除契約之意思表示，系爭契約已於起訴狀繕本最後送達日即同年6月16日發生解除效力。爰依民法第2

59條本文規定及系爭履保證書第2條第1項(一)、第5條約定，請求上訴人返還已付價金，即應同意合泰建經將專戶內價金餘額582萬6,706元返還伊；且依民法第259條第2款規定，請求豐境公司、陳玉汝等5人就上開應同意返還金額582萬6,706元，各依房地占比計算之262萬981元、320萬5,725元，給付自起訴狀繕本送達最後一位上訴人翌日(即111年6月17日，下同)起至本判決確定日止之法定遲延利息(本訴聲明之金額計算式，詳見附表三之一，下同)。

(三)系爭契約因上訴人違約而經伊定期催告後合法解除，依系爭契約第12條第1項後段約定，應由違約之一方負擔所有稅費。因伊已存入系爭專戶之710萬元其中如附表二編號8至10所示部分，業經撥付房屋稅、土地增值稅(此二者嗣經辦理退稅而退回上訴人帳戶)及被上訴人之服務費，合計127萬3,294元，已不在專戶內價金餘額內，伊自得依民法第259條本文規定及系爭契約第12條第1項後段約定，就其中126萬4,864元(即附表三編號3(1)部分)，擇一請求豐境公司、陳玉汝等5人依房地占比各返還給付56萬8,964元、69萬5,900元予伊，並加計自起訴狀繕本送達最後一位上訴人翌日起之法定遲延利息(剩餘8,430元部分，另於本院追加為請求)。

(四)因上訴人有毀約不賣等違約情事而經伊解除，伊得依系爭契約第12條第3項後段約定，請求上訴人給付100萬元違約金(即附表三編號3(2)部分)，豐境公司、陳玉汝等5人應依房地占比各給付44萬9,822元、55萬178元，並加計自伊追加此請求之原審準備書狀(五)送達翌日(即112年3月2日，下同)起之法定遲延利息。

(五)爰依上開契約約定及規定，求為判決如附表三編號1至3之乙欄所示，並就附表三編號2、3之聲明願供擔保請求宣告假執行(原審就上開部分為被上訴人勝訴之判決，並為准、免假執行之宣告，上訴人不服，提起上訴，被上訴人於原審其餘請求，業經減縮，不另贅載)。並答辯聲明：上訴駁回。

(六)並於本院補稱：上訴人所為依約解除契約之抗辯並無可採。

伊既得請求返還價金，因伊已付價金710萬元，扣除專戶內價金餘額582萬6,706元及伊於原審已請求以金錢返還126萬4,864元外，上訴人尚應返還其餘8,430元，並應按房地占比拆分給付(計算式如附表三之一編號3所示)。乃於本院追加(擴張)如附表三編號4之乙欄所示聲明，並依民法第259條本文規定及系爭契約第12條第1項後段約定，擇一為請求等語。又退步言之，倘認上訴人解除契約為有理由，惟其主張依約沒收已付價金為違約金，係屬過高，應予酌減，爰就如附表三編號1、2、3(1)、4之乙欄所示部分聲明(即不含請求100萬元違約金部分)，併追加依民法第179條不當得利規定而為請求。

二、上訴人則以：

- (一)邱羸仕代理全體上訴人與被上訴人簽訂系爭契約，被上訴人於000年3月8日透過仲介○○公司表示要解除契約，並於同年月10日與其配偶○○○及邱羸仕在○○公司商討後，當場簽立系爭確認書，表示「確認就上開不動產買賣契約書不繼續履行，停止所有不動產買賣過戶程序」，且同時在登記案件撤回申請書(下稱系爭撤回登記申請書)簽名用印，上訴人全體亦均於系爭撤回登記申請書簽名用印後，兩造即共同委請○○○向地政事務所撤回系爭房地之過戶申請並辦理退稅，是兩造已於同年月10日合意解除契約。被上訴人嗣後再催告及以起訴狀繕本之送達解除契約，均不生效力。
- (二)本件乃被上訴人毀約不買或有其他違約情事，伊等自得依系爭契約第12條第2項後段約定，於解除契約後沒收被上訴人已付全部價金。縱認系爭契約未經合意解除，然被上訴人並未依系爭契約履行給付買賣價金尾款之義務，伊等亦得依民法第264條規定為同時履行抗辯，而無被上訴人所稱之給付遲延，被上訴人單方解約，及請求返還價金，均無可採。
- (三)系爭契約係被上訴人單方面毀約而不履行，伊等並無違約情事，被上訴人依系爭契約第12條第1項約定，請求伊等返還稅費，並無可採。

01 (四)被上訴人主張之違約金，為損害賠償總額預定性違約金，然
02 伊等並無違約，自無須負損害賠償責任，被上訴人請求伊等
03 給付違約金，亦無理由。

04 (五)並於本院補稱：

05 1.倘認系爭契約未經合意解除，因被上訴人違反系爭契約第12
06 條第2項約定，伊等已於111年3月11日以系爭聲明書對被上
07 訴人解除契約。又被上訴人遲未提出系爭履保申請書第1條
08 第3項所載「不可撤銷之『指定撥款同意書』」（下稱不可
09 撤銷撥款同意書），伊等已以同年月21日存證信函，依系爭
10 契約第12條第1項前段約定，催告被上訴人應於7日內提出不
11 可撤銷撥款同意書，如逾期不履行，併以該函為逕行解除契
12 約之表示，並於同年月22日送達，被上訴人迄同年月29日仍
13 未履行，是系爭契約於同年月30日已生解約效力。伊等再於
14 同年4月1日發函通知被上訴人解除契約，則系爭契約業經伊
15 等合法解除，被上訴人其後自無從再主張解除契約，並為本
16 件請求。

17 2.如認被上訴人解除契約有理由，其請求違約金100萬元，尚
18 屬過高，應予酌減等語。

19 (六)並上訴聲明：(一)原判決主文第一至三項（除減縮部分
20 外），及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用之裁判均廢
21 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之
22 聲請均駁回。

23 貳、反訴部分：

24 一、上訴人主張：

25 (一)於本院追加先位之訴部分：

26 本件乃被上訴人有系爭契約第12條第2項後段所定「毀約不
27 買或有其他違約情事」，伊等自得依該約定，於解除本契約
28 後沒收被上訴人已給付之全部款項，因如附表二編號8、9之
29 稅款合計17萬3,294元已辦理退稅至伊等帳戶而由伊等取
30 得，則被上訴人已付價金710萬元扣除該金額後，伊尚得再
31 沒收692萬6,706元，按房地占比計算，豐境公司、陳玉汝等

5人分別得再沒收311萬5785元、381萬921元。因被上訴人係將價金存入系爭專戶，而專戶內價金餘額為582萬6,706元，故依房地占比計算，被上訴人應同意豐境公司、陳玉汝等5人領取系爭專戶內之262萬981元、320萬5,725元。爰依系爭契約第12條第2項後段約定，請求如附表四編號3之乙欄所示（反訴聲明之金額計算式，詳見附表四之一，下同）。專戶內款項其中如附表二編號10所示110萬元雖用於撥付上訴人應給付○○公司之仲介服務費，惟兩造既有糾紛而不應直接撥付予賣方仲介，且顯非由上訴人直接受領，故不應認為上訴人已實際收取價金110萬元。且該部分費用，依系爭契約第12條第1項後段約定，亦應由違約之被上訴人負擔，是該110萬元依房地占比計算，豐境公司、陳玉汝等5人得請求給付49萬4,804元、60萬5,196元，爰依系爭契約第12條第2項後段及系爭契約第12條第1項後段約定，擇一請求如附表四編號4之乙欄所示。

(二)備位之訴部分(含上訴人就原審之反訴聲明一部上訴部分及本院擴張聲明部分)：

倘認先位之訴不能准許，則提起互斥之備位之訴。因上訴人除已取得17萬3,294元外，尚得沒收被上訴人其餘已付價金692萬6,706元，爰依系爭契約第12條第2項後段約定，請求被上訴人應按房地占比，給付豐境公司118萬3,333元、陳玉汝等5人381萬0,921元，並均自反訴起訴狀送達翌日即111年7月15日起之法定遲延利息。並於本院擴張聲明請求被上訴人應再給付豐境公司193萬2,452元，及自111年7月15日起算之法定遲延利息(計算式見附表四之一編號2)。

(三)於本院追加先位之訴聲明如附表四編號3、4之乙欄所示；就金錢給付部分，均願供擔保，請准宣告假執行。另就備位之訴，上訴聲明如附表四編號1之乙欄所示；並於本院擴張聲明如附表四編號2之乙欄所示，及願供擔保，請准宣告假執行（上訴人原審提起之反訴，經原審駁回，經上訴人提起上訴後，並為前開追加及擴張；上訴人原審其餘反訴請求，業

01 據上訴人於本院上訴後減縮上訴聲明，而已確定）。

02 二、被上訴人則以：

03 (一)系爭契約未經兩造合意解約；且伊並未違約，上訴人亦未合
04 法催告，上訴人自不得依系爭契約第12條第2項後段約定解
05 除契約，更無從主張依該約定沒收伊已繳之價金等語。

06 (二)並於本院補充：倘上訴人主張沒收已付價金作為違約金有理由，然其沒收伊已付價金全部為違約金，金額過高，請求酌
07 減等語。並答辯聲明：追加之訴及上訴均駁回。

08 參、本院之判斷：

09 一、本訴部分：

10 (一)經查：

11 1.兩造於110年12月20日簽訂系爭契約，約定由被上訴人購買
12 陳玉汝等5人所有如附表一編號1所示土地及豐境公司所有如
13 附表一編號2所示建物，總價為2,810萬元（土地部分1,546
14 萬元、建物部分1,264萬元），分4期即簽約款、備證用印
15 款、完稅款、尾款，兩造並於同日簽具系爭履保申請書、系
16 爭履保證書，約定應將買賣價金存入系爭專戶。系爭契約、
17 系爭履保申請書、系爭履保證書之相關約定如附表六所示。
18 被上訴人已依約定時程將前3期款合計710萬元存入系爭專
19 戶，系爭專戶內款項經支付相關稅費後，專戶內價金餘額為
20 582萬6,706元，收支情形如附表二所示等情，為兩造所不爭
21 執(見本院卷二第191、198頁)，並有被上訴人提出系爭契
22 約、系爭履保申請書、價金履約保證書(見原審卷一第63至1
23 01頁)，及合泰建經提出之價金履約保證專戶明細表(見原
24 審卷一第323、361頁)附卷可憑，堪以採信。

25 2.被上訴人主張111年3月8日兩造共同委任之○○○地政士已
26 著手辦理系爭房地所有權移轉登記事宜時，被上訴人於該日
27 口頭探詢解除契約之可能性，並於同年月10日簽署仲介○○
28 公司事先擬妥之如附表五編號1之系爭確認書交予○○○，
29 嗣豐境公司於同年3月11日提出如附表五編號2之系爭聲明
30 書，此後兩造及地政士之間陸續發文如附表五編號3至16所
31

01 示等情，有被上訴人提出上訴人不爭執其形式真正之如附表
02 五所示各項文件在卷可憑。

03 3.上訴人自承附表二編號8、9之稅款合計17萬3,294元已辦理
04 退稅至上訴人帳戶，而由上訴人收受之事實(見本院卷二第1
05 91頁)，且為被上訴人所不爭執(見本院卷二第222至223
06 頁)，亦堪認定。

07 4.系爭契約所載出賣人為上訴人，固未明確記載土地部分之出
08 賣人為陳玉汝等5人，建物部分之出賣人為豐境公司，然系
09 爭契約第4條所定買賣總價2,810萬元處之上方有另行標記土
10 地1,548萬元正、建物1,264萬元正(見原審卷一第69頁)，
11 且兩造均不爭執於系爭契約成立時，兩造之真意應有以建
12 物、土地之所有權人擔任各自之出賣人之意思等語(見本院
13 卷一第166至167、206頁)，且被上訴人於原審即主張房、
14 地出賣人應依房地占比負擔返還價金之義務等語(見原審卷
15 三第107頁)，經本院向上訴人為上開內容之闡明(見本院
16 卷二第75至76頁)，上訴人就其反訴聲明已為相關之修正
17 (見下列說明)，堪認兩造均不爭執依兩造之真意，係由
18 房、地所有人分別與被上訴人成立買賣契約，而為契約之聯
19 立。

20 (二)系爭契約未經兩造合意解除：

21 上訴人雖抗辯系爭契約業於000年0月00日經兩造合意解除云
22 云。惟經被上訴人否認。經查：

23 1.按契約之合意解除，係雙方當事人以第二次契約解除第一次
24 契約，屬另一次契約行為，於兩造解除契約意思表示合致
25 時，始發生解除之效力。而契約解除權之行使，係當事人之
26 一方行使約定或法定解除權，使契約自始歸於無效，屬單獨
27 行為，其發生效力與否，端視有無約定或法定解除原因之存
28 在，既無待他方之承諾，更不因他方之不反對而成為合意解
29 除。二者所需具備之要件、行使之效果均有不同。且契約當
30 事人之一方有數人者，其解除契約之意思表示，應由其全體
31 或向其全體為之，民法第258條第2項亦有明文(最高法院114

01 年度台上字第2114號判決意旨參照)。

02 2.查被上訴人於000年0月00日出具如附表五編號1之系爭確認
03 書，記載「確認就系爭契約不繼續履行，停止所有不動產買
04 賣過戶程序」等語（見附表五編號1之戊欄，以下各附表五
05 所示證物出處見戊欄所示）。又證人即○○公司副店長○○
06 ○於原審證稱：同年月10日，伊和○○○在會客室談時，○
07 ○○說因土地另有多位地主，若被上訴人不想買，必須簽立
08 一份確認書，確認不買，他才能夠拿確認書去和股東地主們
09 報告此事。當時○○○並沒有提到公司會扣多少違約金，對
10 於被上訴人不買和要不要扣多少違約金的事情，都要一併回
11 去問股東等語（見原審卷二第231頁）。足認被上訴人係應
12 ○○○之要求而出具系爭確認書，以向上訴人表示其有不繼
13 續履行之意願，且被上訴人出具該確認書時，對於存入系爭
14 專戶之710萬元應如何處理、是否沒收違約金及其數額等合
15 意解除契約必要之點，兩造並未達成意思表示一致。又系爭
16 確認書並未提出兩造解除契約之相關條件，非屬合意解除契
17 約之要約。嗣上訴人雖於同年月11日出具如附表五編號2之
18 系爭聲明書通知被上訴人如附表七所示意旨（見原審卷一第
19 109頁），然系爭聲明書僅有豐境公司具名，非由上訴人全
20 體具名，且該聲明書僅通知被上訴人違約之責任，自無從認
21 兩造有就解除契約之條件達成合意，上訴人據以表示兩造有
22 合意解除契約，自難憑採。

23 3.上訴人出具系爭聲明書後，被上訴人隨即於同日即同年月11
24 日以附表五編號3之存證信函、及於同年月14日以附表五編
25 號4所示存證信函通知上訴人表示其無法接受上訴人提出之
26 解除條件，並願繼續履行契約之意旨，此有如附表五編號
27 3、4所示函文附卷可憑。被上訴人復主張上訴人透過○○公
28 司於同年月16日以Line轉發如原證8所示「若要繼續履行合
29 約增附條文及罰則」之A、B二方案等情(見原審卷一第121
30 頁)，並經證人○○○證述：○○○回去詢問之後的回覆就
31 是上訴人提出的A、B方案(即原審卷一第121頁)內容等語(見

01 原審卷二第232頁)，堪以採信。另被上訴人再於同年月17、
02 18日以附表五編號6、7之存證信函分別通知○○○與上訴
03 人，均表明欲維持原契約(即不同意增改契約)之意，亦有上
04 開函文附卷可憑。依上開過程，足見兩造並未就解除契約之
05 條件達成合意。

- 06 4.上訴人雖抗辯兩造已於同年月10日共同委請○○○向地政事
07 務所撤回系爭房地之過戶申請，並於同年5月11日簽立確認
08 書同意辦理退稅，可證兩造於同年3月10日已合意解除契約
09 云云。經查，兩造於同年3月10日有填寫系爭撤回登記申請
10 書，共同委請○○○向地政事務所撤回系爭房地之過戶申
11 請，經○○○於同年3月11日向地政事務所撤回登記申請，
12 兩造其後並於同年5月11日出具確認書同意辦理退稅等情，
13 固有上訴人提出系爭撤回登記申請書及同年5月11日確認書
14 在卷可憑（見原審卷一第297至301頁），並經證人○○○於
15 原審證述屬實（見原審卷二第228至229頁），應堪採信。惟
16 被上訴人主張同年3月10日填具上開申請書僅係在磋商合意
17 解除未定前，停止過戶程序，以免過戶後，如合意解除，需
18 再過戶回出賣人之勞費；又其後因伊於收受上訴人委託律師
19 於同年4月1日之發函，提及上訴人已終止委任地政士辦理過
20 戶權限、將取回過戶之證件資料（如附表五編號15），伊遂
21 於同年月11日委託律師發函(如附表五編號16)，催告上訴人
22 於5日辦理過戶，逾期即解除契約，因此伊於同年5月11日簽
23 署上開確認書時，係認知系爭契約業經伊解除，並非兩造合
24 意解除契約等語。經查，上開確認書內容，僅記載買賣雙方
25 同意撤銷土地增值稅、契稅申報及辦理退稅，並委託○○○
26 辦理上開事宜，並未提及解除買賣契約（見原審卷一第301
27 頁），上訴人既未舉證證明兩造已就合意解除之條件達成合
28 意，則兩造於同年3月10日、5月11日同意撤回申請房地之移
29 轉登記程序及辦理退稅等情，至多能認定兩造係在磋商合意
30 解除未定前，停止過戶程序，仍不足證明兩造已於同年3月1
31 0日合意解除系爭契約。

01 5.綜上，上訴人所辯兩造於111年3月10日已合意解除系爭契約
02 云云，顯不可採。

03 (三)上訴人抗辯其已依系爭契約第12條第1項約定對被上訴人為
04 解除契約，為無理由：

05 1.依系爭契約第12條第1項前段、第2項、第3項約定(見附表
06 六，以下各契約約款均同)可知，本約所定之約定解除權，
07 須一方有違約情事，並經他方定期7日以上催告後仍不履
08 行，他方始得逕行解除契約。又按給付無確定期限者，債務
09 人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告
10 時起，負遲延責任。契約當事人之一方遲延給付者，他方當
11 事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解
12 除其契約。民法第229條第2項前段、第254條定有明文。則
13 被上訴人倘已有給付遲延之違約情形，依上開契約約定及民
14 法第254條規定，如上訴人未先定期催告即解除契約，仍不
15 生解除契約之效力。

16 2.上訴人抗辯被上訴人於000年3月10日以系爭確認書預示拒絕
17 給付，故其無庸催告，並已於同年月11日以系爭聲明書對被
18 上訴人解除契約云云。惟查：

19 (1)按債務人拒絕給付，如在履行期以前，則債務人之責任尚未
20 發生，無債務不履行問題。在履行期以後，則與給付遲延無
21 異（最高法院83年度台上字第2410號判決意旨參照）。依系
22 爭契約第4條第1項約定，可知系爭契約約定給付尾款之確定
23 期限為同年月31日。被上訴人雖於同年月10日發出系爭確認
24 書之通知，惟在履行期以前，尚不生給付遲延情事。

25 (2)上訴人雖抗辯被上訴人係預示拒絕給付，且由系爭確認書及
26 附表五編號3所示函文可知被上訴人係斷然、無轉圜改變態
27 度向上訴人表示拒絕給付，故無須等待系爭契所定履行期限
28 屆至，其即可依系爭契約第12條第2項約定無須催告而對被
29 上訴人解除契約云云(見本院卷第217至220頁)。惟查，被上
30 訴人已於同年月11、14日陸續對上訴人發出如附表五編號
31 3、4所示存證信函，明確表示願繼續履行系爭契約，並已撤

01 回其先前不願履約之表示。上訴人主張由附表五編號3所示
02 函文可知被上訴人係斷然、無轉圜改變態度向上訴人表示拒
03 絕給付，故其得不經催告而對被上訴人解除契約云云，自屬
04 無據。

05 (3)上訴人雖因認被上訴人已有違約情事，而發出系爭聲明書之
06 通知，然依其內容(見附表七所示)，僅屬告知被上訴人違約
07 效果之通知，全文並無一語提及上訴人對被上訴人為解除契
08 約之意思表示。又出具系爭聲明書者僅有豐境公司1人，而
09 非全體出賣人，與民法第258條第2項規定「契約當事人之一
10 方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之」
11 不符，自無從發生解除契約之效力。且上訴人於原審已自承
12 系爭聲明書並無為解除契約之表示(見原審卷三第166頁)，
13 並於本院表明該聲明書係強調被上訴人已表達解除契約之
14 意，該聲明書之真意屬於解除契約後，兩造就系爭契約有關
15 違約退款之權利義務如何履行之問題(見本院卷一第86
16 頁)。則上訴人嗣於本院再抗辯其以系爭聲明書對被上訴人
17 為解除契約之意思表示(見本院卷三第253頁)，實無足採。

18 3.上訴人又抗辯因被上訴人遲未依約提出系爭履保申請書第1
19 條第3項所載不可撤銷撥款同意書，伊等已以附表五編號10
20 所示同年月21日存證信函，依系爭契約第12條第1項前段約
21 定催告被上訴人應於7日內提出不可撤銷撥款同意書，如逾
22 期不履行，併以該函為逕行解除契約之表示，該函已於同年
23 月22日送達，被上訴人迄同年月29日仍未履行，系爭契約於
24 同年月30日已生解約效力等語。惟查：

25 (1)○○○於111年3月19日以附表五編號9所示函文通知被上訴
26 人如該編號之丁欄所示之意旨，被上訴人於同年月22日前已
27 收受該函；又上訴人因認被上訴人並未簽立不可撤銷撥款同
28 意書交付地政士，而於111年3月21日以如附表五編號10所示
29 存證信函通知被上訴人如該編號之丁欄所示之意旨，被上訴
30 人於同年月22日收受上開函文，為兩造所不爭(見本院卷二
31 第182頁)，自堪認定。

01 (2)由系爭契約第4條第7項約定及系爭契約第7條第1項、第2項
02 約定及系爭履保申請書第1條第3項約定可知，被上訴人應簽
03 立不可撤銷撥款同意書交付地政士之時點，係於辦理貸款對
04 保之同時。則○○○逕催告被上訴人應於111年3月22日提出
05 不可撤銷撥款同意書（見原審卷一第149至150頁），與前述
06 約定之意旨是否相符，尚有可疑。

07 (3)被上訴人又主張兩造於110年12月20日簽訂系爭契約之同
08 時，已共同簽署房屋貸款撥款委託書交付○○○，該委託書
09 名稱、內容與「個人購屋貸款定型化契約應記載及不得記載
10 事項」附件之「房屋貸款撥款委託書」相同，該農會應已得
11 據以將貸款撥入系爭專戶，該委託書之效果與不可撤銷撥款
12 同意書應屬相同，且111年3月11日○○○已向地政機關申辦
13 系爭房地移轉登記事宜，當時並未要求伊應另提出不可撤銷
14 撥款同意書，可知伊依約應無須另提出不可撤銷撥款同意
15 書，故伊並無違約情事等語。經查：

16 ①上訴人不爭執曾於110年12月20日與被上訴人共同簽署房
17 屋貸款撥款委託書交付○○○（見本院卷二第53頁），而該
18 委託書記載：「茲委託貴行於房屋產權移轉登記完竣及抵
19 押權已設定予貴行，且房屋買賣契約訂有交屋保留款之情
20 形下，依下列各項撥付方式之(2)項辦理撥付；(2)將貴行
21 實際核准之貸款金額悉數撥匯入系爭專戶」等內容，並有
22 被上訴人提出之上開委託書附卷可憑（見原審卷一第221
23 頁）。則依上開委託書之文意，被上訴人之貸款金融機構
24 應於系爭房地產權移轉登記完竣及抵押權已設定予該金融
25 機構後，逕將實際核准之貸款金額悉數撥匯入系爭專戶。

26 ②然查，因○○○向承辦本件貸款之臺中市○○區農會（下
27 稱○○區農會）詢問後，據該農會表示不能直接將抵押貸
28 款撥入系爭專戶等情，乃以附表五編號8所示存證信函通
29 知兩造上開情事。

30 ③被上訴人就○○○所陳○○區農會答覆結果固不爭執，惟
31 主張該農會表示礙於規定無法將抵押貸款直接撥入系爭專

戶，應屬誤認所致，然該農會已表明可配合達成抵押貸款撥入系專戶之目標，即已明確表示可先備妥相關文件交由代書保管，再由買賣雙方會同地政士到場，於貸款撥入伊帳戶，立即由地政士將備妥之文件交付承辦人員辦理匯款，該農會建議之上開撥款方式，與系爭契約第7條第2款約定相符，且不可能造成貸款撥入伊帳戶後，無法匯入系爭專戶之情形，惟上訴人堅持依系爭履保申請書第1條第3款之約定處理，而拒絕依可達成相同效果之上述農會建議之方式處理，自屬違背誠信原則等語。上訴人則否認其有違背誠信原則情事，並抗辯因被上訴人前曾表示不願繼續履約，兩造已處於不信任關係，且經○○○與○○區農會確認，該農會表示無法將貸款尾款匯入系爭專戶，只能撥入貸款人即買方帳戶，足見被上訴人無法依系爭履保申請書第1條第3項約定履行，自應依約另提出不可撤銷撥款同意書等語。經查，縱認○○○所為附表五編號9函之催告係屬適法，然○○○既係催告被上訴人應於同年3月22日提出該同意書，則被上訴人於催告期滿翌日即同年月23日始負遲延責任。惟上訴人所發附表五編號10之存證信函於同年月22日即到達被上訴人，是上訴人係於被上訴人尚未違約時即為期前催告，被上訴人於同年月22日收受上訴人同年月21日存證信函時既尚未給付遲延，故上訴人之期前催告，不生系爭契約第12條第1項前段約定之定期催告效果。況且，系爭履保申請書第1條第3款所定之不可撤銷撥款同意書，係於「辦理貸款對保之同時」簽立，則上訴人催告被上訴人提出該同意書，縱被上訴人未依限提出，亦不負給付遲延責任。

- ④再者，被上訴人委由律師對上訴人所發如附表五編號12之同年月23日存證信函，已表明：買方給付尾款之抵押貸款人○○區農會，因礙於規定，無法將抵押貸款直接撥入履保專戶，但○○區農會已表明可配合達成抵押貸款撥入履保專戶之目標。因此，依買賣契約第7條第3款(應係第2款

之誤載)所約定尾款給付之後一種方式，即「由承辦地政士通知雙方會同辦理貸款撥款手續，並同時交付尾款」，即無障礙，因此，賣方以系爭履保證書第1條第3款之規定，而拒絕履約，並非適法等語。則被上訴人已表達願配合辦理抵押貸款撥款手續之意旨，尚難認被上訴人有拒絕給付之意思。

⑤綜上，上訴人抗辯被上訴人經其定期7日催告，迄同年月29日仍未履行，是系爭契約於同年月30日已生解約效力，即不可採。

4.上訴人再抗辯其再於同年4月1日對被上訴人為解除契約之意思表示，並以附表五編號15所示函文為據。惟查，上開函文主旨係表達系爭契約因可歸責於被上訴人而解約，上訴人將依約沒收已付價金等語，並未另對被上訴人為合法之定期催告，仍不生解除契約效力。

(四)被上訴人依系爭契約第12條第1項前段約定，以起訴狀繕本之送達，對上訴人為解除契約，已生解約效力：

1.查被上訴人於同年3月11日以附表五編號3存證信函表示願繼續履約後，然上訴人於同年月21日以附表五編號10存證信函向被上訴人表明系爭契約業已合法解除，縱尚未合法解除則定期催告被上訴人履約等語；又於同年月22日以附表五編號11存證信函向被上訴人表示系爭契約已經合意解除，且堅決不同意被上訴人表示繼續履行契約，系爭契約已無回復效力可能等語。然系爭契約並未經兩造於同年月10日合意解除，已如前述，上訴人前開函文一再表示已合意解除，實屬無據。

2.次查，被上訴人於同年3月23日以附表五編號12之函文催告上訴人應於函到7日內向○○○表明同意就系爭房地辦理過戶，如不為表示，應負給付遲延責任等語。該函業經豐境公司、陳玉汝、邱名仕、陳琳萍於同年月24日，○○○於同年4月15日，邱敬量於同年月19日收受，此有被上訴人提出之存證信函及掛號回執在卷可憑（見原審卷一第181至191、22

3至226頁)。

3.又查，上訴人於同年月28日以附表五編號13之律師函通知○○○，因兩造已合意解除契約，故終止上訴人與○○○間之委任契約，並應於文到翌日返還系爭房地權狀及印鑑證明書等件。嗣○○○於同年月29日以附表五編號14之存證信函通知兩造：上訴人已終止委任其過戶權限等語，亦有各該函文附卷可憑。可知上訴人已表達確定不同意繼續履約。則上訴人已有系爭契約第12條第3項所定毀約不賣之情事。

4.被上訴人嗣於同年4月11日以附表五編號16存證信函，催告上訴人應於5日內辦理所有權移轉登記，如逾期不為辦理，被上訴人即解除契約，不另為解約之通知；該函業經豐境公司、陳玉汝、邱名仕、陳琳萍於同年4月12日，○○○於同年4月15日，邱敬量於同年5月9日收受該函，此有被上訴人提出之存證信函及掛號回執在卷可憑（見本院卷一第123至132頁、原審卷二第71至80頁），應堪採憑。雖被上訴人於該函所定催告期間為5日，未達系爭契約第12條第1項所定之7日催告期間，惟按債權人催告定有期限而不相當（過短）時，若自催告後經過相當期間，債務人仍不履行者，基於誠實信用原則，應認債權人得依該條規定解除契約（最高法院10年度台上字第965號判決意旨參照），是上開催告自催告時起如以7日計算應於同年5月15日屆滿，上訴人並不爭執其逾期仍未履行。況查，被上訴人主張上訴人已於同年5月5日將系爭房地出售並移轉所有權予第三人，此為上訴人所不爭執（見本院卷二第159頁），復有上訴人提出之不動產買契約書附卷可憑（見原審卷二第99至127頁）。上訴人經被上訴人以附表五編號16之存證信函催告後逾7日以上相當期間仍未履行，且已有給付不能情事。則被上訴人依系爭契約第12條第1項前段約定，以本件起訴狀繕本之送達，對上訴人為解除契約之意思表示，自屬有據。而該起訴狀繕本已於111年6月1日送達豐境公司、陳玉汝、邱名仕、陳琳萍、邱敬量，於同年6月6日對○○○寄存送達，於同年月00日生送達效力，

有送達證書附卷可憑(見原審卷一第235至245頁)，即於同年
月16日已合法發生解除契約之效力。

5.上訴人雖抗辯被上訴人依約應於同年3月31日將尾款匯入系
爭專戶，且系爭契約第4條約定，貸款金額不足尾款金額應
於完稅時一次補足價金。則伊等移轉系爭房地所有權及辦理
交屋手續，具有給付與對待給付關係，被上訴人既未依約於
同日完成尾款之給付，伊等自得為同時履行抗辯，就系爭房
地移轉自無給付遲延，被上訴人主張經催告後為解除契約之
通知，自無可採云云。惟查：

(1)按雙務契約之債務人享有同時履行抗辯權者，在其行使此抗
辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須其合法提出同時
履行之抗辯後，其遲延責任方溯及免除。是債務人在行使同
時履行抗辯權以前，債權人已主張其應負遲延責任而合法解
除契約者，債務人即無從再行使同時履行抗辯權(最高法院
111年度台上字第625號判決意旨參照)。

(2)被上訴人主張上訴人係遲至本件訴訟中始為同時履行抗辯，
不能溯及認其無給付遲延情事等語。查上訴人係於原審112
年12月19日期日始提出同時履行抗辯(見原審卷三第82
頁)。上訴人雖抗辯其於訴訟中行使同時履行抗辯後，即溯
及不負給付遲延責任云云(見本院卷一第39至41頁)，然與上
開說明不符，為本院所不採。是系爭契約業經於000年0月00
日生解除效力，不因上訴人於訴訟中再為同時履行抗辯而生
影響。是上訴人抗辯經其同時履行抗辯後，並無給付遲延，
被上訴人不得為解除契約云云，即屬無據。

(五)被上訴人請求返還價金710萬元本息及給付違約金100萬元本
息，均有理由：

1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務。民法第259條
本文定有明文。依兩造簽立如附表六編號6所示系爭履保申
請書第1條第2項約定，被上訴人應付之買賣總價款(含銀行
貸款之核撥部份)，除簽約款得以現金或即期支票給付，並
委由地政士存匯入系爭專戶外，其餘各期買賣價款被上訴人

應以存(匯)款方式匯入系爭專戶中。系爭專戶內之買賣價款及該專戶中所生之利息扣除第2條所列款項之支出後，於上訴人產權移轉交屋後或契約解除後，由合泰建經撥付上訴人或返還被上訴人，同時解除本契約之保證責任(見原審卷一第81至83頁)。又按買受人依約應將買賣價金全數存入系爭履保專戶，履保銀行僅有代理兩造執行該專戶內價金之管理、結算，及視契約履行情形，受合泰建經指示撥付轉交款項之工作，兩造並無使履保銀行取得該專戶價金之意(最高法院109年度台上字第1318號判決意旨可參)。是上訴人抗辯存入系爭專戶內之價金，受領者實際上為合泰建經，尚未經其受領云云，尚非可採。

2. 查被上訴人將如附表二編號1至3之價金710萬元存入系爭專戶後，專戶內價金餘額為582萬6,706元，相關收支情形如附表二所示，已如前述。被上訴人既已合法解除系爭契約，則其依民法第259條規定及系爭履保證書第2條第1項(一)、第5條約定，請求上訴人同意合泰建經將專戶內價金餘額582萬6,706元返還被上訴人(如附表三編號1之乙欄所示聲明)，即屬有據。
3. 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。又兩造就系爭契約之出賣人責任，豐境公司、陳玉汝等5人應按房地占比負擔，均不爭執，已如前述。則被上訴人依民法第259條第2款規定，就系爭專戶內價金餘額，請求豐境公司、陳玉汝等5人各按房地占比分別負擔之本金2,620,981元、3,205,725元(計算式見附表三之一編號1)給付自起訴狀繕本送達最後一位上訴人即111年6月16日翌日即同年月17日起至本判決確定之日止，按週年利率百分之5計算之利息(如附表三編號2之乙欄所示聲明)，亦有理由。
4. 被上訴人依民法第259條第2款規定所為上開利息請求既有理由，則關於附表六編號6所示系爭履保申請書第1條第2項約

01 定所述系爭專戶內金額按履保銀行牌告活期存款利率計算所
02 生利息，依該約定辦理結算後應如何返還，自應由合泰建經
03 依本確定判決意旨與兩造會算後發還(即被上訴人得自系爭
04 專戶及上訴人所受領之款項，合計應為710萬元及如附表三
05 編號2之乙欄所示利息)，附此敘明。

06 5.被上訴人存入系爭專戶710萬元扣除專戶內價金餘額後，差
07 額為127萬3,294元(包含110萬元加計17萬3,294元)，其中17
08 萬3,294元係經退稅而存入上訴人帳戶，另已撥付之110萬元
09 係用於支付上訴人應自行負擔之仲介服務費(詳如附表二)，
10 而依系爭履保申請書第9條第2項約定，若因賣方因素解約，
11 賣方應將已自價金中扣款之賣方應負擔仲介報酬匯入系爭專
12 戶(見原審卷一第83頁)，且依系爭契約第12條第1項後段約
13 定，解除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔
14 所有稅費。又兩造均不爭執上開約定所稱之「所有稅費」，
15 係指兩造應付稅款、履保費、仲介服務費等全部費用(見本
16 院卷二第251頁)。則被上訴人主張其得依民法第259條本文
17 及系爭契約第12條第1項後段約定請求上訴人返還上開差額1
18 27萬3,294元，亦屬有據，應予准許。

19 6.上訴人既有前述違約情事，被上訴人主張依附表六編號5所
20 示系爭契約第12條第3項後段約定，於其已付價金限度內請
21 求上訴人給付違約金100萬元，自屬有據。上訴人雖抗辯違
22 約金過高，應予酌減云云。查兩造均不爭執上開約定係屬損
23 害賠償預定之違約金(見原審卷三第164頁，本院卷二第251
24 至252頁)。被上訴人主張伊因上訴人違約而解除契約所受損
25 害、所失利益，包括伊無法取得系爭房地所有權，以供使用
26 收益，每月租金約3萬5,000元至4萬元及支付之系爭契約之
27 仲介費用28萬1,000元等語。經查，審酌上開約定之違約金
28 總額為被上訴人已付價金即710萬元，且因上訴人毀約不
29 賣，致被上訴人受有無法取得系爭房地使用收益之損害、已
30 付買方仲介費用28萬1,000元等情，被上訴人請求違約金100
31 萬元，並未過高，上訴人請求酌減，尚不足採。是被上訴人

01 依系爭契約第12條第3項後段約定，請求上訴人給付違約金1
02 00萬元，並由豐境公司、陳玉汝等5人按房地占比各應分擔4
03 4萬9,822元、55萬178元（計算式：見附表三之一編號2
04 (2)），即應准許。

05 7.查被上訴人就請求返還價金差額127萬3,294元，係於原審請
06 求返還其中126萬4,864元，另於本院追加(即擴張聲明)請求
07 剩餘金額8,430元；又被上訴人於原審係以準備書狀(五)請
08 求給付上開違約金100萬元(見原審卷二第197至201頁)。是
09 被上訴人於原審請求上訴人給付226萬4,864元(計算式：126
10 萬4,864元+100萬元=226萬4,864元)部分，並按房地占比，
11 請求豐境公司應給付被上訴人101萬8,786元，及其中56萬8,
12 964元自起訴狀繕本送達最後一位上訴人(即解除契約日，下
13 同)翌日即111年6月17日起，其餘44萬9,822元自被上訴人準
14 備書狀(五)送達上訴人翌日即112年3月2日(送達日為同年月
15 1日，見原審卷三第80頁，下同)起，均至清償日止，按週年
16 利率百分之5計算之利息；陳玉汝等5人應給付被上訴人124
17 萬6,078元，及其中69萬5,900元自起訴狀繕本送達最後一位
18 上訴人翌日即111年6月17日起，其餘55萬178元自被上訴人
19 準備書狀(五)送達上訴人翌日即112年3月2日起均至清償日
20 止，按週年利率百分之5計算之利息(以上見附表三編號3之
21 乙欄聲明)，均有理由，應予准許。

22 8.又被上訴人於本院追加請求豐境公司應給付被上訴人3,792
23 元、陳玉汝等5人應給付被上訴人4,638元，及均自115年4月
24 1日準備(三)狀繕本送達翌日即115年4月3日(見本院卷二第22
25 1、249頁)起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之
26 利息(以上見附表三編號4之乙欄聲明)，亦有理由，應予准
27 許。

28 (六)被上訴人前述請求，既均經准許，則其於本院主張退步言
29 之，倘認其解除契約無理由，上訴人解除契約為有理由，並
30 得沒收其已付價金為違約金，則主張違約金過高，並追加依
31 民法第179條規定請求上訴人返還超過酌減後違約金之金額

等情，即無庸審酌，併此敘明。

二、反訴部分：

(一)上訴人主張系爭契約經兩造合意解除契約為無理由，已如前述。被上訴人雖曾於111年3月10日之前表示不願繼續履約，惟當時被上訴人給付尾款之履行期尚未屆至，尚不能認其已有違約情事，又被上訴人自同年月11日起即一再表明願繼續履約，已無系爭契約第12條第2項後段所定毀約不買之情事，且上訴人主張依上開約定解除契約為無理由，均如前述，則其主張得依上開約定，沒收被上訴人已付之價金710萬元扣除如附表二編號8、9後之餘額為違約金，亦無理由。是其於本院追加先位之訴，依上開約定，請求如附表四編號3之乙欄所示之聲明；及依系爭契約第12條第1項後段、第2項後段約定，擇一請求如附表四編號4之乙欄所示之聲明，均無理由，不能准許。

(二)上訴人之先位之訴既無理由，而因上訴人主張解除契約，沒收被上訴人已付價金扣除如附表二編號8、9後之餘額為違約金，既無理由，則其將原審之反訴聲明(如附表四編號1之甲欄)改列備位之訴聲明，並減縮為一部上訴，而依系爭契約第12條第2項後段約定，請求如附表四編號1之乙欄所示之聲明，及於本院追加(擴張)請求如附表四編號2之乙欄所示之聲明；及併就上開編號1、2之乙欄聲明其中110萬元本息部分，於本院追加依系爭契約第12條第1項後段約定擇一請求，均無理由，亦不能准許。

肆、從而：

一、本訴部分，被上訴人依民法第259條本文規定及系爭履保證書第2條第1項(一)、第5條約定，及民法第259條第2款規定，請求如附表三編號1、2之乙欄所示聲明；另依民法第259條本文及系爭契約第12條第1項後段、第3項後段約定，請求如附表三編號3之乙欄所示聲明，均有理由，應予准許。原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，並就兩造分別為供擔保准、免假執行之宣告，均無不合，上訴意旨就此部

01 分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
02 訴。又因被上訴人於本院就原判決主文第1、2項部分之聲明
03 減縮如附表三編號1、2之乙欄所示，爰於判決主文第1項併
04 予載明，以示明確。又被上訴人於本院追加(即擴張聲明)依
05 民法第259條本文及系爭契約第12條第1項後段約定，請求如
06 附表三編號4之乙欄所示聲明，亦有理由，應予准許，爰判
07 決如主文第2項所示。

08 二、反訴部分，上訴人於本院追加先位之訴，依附表四編號3、4
09 之丙欄之請求依據，請求如附表四編號3、4之乙欄聲明，均
10 無理由，不能准許，應予駁回。又上訴人就原審之反訴聲明
11 於本院改列為備位之訴如附表四編號1之乙欄聲明，並於本
12 院追加(擴張)如附表四編號2之乙欄聲明，依附表四編號1、
13 2之丙欄之請求依據，併就其中110萬元本息，追加依系爭契
14 約第12條第1項後段約定擇一請求，而請求如上開備位之訴
15 乙欄聲明，均無理由，不能准許，應予駁回。關於上訴人所
16 為如附表四編號1之乙欄所示聲明不應准許部分，原審為上
17 訴人敗訴之判決，亦無不合，上訴意旨就此部分指摘原判決
18 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。爰就上訴
19 人上訴及追加(含擴張聲明)部分，判決如主文第1項所示。

20 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 本院斟酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必
22 要，併此敘明。

23 陸、據上論結，上訴人之上訴及追加(含擴張)之訴，為無理由；
24 被上訴人之追加(即擴張)之訴，為有理由，爰判決如主文。

25 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

26 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

27 法官 陳宗賢

28 法官 張瑞蘭

29 正本係照原本作成。

30 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
31 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴

理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 陳宜屏

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

附表一：

編號	項目	買賣標的物(甲)	所有權人(乙)	買賣價金 (新臺幣) (丙)	占總買賣價 金之比例 (丁)
1	土地	○○市○○區○○段 000○○000地號（應有 部分100000分之438 4）	陳玉汝、邱羸仕、 邱名仕、邱敬量、 陳琳萍	1546萬元	1546/2810
2	建物	編號1之土地上同段0 000建號，門牌○○ 市○○區○○○○路 000號00樓之0房屋全 部（含共同使用部分 0000建號，應有部分 100000分之2436）	豐境建設有限公司	1264萬元	1264/2810
		合計		2810萬元	

附表二：

系爭專戶明細表				
編號	交易日期	帳款類別	收入(新臺幣)	
1	110年00月00日	簽約款	2,810,000	0
2	111年0月00日	用印款	2,810,000	0
3	111年0月00日	完稅款	1,480,000	0

4	111年0月00日	買方服務費	281,000	0
5	111年0月00日	買方履保費	8,430	0
6	111年0月00日	預收規費	122,000	0
7	111年0月0日	買方預收規費	0	122,000
8	111年0月0日	賣方房屋稅	0	6,981
9	111年0月0日	賣方增值稅	0	166,313
10	111年0月00日	賣方服務費	0	1,100,000
11	111年0月00日	買方服務費	0	281,000
系爭專戶餘額				5,835,136
備註：				
1. 被上訴人依系爭契約存入如編號1至3已付價金合計710萬元，另存入如編號4至6所示應由買方負擔費用合計41萬1,430元，系爭專戶經支出如編號7至11之稅費後，餘額為583萬5,136元，因如編號5所示買方履保費8,430元尚待支付予合泰建經，故系爭專戶內價金餘額應為582萬6,706元(5,835,136-8,430=5,826,706)。				
2. 依合泰建經提出之明細表，編號7至9，係支出予○○地政士事務所（再轉付）；編號10、11，係支付予○○公司（見原審卷一第361頁）。				
3. 編號8、9之稅捐經支付後，因辦理退稅而退入上訴人帳戶，故編號8之「賣方房屋稅」6,981元、編號9之「賣方增值稅」16萬6,313元，合計17萬3,294元之金額實質上已由上訴人取得。				
4. 價金履約保證專戶明細表（見原審卷一第323頁）。				

附表三：

被上訴人之本訴聲明			
編號	第一審(甲)	第二審(乙)	請求依據(丙)
1	上訴人應同意合泰建經將系爭專戶之583萬5,136元返還被上訴人。	上訴人應同意合泰建經將系爭專戶之582萬6,706元返還被上訴人。 【減縮後訴之聲明】	系爭履保證書第2條第1項(一)、第5條約定及民法第259條本文規定。 於二審追加依民法第179條規定(見本院卷二第257頁)。
2	豐境公司就前項583萬5,136元其中之262萬4,773元，陳玉汝等5人)就前項583萬5,136元其中之321萬0,363元，應給付被上訴人自000年0月00日(即起訴狀繕本送達最後一位上訴	豐境公司就前項582萬6,706元其中之262萬981元，陳玉汝等5人就前項582萬6,706元其中之320萬5,725元，應給付被上訴人自000年0月00日起至本判決確定之日止，按	民法第259條第2款規定(見原審卷三第107頁)。

	人翌日，下同)起至本判決確定之日止，按週年利率百分之5計算之利息。	週年利率百分之5計算之利息。 【減縮後訴之聲明】	
3	豐境公司應給付被上訴人101萬8,786元，及其中56萬8,964元自即000年0月00日起，其餘44萬9,822元自000年0月0日(即準備書狀(五)繕本送達上訴人翌日)起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。陳玉汝等5人應給付被上訴人124萬6,078元，及其中69萬5,900元自000年0月00日起，其餘55萬178元自000年0月0日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。	(同左)	(1)合計126萬4,864元本息部分： 民法第259條本文規定及系爭契約第12條第1項後段約定，擇一請求(見原審卷三第43頁、本院卷二第23頁)。 於二審追加依民法第179條規定(見本院卷二第257頁)。 (2)合計100萬元(違約金)本息部分： 系爭契約第12條第3項後段約定(見原審卷三第43頁)。
4	(無)	豐境公司應給付被上訴人3,792元、陳玉汝等5人應給付被上訴人4,638元，及均自15年4月1日準備(三)狀繕本翌日(即115年4月3日)起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 【追加之訴(即擴張聲明)】	民法第259條本文規定及系爭契約第12條第1項後段約定擇一請求(見原審卷三第43頁、本院卷二第23頁)。 並於二審追加依民法第179條規定(見本院卷二第257頁)。
	見原審卷三第163頁	見本院卷二第219至220頁	
		第二審聲明之計算式如附表三之一	

附表三之一

編號	項目	計算式
1	附表三編號2之乙欄	① $5,826,706 \times 1264 / 2810 = 2,620,981$ ② $5,826,706 \times 1546 / 2810 = 3,205,725$
2	附表三編號3之乙欄	(1)1,264,864元部分： ① $1,264,864 \times 1264 / 2810 = 568,964$ ② $1,264,864 \times 1546 / 2810 = 695,900$ (2)100萬元部分： ① $1,000,000 \times 1264 / 2810 = 449,822$

01

		② $1,000,000 \times 1546 / 2810 = 550,178$
3	附表三編號4之乙欄	① $7,100,000 - 5,826,706 - 1,264,864 = 8,430$ ② $8,430 \times 1264 / 2810 = 3,792$ ③ $8,430 \times 1546 / 2810 = 4,638$

02

附表四：

03

上訴人之反訴聲明			
編號	第一審(甲)	第二審聲明(乙)	請求依據(丙)
1	被上訴人應給付上訴人710萬元，及自000年0月00日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。	【備位聲明】 《減縮後之上訴聲明》 1. 原判決關於駁回上訴人下列第二項反訴部分廢棄。 2. 上開廢棄部分，被上訴人應給付豐境公司118萬3,333元、陳玉汝等5人381萬0,921元，並均自反訴起訴狀送達翌日(下同)即111年7月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。	系爭契約第12條第2項後段約定。 【上訴人於原審主張請求依據包含民法第250條第1項、第2項(原審卷一第285、291、333頁)，應屬理由之說明，非屬請求依據，不予列入】 二審就其中110萬元本息部分，追加依系爭契約第12條第1項後段約定，並擇一請求(見本院卷二第257頁)。
2	無	《第二審擴張聲明》 被上訴人應給付豐境公司193萬2,452元，及自111年7月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。	系爭契約第12條第1項後段約定，並擇一請求(見本院卷二第257頁)。
3	無	【追加先位之訴聲明】 1. 被上訴人應同意豐境公司向合泰公司領取其設於系爭專戶內之款項262萬981元，及同意陳玉汝等5人領取其設於系爭專戶之款項320萬5,725元。	系爭契約第12條第2項後段約定(見本院卷二第59至60頁)。
4	無	【追加先位之訴聲明】 2. 被上訴人應給付豐境公司49萬4,804元，及給付陳玉汝等5人60萬5,196元，並均自000年0月00日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。	系爭契約第12條第2項後段約定及系爭契約第12條第1項後段約定，擇一請求(見本院卷二第59至60、257頁)。
		見本院卷二第250至251頁	
		第二審聲明之計算式如附表	

01

		四之一	
--	--	-----	--

02

附表四之一：

03

編號	項目(聲明)	計算式
1	附表四編號1之乙欄	①附表二編號8之「賣方房屋稅」6,981元、編號9之「賣方增值稅」16萬6,313元，合計17萬3,294元(上訴人已取得之價金金額)。 ②7,100,000-173,294=6,926,706(上訴人主張其得沒收價金為違約金之金額)。 ③6,926,706×1264/2810=3,115,785(以②金額，按房屋占比計算所得豐境公司得請求之金額)。 ④6,926,706×1546/2810=3,810,921(以②金額，按土地占比計算所陳玉汝等5人得請求之金額，即上訴聲明中陳玉汝等5人請求之金額)。 ⑤7,100,000÷6(人)=1,183,333(原審聲明即上訴聲明中豐境公司請求之金額)。
2	附表四編號2之乙欄	3,115,785-1,183,333=1,932,452(豐境公司得請求金額扣除上訴聲明中該公司請求金額之餘額)。
3	附表四編號3之乙欄	①5,826,706×1264/2810=2,620,981(豐境公司請求之金額)。 ②5,826,706×1546/2810=3,205,725(陳玉汝等5人請求之金額)。
4	附表四編號4之乙欄	①7,100,000-173,294=6,926,706。 ②6,926,706-5,826,706=1,100,000。 ③1,100,000×1264/2810=494,804(豐境公司請求之金額)。 ④1,100,000×1546/2810=605,196(陳玉汝等5人請求之金額)。

04

附表五：

05

往來文書、存證信函或律師函明細表							
編號	日期	聲明書、存證信函或律師函函號(甲)	寄件人/發文者(乙)	收件人/受文者(丙)	內容要旨(丁)	卷證出處(戊)	備註
1	000.0.00	確認書	被上訴人	(見證人)	今立書人本人	原證4	

				為：○○ 公司○○ ○○)	簽署確認就上 開不動產買賣 契約書不繼續 履行，停止所 有不動產買賣 過戶程序。	(原審卷一 第107頁)	
2	000.0.00	聲明書	豐境公司	被上訴 人、○○ 公司、○ ○地政士 事務所、 合泰建經	系爭契約第12 條第2項。買方 表達解除系爭 契約的意思， 表示不願履行 本案不動產買 賣合約。本公 司決議沒收買 方已付之全部 款項。	原證5 (原審卷一 第109頁)	
3	000.0.00	○○○○ 郵局000號	被上訴人	上訴人	先前表示不繼 續履行，現決 定繼續履行。	原證6 (原審卷一 第111至113 頁)	
4	000.0.00	○○○○ 郵局000號	被上訴人	《狀載為 ○○公 司、○○ ○、○○ ○，副知 合泰建經 (原審卷一 第17頁)》	伊出具系爭確 認書，係探詢 賣方就解除契 約之回應、伊 於系爭確認書 所揭示，僅暫 停系爭房地過 戶程序，並未 正式主張解除 契約等節，以 本函表示決定 續行契約，系 爭確認書即時 作廢。○○區 農會已同意尾 款全數貸款， 請地政士確認 後辦理系爭房 地移轉登記。	原證7 (原審卷一 第115至119 頁)	該函開頭 收件人欄，並未 填載。
5	000.0.00	○○○郵 局000號	地政士○ ○○	兩造，副 知○○公 司、合泰 建經	買賣雙方就是 否履約意思不 一，本地政士 無從辦理。請	原證9 (原審卷一 第123至127 頁)	

					雙方協商或循司法確認。		
6	000.0.00	○○○○ 郵局00號	被上訴人	地政士○○	我方已於3.11去函賣方我方選擇維持合約，雙方並未解約，我方要求即進行過戶程序，若貴方蓄意不作為致撥款時程延後，將追究違約罰則。	原證10 (原審卷一129頁)	
7	000.0.00	○○○○ 郵局000號	被上訴人	豐境公司 (該函收件人欄)	同上	原證11 (原審卷一第131至133頁)	依原審卷一第第133頁明細，收件人另有陳玉汝等5人、○○公司
8	000.0.00	○○○郵 局000號	地政士○○	兩造，副 知○○農 會、合泰 建經公司	因買方先前來函(編號4)，本地政士於3.15與賣方○○○及仲介人員前往○○農會了解，○○農會表示無法將貸款尾款直接匯入履保專戶，今函附(覆)買賣雙方，告知依系爭履保申請書第1條第3項，請買方告知○○農會貸款尾款直接匯入履保專戶。	原證12 (原審卷一第135至143頁)	
9	000.0.00	○○○○ 路郵局000 號	地政士○○○ 委託涂國慶律	兩造，副 知○○農 會、合泰 建經公司	1. 催告賣方限期於000.0.00前表示是否	原證13 (原審卷一第145至157頁)	被上訴人於000.0.00之前某日收受

			師		解除契約、 終止過戶。 2. 賣方如逾期 無明確表示，地政士 僅能以賣方 並無終止或 解除、依買 方前來函 (編號6)請 求過戶，併 限期000.0.0 0催辦買賣雙 方補送所欠 文件：賣方 邱敬量印鑑 證明、買方 提出「申貸 金融機構能 依系爭履保 申請書第1條 第3項所定尾 款貸款支付 應直接匯入 履保專戶不 得匯入個人 帳戶」同意 書		(見本院 卷二第18 2頁)
10	000.0.00	○○○○ 路郵局000 號	上訴人委 託葉耀中 律師	○○○地 政士、被 上訴人、 副知合泰 建經、○ ○○律師	系爭契約業因 可歸責被上訴 人毀約不買， 經上訴人表示 解除契約及沒 收已付全部款 項。 退步言，假設 尚未合法解 除，因被上訴 人違反系爭履 保申請書第1條 第3項約定，爰 催告被上訴人 於函達7日內依 約提出不可撤	原證14 (原審卷一 第159至171 頁)	被上訴人 000.0.00 收受(見 本院卷二 第169至1 70頁(回 執)、第1 82頁)

					銷之「指定撥款同意書」交付○○○及本案貸款銀行○○農會出具不會匯入被上訴人個人帳戶並同意貸款尾款同意直接撥入履保專戶之確認書。如逾期不履行，併以本函為逕行解除契約之表示。		
11	000.0.00	○○○○ 郵局000號	上訴人委託羅閔逸律師	被上訴人，副知○○○地政士、合泰建經	函知將依契約第12條第2項後段約定沒收被上訴人已付全部款項710萬元： ①兩造已合意解除契約，且屬可歸責於被上訴人之事由。 ②被上訴人無法依系爭履保申請書第1條第3項約定履行。 ③堅決不同意被上訴人表示希望再履行原有買賣契約。買賣契約於被上訴人表示解約時，已發生法律效力，無回復可能。 ④上訴人將依系爭契約第1	原證15 (原審卷一第173至180頁)	被上訴人000.0.00收受(回執見本院卷二第171至172頁)

					2條第2項後 段約定沒收 已付價金。		
12	000.0.00	○○○○ 郵局000號	被上訴人 委託甘龍 強律師	上訴人， 副知○○ ○地政 士、合泰 建經	催告履行契約： 買賣契約未經 解除。請於函 到7日內向地政 士表明同意辦 理過戶，否則， 上訴人應負給 付遲延責任。 ○○農會已表 明可配合達成 抵押貸款撥入 履保專戶之目 標。	原證16 (原審卷一 第181至191 頁)	
13	000.0.00	000年豐逸 字第000號 律師函	上訴人委 託羅閔逸 律師	○○○地 政士	函請返還系爭 房地權狀、印 鑑證明書： 系爭契約已合 意解除，至於 價金是否退還 之爭議，與地 政士無關。爰 終止地政士辦 理系爭契約有 關的全部事宜 ，並請求返還 前述物件。	原證17函文 之附件 (原審卷一 第197至200 頁)	
14	000.0.00	○○○○ 郵局000號	地政士○ ○○	兩造，副 知○○公 司、合泰 建經	買賣雙方就契 約是否解除之 意思不一，但 上訴人已以前 函(編號13) 終止委託本地 政士過戶權 限，故本地政 士已無權辦理 產權過戶。	原證17 (原審卷一 第193至200 頁)	
15	000.0.00	000年○○ 字第00號 律師函	上訴人委 託羅閔逸 律師	甘龍強律 師，副知 ○○○地	系爭契約因可 歸責於被上訴 人之事由而經	原證18 (原審卷一 第201至204 頁)	被上訴人 111.4.6. 收受(見

				政士、被 上訴人、 合泰建經	兩造合意解 除，上訴人已 於 000.0.00 發 函向被上訴人 表明按系爭契 約第12條第2項 後段沒收已付 全部款項710萬 元；且○○○ 地政士已發函 (編號14)， 從而，上訴人 將即刻向○○ ○地政士取回 權狀正本、印 鑑證明書等。 再次函知：契 約於被上訴人 表示解約時已 發生效力，無 回復可能。契 約既因可歸責 於被上訴人而 不履行，上訴 人得沒收已付 價金。	頁)	本院卷二 第 224 頁、第23 3頁)
16	000.0.00	○○○○ 街00號	被上訴人 委託甘龍 強律師	上訴人 6 人，副知 ○○○地 政士、合 泰建經	前以編號12函 文催告上訴人 辦理所有權移 轉登記，逾期 未辦理，應負 給付遲延責 任。茲再次催 告，應於5日內 辦理所有權移 轉登記，如逾 期不為辦理， 被上訴人即解 除契約，不另 為解約之通 知。	原證31 (原審卷二 第 71 至 75 頁)	

重要契約約定		
編號	契約約款	約款內容(甲方：被上訴人；乙方：上訴人)
	系爭契約	(原審卷一第67至79頁)
1	第四條 價款給付	一、甲方應依下列日期給付乙方價款： 買賣總價：2810萬元。 簽約款：簽約時，281萬元。 備證用印款：000年0月00日給付281萬元。 完稅款：稅捐機關核發稅單後3日內，148萬元。 尾款：0000萬元 ☒產權登記完畢3日內支付，乙方應同時辦理交屋。 ☒交屋日期訂於民國000年0月00日，甲方應依約付清尾款。 貸款金額不足尾款金額應於完稅時一次補足價金。
2		七、甲乙雙方同意本買賣契約依合泰建築經理股份有限公司（合泰建經）機構之價金履約保證（以下簡稱履保）之相關手續辦理。有關價金履約保證事項之相關規定，概以『價金履約保證申請書』及『價金履約保證書』內容為準。
3	第七條、甲方 貸款約定	一、甲方應於備證用印後三日內指定其融資貸款之金融機構，逾期則雙方同意由承辦地政士指定金融機構辦理貸款。 二、甲方透過金融機構辦理貸款應一律由承辦地政士於買賣標的物辦理產權移轉登記同時辦理抵押權設定手續，且甲方應依承辦地政士通知之指定期日內親自辦理開戶、對保並授權金融機構將核貸金額逕予撥入履保專戶或乙方指定之帳戶或由承辦地政士通知雙方會同辦理貸款撥款手續，並同時支付尾款。 三、甲方應配合最遲於完稅後21日內辦妥貸款與撥款手續，並支付乙方尾款，若本件未辦理價金履約保證作業，如甲方貸款條件不符或貸款金額不足時，屆期除經乙方同意外，甲方仍應以現金一次付清尾款，並同時辦理交屋。
4	第八條 產權移轉	一、乙方應將本買賣標的物過戶所需之書狀及證明文件準備齊全並蓋妥印鑑章，於甲方給付備證用印款時交由承辦地政士辦理所有權移轉登記手續。
5	第十二條 違約責任	一、甲乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約。經他方定七日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費。 二、甲方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償乙方自應付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至甲方完全給付時為止。如甲方毀約不買或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給付之全部款項，惟已過戶於甲方名下之產權及移交甲方使用之不動產，甲方應即無條件歸還乙方。 三、乙方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償甲方自應給付之日起，按買賣總價

		款每日千分之零點五計算之違約金至乙方完全給付時為止。如乙方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起三日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起十日內另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠償。 四、本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使。
	系爭履保申請書	(原審卷一第81至83頁)
6	第一條 價金及相關費用存(匯)約定	二、甲方應付之買賣總價款(含銀行貸款之核撥部份)，除簽約款得以現金或即期支票給付(受款人為「○○○○商業銀行受託信託財產專戶」，記載禁止背書轉讓)，並委由地政士存匯入履保專戶外，其餘各期買賣價款甲方應以存(匯)款方式匯入本條所載之履保專戶中，並自行保留匯款單據為憑。履保專戶內之買賣價款及履保專戶中所生之利息扣除第2條所列款項之支出後，於乙方產權移轉交屋後或契約解除後，由合泰建經撥付乙方或返還甲方，同時解除本契約之保證責任。 【註】履保專戶結算之利息按履保銀行牌告活期存款利率計算，經扣除利息所得稅後，將由合泰建經依稅法規定開立扣繳憑單，……。 三、甲方如係辦理貸款支付尾款，應於辦理貸款對保之同時，簽立不可撤銷之「指定撥款同意書」交付申辦店之特約地政士。甲方貸款銀行必須依指定撥款同意書約定將貸款(尾款範圍)直接辦理代償或直接匯入履保專戶，不得匯入甲方之個人金融帳戶。 五、甲方應給付之費用(包含但不限於仲介服務報酬、地政士費用、預收規費…等)得於簽約後匯入本履保專戶，並依第二條約定給付。
7	第二條 履保專戶款項之用途	一、為確保交易安全，甲乙雙方同意買賣價金款項撥付悉由合泰建經依本申請書之約定意旨自履保專戶中，代甲乙雙方支付下列款項，合泰建經僅以書面進行形式審查，對於書面之真偽不負認定之責，且甲乙雙方同意下列各款事項係不可撤銷： (二)乙方應繳納之土地增值稅及各項稅捐或費用(含乙方欠繳之房屋稅、地價稅、--等)。 (四)乙方應給付之仲介服務報酬(支付時機：依乙方與申辦店之書面約定)。 (五)甲乙雙方應負擔之價金履約保證手續費。
8	第九條 特別約定	二、不動產買賣契約若因乙方因素以致解約時，乙方應將自甲方給付價金內已扣款之乙方應負仲介報酬匯入履保專戶。
	系爭履保證書	(原審卷一第99至101頁)
9	第二條 保證責任範圍	一、對買方之保證責任範圍 (一)賣方若未能依約履行，買方經合法程序催告，撤銷或解除契約確定，或取得確定判決或與確定判決有同一效力之文書後，屆時本公司即依第五條將已存入履保專戶內之買賣價金

(續上頁)

01

		扣除本件買賣所產生之相關費用（包含但不限於地政士費用、稅費、仲介服務報酬…等，以下稱必要費用）後返還買方，惟如買方此時已取得買賣標的物所有權或已設定他項權利者，應待產權回復予賣方及塗銷已設定之他項權利後，始得返還價款予買方。
10	第五條 價金撥付及履 保爭議處理	二、…。若買賣雙方對於買賣契約之履行或款項撥付等有爭議且已進入司法程序，則應以確定判決或與確定判決有同一效力之文書等結果（內容須載明給付之對象與金額），作為撥款之依據。

02

附表七：

03

000年0月00日聲明書之內容	
主旨	就買方確定不繼續履行買賣契約（買賣標的：豐境建設0000 000- 0）並停止不動產過戶登記所衍生之違約罰則。
說明	一、按不動產買賣合約書中第12條第2款違約責任所述「如買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已付之全部款項。」 二、買方權利人(劉謙蓉)對於買賣契約表達解約的意思，表示不願履行本案不動產買賣合約。 三、綜上，本司決議沒收買方已付之全部款項，並保留不動產買賣合約書第12條第4款的權利，「不妨礙損害賠償請求權之行使。」。