

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上字第271號

上訴人 吳昭瑤

訴訟代理人 葉雯英

吳友欽

吳孟桓律師

上訴人 林明志

訴訟代理人 許仲盛律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，兩造對於中華民國111年7月28日臺灣臺南地方法院110年度訴字第1881號第一審判決各自提起上訴，本院於113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於本訴部分廢棄。

上訴人林明志應同意第一建築經理股份有限公司將第一商業銀行○○分行戶名「第一商業銀行受託信託財產專戶」、帳號0000000000000000之履約保證專戶中新臺幣肆拾捌萬柒仟伍佰元撥付予上訴人吳昭瑤。

上訴人吳昭瑤其餘本訴部分之上訴駁回。

上訴人林明志關於反訴部分之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，關於上訴人吳昭瑤上訴部分，由上訴人吳昭瑤負擔百分之三十九，餘由上訴人林明志負擔；關於上訴人林明志上訴部分，由上訴人林明志負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，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，民事訴訟法第256條定有明文。

次按原告對於同一被告，合併提起數宗訴訟，乃所謂訴之客

觀合併。其目的在使相同當事人間就其間之私權紛爭，能以同一訴訟程序辯論、裁判，以節省當事人及法院勞費，並使相關連之訴訟事件，受同一裁判，避免發生矛盾，以達訴訟經濟及統一解決紛爭之目的。而所謂訴之預備合併，通常指原告預防其提起之訴訟為無理由，而同時提起不能並存之他訴為備位，以備先位之訴無理由時，可就備位之訴獲得有理由之判決之合併而言。訴之客觀預備合併，法院如認先位之訴為無理由，而預備之訴為有理由時，就預備之訴固應為原告勝訴之判決；對於先位之訴，仍須於判決主文記載駁回該部分之訴之意旨。原告對於駁回其先位之訴之判決提起上訴，其效力應及於預備之訴，即預備之訴亦生移審之效力。上訴審法院如認先位之訴為有理由，應將第一審判決之全部（包括預備之訴部分）廢棄，依原告先位之訴之聲明，為被告敗訴之判決。否則將造成原告先位之訴及預備之訴均獲勝訴且併存之判決，與預備之訴之性質相違背（最高法院83年台上字第787號判決意旨參照）。

二、查本件上訴人吳昭瑤（下稱其名）於原審起訴，依兩造間買賣契約法律關係，請求：(一)對造上訴人林明志（下稱其名）應給付吳昭瑤新臺幣（下同）1,250,561元。(二)林明志應同意第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經）將履約保證專戶即第一商業銀行○○分行戶名「第一商業銀行受託信託財產專戶」、帳號0000000000000000帳戶（下稱系爭履保專戶）內之1,250,561元撥付予吳昭瑤。核吳昭瑤上開請求，係就林明志依約存入系爭履保專戶內之1,250,561元，請求林明志為同一數額金錢之現實給付，又同時請求林明志應對第一建經為一定之意思表示，同意將系爭履保專戶內之同一數額金錢撥付予吳昭瑤，兩者實質上有重複請求而不能並存之關係。是吳昭瑤於本院審理時，將其上開請求補正為先、備位之訴，先位請求林明志應同意第一建經將系爭履保專戶內之1,250,561元撥付予吳昭瑤；備位請求林明志應給付吳昭瑤1,250,561元。核屬民事訴訟法第256條補充其事實上及

01 法律上之陳述，非為訴之變更或追加，先予敘明。

02 貳、實體方面：

03 一、上訴人吳昭瑢本訴主張及反訴答辯：

04 (一)本訴部分：兩造於民國110年7月5日簽訂不動產買賣契約書
05 (下稱系爭買賣契約)，約定由林明志向伊購買伊所有之坐
06 落臺南市○○區○○段0000、0000、0000、0000、0000、00
07 00、0000、0000、0000、0000、0000、0000建號即門牌號碼
08 臺南市○○區○○路○段000號0樓之0、0樓之0、0樓之0、0
09 樓之0、0樓之00、0樓之00、0樓之00、0樓之00、0樓之00、
10 0樓之00、0樓之0、0樓之0等12戶建物（下稱系爭建物），
11 買賣總價金為325萬元，該契約第3條第2項約定付款方式
12 為：1.第1期款（簽約款）325,000元；2.第2期款（備證用
13 印款）325,000元；3.第3期款（完稅款）260萬元，應於110
14 年9月30日支付，契稅、仲介費、代書預收費，一併匯入專
15 戶。是林明志至遲應於110年9月30日付清買賣價金325萬
16 元。又兩造簽訂該契約時，一併與第一建經簽訂價金信託履
17 約保證申請書（下稱系爭履保契約），約定林明志應將上開
18 買賣價金存入系爭履保專戶，由第一建經辦理價金信託履約
19 保證，並為該專戶之管理及撥付款項。林明志雖自110年7月
20 6日起陸續匯入買賣價金至系爭履保專戶，但未於同年8月10
21 日匯入約定之第2期款，且截至同年9月30日止，共僅匯入1,
22 250,561元，而有違約情事，伊自得依系爭買賣契約第8條第
23 2項約定，定7日期限催告其履約，並於林明志逾期仍不履行
24 時，解除契約及沒收林明志已支付之全部價金做為違約金。
25 又上開約定為該契約同條第4項之特別約定。蓋第4項約定另
26 有「且未向法院提起民事訴訟」之要件，係為避免買賣雙方
27 均未提起訴訟致買賣爭議懸而未決，得由第一建經為最後催
28 告及裁決。而本件伊已提起民事訴訟，自無須第一建經為最
29 後催告，否則若第一建經一直不為催告，伊即無法依上開第
30 2項約定解除契約，顯非合理。伊已依上開第2項約定，於11
31 0年10月29日以存證信函催告林明志應於函到7日內給付尾

款，並將副本寄予第一建經，然林明志於同年11月1日收受該函後，屆期仍拒絕給付。伊再於同年11月11日以存證信函通知林明志及第一建經：伊依上開第2項約定解除系爭買賣契約，並沒收系爭履保專戶內之1,250,561元為違約金乙情，系爭買賣契約已於同年11月12日林明志收受該函時合法解除。至於第一建經已於同年11月1日收到伊定期催告林明志履行契約義務之存證信函，及於同年11月12日收到伊向林明志為解除系爭買賣契約意思表示之存證信函，卻遲至同年11月21日才以存證信函定期催告林明志，致林明志在收受伊前開解除契約之意思表示後，仍陸續匯款至系爭履保專戶，第一建經之惡意拖延催告行為，已違反契約公平及誠信原則，不可因而認定伊未合法解除系爭買賣契約。且依系爭買賣契約第3條第2項約定，林明志就第3期款之給付義務為一併匯入買賣價金325萬元及履保手續費、契稅、稅費、仲介費、代書費等，惟林明志僅於110年11月24日匯入系爭履保專戶325萬元，扣除撥付給地政士之契稅後，該專戶內之金額已不足325萬元。另系爭履保專戶由訴外人李文綾於110年9月27日匯入60萬元、訴外人李鎡妙分別於同年9月27日、同年11月19日匯入651,000元、69,000元、訴外人邱文宏於同年11月22日匯入50萬元、訴外人林翁秀鳳於同年11月24日匯入65萬元，其中李文綾、李鎡妙、邱文宏係受林明志詐欺而匯款至該專戶，且已對林明志提出刑事詐欺告訴，並以存證信函向第一建經通知其等上開匯款並非林明志所有，亦非為林明志給付本件買賣價金，系爭履保專戶並遭列為警示帳戶，故林明志及第一建經均無權將該專戶內款項給付予伊，林明志即無法履行系爭買賣契約之價金給付義務，況依系爭履保契約第4條約定，除第1期款外，各期款項應由林明志自行匯款，不得委由第三人代為匯款，可認林明志實際上並未全數支付本件買賣價金，亦即林明志迄今仍未將第3期款全數匯入系爭履保專戶。倘認伊之前解約不合法，伊再以111年1月5日民事準備暨聲請調查證據狀、同年3月23日民事訴

之聲明變更追加暨準備(三)狀向林明志為解除系爭買賣契約之
意思表示。又系爭買賣契約第3條第2項第2期款之約定，僅
係約定兩造各自履約進度，並無同時履行關係，倘有一方違
反該約定，應依該契約第8條約定計算違約金或解除契約，
而非逕由未違反之另一方主張同時履行抗辯而拒絕給付。況
伊於110年7月5日簽訂系爭買賣契約時，業將相關文件、證
件交付予承辦之地政士即訴外人莊熾蓉收執，並未違反該契
約第3條第2項約定，縱認伊有遲延交付，然林明志仍陸續給
付各期應付價金，未曾向伊主張同時履行抗辯權而無法免
責，嗣系爭買賣契約業經伊合法解除，林明志遲至111年5月
30日始主張同時履行抗辯權，已不生效力，仍應負遲延責
任。另林明志未依約於110年8月10日前給付第2期款，伊倘
有未交付應備文件之情形，亦係因林明志遲延給付在先，伊
係主張同時履行抗辯而拒絕給付。綜上，系爭買賣契約已因
可歸責於林明志之事由而合法解除。又系爭買賣契約約定於
林明志支付全額買賣價金後，伊始須於110年10月29日點交
系爭建物，且伊不負任何瑕疵擔保責任。然伊於簽約後不久
之110年7月14日，即發現林明志擅自破壞系爭建物門鎖進入
裝修，甚至占據1樓公共區域入口，經伊多次要求其停止該
行為均未獲置理，伊遂提出毀損及竊佔之刑事告訴。且林明
志於履約過程中遲未給付買賣價金，並在網路上刊登系爭建
物之出售廣告，對外自稱為所有權人而進行詐騙，致使李文
綾、李鎡妙、邱文宏等人匯款至系爭履保專戶，並另與訴外
人葉鳳訂立同大樓之000號0樓之00房屋之租賃契約後，卻將
系爭建物中0000建號即000號0樓之00房屋交付葉鳳使用，及
偽刻伊之印章與訴外人洪譽瑄就系爭建物中0000建號即000
號0樓之00房屋簽訂屋主轉租同意書，而分別詐得租金，足
見林明志自始即無誠實履行系爭買賣契約之意，惡性重大，
本件應無酌減違約金之必要。且伊並非建商或以買賣房屋為
業之企業經營者，亦無締約優勢，應無內政部公告之成屋買
賣契約書範本之適用，原審以此為酌減違約金之依據，顯有

可議。爰依系爭買賣契約第7條第7項及第8條約定提起本訴，並於上訴後補正：先位依系爭買賣契約第7條第7項、第8條第2、4、7項約定，請求林明志應同意第一建經將系爭履保專戶內之1,250,561元撥付予伊；備位依系爭買賣契約第8條第2項約定，請求林明志應給付伊1,250,601元。並於原審聲明：1.林明志應給付吳昭瑤1,250,561元。2.林明志應同意第一建經將系爭履保專戶內之1,250,561元撥付予吳昭瑤。3.就上開第1項聲明，願供擔保，請准宣告假執行（原審就本訴部分為吳昭瑤為一部敗訴、一部勝訴之判決，即判令林明志應給付吳昭瑤325,000元，並為准、免假執行之宣告。另駁回吳昭瑤其餘之訴及假執行之聲請，兩造各自就其敗訴部分聲明不服，分別提起上訴）。並補正上訴聲明：1.先位聲明：(1)原判決廢棄。(2)林明志應同意第一建經將系爭履約保證專戶1,250,561元撥付予吳昭瑤。2.備位聲明：(1)原判決關於駁回吳昭瑤後開第2項之訴部分及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。(2)林明志應再給付吳昭瑤925,561元。(3)吳昭瑤願以現金或金融機構等值定存單為擔保，請准宣告假執行。及答辯聲明：林明志之上訴駁回。

(二)反訴部分：因系爭買賣契約已合法解除，林明志之主張為無理由等語（原審就反訴部分為林明志敗訴之判決，林明志聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：林明志之上訴駁回。

二、林明志本訴答辯及反訴主張：

(一)本訴部分：依系爭買賣契約第8條第4項文義清楚約定，吳昭瑤如欲解除契約，應先經第一建經為最終催告，故伊只要在第一建經最終催告所定之期限前給付價金，即無給付遲延，是吳昭瑤未經第一建經為最終催告，逕依該契約第8條第2項約定解除契約，並不合法。又依系爭買賣契約第2條第3項約定：「買賣雙方授權由第一建經認定權利義務履行之結果，並按雙方所簽屬相關契約之約定作價金撥付或返還之依據。」本案業經第一建經以110年12月24日函認定兩造並不生依系爭買賣契約第8條第4項約定解除契約之情形，是吳昭

01 瑤不得單方解除系爭買賣契約。伊已付清買賣價金，李文
02 綾、李鎡妙、邱文宏、林翁秀鳳依其指示將款項匯入系爭履
03 保專戶，乃係基於其等與伊間之不動產買賣契約，伊並無詐
04 欺行為，依民法第309、310條規定，李文綾等人依伊指示所
05 匯入系爭履保專戶之款項已發生清償效力。又系爭履保契約
06 第4條僅約定伊請第三人代為匯款時，伊若有損害，第一建
07 經不負保證責任，並未約定伊請第三人代為匯款並不生清償
08 之效力。伊雖委由李文綾等人匯款，亦僅生若伊受有損失
09 時，不在第一建經保證責任範圍，並非因此可認上開款項非
10 伊給付之買賣價金。伊於110年8月10日前通知吳昭瑤交付相
11 關文件辦理過戶，其卻未於該日前履行系爭買賣契約第3條
12 第2項約定之第2期款說明欄之過戶證件交付義務。是伊現實
13 上未於同年9月30日前繳付第3期款之行為，應視為同時履行
14 抗辯權之行使。縱認伊於111年5月30日本案審理時始主張同
15 時履行抗辯，伊之遲延責任應溯及免除，吳昭瑤解除系爭買
16 賣契約應非合法。伊係經仲介、第一建經及代書確認伊未違
17 約之情形下，方於110年11月24日將契稅、仲介費、代書預
18 收費等費用匯入系爭履保專戶。系爭履保專戶會成為警示帳
19 戶，乃因吳昭瑤違約不予過戶之故，不可歸責於伊。況且吳
20 昭瑤於簽約時，從未反應兩造解除契約無須經第一建經為最
21 後催告，而要求刪除系爭買賣契約第8條第4項約定，伊係因
22 信任契約內容而於第一建經最終催告之期限內給付所有價
23 金，吳昭瑤拒絕履約，並主張解除契約及請求伊給付違約
24 金，顯無理由。又縱認系爭買賣契約業經解除，吳昭瑤現實
25 上並未受有任何損失，並可向伊取得違約金，且系爭建物原
26 為報上知名鬼屋、環境荒廢、髒亂，且因颱風造成漏水，伊
27 先前經吳昭瑤同意及依系爭買賣契約特別約定事項，花費鉅
28 資初步修繕並整頓公用設施，使房價快速上漲，吳昭瑤因而不
29 依約將系爭建物過戶予伊，欲以超過當初兩造約定之買賣
30 價金出售系爭建物，及取得系爭房屋修繕之不當得利，對伊
31 顯非公平並有違誠信原則，故本件違約金應予酌減。並上訴

01 聲明：1.原判決不利於林明志部分廢棄。2.上開廢棄部分，
02 吳昭瑢在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。及答辯聲明：
03 吳昭瑢之上訴駁回。

04 (二)反訴部分：兩造間契約約定由第一建經為履約保證，依信託
05 法第2條規定，伊已付完所有款項，第一建經並以函文告知
06 吳昭瑢所指伊違反系爭買賣契約第8條第4項約定乙事尚未成
07 立，吳昭瑢自應履行契約，其卻拒不用印辦理過戶，爰依系
08 爭買賣契約提起反訴，請求吳昭瑢履行契約等語。並於原審
09 反訴聲明：吳昭瑢應將系爭建物移轉登記予林明志。及上訴
10 聲明：1.原判決廢棄。2.吳昭瑢應將系爭建物所有權移轉登
11 記予林明志。

12 三、兩造不爭執之事項：

13 (一)兩造於110年7月5日簽訂系爭買賣契約（原審卷第23至36
14 頁），約定由林明志向吳昭瑢購買系爭建物，買賣價金為32
15 5萬元，並於該契約第3條第2項約定付款方式：1.買方應於
16 簽約時給付第1期款（簽約款）325,000元；2.賣方應於110
17 年8月10日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交
18 付特約地政士收執，以便辦理產權移轉登記作業，買方最遲
19 應於前開日期將第2期款（備證用印款）325,000元存匯入履
20 保專戶；3.於110年9月30日給付第3期款（完稅款）260萬
21 元，契稅、仲介費、代書預收費，一併匯入專戶。

22 (二)兩造復於110年7月5日與第一建經訂立系爭履保契約（原審
23 卷第37至38頁），約定林明志應將上開買賣價金存入系爭履
24 保專戶，並由第一建經信託財產之交付。兩造並委由特約地
25 政士莊嫻蓉辦理系爭買賣契約之所有權移轉、抵押權設定、
26 塗銷登記、稅費繳交、協助辦理代償及相關事項。

27 (三)系爭履保專戶於110年7月12日前已由林明志等人共計匯入32
28 5,561元，林明志於110年8月13日再匯入325,000元，於110
29 年9月27日由李文綾匯入60萬元；於110年11月19日至24日
30 間，再分別由李鎡妙匯入69萬元、林明志匯入40萬元、邱明
31 宏匯入50萬元、林翁秀鳳匯入65萬元，共計224萬元（原審

卷第125、127頁）。

(四)吳昭瑤於110年10月29日以臺南地方法院郵局存證號碼001581存證信函，催告林明志依系爭買賣契約第8條第2項約定，其第3期款260萬元僅給付60萬元，尚不足200萬元，請求其給付自110年10月1日起至完成給付日止，按日賠償違約金400元，並應於函到7日內將尾款200萬元匯至系爭履保專戶，如逾期未履行，將解除契約。並副本予第一建經，已於110年11月1日送達林明志及第一建經（原審卷第55至66頁）。

(五)吳昭瑤復於110年11月11日以臺南地方法院郵局存證號碼001644存證信函，對林明志為依系爭買賣契約第8條第2項約定解除契約並沒收其已支付價金之意思表示，並請求林明志給付自110年9月30日至送達之日止，按日賠償違約金400元，及負擔系爭買賣契約之全部相關費用。並副本予第一建經，已於110年11月12日送達林明志及第一建經（原審卷第71至79頁）。

(六)第一建經於110年11月11日以臺北體育場郵局存證號碼001304存證信函催告林明志於7日內給付完稅款差額200萬元。已於110年11月12日送達林明志（原審卷第137至141頁）。

(七)第一建經以110年12月10日第一建經字第110104號函予兩造說明如下：因買方（即林明志）未依約將完稅款差額200萬元存匯入履保專戶，經賣方（即吳昭瑤）按系爭買賣契約第8條第2、4項約定，委託蘇小津律師以臺南地方法院郵局第1581號存證信函及本公司以臺北體育場郵局第1304號存證信函催告後，賣方於110年11月24日以臺南新南郵局第503號存證信函表示解除契約。然買方已於賣方前開解除契約之意思表示送達前（即110年11月24日），將全數完稅款依約存匯入履保專戶，尚不生前述第8條第4項約定契約解除之情形（原審卷第135至136頁）。

(八)邱明宏、李文綾就系爭建物中之3筆建物（即門牌號碼臺南市○○區○○路○段000號0樓之0、0樓之00、0樓之0）與林明志簽訂房屋買賣合約書，並分別交付價金110萬元、75萬

元，因遲未取得上開建物所有權，而對林明志提起詐欺告訴，案經臺灣臺南地方檢察署檢察官認定林明志罪嫌不足，於111年3月17日以111年度偵字第4368號為不起訴處分（原審卷第312至315、328至334頁）。

(九)系爭履保專戶於110年12月15日及同年月28日經通報警示（原審卷第242頁）。

四、本件爭點：

(一)本訴部分：

- 1.吳昭瑤依系爭買賣契約第8條第2項約定，解除系爭買賣契約，有無理由？林明志主張同時履行抗辯，有無理由？
- 2.吳昭瑤主張依系爭買賣契約第8條第2項約定，林明志應給付違約金1,250,601元予吳昭瑤，有無理由？本件違約金有無酌減必要？
- 3.吳昭瑤先位依系爭買賣契約第7條第7項、第8條第2、4、7項約定，請求林明志同意第一建經將系爭履保帳戶內之1,250,561元撥付予吳昭瑤，有無理由？
- 4.吳昭瑤備位依系爭買賣契約第8條第2項約定，請求林明志給付違約金1,250,601元予吳昭瑤，有無理由？

(二)反訴部分：林明志請求吳昭瑤應將系爭建物所有權移轉登記予林明志，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)本訴部分：

- 1.吳昭瑤得依系爭買賣契約第8條第2項約定，解除系爭買賣契約：

(1)兩造於110年7月5日簽訂系爭買賣契約，約定由林明志向吳昭瑤購買系爭建物，買賣價金為325萬元，於該契約第3條第2項約定付款方式：1.買方應於簽約時給付第1期款（簽約款）325,000元；2.賣方應於110年8月10日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付特約地政士收執，以便辦理產權移轉登記作業，買方最遲應於前開日期將第2期款（備證用印款）325,000元存匯入履保專戶；3.於110年9月3

01 0日給付第3期款（完稅款）260萬元，契稅、仲介費、代書
02 預收費，一併匯入專戶。又兩造於簽訂系爭買賣契約同日復
03 與第一建經訂立系爭履保契約，約定林明志應將上開買賣價
04 金存入系爭履保專戶，並由第一建經信託財產之交付，兩造
05 並委由特約地政士莊熾蓉辦理系爭買賣契約之所有權移轉等
06 事項。而系爭履保專戶於110年7月12日前已由林明志等人共
07 計匯入325,561元，林明志於110年8月13日再匯入325,000
08 元，於110年9月27日由李文綾匯入60萬元（前開款項共計1,
09 250,561元）；另於110年11月19日至24日間，再分別由李鎡
10 妙匯入69萬元、林明志匯入40萬元、邱明宏匯入50萬元、林
11 翁秀鳳匯入65萬元，共計224萬元（該專戶內全部金額共3,4
12 90,561元）等情，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項(一)至
13 (三)）。

14 (2)林明志主張李文綾、李鎡妙、邱文宏、林翁秀鳳係基於與其
15 之不動產買賣契約，依其指示將前揭款項匯入系爭履保專戶
16 乙情，已發生其給付價金之效力。吳昭瑤則主張系爭買賣價
17 金依系爭履保契約第4條約定，除第1期款外，各期款項應由
18 林明志自行匯款，不得委由第三人代為匯款，故李文綾等人
19 之匯款並不生林明志給付價金之效力。按債之清償，得由第
20 三人為之。但當事人另有訂定或依債之性質不得由第三人清
21 償者，不在此限，民法第311條第1項定有明文。查系爭買賣
22 契約並未訂有不得由第三人清償之約定，且依本件買賣房屋
23 之債之性質亦無不得由第三人清償之情事，至於系爭履保契
24 約第4條雖約定：「甲方（即買方）應給付之不動產買賣價
25 金，除第一期簽約款得以現金或即期支票給付委由地政士存
26 匯入履保專戶外，其餘各期款項應由甲方自行匯款不得委由
27 第三人代為匯款，違反約定而造成甲方受有損害者，不在
28 第一建經保證責任範圍。」惟解釋上開約定應係指買方如委
29 由第三人代為匯款致其自己受有損害之情形時，不在第一建
30 經保證責任範圍，該約定之目的應非使買方委由第三人代為
31 匯款時不發生給付價金之效力，賣方應不得據以主張拒絕收

01 受買方委由第三人所為之匯款。況且，吳昭瑤所主張本件買
02 賣價金不得由第三人代為匯款乙節，亦與其所主張林明志截
03 至110年9月30日止僅匯入1,250,561元（其中60萬元為李文
04 綾所匯入）至系爭履保專戶，故其得解除契約並沒收上開全
05 部款項作為違約金乙節有所矛盾，蓋倘若上開李文綾所匯款
06 項不生林明志給付價金之效力，吳昭瑤即無從對之主張任何
07 權利。是本院認本件買賣價金應無不得由第三人代為匯款之
08 情形，且前揭李文綾等人匯款至系爭履保專戶內，顯係基於
09 渠等與林明志間債之關係，依林明志之指示而為，應認已發
10 生林明志給付價金之效力。則林明志於系爭買賣契約第3期
11 款之給付期限即110年9月30日止，共僅匯入1,250,561元至
12 系爭履保專戶，尚欠第3期款之尾款200萬元未依約給付而有
13 違約情事之事實，可以認定。

14 (3)嗣經吳昭瑤於110年10月29日以存證信函催告林明志依系爭
15 買賣契約第8條第2項約定，應就上開第3期款不足給付之200
16 萬元，於函到7日內匯至系爭履保專戶，如逾期未履行，將
17 解除契約。並副本予第一建經，已於110年11月1日送達林明
18 志及第一建經乙情，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項
19 四）。惟依前揭系爭履保專戶入帳情形，可知林明志並未於
20 上開催告期限內給付第3期款之尾款200萬元。再經吳昭瑤於
21 110年11月11日以存證信函對林明志為依系爭買賣契約第8條
22 第2項約定解除契約並沒收其已支付價金之意思表示，並副
23 本予第一建經，已於110年11月12日送達林明志及第一建經
24 乙情，為兩造所不爭執（兩造不爭執事項五）。吳昭瑤主張
25 其依上開約定所為解除契約之意思表示，於110年11月12日
26 到達林明志時，已生解除系爭買賣契約之效力，並依該約定
27 請求林明志給付解約之違約金；林明志則主張依該契約第8
28 條第4項約定，本件應先經第一建經為最終催告，吳昭瑤始
29 得解除契約，其不得逕依該契約第8條第2項約定解除契約。
30 是兩造上開爭執係涉及系爭買賣契約第8條第2項及第4項約
31 定之解釋及適用。

01 (4)按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
02 句，民法第98條定有明文。而探求契約當事人之真意，本應
03 通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值
04 等作全般之觀察（最高法院74年度台上字第355號判決意旨
05 參照）；如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基
06 之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法
07 則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並
08 將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義
09 務是否符合公平正義（最高法院96年台上字第286號判決意
10 旨參照）。又一般理性之締約人訂立契約之目的，在使契約
11 之內容得以履行，因此，當就同一契約條款之解釋出現歧
12 異，應以能使該條款發生法律效力者優先，方符合當事人之
13 真意，此即為契約之有效性解釋原則。

14 (5)系爭買賣契約第8條「違約、解除契約暨賠償責任」約定如
15 下：

16 ①第1項約定：「賣方違反本契約之義務時，每逾1日按買方已
17 付價款萬分之2計算違約金（自逾期之次日起至完成給付日
18 止）。經買方定7日期限催告逾期仍不履行，買方得解除契
19 約。如因可歸責於賣方之事由致本契約解除時，除應返還買
20 方已給付之價金，並同意按買方已支付價金總額之同等額作
21 為違約金另行給付買方外，且應負擔因此所衍生之全部稅捐
22 及相關費用。」

23 ②第2項約定：「買方違反本契約之義務時，每逾1日按該期價
24 款萬分之2計算違約金（自逾期之次日起至完成給付日
25 止）。經賣方定7日期限催告逾期仍不履行，賣方得解除契
26 約。如因可歸責於買方之事由致本契約解除時，除同意賣方
27 得沒收已支付之全部價金做為違約金，並應負擔因此所衍生
28 之全部稅捐及相關費用。惟已移轉於買方或其指定登記之名
29 義人之產權，買方應於解除本契約後請求登記名義人立即無
30 條件歸還賣方。」

31 ③第4項約定：「除本契約有特別約定外，買賣雙方之任一方

01 如發生不依約履行義務之違約情事，經他方定7日期限催告
02 仍未履行，雙方同意由第一建經進行最終催告，逾期仍未履
03 行且未向法院提起民事訴訟者，經未違約之一方以書面通知
04 違約方解除契約完成，本契約即生解除之效力，並由第一建
05 經將履保專戶之價金撥付予未違約之一方。若買方對違約金
06 數額有爭議時，應依法向法院提起民事訴訟，請求酌減違約
07 金對象為賣方，不得向第一建經主張。」（原審卷第26至27
08 頁）。

- 09 (6)依上開第1、2項約定之文義，係分別針對賣方及買方出現違
10 約情事時，他方欲解除契約時應完備之程序要件（均為「定
11 7日期限催告逾期仍不履行」）及其違約金請求權而為約
12 定。而上開第4項約定，雖亦係針對買賣雙方之任一方發生
13 違約情事之情況，但另訂有「經他方定7日期限催告仍未履
14 行，雙方同意由第一建經進行最終催告」、「逾期仍未履行
15 且未向法院提起民事訴訟者」、「經未違約之一方以書面通
16 知違約方解除契約完成」等要件；且其法律效果除「本契約
17 即生解除之效力」外，另有「由第一建經將履保專戶之價金
18 撥付予未違約之一方」，並約定「若買方對違約金數額有爭
19 議時，應依法向法院提起民事訴訟，請求酌減違約金對象為
20 賣方，不得向第一建經主張」之內容，由此可知上開第4項
21 約定係為解決買賣雙方之任一方發生違約情事時，雖經他方
22 限期催告仍未履行，但買賣雙方均未向法院提起民事訴訟之
23 情形，此際為避免雙方之買賣爭議懸而未決，及系爭履保專
24 戶之價金無法善後，另外賦予第一建經得進行最終催告之程
25 序，且在經未違約之一方以書面通知違約方解除契約後，第
26 一建經即得將履保專戶之價金撥付予未違約之一方。經對照
27 系爭履保契約第3條第1款亦有大致相同之約定：「甲乙雙方
28 （即買賣雙方）之任一方違反買賣契約應履行之各項義務，
29 經他方以書面催告履約，表明逾期未履約者將依約解除買賣
30 契約及返還價金或沒收已付價金等相關之程序，並副知第一
31 建經，由第一建經定7日期限催告違約方，違約方於期滿未

01 以書面異議且未向法院提起民事訴訟者，第一建經將履保專
02 戶買賣價金扣除應支付之稅費、地政士執行業務費、履約保
03 證手續費、應給付丙方（即經紀業：宏大大不動產開發有限公
04 司）之服務報酬及其他相關費用後之餘額返還予甲方或交由
05 乙方沒收。」即可明瞭。且該條款復約定「若違約方於催告
06 期限內以書面聲明異議且已向法院提起民事訴訟並將起訴狀
07 繕本寄予第一建經者，則履保專戶內之價金由第一建經保管
08 至法院終局判決。」益徵系爭買賣契約第8條第4項及系爭履
09 保契約第3條第1款約定之規範目的，均在解決受買賣雙方委
10 任辦理買賣價金信託業務之第一建經如何履行其受託義務，
11 即就履保專戶價金之保管及撥付方式為明確之規範，而與系
12 爭買賣契約第8條第1、2項約定係著重於買賣雙方當事人間
13 之權利義務關係有所不同，則系爭買賣契約第8條第1、2項
14 約定，與同條第4項約定既有不同之規範目的，各該約定並
15 非不能併存而應各有其適用情形，自不應將上開第8條第4項
16 約定之要件「由第一建經進行最終催告」加諸於同條第1、2
17 項約定之情形，否則無異於架空同條第1、2項約定，使此2
18 項約定之解除契約要件完全無適用餘地而形同具文，如此將
19 違背前述「有效性解釋原則」，而使原定之契約目的落空。
20 再者，倘若買賣雙方當事人須在符合「第一建經已為最終催
21 告，且受催告方未於期限內向法院提起民事訴訟」之前提
22 下，方得行使解除權，若第一建經怠於催告，或他方於期限
23 內提起民事訴訟，即無解除契約之可能，將使未違約方當事
24 人解除權之行使受有極嚴苛之限制，對該方當事人極其不
25 利，更與民法於契約當事人一方違約時，賦予他方當事人契
26 約解除權之立法目的相悖。是從一般社會之理性客觀認知、
27 經驗法則、誠信原則綜合判斷，林明志所主張「買賣雙方於
28 他方有違約情事時，僅得依系爭買賣契約第8條第4項約定解
29 除契約」之契約解釋，並不符合公平正義，顯難認係當事人
30 所欲使該意思表示發生之法律效果，應非可採。故本院認系
31 爭買賣契約之當事人，在他方有違約情事時，無待第一建經

之最終催告，即得逕依該契約第8條第1項或第2項約定解除契約，亦不受第一建經所認定契約是否已生解除效力之拘束。

(7)林明志未依系爭買賣契約所約定之給付期限給付第3期款完畢而有違約情事，並經吳昭瑤於110年10月29日依系爭買賣契約第8條第2項約定，以存證信函催告林明志，限其於函到7日內將未給付之尾款200萬元匯至系爭履保專戶，如逾期未履行，將解除契約，該函已於同年11月1日送達林明志，惟林明志未於上開催告期限內為給付，並經吳昭瑤於同年11月11日以存證信函對林明志為解除契約之意思表示，該函已於同年11月12日送達林明志，已如前述，已符合系爭買賣契約第8條第2項所約定之解除契約要件，應認吳昭瑤已於110年11月12日合法解除系爭買賣契約。則林明志於該契約解除後，雖於同年11月19日至24日間再由其自己或第三人將共計224萬元匯入系爭履保專戶，使該專戶內之金額累計達3,490,561元，而繳足全部之買賣價金並可支付其餘費用，仍無從使已解除之系爭買賣契約再回復其效力。

(8)林明志另主張吳昭瑤未依系爭買賣契約第3條第2項之第2期款「繳款時間及說明欄」之約定，於110年8月10日將過戶所需資料用印交付地政士，故其未於同年9月30日前繳付第3期款之行為應視為同時履行抗辯權之行使，而無遲延給付買賣價金之違約情事。惟觀之該契約第3條第2項之第2期款「繳款時間及說明欄」約定「(1)賣方應於110年8月10日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付特約地政士收執，以便辦理產權移轉登記作業。(2)買方最遲應於前開日期將第2期款存匯入履保專戶」，可認兩造間約明應於110年8月10日為吳昭瑤備齊過戶資料及林明志給付第2期款之相互給付，此係因雙務契約即兩造間買賣契約所生，應可認有對待給付之關係。惟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，必須行使以後，始可溯及免責，債權人如已因債務人遲延給付而合法解除契

約，債務人即無從再行使同時履行抗辯權（最高法院110年度台上字第891號判決意旨參照）。且所謂行使同時履行抗辯權，係指向對方表明，在對方尚未為對待給付之前，拒絕向對方為給付而言，單純之不為給付，並不能視為同時履行抗辯權之行使。是本件縱認吳昭瑤有未於110年8月10日前備齊過戶文件之情事，然林明志未依約給付買賣價金之行為，僅為單純之違約行為，尚難認係同時履行抗辯權之行使，依前開說明，林明志仍因此負遲延給付之責，而吳昭瑤業以林明志未依約給付買賣價金為由，於110年11月12日合法終止系爭買賣契約，業如前述，林明志於111年5月10日原審言詞辯論期日始為前開同時履行之抗辯（原審卷第352頁），自無從免除其遲延之違約責任。況依兩造所委任之特約地政士莊熾蓉於原審到庭證稱：第2期款前我有提醒賣方（即吳昭瑤）要準備文件，她說沒有問題，因林明志跟我說還無法確認12戶登記給誰，所以我告知吳昭瑤當時的代理人，因為林明志還沒有辦法確認登記給誰，一旦用印要變更就很麻煩，吳昭瑤因此還沒有進行交付用印文件的程序，我告知吳昭瑤等我們確認文件再找她用印，我也告知林明志必須確認登記名義人，我才能找賣方用印收文件等語（原審卷第370至374頁），亦可證明吳昭瑤之所以未能依約定之期限備齊過戶文件及用印，係因林明志未能確定系爭建物之登記名義人之故，亦即係因林明志未盡協力義務所致，且吳昭瑤於110年8月10日前，即已向兩造委任之地政士莊熾蓉為願提出文件之表示，應認已為準備給付之通知，依民法第235條但書規定，應認吳昭瑤已提出給付，而不負給付遲延之責任。故林明志主張其已行使同時履行抗辯權，而無遲延給付買賣價金之違約情事，吳昭瑤不得解除契約，尚非可採。

2. 吳昭瑤得依系爭買賣契約第8條第2項約定，請求林明志給付違約金，惟本件違約金應予酌減：

(1) 按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約

01 定其為懲罰性之違約金外，應認屬賠償總額預定性之違約
02 金，此觀民法第250條規定自明。次按約定之違約金額過高
03 者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文。此項
04 核減，法院得以職權為之。此於違約金之作用為懲罰抑為損
05 害賠償額之預定，均有適用。契約當事人約定之違約金是否
06 過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上
07 所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一
08 切利益為衡量標準（最高法院79年度台上字第1612號判決、
09 50年度台抗字第55號裁定、112年度台上字第652號判決意旨
10 參照）。

11 (2)查系爭買賣契約第8條第2項所約定「因可歸責於買方之事由
12 致本契約解除時，同意賣方得沒收已支付之全部價金做為違
13 約金」，並未明定為懲罰性之違約金，依民法第250條第2項
14 規定，應認屬賠償總額預定性之違約金。又林明志未依系爭
15 買賣契約所約定之給付期限給付第3期款完畢而有違約情
16 事，業經吳昭瑤依該契約第8條第2項約定，於110年11月12
17 日合法解除契約，自屬因可歸責於買方即林明志之事由致解
18 除契約，賣方即吳昭瑤依該項約定即得沒收林明志已支付之
19 全部價金做為違約金，是吳昭瑤請求林明志給付違約金，應
20 屬有據。

21 (3)林明志於系爭買賣契約解除時已支付之全部價金，即系爭履
22 保專戶中於110年9月30日前所匯入之價金共計1,250,561
23 元，已如前述，吳昭瑤主張應以上開金額作為本件林明志應
24 給付之違約金，林明志則請求酌減違約金。本院審酌系爭買
25 賣契約之總價金為325萬元，吳昭瑤因林明志未如期給付買
26 賣價金而解除契約，除喪失此段期間與第三人之締約機會
27 外，更須花費時間、勞力及費用催告林明志履約、解約及起
28 訴請求違約金，自因林明志之違約而受有相當之損害，而林
29 明志如能如期履行債務時，吳昭瑤可享受之利益即如期取得
30 上開買賣總價金；又林明志雖有遲延給付價金之違約情事，
31 然亦已為契約之一部履行，且於契約解除時所給付之價金比

01 例已達百分之38.4；參考內政部於108年公告修正之成屋買
02 賣契約書範本第11條第3款規定，係以買賣總價款百分之15
03 作為買方違約時之違約金約定上限，本院認為以此作為一般
04 買賣成屋之交易情形之違約金上限衡量標準，係符合一般客
05 觀之事實及社會經濟狀況，本件倘允許吳昭瑤沒收林明志於
06 解約時已給付之全部價金1,250,561元即高達買賣總價金之
07 百分之38.4之金額作為違約金，應認確屬過高，應予酌減至
08 買賣總價金之百分之15即487,500元，始為適當。是吳昭瑤
09 依系爭買賣契約第8條第2項約定得請求林明志給付之違約
10 金，應為487,500元。

11 (4)至於吳昭瑤主張林明志於系爭買賣契約簽約後未經其同意而
12 進入系爭建物為毀損及竊佔之行為，對吳昭瑤造成之損害甚
13 大，故不應酌減本件違約金乙節；及林明志主張其係經吳昭
14 瑤同意及依系爭買賣契約個別約定事項，進入系爭建物修
15 繕，吳昭瑤因而受不當得利乙節，惟兩造上開主張乃因林明
16 志於系爭建物完成過戶及交屋前，進入系爭建物修繕之另一
17 行為所衍生之爭議，林明志就此是否應對吳昭瑤負侵權行為
18 之損害賠償責任，及其對吳昭瑤有無不當得利返還請求權等
19 法律上權利可主張，均與本件訴訟之基礎事實並非同一，而
20 應由兩造另循其他法律途徑處理，自非本件違約金之酌減應
21 予審酌之事項，兩造就此部分聲請調查相關證據，亦無必
22 要，附此敘明。

23 3.吳昭瑤得依系爭買賣契約第8條第2、7項約定，請求林明志
24 同意第一建經將系爭履保帳戶內之487,500元撥付予吳昭
25 瑤：

26 林明志依系爭買賣契約第8條第2項約定，負有給付違約金48
27 7,500元予吳昭瑤之義務，業經本院認定如前。又依系爭買
28 賣契約第8條第7項約定：「買賣雙方應共同依約履行買賣相
29 關之權利義務，辦理點交前如雙方就權利義務之履行或已發
30 現之瑕疵、修繕有爭議且未能合意解決時，任一方應於點交
31 期限前或催告期限屆至前向法院提起民事訴訟，判決確定前

雙方同意第一建經應停止履保專戶價金之撥付。前開爭議經判決確定後，第一建經依確定判決結果做為履保專戶價金撥付之依據。」則於買賣雙方就履行本件買賣相關之權利義務發生爭議而未能合意解決時，即應依任一方向法院提起民事訴訟後之判決結果，作為第一建經撥付履保專戶內價金之依據。再參酌該契約第8條第4項之約定可知，於買方違約之情形下，買方應支付予賣方之違約金，本應自系爭履保專戶內買方所給付之價金中撥付；及系爭履保契約第3條第4款亦約定：「第一建經履行保證責任時，若買賣雙方就債務不履行或違約情事已進入司法訴訟程序，則應以確定判決或法院和解筆錄做為第一建經履行保證責任之依據」，本件業經吳昭瑤起訴請求買方即林明志給付違約金，並經本院認定林明志應給付之金額為487,500元，第一建經即應依本院上開認定結果，自系爭履保專戶內林明志已給付之價金中撥付違約金予吳昭瑤，故吳昭瑤先位依系爭買賣契約第8條第2、7項約定，請求林明志同意第一建經將系爭履保帳戶內之487,500元撥付予吳昭瑤，應屬有據。

4. 綜上，吳昭瑤先位依系爭買賣契約第8條第2、7項約定，請求林明志同意第一建經將系爭履保帳戶內之487,500元撥付予吳昭瑤，為有理由，其逾此部分之先位違約金請求，為無理由，應予駁回。又其備位之訴部分，即毋庸再為裁判，併予敘明。

(二)反訴部分：

系爭買賣契約業於110年11月12日經吳昭瑤合法解除乙情，業經本院詳述如前，兩造間買賣契約關係即因之消滅，吳昭瑤自不負使林明志取得買賣標的物即系爭建物所有權之契約義務，是林明志依系爭買賣契約，請求吳昭瑤將系爭建物所有權移轉登記予林明志，於法無據，應予駁回。

六、綜上所述，吳昭瑤就本訴部分，先位依系爭買賣契約第8條第2、7項約定，請求林明志同意第一建經將系爭履保專戶內之487,500元撥付予吳昭瑤，為有理由，應予准許；其逾此

部分之先位違約金請求，為無理由，不應准許。原審駁回吳昭瑤先位之訴之請求（林明志應同意第一建經將系爭履保專戶內之1,250,561元撥付予吳昭瑤），而就吳昭瑤備位之訴之請求（林明志應給付吳昭瑤1,250,561元），為其一部勝訴、一部敗訴之判決，尚有未洽，本院認其先位之訴為一部有理由（即非無理由），應將第一審判決之全部（包括預備之訴部分）廢棄。從而，原審就先位之訴應予准許之部分，為吳昭瑤敗訴之判決，尚有未合，吳昭瑤上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，並就先位之訴應予准許部分改判如主文第2項所示。吳昭瑤其餘先位之訴，為無理由，應駁回其上訴。另備位之訴上訴部分，即毋庸再為裁判，爰不另為准駁之諭知。反訴部分，林明志依系爭買賣契約，請求吳昭瑤將系爭建物所有權移轉登記予林明志，為無理由，不應准許。從而，原審為林明志敗訴之判決，並無不合，林明志上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，亦無理由，其就反訴之上訴，應予駁回。

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

八、據上論結，本件吳昭瑤之上訴為一部有理由、一部無理由，林明志之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 31 日
民事第五庭 審判長法官 張季芬

法 官 洪挺梧

法 官 王雅苑

上為正本係照原本作成。

上訴人林明志如不服本判決，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日內向本院補提出理由書狀（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（詳附註）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。

上訴人吳昭瑤不得上訴。

中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

書記官 翁心欣

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。