

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度消上字第2號

上訴人 吳可罕  
訴訟代理人 蘇錦霞律師  
複代理人 趙偉傑律師  
訴訟代理人 蔡文斌律師  
林冠廷律師  
李明峯律師  
邱維琳律師

被上訴人 聯上實業股份有限公司  
法定代理人 蘇永義  
訴訟代理人 柯尊仁律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國 112 年 1 月 5 日臺灣臺南地方法院 111 年度消字第 9 號第一審判決提起上訴，本院於 113 年 10 月 16 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴與追加之訴及其假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但有民事訴訟法第 255 條第 1 項第 2 款請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第 446 條第 1 項、第 255 條第 1 項第 2 款規定自明。查本件上訴人請求被上訴人給付新臺幣（下同） 220 萬元本息，於第一審係本於兩造間於民國（下同） 110 年 5 月 13 日所訂立土地房屋買賣契約（下稱系爭契約）關係，依民法第 226 條、第 227 條、第 256 條、第 259 條、第 359 條規定作為其請求權基礎；嗣於第二審程序追加依據民法第 252 條、第 179 條規定作為其請求權基礎，核屬訴之追加。上開訴之追加，核與上訴人於第一審主張被上訴人應負本件給付

01 義務，皆係基於兩造間所訂立系爭契約關係之同一基礎事實  
02 所衍生，依上說明，自應准許。

03 乙、實體方面：

04 一、上訴人主張：兩造於 110 年 5 月 13 日訂立系爭契約，由  
05 伊以總價 2,514 萬元向被上訴人購買坐落臺南市○區○○  
06 ○段 0○○00 地號土地權利範圍各 872 / 100000，及其  
07 上 000 建號即臺南市○區○○路 0 段 00 號房屋權利範圍  
08 全部（下稱系爭房屋）、000 建號之共有部分權利範圍 423  
09 / 100000、地下 2 層編號 103 之停車位（下合稱系爭房  
10 地）。系爭契約內建物現況確認書已明載：並無加（氣）油  
11 站、瓦斯行（場）、葬儀社等語，然被上訴人或其所屬人員  
12 從未告知系爭房地隔壁之 000 房地（即臺南市○區○○路  
13 0 段 00 巷 0 號房地）設有葬儀社，且刻意隱瞞 000 房地  
14 之營業用途，伊購買系爭房地係欲經營美髮店，隔壁竟為葬  
15 儀社，使客戶不願上門致伊無法營業，顯有重大瑕疵。伊已  
16 於 110 年 6 月 1 日向被上訴人主張解除系爭契約並請求  
17 返還已付價金 220 萬元，爰依民法第 226 條、第 227 條、  
18 第 256 條、第 259 條、第 359 條規定，求為判命被上訴  
19 人給付 220 萬元，及其中 20 萬元自 110 年 5 月 8 日翌  
20 日起，其餘 200 萬元自 110 年 5 月 14 日翌日起，均至  
21 清償日止，按年息 5% 計算之利息，並願供擔保請准宣告假  
22 執行。又縱認伊無從解除系爭契約，系爭契約係經被上訴人  
23 於 110 年 8 月 9 日合法解除，被上訴人沒收伊已付價金  
24 220 萬元充作違約金，亦屬過高，應予酌減，並依不當得  
25 利法律關係返還，爰於二審程序追加依民法第 252 條、第  
26 179 條規定求為判決同上聲明（上訴人逾上開部分之其他請  
27 求，經原審為其敗訴判決後，未據上訴人就該部分聲明不服  
28 ，該部分不在本院審理範圍內，不予贅述）。

29 二、被上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回上訴人上開部  
30 分請求，如受不利判決，並願供擔保請准免為假執行：早在  
31 兩造訂立系爭契約之前，訴外人聖溢平有限公司（下稱聖溢

01 平公司)即已向 000 房地所有人承租該址營業多年，其廣  
02 告招牌及門面均未標示與葬儀業務相關之文字，且該店面亦  
03 無販售葬儀用品或從事葬儀業務，聖溢平公司負責人黎聖文  
04 亦表示該店面係經營五金及汽車零件，且僅作為辦公室使用  
05 ，足證該店面僅為一般之辦公場所，並無從事葬儀業務，上  
06 訴人主張系爭房地隔壁 000 房地係葬儀社，導致客戶不願  
07 上門云云，並非事實。況該社區管委會成立迄今已 3 年，  
08 從未有購屋者向管委會或伊銷售人員反應上情，上訴人於看  
09 屋時亦曾多次經過聖溢平公司，且系爭契約內建物現況確認  
10 書亦係經雙方逐一確認無誤後，始經上訴人當場簽名同意，  
11 足見 000 房地確非從事葬儀業務，伊亦從未隱瞞任何交易  
12 資訊或買賣建物周邊環境現況，且伊並不知悉聖溢平公司營  
13 業項目究竟為何，自無故意隱瞞不告知上訴人之情。系爭房  
14 地並無暇疵，上訴人並無解除權，其所為解除契約之意思表  
15 示不生解約效力。再上訴人拒不依約繳交價款，經伊催告後  
16 仍不履行，業經伊合法解除系爭契約，伊並因上訴人之違約  
17 致受有銷售服務費、價款利息、房屋稅、地價稅、管理費等  
18 損失，伊依約沒收上訴人已付價金 220 萬元充作違約金，  
19 並無違約金過高情事等語。【原審就上開部分為上訴人敗訴  
20 之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：原判決關於駁回上訴  
21 人後開請求部分廢棄；上廢棄部分，被上訴人應給付上訴人  
22 220 萬元，及其中 20 萬元自 110 年 5 月 8 日翌日起，  
23 其餘 200 萬元自 110 年 5 月 14 日翌日起，均至清償日  
24 止，按年息 5% 計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行。  
25 被上訴人則求為駁回上訴，如受不利判決，願供擔保請准免  
26 為假執行。】

27 三、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第 463 條準  
28 用同法第 270 條之 1 第 1 項第 3 款規定整理並協議簡化  
29 兩造爭點，分別列舉如下（見本院卷二第 288 至 297 頁）

30 :

31 (一)兩造不爭執事項：

- 01 1. 兩造於 110 年 5 月 13 日簽訂系爭契約，由上訴人以  
02 總價 2,514 萬元向被上訴人購買系爭房地（見一審補  
03 字卷第 25 至 102 頁）。
- 04 2. 上訴人分別於 110 年 5 月 8 日、14 日給付定金 20  
05 萬元、簽約金 200 萬元予被上訴人（見一審補字卷第  
06 113 至 116 頁、一審消字卷第 129 頁）。
- 07 3. 系爭契約附件十五建物現況確認書項次 17 周邊環境關  
08 於「加（氣）油站、瓦斯行（場）、葬儀社」部分記  
09 載打叉的記號。「殯儀館」、「公墓」、「火化  
10 場」、「骨灰（骸）存放設施」部分記載打勾的記號  
11 （見一審補字卷第 94 至 97 頁）。
- 12 4. 與系爭房地相鄰之臺南市○區○○○段 000 ○號建物  
13 （聯上 W1 建案戶別 000，門牌號碼：臺南市○區○○  
14 路 0 段 00 巷 0 號，權利範圍全部）及所坐落同段 0  
15 、0、00 地號土地（權利範圍各 872/100000，與上開  
16 房屋合稱編號 000 房地）為訴外人吳俊儀所有。吳俊  
17 儀於 106 年 5 月 2 日出具營業地點同意使用授權書  
18 ，授權黎聖文於編號 000 房地經營聖溢平公司。嗣聖  
19 溢平公司以編號 000 房地為營業地址，向臺南市政府  
20 民政局申請殯葬禮儀服務業經營許可，並經民政局於  
21 106 年 5 月 31 日以南市民生字第 0000000000 號函  
22 准許在案（見本院卷一第 95 至 183 頁）。
- 23 5. 上訴人與被上訴人所委託齊太廣告公司現場系爭房地之  
24 銷售主任隆晨琳、業務經理吳翊永於 110 年 5 月 19  
25 日協商，內容如本院卷二第 290 至 297 頁附件錄音譯  
26 文所載（見一審消字卷第 135 頁、第 137 至 144 頁  
27 ）。
- 28 6. 上訴人於 110 年 6 月 1 日曾以 LINE 告知證人吳翊  
29 永要解除系爭契約，經吳翊永告知被上訴人承辦人員即  
30 證人黃薇真，黃薇真回報被上訴人主管後，於當日透過  
31 吳翊永轉知上訴人，被上訴人將請律師回函告知結果（

01 見原證 16、本院卷二第 187 至 201 頁)。

- 02 7. 被上訴人於 110 年 7 月 5 日寄發書函通知上訴人，  
03 請其於 7 日內與被上訴人聯絡，至金融機構辦理貸款  
04 手續，或一次繳付剩餘買賣價金，若未於預定時間內辦  
05 理完成，將依系爭契約第 14 條違約罰則約定辦理；於  
06 110 年 7 月 22 日寄發左營新莊仔郵局第 000 號存證  
07 信函予上訴人，請其於 7 日內配合辦理上開事宜，否  
08 則將依系爭契約第 14 條違約罰則約定辦理；嗣於 110  
09 年 8 月 9 日寄發臺南西門路郵局第 000 號存證信函  
10 予上訴人，以上訴人未於規定時間內履行上開事宜，依  
11 系爭契約第 14 條違約罰則約定辦理，沒收已繳價金  
12 220 萬元，並逕行解除系爭買賣契約，上訴人有收  
13 受該 110 年 8 月 9 日存證信函(見一審補字卷第 145  
14 至 146 頁、一審消字卷第 33 至 36 頁)。
- 15 8. 上訴人對被上訴人公司負責人蘇永義及訴外人隆晨琳、  
16 吳翊永告訴違反組織犯罪防制條例、詐欺等罪嫌，經臺  
17 灣臺南地方檢察署(下稱臺南地檢)檢察官於 112 年  
18 1 月 9 日以 111 年度偵字第 23577 號為不起訴處分  
19 ，並經臺灣高等檢察署臺南檢察分署(下稱臺南高分檢  
20 )於 112 年 2 月 9 日以 112 年度上聲議字第 188  
21 號處分書駁回再議確定(見本院卷一第 193 至 204 頁  
22 )。
- 23 9. 訴外人聖溢平公司於 106 年 6 月 8 日經臺南市政府  
24 核准設立登記，經營：1 祭祀用品批發業、2 祭祀用品  
25 零售業、3 花卉批發業、4 花卉零售業、5 喜慶綜合服  
26 務業、6 殯葬禮儀服務業、7 租賃業、8 五金批發業、  
27 9 五金零售業、10 家具、寢具、廚房器具、裝設品批  
28 發業、11 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業、12  
29 汽、機車零件配備批發業、13 汽、機車零件配備零售  
30 業、14 電子材料批發業、15 電子材料零售業、16 國  
31 際貿易業、17 除許可業務外，得經營法令非禁止或限

01 制之業務等（見一審補字卷第 120 頁）。

02 (二) 兩造爭點：

- 03 1. 系爭契約是否經上訴人於 110 年 6 月 1 日解除？
- 04 2. 上訴人依民法第 359 條、第 227 條、第 226 條第 1
- 05 項、第 256 條解除系爭契約，並依同法第 259 條第 2
- 06 款請求被上訴人返還已受領之定金、簽約金，是否有理
- 07 由？
- 08 3. 若認上訴人所主張解除契約不發生解除契約之法律效果
- 09 ，被上訴人是否得依系爭契約第 14 條約定沒收上訴人
- 10 所繳定金及簽約金？是否因違約金過高而上訴人得請求
- 11 返還過高部分沒收之違約金？

12 四、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

13 (一) 依據兩造不爭執事項 1、2 及各該不爭執事項所引卷證

14 資料，上訴人主張：兩造於 110 年 5 月 13 日簽訂系

15 爭契約，由上訴人以總價 2,514 萬元向被上訴人購買

16 系爭房地，上訴人已分別依約給付定金 20 萬元、簽約

17 金 200 萬元予被上訴人等情，固堪信為真實。

18 (二) 至於上訴人主張：被上訴人或其所屬人員刻意隱瞞系爭

19 房地隔壁 000 房地之營業用途係葬儀社，使伊美髮店

20 客戶不願上門致伊無法營業，顯有重大瑕疵，業經伊合

21 法解除系爭契約並請求被上訴人返還已付價金等情，則

22 為被上訴人所否認，兩造並以前揭情詞互辯。經查：

- 23 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第 373 條
- 24 之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕
- 25 疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕
- 26 疵；但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，民
- 27 法第 354 條第 1 項定有明文。又依同法第 359 條
- 28 前段規定，買賣因物有瑕疵，而出賣人依前 5 條之
- 29 規定，應負擔保之責者，買受人固得解除其契約或請
- 30 求減少其價金。然所謂物的瑕疵，係指「存在於物之
- 31 缺點」，乃「物欠缺依通常交易觀念或當事人之決定

01 應具備之價值、效用或品質」而言（最高法院 100  
02 年度台上字第 1468 號、103 年度台上字第 2631 號  
03 民事判決要旨參照）。又所謂「通常效用」，係指該  
04 物在「一般交易觀念上所應有之效用」；而「契約預  
05 定效用」，則為該物在一般交易觀念上未必有此效用  
06 ，但「當事人特以契約預定其有此效用」而言（最高  
07 法院 103 年度台上字第 442 號民事判決意旨參照）  
08 。

09 2. 依據兩造不爭執事項 3 及該不爭執事項所引卷證資  
10 料，可知兩造所簽立系爭契約附件十五建物現況確認  
11 書，其內項次 17 周邊環境關於「□加（氣）油站、  
12 瓦斯行（場）、葬儀社」部分，確有記載打叉的記號  
13 ，該確認書並經上訴人於 110 年 5 月 13 日簽章加  
14 以確認（見一審補字卷第 94 至 97 頁），堪認兩造  
15 於簽立系爭契約時，已就系爭房地之周邊環境加以確  
16 認，雙方均未發現系爭房地周遭有葬儀社之設置。是  
17 系爭房地周遭經上訴人檢視結果，既亦認並無葬儀社  
18 之設置，已難認被上訴人有何隱瞞葬儀社設置之情事  
19 。

20 3. 復依上訴人所提系爭房屋隔壁 000 房地之大門現場  
21 相片（見一審補字卷第 117 頁）及臺南地檢囑請臺  
22 南市政府警察局第六分局對聖溢平公司訪談調查結果  
23 （見本院卷二第 171 至 177 頁），可知聖溢平公司  
24 並無在 000 房地進行靈堂擺設、棺柩擺放、遺體停  
25 棺、往生儀式、出殯儀式等高度影響鄰居平日生活安  
26 寧之舉措，至於聖溢平公司在 000 房地屋內所擺放  
27 之佛像、供桌，要僅係一般信奉佛教、道教家庭所經  
28 常擺設之祭祀用品，尚難認其係在該址經營葬儀社。  
29 況聖溢平公司負責人黎聖文亦陳稱：000 房地該址只  
30 是一個辦公室，進行業務商談等語在卷。堪認系爭房  
31 地隔壁之 000 房地承租人聖溢平公司僅係在該處設

01 置辦公室，進行禮儀業務之商談而已，並非在該處進  
02 行靈堂擺設、棺柩擺放、遺體停棺、往生儀式、出殯  
03 儀式等高度影響鄰居平日生活安寧之相關葬儀社業務  
04 ，自難認系爭房地有「欠缺一般交易觀念上所應有效  
05 用」之瑕疵。

06 4. 又依兩造不爭執事項 8，可知上訴人對被上訴人公司  
07 負責人蘇永義及被上訴人所屬銷售人員隆晨琳、吳翊  
08 永告訴違反組織犯罪防制條例、詐欺等罪嫌，業經臺  
09 南地檢檢察官為不起訴處分，並經臺南高分檢於 112  
10 年 2 月 9 日以 112 年度上聲議字第 188 號處分書  
11 駁回再議確定在案，益徵被上訴人或其所屬同仁就系  
12 爭房地之買賣，並無瞞葬儀社設置之情，而對上訴人  
13 施詐欺騙。此外，遍查兩造所簽立之系爭契約內容，  
14 並未見兩造特以契約預定系爭房地應具備「隔鄰不得  
15 有禮儀商談業務」之情形，上訴人亦無法指明系爭契  
16 約究有如何特別約定系爭房地應具備上開效用之情，  
17 則依前開說明，自難認被上訴人出售予上訴人之系爭  
18 房地，係有物之瑕疵。從而，上訴人依據民法第 359  
19 條規定主張被上訴人應負瑕疵擔保責任，進而依同法  
20 第 259 條規定主張解除契約而為本件請求，自屬無  
21 據。

22 5. 再按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權  
23 人得請求賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為  
24 不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能  
25 之規定行使其權利，民法第 226 條第 1 項、第 227  
26 條第 1 項分別定有明文。是債務人須依民法第 226  
27 條第 1 項、第 227 條第 1 項規定負債務不履行責  
28 任者，皆以其有給付不能或不完全給付情事，且有可  
29 歸責於債務人之事由為要件。

30 6. 查被上訴人所出售予上訴人之系爭房地，既然並無物  
31 之瑕疵，已如前述，自難認被上訴人本件所提出之給

01 付係不符債務本旨，或有可歸責於被上訴人之事由，  
02 致給付不能之情事。從而，上訴人依民法第 226 條  
03 、第 227 條規定主張被上訴人應負給付不能或不完  
04 全給付之責，進而依同法第 256 條、第 259 條規定  
05 主張解除契約而為本件請求，亦屬無據。

06 (三) 上訴人雖另主張：縱認伊無從解除系爭契約，因系爭契  
07 約業經被上訴人解除，並據以沒收伊已付價金 220 萬  
08 元充作違約金，其收取上開違約金顯屬過高，應予酌減  
09 ，伊得依不當得利法律關係請求返還該 220 萬元本息  
10 云云，惟此亦為被上訴人所否認。經查：

11 1. 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲  
12 延責任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人  
13 得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得  
14 解除其契約；民法第 229 條第 1 項、第 254 條分  
15 別定有明文。

16 2. 又系爭契約第 3 條係約定：「買方（即上訴人）應  
17 支付之各期價款，雙方同意依下列約定，於金融機構  
18 以現金或即期支票繳款至指定帳戶，交付賣方（即被  
19 上訴人）。一訂金款：新臺幣貳拾萬元…二簽約款：  
20 新臺幣貳佰萬元…三備證款：新臺幣貳佰零玖萬元，  
21 於賣方備齊所有權移轉登記應備文件同時支付…」；  
22 第 5 條係約定：「買方預定貸款新臺幣壹仟捌佰捌  
23 拾伍萬元抵付部分買賣價款，並依下列約定辦理貸款  
24 、付款事宜：一買方應於交付備證款同時提供辦理貸  
25 款必備之授權代償等文件及指定融資資款之金融機構  
26 ；未指定者，得由賣方指定之。二貸款金額少於預定  
27 貸款金額，應依下列方式擇一處理…（三）可歸責於  
28 買方時：除經賣方同意分期給付其差額外，買方應於  
29 接獲通知之日起十五日（不得少於十個金融機構營業  
30 日）給付其差額，逾期未給付賣方得解除契約」；第  
31 6 條係約定：「買方應於交付完稅款前，依賣方通知

01 之日期親自完成辦理貸款所需之開戶、對保及用印等  
02 並依下列方式擇一處理：一簽訂撥款委託書，授權  
03 金融機構依下列方式擇一辦理撥付…三第一款撥款委  
04 託書所載金額不足支付交屋款者，其差額部分準用前  
05 款規定…五買方應遵照賣方之通知日期，到賣方指定  
06 地點或買方指定之金融機構辦妥銀行貸款對保手續，  
07 貸款對保手續完成後，買方應將完成簽章之領取撥款  
08 委託書或授權代償等文件、取款條、存摺等交付賣方  
09 或貸款之金融機構代為委託撥款，並依本契約第 6  
10 條第 1 項之約定辦理…」；第 14 條第 3 項係約定  
11 ：「三買方…如逾期一個月不付期款或遲延利息，經  
12 賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起  
13 算逾七日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價  
14 款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總  
15 價款百分之十五為限…」等語，此有兩造不爭執真正  
16 之系爭契約附卷可參（見一審補字卷第 29 至 41 頁  
17 ）。

- 18 3. 依據兩造不爭執事項 7 及該不爭執事項所引卷證資  
19 料，堪認上訴人購買系爭房地，除依約繳納訂金及簽  
20 約款共計 220 萬元外，並未再繳納其餘購屋款項，  
21 亦未依系爭契約第 5 條及第 6 條約定辦理貸款事宜  
22 ，或一次繳付剩餘買賣價金，被上訴人乃於 110 年  
23 7 月 5 日寄發書函通知上訴人，請其於 7 日內與被  
24 上訴人聯絡，至金融機構辦理貸款手續，或一次繳付  
25 剩餘買賣價金，若未於預定時間內辦理完成，將依系  
26 爭契約第 14 條違約罰則約定辦理，復於同年月 22  
27 日寄發左營新莊仔郵局第 000 號存證信函予上訴人  
28 ，請其於 7 日內配合辦理上開事宜，否則將依系爭  
29 契約第 14 條違約罰則約定辦理，繼因上訴人均未置  
30 理而於同年 8 月 9 日寄發臺南西門路郵局第 000 號  
31 存證信函予上訴人，以上訴人未於規定時間內履行上

01 開事宜，依系爭契約第 14 條違約罰則約定辦理，沒  
02 收已繳價金 220 萬元，並逕行解除系爭契約，上訴  
03 人確已收受該存證信函無訛。是上訴人於被上訴人備  
04 齊所有權移轉登記應備文件時，依系爭契約第 3 條、  
05 第 5 條約定，既有支付備證款 209 萬元之義務  
06 ，且應同時提供辦理貸款必備之授權代償等文件及指  
07 定融資貸款之金融機構，復經被上訴人於上訴人逾期  
08 一個月不付期款後，以存證信函催告其於 7 日內與被  
09 上訴人聯絡，至金融機構辦理貸款手續，或一次繳付  
10 剩餘買賣價金，上訴人逾 7 日竟仍未予理會，亦未  
11 繳付買賣價款，則被上訴人主張其得依系爭契約第 14  
12 條約定解除系爭契約並沒收上訴人已付價款 220 萬  
13 元充作違約金，自屬可採。

- 14 4. 上訴人雖又主張：被上訴人依系爭契約約定沒收上開  
15 違約金，顯屬過高，應予酌減云云。惟查，本件被上  
16 訴人所出售予上訴人之系爭房地，並無物之瑕疵，已  
17 如前述，則上訴人本無拒絕依約給付價款之正當理由  
18 ，乃竟藉口系爭房地隔壁設有葬儀社而拒不依約履行  
19 ，則被上訴人依系爭契約第 14 條約定，解除系爭契  
20 約並沒收上訴人已付價款 220 萬元充作違約金，自  
21 屬有據。再審酌上開經被上訴人收取之違約金數額，  
22 僅相當於兩造所約定系爭房地總價款 8.75% 左右（  
23 220 萬元 ÷ 2,514 萬元 ÷ 8.75% ），顯未逾系爭契  
24 約第 14 條第 3 項所約定系爭房地總價款 15% 之上  
25 限；況上開沒收之違約金數額，倘與被上訴人因上訴  
26 人違約所遭受之損害總額 407 萬 3,853 元（含被上  
27 訴人為締結系爭契約已支出之銷售服務費 45 萬 1,440  
28 元、因上訴人未依約履行致系爭房地未能售出所生之  
29 利息損失 334 萬 5,417 元、房屋稅 7 萬 1,812 元  
30 、地價稅 10 萬 9,372 元、管理費 9 萬 5,812 元  
31 在內，見本院卷二第 239 至 241 頁、第 313 頁）相

01 比較，尤難認被上訴人沒收上開 220 萬元違約金，  
02 有過高之情事。從而，上訴人以被上訴人本件所收取  
03 之 220 萬元違約金數額過高，應予酌減為由，追加  
04 主張依不當得利法律關係請求被上訴人返還該 220 萬  
05 元本息，亦屬無據，不應准許。

06 五、綜上，上訴人依據民法第 226 條、第 227 條、第 256 條  
07 、第 259 條、第 359 條規定，求為判命被上訴人給付 220  
08 萬元本息，均屬無理由，不應准許。原審就上開部分為上訴  
09 人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合。上  
10 訴論旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，  
11 應駁回其上訴。又上訴人於第二審程序追加依據民法第 252  
12 條、第 179 條規定，求為判命被上訴人給付 220 萬元本息  
13 ，亦屬無理由，爰併予駁回其追加之訴及其假執行之聲請。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提  
15 舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論斷  
16 ，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法  
18 第 449 條第 1 項、第 78 條，判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

20 民事第一庭 審判長法官 王金龍

21 法官 洪挺梧

22 法官 曾鴻文

23 上為正本係照原本作成。

24 上訴人如不服本判決，應於收受送達後 20 日內向本院提出上訴書  
25 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  
26 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  
27 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  
28 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  
29 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
02 被上訴人不得上訴。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

04 書記官 蘭鈺婷

05 **【附註】**

06 民事訴訟法第466條之1：

07 (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  
08 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

09 (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  
10 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  
11 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

12 民事訴訟法第466條之2第1項：

13 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  
14 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。