

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第249號

上訴人 寬庭開發建築股份有限公司

法定代理人 李淑寬

訴訟代理人 柳柏帆律師

被上訴人 陳淑仙

訴訟代理人 林再輝律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國113年7月17日臺灣雲林地方法院第一審判決（113年度重訴字第9號）提起上訴，本院於114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國110年3月14日與上訴人及訴外人優的生活事業有限公司（下稱優的公司）簽定房地預定買賣合約書（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）1,060萬元，分別向上訴人買受「寬庭大學8」建案（下稱系爭建案）預售房屋A18戶（下稱系爭建物）、向優的公司買受系爭建物之基地（下稱系爭土地，與系爭建物合稱系爭房地），依約由上訴人悉數承擔出賣人地位及權利義務；伊已給付買賣價金202萬元、變更設計款18,322元、車庫牌樓施作費10萬元、預收代辦過戶費用10萬元，共計2,238,322元。系爭建物取得使用執照後，上訴人通知於112年9月15日前完成驗收，伊以系爭建物至同年9月5日尚有1.屋內水、電；2.廚、浴設備安裝。3.一、二樓後露台牆面外漆；4.樓梯扶手上漆；5.電器開關部分安裝；6.室內牆面油漆斑駁；7.車庫地面及捲門工程等未施作或瑕疵（下合稱系爭未完成工程），尚未驗屋為由，通知訴外人二崙鄉農會暫勿對上訴人撥款，但並未拒絕履約或違反契約付款條件及方式。詎上訴人先後以112年9月12日、同年11月29日函（下分稱第一、

01 二次律師函)，謂伊違反契約付款條件及方式，沒收159萬
02 元，並為解約，嗣於113年2月5日將系爭房地出售移轉予訴
03 外人曾元慈，上訴人之行為已違反一屋數賣之約定。爰依系
04 爭契約第22條第2款、第3款約定，解除系爭契約，請求返還
05 已給付之價金2,238,322元，並請求給付違約金159萬元，合
06 計3,828,322元本息之判決。原審就此部分為伊勝訴判決，
07 並無不合等語。答辯聲明：上訴駁回（被上訴人原審請求違
08 約金159萬元之利息係自113年4月18日起算，原判決諭知自
09 判決確定翌日起算，被上訴人就利息訴敗部分未據聲明不
10 服，不在本院審理範圍）。

11 二、上訴人則以：被上訴人於112年9月5日驗屋後固提出系爭未
12 完成工程等瑕疵，然此非依約得阻止撥款事由，其於112年9
13 月5日初次驗屋當日通知二崙鄉農會勿撥款予伊，已屬違
14 約，且自伊送達第一次、第二次律師函，迄未付清交屋款以
15 外所有款項。因系爭契約未排除以現金付款之方式，則被上
16 訴人預示拒絕給付及過戶，又不願以現金補足餘款，即屬違
17 反契約第7條之付款條件及方式，伊得依同契約第22條第4款
18 約定，不經催告沒收按房地總價款15%計算之金額即159萬
19 元，並解除契約；縱認伊應給付被上訴人違約金，其數額亦
20 屬過高。原審誤認伊第一次律師函有解約之意思，謂其解約
21 不合法，復未審酌系爭契約未排除以現金方式付款，逕認兩
22 造未變更給付方式、伊不得以第二次律師函解除契約，並認
23 違約金額毋庸酌減，遽為伊不利判決部分，尚有未洽等語，
24 資為抗辯。上訴聲明：（一）原判決不利伊部分廢棄。

25 （二）上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

26 三、兩造不爭執之事實

27 （一）被上訴人於110年3月14日與上訴人及優的公司簽定系爭契
28 約，以總價金1,060萬元向上訴人購買系爭建案之系爭建
29 物、向優的公司買受系爭土地。優的公司於110年4月7日以
30 買賣為原因，將系爭土地所有權移轉登記予上訴人。

31 （二）系爭建物於112年4月28日興建完成，並於同年7月17日辦理

- 01 建物第一次所有權登記，建物建號為雲林縣○○鎮○○段00
02 0號，門牌號碼為同縣、鎮○○○○街000號。
- 03 (三)被上訴人已給付上訴人買賣價金202萬元（即支付至領取使
04 用執照為止之款項）、客戶變更設計房屋款18,322元、施作
05 車庫牌樓費用10萬元，及所有權移轉代辦費用預收金額10萬
06 元，共計2,238,322元。
- 07 (四)上訴人於112年5月19日通知被上訴人系爭建案已取得使用執
08 照，將依序進行：①貸款資料送審。②貸款額度及利率確
09 認，進行對保。③產權移轉及貸款撥付。④驗屋。⑤交屋。
- 10 (五)上訴人嗣又通知被上訴人已對保完成，進入產權移轉及貸款
11 撥付程序，通知被上訴人於112年8月28日至同年9月31日與銷
12 售人員確認約定驗收時間，並於同年9月15日前完成驗收程
13 序。
- 14 (六)被上訴人於112年9月5日以尚未驗屋為由，通知貸款金融機
15 構二崙鄉農會承辦人員勿撥款與上訴人。
- 16 (七)上訴人於112年9月6日發函通知被上訴人系爭建物已取得使
17 用執照，上訴人將於112年9月11日前申辦所有權移轉登記截
18 止，請被上訴人配合執行。
- 19 (八)上訴人委託柳柏帆律師以第一次律師函即112年9月12日112
20 年柳律字第39號函致被上訴人，主張解除系爭契約，並將依
21 約沒收總價金百分之15計算之金額。被上訴人以同年9月18日
22 函復，否認有拒絕履行契約約定義務情形。上訴人再委託柳
23 柏帆律師以第二次律師函即同年11月29日112年柳律字第46
24 號函致被上訴人，表示依系爭契約第22條第4項約定，沒收
25 按房屋總價款百分之15計算之159萬元，並解除系爭契約，
26 請被上訴人到所領取餘款43萬元，逾期未領將依法提存。被
27 上訴人於同年12月11日委任先鋒法律事務所以先鋒字第1號
28 函復否認有阻擋農會撥款、上訴人公司應依約履行等旨；被
29 上訴人於翌（12）日再以虎尾郵局603號存證信函致上訴
30 人，表示其解約不合法之意旨。
- 31 (九)上訴人於112年12月19日將被上訴人已付價金202萬元，扣除

01 其沒收之159萬元後，將剩餘43萬元以原法院112年度存字第
02 374號辦理提存。

03 (十)被上訴人曾於112年9月9日至上訴人公司與訴外人營業員吳
04 庭萱、總監張珍瑜達成協議，上訴人上開人員表示會儘量趕
05 工，而且會將驗屋所發現的缺失改善，被上訴人則會依合約
06 辦理所有權移轉及撥款。

07 (十一)如認被上訴人請求有理由，兩造同意有關違約金部分之法
08 定遲延利息，自本判決確定之翌日起算，其餘請求則自11
09 3年4月18日起算。

10 (十二)系爭建物於112年4月28日取得使用執照。

11 (十三)系爭契約第22條第3款所約定之違約金及第4款所約定之
12 「乙方得沒收依房屋總價款百分之十五計算之金額」，其
13 性質均係屬於賠償總額預定性之違約金。

14 (十四)上訴人已於113年1月8日將系爭房地以1,120萬元出賣予曾
15 元慈，並於113年2月5日辦畢所有權移轉登記。

16 (十五)被上訴人於原審113年2月23日當庭交付上訴人民事準備
17 狀，依系爭契約第21條第1項約定，催請上訴人於狀達1個
18 月內塗銷與曾元慈就系爭房地之移轉登記，否則將解約請
19 求返還價金及給付違約金。因上訴人未依該狀意旨履行，
20 被上訴人嗣另於113年4月17日當庭交付民事準備二狀通知
21 上訴人解除系爭買賣契約。

22 四、被上訴人主張其就系爭房地有系爭契約之法律關係，惟上訴
23 人違反一屋數賣之約定，爰解除系爭契約，請求返還已給付
24 之價金及違約金。惟為上訴人否認，並以上情置辯。是上訴
25 人依系爭契約第22條第4款約定，主張解除系爭契約，沒收
26 價金159萬元，是否有據？被上訴人依系爭契約第22條第2款
27 約定，解除系爭契約，並依同條第3款約定請求上訴人返還
28 2,238,322元及給付違約金159萬元，是否有據？其違約金金
29 額應以若干始為妥適？為本件應審究之爭點，茲分述如下：

30 (一)上訴人依系爭契約第22條第4款約定，主張解除系爭契約，
31 沒收價金159萬元，並無依據：

01 1、依系爭契約第22條第4款約定：「甲方（即被上訴人，下
02 同）違反有關『付款條件及方式』之規定者，乙方（即上訴
03 人，下同）得沒收房屋總價款百分之十五計算之金額。…甲
04 乙雙方並得解除契約」。可知需被上訴人有違反系爭契約第
05 7條所約定之付款條件及方式，上訴人始得解除系爭契約。
06 而系爭契約第7條約定：「一、本條付款辦法甲方應依附件
07 (一)房地付款分配明細表之規定，於接獲乙方通知繳款兩週
08 內，自行向乙方指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支
09 票如數壹次繳清。（不受理刷卡）二、依前項規定，如甲方
10 逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應
11 加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於
12 補繳期款時一併繳付乙方，如甲方延遲經乙方限期催收仍未
13 繳納，乙方得以存證信函催繳七日內仍未繳者，雙方同意依
14 本合約第二十二條違約之處罰規定處理。」足見，倘被上訴
15 人未依房地付款分配明細表繳納分期款，其逾期達5日者，
16 應加計按每日萬分之2單利計算之遲延利息，如被上訴人延
17 遲，經上訴人限期催收仍未繳納，上訴人得以存證信函催告
18 於7日內繳納，如逾期仍未繳納者，上訴人始得依第22條之
19 約定解除系爭契約。

20 2、查證人吳庭萱於112年9月5日通知被上訴人，當日要辦理系
21 爭房地之所有權移轉及抵押權設定登記，被上訴人以系爭建
22 物有系爭尚未完成之工程為由，主張系爭建物尚未完成驗
23 屋，而拒絕辦理所有權移轉及抵押權設定登記，並通知二崙
24 鄉農會勿撥款給上訴人，上訴人乃於同年月6日通知代書向
25 地政事務所申請撤件等情，為兩造所不爭執，並經證人吳庭
26 萱、廖麗娜到庭證述明確（原審卷第299、312頁），此部分
27 事實自堪信為真實。又被上訴人固於112年9月5日拒絕辦理
28 系爭房地之所有權移轉及抵押權設定登記，並阻止貸款之撥
29 款，縱認違反系爭明細表所示之付款條件及方式，即被上訴
30 人應於辦理所有權移轉完成、銀行貸款核撥時給付上訴人84
31 8萬元之約定，然依系爭買賣契約第7條第2款約定，上訴人

01 應限期向被上訴人催收，被上訴人仍未繳納時，上訴人須再
02 以存證信函向被上訴人催繳，被上訴人於收到存證信函後7
03 日內仍未繳納者，上訴人始得依系爭買賣契約第22條第4款
04 約定解除系爭契約，並沒收系爭房地總價金百分之15計算之
05 金額。而自被上訴人於112年9月5日阻止撥款後，上訴人並
06 未限期向被上訴人催收繳款，亦未以存證信函催告被上訴人
07 應於7日內繳納，則上訴人於112年9月12日以第一次律師函
08 向被上訴人為解除契約之意思表示，自不生解除系爭契約之
09 效力。

10 3、上訴人雖抗辯其於112年9月12日寄發之第一次律師函並無解
11 除契約之真意，上訴人曾委託柳柏帆律師與被上訴人之夫聯
12 繫，希望被上訴人以現金一次付清剩餘之買賣價金，被上訴
13 人之夫原已同意，但事後又表示被上訴人已未再阻止撥款，
14 何以不能以貸款支付，上訴人才於112年11月29日再以第二
15 次律師函通知被上訴人解除契約，該次才是真的為解除契約
16 之意思表示云云。惟查，依房地付款分配明細表第7項所載
17 （原審卷第59頁），兩造約定買賣價金848萬元係以銀行貸
18 款支付，並非以現金一次給付，兩造並未變更付款條件及方
19 式，上訴人自不得片面變更付款條件及方式，而以被上訴人
20 未以現金一次支付買賣價金848萬元為由，而解除契約，上
21 訴人此部分抗辯仍非可採。

22 4、上訴人雖另抗辯兩造於系爭契約第12條第1款約定：「買方
23 同意於交屋驗屋前，可先辦理過戶及付清除交屋款以外之所
24 有款項（包含貸款）」，故上訴人有權要求被上訴人應一次
25 以現金繳清剩餘價金云云。惟系爭契約第12條是有關「房地
26 所有權移轉登記期限」之約定，該條第1款約定被上訴人同
27 意上訴人於交屋驗屋前，可先辦理系爭房地之所有權移轉登
28 記及付清除交屋款以外之所有款項（包含貸款），所稱「付
29 清除交屋款以外之所有款項」依房地付款分配明細表 第7項
30 所載，應係指銀行核撥之貸款，而非指以現金一次繳清，是
31 上訴人以系爭契約第12條第1款之約定，抗辯上訴人有權利

01 要求被上訴人應以現金一次付清所有款項，亦不足採。

02 5、綜上，上訴人抗辯其可依系爭契約第22條第4款約定解除系
03 爭買賣契約，並沒收價金159萬元，並無依據。

04 (二)被上訴人依系爭契約第22條第2款約定，解除系爭契約，並
05 依同條第3款約定請求上訴人返還2,238,322元及給付違約金
06 159萬元，核屬有據：

07 1、系爭契約第21條第1款約定：「本合約房地乙方保證產權清
08 楚，絕無一屋數賣…倘逾期乙方仍不解決時，甲方得解除本
09 合約，雙方並同意依合約第二十二條違約之處罰規定處
10 理。」第22條第2款約定：「乙方違反『賣方之瑕疵擔保責
11 任』之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除合約。」第
12 22條第3款約定：「甲方依第一款或第二款解除合約時，乙
13 方除應將甲方已繳之房屋價款退還予甲方，如有遲延利息應
14 一併退還，並應同時賠償房屋總價款百分之十五之違約金。
15 但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」
16 (原審卷第49至51頁)。

17 2、查上訴人於113年1月8日將系爭房地出賣予曾元慈，並於同
18 年2月5日辦理所有權移轉登記完成等情，為兩造所不爭執，
19 並有上訴人提出之系爭房地第二類謄本及其與曾元慈簽訂之
20 成屋買賣契約書在卷可參(不爭執事實(四)、原審卷第171、
21 173、231至273頁)，足見上訴人確有一屋數賣，違反系爭
22 契約第21條第1款約定之情形，則被上訴人依系爭買賣契約
23 第22條第2款約定解除系爭買賣契約，並依同條第3款約定請
24 求上訴人返還已繳納之價金及賠償房屋總價款百分之15違約
25 金，依約自屬有據，其金額如下：

26 (1)返還價金部分：被上訴人已給付上訴人買賣價金202萬元
27 (即支付至領取使用執照為止之款項)、客戶變更設計房屋
28 款18,322元、施作車庫牌樓費用10萬元及所有權移轉代辦費
29 用預收金額10萬元，共計2,238,322元等情，為上訴人所不
30 爭執，並有被上訴人提出之匯款資料及上訴人所出具之統一
31 發票在卷可稽(不爭執事實(三)、原審卷第101至123頁)，是

01 被上訴人請求上訴人返還2,238,322元，自屬有據。

02 (2) 違約金部分：

03 A、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違
04 約金除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總
05 額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
06 第250條第1項、第2項前段、第252條定有明文。次按民法第
07 250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金
08 及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額
09 予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不舉
10 證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均
11 得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損
12 害時，不能請求（最高法院83年度台上字第2879號、112年
13 度台上字第1881號判決參照）。當事人約定之違約金過高
14 者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟約
15 定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債
16 務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人
17 約定之違約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約
18 金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。
19 又契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事
20 實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如
21 期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符
22 實情而得法理之平（最高法院111年度台上字第319號判決參
23 照）。

24 B、查系爭契約所約定之違約金性質，係屬賠償總額預定性之違
25 約金，為兩造所不爭執（不爭執事實(三)）。上訴人抗辯系爭
26 房屋曾為變更設計，違約金約定以房屋總價款百分之15計算
27 之違約金過高，應予酌減云云，並以證人曾元慈為證。惟
28 查，上訴人雖提出其與證人曾元慈重新簽訂之買賣契約，上
29 訴人將系爭房地出售予曾元慈之總價金為1,120萬元，固有
30 曾元慈之證述及買賣契約可參（原審卷第361、232頁頁），
31 而其出售予曾元慈之金額與其出售予被上訴人之金額1,060

01 萬元，雖僅增加60萬元（1,120萬元－1,060萬元=60萬
02 元），惟此僅能證明上訴人出售系爭房地前後價金之差額，
03 但不能證明系爭契約所約定之違約金過高。而系爭房屋縱曾
04 為變更設計，亦僅能證明有為變更設計部分，不能為其他證
05 明。且經本院闡明上訴人提出違約金過高之證據（本院卷第
06 85頁），上訴人復未提出相關證據予以證明。故上訴人主張
07 兩造約定以房屋總價款百分之15計算之違約金過高云云，尚
08 非可採。再參以系爭契約履行進度、上訴人之違約程度、被
09 上訴人因買賣交易受阻致已繳價金遲延取回所損失資金運用
10 之利益及相關規費、人力、時間之耗損等受損情況及社會經
11 濟況等一切情狀，認本件以房屋總價款百分之15計算違約金
12 即159萬元（計算式：1,060萬元×15%=159萬元），應屬適
13 當。

14 (3)又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
15 規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受
16 領時起之利息償還之；應付利息之債務，其利率未經約定，
17 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第259條第2
18 款、第203條分別定有明文。查本件有關法定遲延利息部
19 分，兩造同意違約金部分自本件判決確定之翌日開始計算，
20 其餘請求則自113年4月18日起算（原審卷第365至366頁）。
21 從而，被上訴人請求上訴人給付之法定遲延利息，其中2,23
22 8,322元部分自113年4月18日起算；違約金159萬元部分則自
23 本件判決確定之翌日起算，均至清償日止，按週年利率百分
24 之五計算之利息。

25 五、綜上所述，被上訴人依系爭契約之約定，請求上訴人給付3,
26 828,322元，及其中2,238,322元自113年4月18日起；其中15
27 9萬元自本件判決確定之翌日起，均至清償日止，按週年利
28 率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原審就此部
29 分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此
30 部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

31 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法

01 及所用之證據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
02 列，附此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
04 項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
06 民事第四庭 審判長法官 翁金緞
07 法官 林福來
08 法官 黃義成

09 上為正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 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
13 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
14 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
15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 被上訴人不得上訴。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
19 書記官 蔡孟芬

20 **【附註】**

21 民事訴訟法第466條之1：

22 (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
23 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

24 (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
25 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
26 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

27 民事訴訟法第466條之2第1項：

28 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
29 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。