

臺灣高等法院民事判決

108年度重上更一字第36號

上訴人 嘉嘉國際開發有限公司

法定代理人 張舜文

訴訟代理人 謝彥安律師

被上訴人 張美卿（即許再恩之繼承人）

許正鴻（即許再恩之繼承人）

許怡寧（即許再恩之繼承人）

許怡雯（即許再恩之繼承人）

共 同

訴訟代理人 李采霓律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國104年6月18日臺灣臺北地方法院102年度重訴字第1063號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，上訴人並為訴之追加，本院於111年4月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

被上訴人應於繼承被繼承人許再恩之遺產範圍內連帶給付上訴人新臺幣壹佰捌拾捌萬零肆佰元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘追加之訴均駁回。

第一審、第二審（含追加之訴）及發回前第三審訴訟費用由被上訴人連帶負擔百分之四，餘由上訴人負擔。

本判決第二項所命給付，於上訴人以新臺幣陸拾貳萬陸仟捌佰元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣壹佰捌拾捌萬零肆佰

01 元預供擔保，得免為假執行。

02 其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 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  
06 之基礎事實同一者、減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
07 限。又不變更訴訟標的，而僅補充或更正事實上或法律上之  
08 陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第446條第1項、  
09 第255條第1項第2、3款、第463條準用第256條分別定有明  
10 文。經查：

11 (一)上訴人在原審均主張其具有解約事由，依兩造間民國101  
12 年3月26日不動產買賣契約（下稱甲契約）第10條約定或1  
13 01年5月14日不動產買賣契約（下稱乙契約）第10條約  
14 定，以及繼承之法律關係，聲明單一請求被上訴人在繼承  
15 被繼承人許再恩之遺產範圍內連帶給付買賣價金及懲罰性  
16 違約金共新臺幣（下同）5,000萬元本息；又在本院前審  
17 主張縱使被上訴人可依約將價金2,500萬元沒收抵作違約  
18 金，該違約金金額亦過高，請求酌減等情，為其新攻擊方  
19 法。嗣最高法院發回更審後，上訴人仍主張兩造所簽立  
20 甲、乙契約所衍生紛爭及違約金酌減之原因事實，惟將甲  
21 契約第10條約定、乙契約第10條約定分開為先、備位之  
22 訴，且在先位之訴除主張甲契約第10條約定為請求權外，  
23 追加民法第227條第1項規定，併引同法第231條第1項、第  
24 254條規定為請求權，請求擇一為有利判決，並聲明如附  
25 表三編號1所示先位聲明；另在備位之訴除乙契約第10條  
26 約定為請求權外，追加民法第227條第1項規定，併引同法  
27 第226條第1項、第256條規定為請求權，請求擇一為有利  
28 判決，並聲明如附表三編號2所示備位聲明。另將在本院  
29 前審主張酌減違約金之新攻擊方法部分，改以追加再備位  
30 之訴為請求，並追加主張依民法第252條酌減違約金後，  
31 依民法第179條請求返還酌減後差額，並聲明如附表一編

號3所示再備位聲明（見本院卷二第281至283頁、第379至380頁、卷三第143至149頁、第219頁、第287至288頁、第357至358頁）。被上訴人雖不同意上開追加，然上訴人從原聲明單一，改以先、備位之訴，另追加再備位之訴為聲明請求，分列各該請求權，並為訴之追加，除屬補充法律上之陳述外，亦有追加聲明、訴訟標的，並有原因事實具社會事實之共通性及關聯性，可利用相同主張及證據資料之情，合於上開規定，自應准許。

(二)上訴人起訴請求被上訴人給付本金5,000萬元，及自101年6月25日起至清償日止之法定遲延利息，惟經本院審理後，上訴人已減縮請求分別如附表三訴之聲明欄所示，核屬減縮部分利息之聲明，揆諸前揭規定，亦應予准許。

二、按當事人不得於二審提出新攻擊防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款規定甚明。查，被上訴人在本院辯稱若法院認定違約金2,500萬元過高而酌減時，因許再恩及訴外人即共有人高銘桂、劉明朝、陳朝桂、林美麗、高源宏、高源隆、高源澤、高源廷、高千惠、高志清（下分稱其名，合稱高銘桂等10人）原可於101年5月24日獲得價金7,460萬元，但卻因上訴人違約而未取得，依法定遲延利率年息5%計至101年7月23日止，受有利息損失62萬3,370元（計算式：7,460萬元 $\times$ 5% $\times$ 61日/365日=62萬3,370元，元以下四捨五入，下同），且許再恩與高銘桂等10人依約可於101年7月24日取得上訴人未付之價金3億0,700萬元，依法定遲延利率年息5%算至102年1月23日即訴外人喝采生活家飾股份有限公司（下稱喝采公司）給付尾款止，約受有半年之利息損失767萬5,000元（計算式：3億0,700萬元 $\times$ 5% $\times$ 6月/12月=767萬5,000元，與上開62萬3,370元合稱系爭利息損失）；又許再恩透過訴外人即協助許再恩處理事務之助理林詠琪與上訴人簽約，支付林詠琪仲介費1,000萬元（下稱系爭仲介費），惟經解約後，其受有無益支出系爭仲介費之損失；另許再恩與其他共有人再於10

01 1年11月23日，以低於原買賣價格（即3億3,200萬元）之價  
02 格即3億1,600萬元出售予喝采公司，致受有1,600萬元之損  
03 失（下稱系爭轉售跌價損失），共計受有3,429萬8,370元之  
04 損失（計算式：62萬3,370元+767萬5,000元+1,000萬元+  
05 1,600萬元=3,429萬8,370元）為抵銷抗辯等語（見本院卷  
06 二第340頁）。因攸關本院若認為上訴人主張有理由時，上  
07 訴人得否請求被上訴人給付如聲明內容之重要爭點，如不許  
08 其提出顯失公平，揆諸前揭規定，被上訴人以上開債權為抵  
09 銷抗辯，應予准許。

10 三、上訴人之法定代理人由梁麗芬變更為張舜文，業據其聲明承  
11 受訴訟，並提出上訴人之有限公司變更登記表為憑（本院卷  
12 一第221至225頁），核無不合。

13 貳、實體方面：

14 一、上訴人主張：被上訴人之被繼承人許再恩（102年2月8日  
15 亡）連同代理訴外人高銘桂等10人於101年3月26日與伊簽訂  
16 甲契約，將其等共有坐落新北市○○區○○段000地號土地  
17 所有權應有部分10000分之1895（下稱系爭土地）及其上門  
18 牌為新北市中和區安平路109、101、111、113、115、117、  
19 119、121、123、125、127、129、131、133號1、2樓及地下  
20 1樓建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），以  
21 總價3億3,200萬元出售予伊，伊已依約交付如附表二編號  
22 1、3、4所示支票予許再恩，並經兌領。詎許再恩未依甲契  
23 約第3條第2項、第4條約定，提出其與高銘桂等10人之所有  
24 權狀、戶籍謄本、委託書等文件，因許再恩與高銘桂等10人  
25 係基於同一買賣契約將系爭房地一同出售予伊，並未區分各  
26 共有人間應有部分及各別價金，性質上應屬不可分之債，經  
27 伊於101年6月7日發函催告履約，並於101年6月12日、101年  
28 6月20日表示解除甲契約，伊自得請求許再恩返還全部價金  
29 共計2,500萬元，並依甲契約第10條後段約定，賠償同額違  
30 約金。又伊未授權訴外人梁麗芬（自102年8月22日起，擔任  
31 上訴人法定代理人）、李婕妤於101年5月14日與許再恩及高

01 銘桂等10人就系爭房地買賣重新簽署乙契約，乙契約應屬無  
02 效；縱認乙契約有效，許再恩未於101年4月30日備齊過戶所  
03 需文件，且系爭房地原共有人高銘乾已死亡，其繼承人於10  
04 1年12月17日始完成繼承登記，許再恩顯無法於101年12月17  
05 日以前提供高銘乾之文件辦理過戶，亦違反乙契約第7條約  
06 定。又倘認許再恩與高銘桂等10人得依約沒收2,500萬元充  
07 當違約金，惟其等實際損失僅有伊未依約給付7,460萬元之  
08 翌日即101年5月25日起至許再恩與高銘桂等10人解約日即10  
09 1年5月28日止，共計3萬0,658元利息損失，違約金應酌減為  
10 3萬0,658元，逾此金額屬不當得利等情。爰依附表三及附表  
11 一編號3所示各該請求權，請求如附表三及附表一編號3所示  
12 聲明之判決。

13 二、被上訴人則以：上訴人因無法依甲契約於101年5月15日給付  
14 第3期款，乃授權梁麗芬於前1日與許再恩，就付款期限等內  
15 容重新簽立乙契約以取代甲契約，並將已付之2,500萬元款  
16 項改為乙契約之第1、2期款項。嗣上訴人未依乙契約第3條  
17 約定，於101年5月24日給付價金7,460萬元，許再恩及高銘  
18 桂等10人於101年5月28日以臺北重南郵局第237號存證信函  
19 （下稱101年5月28日存證信函）解除乙契約，自得依乙契約  
20 第10條約定沒收價金2,500萬元。倘若乙契約不生取代甲契  
21 約之效果，上訴人亦未依甲契約第3條第(二)款前段及第(三)款  
22 之約定於101年4月7日給付1,000萬元、於101年5月15日給付  
23 4,230萬元及於101年5月21日高志清辦畢繼承手續給付4,230  
24 萬元之違約情事，為免爭議，許再恩及其他共有人分別於10  
25 1年6月5日為催告及不依限履行逕自解除契約，於101年6月8  
26 日重申解除甲契約及沒收已付2,500萬元價金之意思表示。  
27 另許再恩與高銘桂等10人受有系爭利息損失、系爭仲介費損  
28 失、系爭轉售跌價損失，共計3,429萬8,370元，違約金2,50  
29 0萬元並無過高，且低於內政部公告之契約範本中違約金總  
30 價15%之上限。若法院認定違約金過高而酌減，亦得以系爭  
31 利息損失、系爭仲介費損失、系爭轉售跌價損失為抵銷等

01 語，資為抗辯。

02 三、原審為上訴人敗訴之判決，即駁回上訴人之訴及其假執行之  
03 聲請，上訴人聲明不服，提起上訴並為前述更正、減縮及訴  
04 之追加，再以先、備位、再備位之訴為請求，上訴及追加聲  
05 明如附表一所示。被上訴人答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均  
06 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第27至28頁）：

08 (一)被上訴人之被繼承人許再恩（102年2月8日亡）連同代理  
09 高銘桂等10人於101年3月26日與上訴人簽訂甲契約，將系  
10 爭房地以總價3億3,200萬元出售予上訴人，上訴人已依約  
11 交付如附表二編號1、3、4所示支票予許再恩，並經兌  
12 領，有甲契約及附表二編號1、3、4所示支票可稽（見原  
13 法院102年度司促字第24103號卷〈下稱司促卷〉第6至9、  
14 10、12頁）。

15 (二)上訴人原法定代理人為戴嘉麗，嗣於102年8月22日變更為  
16 梁麗芬，有上訴人經濟部商業司公司資料查詢可稽（見司  
17 促卷第5頁）。

18 (三)許再恩於102年2月8日過世，其繼承人為被上訴人，均未  
19 辦理限定或拋棄繼承，有許再恩除戶謄本、被上訴人戶籍  
20 本、原法院民事紀錄科查詢表可稽（見司促卷頁第56至59  
21 頁、原審卷一第12頁）。

22 (四)許再恩於101年11月23日出賣系爭房地予喝采公司，於102  
23 年1月14日完成買賣所有權移轉登記，系爭房地於102年1  
24 月25日信託登記予訴外人華泰商業銀行股份有限公司所  
25 有，102年10月1日再辦竣塗銷信託登記予喝采公司所有，  
26 有新北市中和地政事務所網路申領異動索引、新北市中和  
27 地政事務103年9月17日新北中地登字第1034035522號函檢  
28 附中和區公園段1628、1629、1630建號及其坐落地號之相  
29 關謄本、異動索引內容及其他異動清冊、喝采公司提出不  
30 動產買賣契約書可稽（見司促卷頁第27至44頁、原審卷二  
31 第34至56頁、本院104年度重上字第691號卷〈下稱本院前

審卷〉二第29至38頁)。

五、上訴人主張許再恩違反甲契約第3條第2項、第4條第3條約定，其已解除甲契約，許再恩自應返還全部價金2,500萬元，並依甲契約第10條後段約定，賠償同額違約金。倘認乙契約已取代甲契約，乙契約亦屬無效，縱認有效，許再恩亦違反乙契約第7條約定。縱認許再恩與高銘桂等10人得依約沒收2,500萬元充當違約金，違約金亦應酌減至3萬0,658元等情，爰依附表三及附表一編號3所示請求權，先位、備位、再備位請求給付如附表三及附表一編號3所示本息等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。爰分述如下：

(一)上訴人與許再恩(為系爭房地共有人之一，並表明為共有人高銘桂等10人之代理人)及高銘桂等10人於簽立甲契約後，有無再簽立乙契約？若有，乙契約是否合法有效？

1.查，上訴人與許再恩(為系爭房地共有人之一，並表明為共有人高銘桂等10人之代理人)於101年3月26日簽訂甲契約，復於101年5月14日簽訂乙契約，甲、乙契約之前言及第1、2條約定，均載有買賣標的物為系爭房地，買賣總價金為3億3,200萬元等約定，且第5條至第15條僅有部分約款之文字記載略有不同，但關於付款期限及移交不動產方法之約定，甲契約第3條約定：「(一)第一期款500萬元甲方(指上訴人)應於簽約同時給付乙方(指許再恩與高銘桂等10人)。(二)第二期款甲方應於簽約同時給付乙方101年4月7日為發票日之支票，給付乙方1,000萬元，乙方同時交付本約第4條過戶文件予雙方指定之地政士羅忻沛及戴嘉麗憑為辦理過戶手續。(三)第三期款4,230萬元，……同時乙方交付印鑑證明予雙方指定地政士。(四)第四期款4,230萬元整於高志清部分辦畢繼承手續，由甲方交付乙方。」，第4條約定：「乙方於甲方交付第2次款同時交付雙方辦理所有權移轉登記所需之所有權狀、戶籍謄本、委託書、聲請書、公定契約書、房屋稅單等有關證件交予指定之地政士，日後如需乙方本人出面協辦或補蓋印鑑、補

01 換證件等時，乙方並應隨時交付，不得藉故刁難或有任何  
02 求償行為，否則乙方應負因此而生之一切損害賠償之  
03 責。」（見原審訴字卷一第74頁）。又乙契約第3條約  
04 定：「(一)第一期款500萬元整，甲方（指上訴人）應於簽  
05 約同時給付乙方（指許再恩與高銘桂等10人）。(二)第二期  
06 款甲方於101年4月30日給付2,000萬元予乙方（如附件一  
07 台支票），另於101年5月24日給付7,460萬元整。(三)乙  
08 方於甲方交付前開款項之同時，交付甲方雙方辦理所有權  
09 移轉登記所需之所有權狀、戶籍謄本、委託書、聲請書、  
10 公定契約書、房屋稅單等有關證件交予指定之地政士戴嘉  
11 麗及羅忻沛，同攜至甲方指定經乙方同意之銀行，辦理價  
12 金信託協定。日後如需乙方出面協辦或補蓋印鑑、補換證  
13 件等時，乙方並應隨時配合，不得藉故刁難或有任何求償  
14 行為，否則乙方應負因此而生之一切損害賠償之責。前項  
15 銀行作業應於60日內完成，否則甲方應以現金補足全部款  
16 項。」，第4條約定：「本買賣標的物之點交（即交屋  
17 日）與尾款交付同日為之。」（見原審訴字卷一第83  
18 頁）。可知甲、乙契約之第3、4條就付款金額、期限及移  
19 交不動產方法之約定內容，已有不同。

- 20 2. 又上訴人依甲契約第3條約定，簽發如附表二編號1所示支  
21 票支付第一期款並兌現，但其簽發附表二編號2所示支票  
22 用以支付第二期款，該支票於101年4月9日提示，因存款  
23 不足而遭退票，有支票及退票理由單可稽（見原審訴字卷  
24 一第78至79頁）。嗣上訴人於101年4月30日簽發如附表二  
25 編號3至6所示支票（票額依序為1,000萬元、1,000萬元、  
26 1,000萬元、2,230萬元）予訴外人即仲介林建吉，以支付  
27 甲契約所約定之第二、三期價金款項，林建吉於101年5月  
28 7日將上開支票交付予許再恩，其中附表二編號3、4所示  
29 支票已兌現，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(一)），  
30 又附表二編號5、6所示支票則未兌現，有附表二編號5、6  
31 所示支票之支票暨退票理由單可考（見原審訴字卷二第79



至80頁)。由上開支票兌付情形，顯已與甲契約第3條約定之付款期限不符，若甲契約為上訴人所指稱唯一合法生效契約，則上訴人之付款方式及期限，何以與甲契約之約定不符？故上訴人與許再恩、高銘桂等10人間就系爭房地買賣之依據是否為甲契約，已非無疑。再者，證人即仲介林建吉證稱：在上訴人和許再恩簽立甲契約之前，上訴人透過郭金生來找伊，說要買系爭房地，伊再去找許再恩，許再恩請林詠琦來跟伊協調。後來協調買賣價金，上訴人有給付500萬元訂金，由郭金生拿給伊交給許再恩。給付500萬元後，要面談如何給付款項，當時有見過梁麗芬，但未見過戴嘉麗，伊未在簽立甲契約的現場，是在簽約的辦公室外面。簽完甲契約後，有1張支票退票，梁麗芬才請郭金生來找伊，郭金生說買方要延續合約精神，因合約已經成立。退票的事情，是許再恩先告知伊的，許再恩只是說很不高興票退票，但未請伊聯繫買方。發生退票後，才補簽發附表二編號3至6所示4張支票，這4張支票是購買系爭房地的價款。許再恩告訴伊退票後，到郭金生交給伊這4張支票中間，伊沒有和買方聯絡過。伊大約是在101年4月30日收到這4張票，印象是在當天交給許再恩本人，伊的部分就是到這裡，後續就沒有再介入等語（見原審訴字卷一第232至236頁），可知兩造係因處理附表二編號2所示支票退票乙事而重新簽訂乙契約。另參以上訴人與許再恩簽立乙契約之前，上訴人簽發之附表二編號2所示支票已因存款不足而遭退票，且乙契約第3條就付款條件亦為重新約定，並將已兌現之附表二編號3、4所示支票款項列為第二期款之價款及附件，並經102年8月22日成為上訴人法定代理人之梁麗芬在乙契約第3條約款旁簽名確認，益見兩造為處理附表二編號2所示支票退票乙事及後續票據如何兌現付款等情，而重新簽訂乙契約甚明。是被上訴人主張因上訴人簽發之附表二編號2所示支票遭退票而未依甲契約第3條約定支付第二期款，為避免違約，委請證人

01 林建吉遊說後，始於101年5月15日前給付4,230萬元價金  
02 之前1日，簽訂乙契約以取代甲契約等語，自屬有據。

03 3.上訴人復主張其會再開立附表二編號3至6所示支票，係因  
04 為附表二編號2所示支票退票後，林建吉表示會幫其買到  
05 系爭房地，才會再開立附表二編號3至6所示支票云云，並  
06 提出證人即上訴人之法定代理人梁麗芬證詞為據。雖證人  
07 梁麗芬證稱：簽立甲契約時，我們把附表二編號2所示支  
08 票開出去，交給許再恩簽收，許再恩當天就應該把所有過  
09 戶文件提示給我們看，但許再恩說當天不舒服，也來不  
10 及，過兩天會在支票過票之前給買方，但都沒有，我們不  
11 斷催促都未提出，討論後發覺是否為騙局，所以不敢再  
12 付，才讓票被退票。後來郭金生、林建吉一直告訴我們不  
13 是這樣，因許再恩生病，所以有拖到，很多的理由，他們  
14 絕對會幫我們買到系爭房地，不會讓我們吃虧，500萬元  
15 不會不見，為求信對方，讓對方相信，所以我們之後多開  
16 4月30日的票，兩張1,000萬元，共2,000萬元給對方。這  
17 樣對方就會把文件拿出來。我們大概是4月中旬或下旬的  
18 時候開這兩張票，因原本我們不願意，但郭金生和林建吉  
19 一直保證許再恩會把文件交出來，因許再恩是前新北市議  
20 長，所以我們才繼續開票等語（見原審訴字卷一第216  
21 頁），然證人梁麗芬為上訴人之法定代理人，與本件訴訟  
22 有一定利害關係，且其證述內容亦與兩造無利害關係之證  
23 人林建吉之前開證詞不盡相符，自難執證人梁麗芬之前開  
24 證詞內容為有利於上訴人之認定。

25 4.上訴人又主張依101年4月15日委任狀記載，可知梁麗芬僅  
26 就出售系爭房地一事獲得授權，並未有簽訂乙契約購買系  
27 爭房地之代理權，且訴外人即助理李婕妤於101年5月14日  
28 雖持上訴人公司大、小章蓋於乙契約上，但梁麗芬與李婕  
29 妤均未被授權簽訂乙契約，應屬無權代理，對其不生效力  
30 云云。雖依被上訴人所提出之101年4月15日委任狀記載：  
31 「委任人嘉嘉國際開發有限公司、戴嘉麗今為辦理有關本

人不動產：土地坐落新北市○○區○○段000地號，建物坐落新北市○○區○○路000號1樓、2樓、地下室『出售事宜』，特委任梁麗芬持用本人之印鑑及有關文書證件，全權代表本人處理有關不動產出售之簽約、收款、用印、交付證件及辦理產權移轉登記等有關之一切事宜，恐口無憑，特立本委任書為證。」（見原審訴字卷一第86頁）。惟上訴人101年間之法定代理人戴嘉麗在原審證稱：上訴人與許再恩簽約購買系爭房地是由梁麗芬代表上訴人簽約，因為伊本身工作比較忙，梁麗芬是伊的好朋友，也是梁麗芬跟伊提這個案件，伊覺得有價值投資，可賺錢，就請梁麗芬去處理這個案件。伊和李婕妤是朋友關係，曾有將公司大小章交給李婕妤，授權去處理買賣系爭房地之簽約。不只1次交過印章，簽約時有1次，後來說要補章又1次，乙契約是李婕妤通知伊要補章，所以伊把大小章交給李婕妤，伊不清楚乙契約之簽約狀況。甲契約簽約時是授權梁麗芬去處理，伊有出具101年2月19日委任書給梁麗芬，以購買系爭房地，當時會知道系爭房地是梁麗芬跟伊說的，購買時有提到要集資的事情，但不記得集資細節。伊對附表二編號3、4所示支票並沒有印象，附表二編號1所示支票是上訴人簽發，但伊不清楚如何籌措資金，因不是伊負責，資金的部分都是梁麗芬在處理，購買系爭房地之資金也是梁麗芬處理等語（見原審訴字卷一第238至241頁），以及證人即助理李婕妤證稱：伊有見過乙契約，因為當時梁麗芬通知戴嘉麗要蓋印公司大小章，因戴嘉麗沒有空在上班，請伊帶上去臺北交給梁麗芬。當時我們就跟梁麗芬一起去到新店的光明街的一個辦公室去蓋這個章，因為說這個要補蓋章。伊不知道為何簽署甲契約後，要再簽乙契約之原因，這部分是梁麗芬跟戴嘉麗講說要帶印章去，說要補蓋，都是他們在處理的，所以伊不知道為什麼要再簽一個約。當時就是梁麗芬叫我們帶過去，我們就帶過去。三月份簽前約時，是伊帶印章過去，因為戴嘉麗在

01 上班，梁麗芬請伊幫忙，簽約內容不清楚，因為都是梁麗  
02 芬和張家榕在處理。前約、後約及101年4月15日委任書上  
03 嘉嘉國際開發有限公司戴嘉麗的手寫字體是伊所書寫，前  
04 約簽「嘉嘉國際開發有限公司戴嘉麗」有經過戴嘉麗口頭  
05 及書面授權，但101年3月26日簽立前約時，並未當場提出  
06 授權書給賣方看，也沒有向賣方表示伊不是戴嘉麗，而是  
07 李捷妤。在後約買主上方簽署「嘉嘉國際開發有限公司戴  
08 嘉麗」時，有經過戴嘉麗口頭授權。在101年5月14日之後  
09 幾天，在後約上補蓋上訴人公司大、小章時，有和一位年  
10 輕男性劉律師一同前往。之所以蓋大、小章還要偕同律師  
11 一同前往，是因為買賣過程都沒有看到賣方提示土地所有  
12 權狀等東西，持有人也都沒有到，所以請律師陪同，因這  
13 個東西我們不太了解，且金額龐大。戴嘉麗是授權伊簽  
14 名，是說梁麗芬和張家榕談好，伊就可以簽等語（見原審  
15 訴字卷一第219至222頁），堪認上訴人當時之法定代理人  
16 戴嘉麗已委託梁麗芬辦理有關係爭房地買賣之簽約及價金  
17 籌措相關事宜。再參以上訴人提出之委任人即上訴人、上  
18 訴人101年間之法定代理人戴嘉麗與受任人梁麗芬之101年  
19 2月19日委任狀記載：「委任人嘉嘉國際開發有限公司、  
20 戴嘉麗今為辦理有關以下不動產：土地坐落新北市○○區  
21 ○○段000地號，建物坐落新北市○○區○○路000號1  
22 樓、2樓、地下一樓簽約及相關事宜，特委任梁麗芬持本  
23 人之印鑑及有關文書證件，全權代表本人處理有關不動產  
24 之簽約、收付款、用印、交付證件及辦理產權移轉登記等  
25 有關之一切事宜，恐口無憑，特立本委任書為證。」，並  
26 經委任人即上訴人、戴嘉麗與受任人梁麗芬親自簽名用印  
27 （見原審訴字卷一第51頁），益見101年2月19日委任狀並  
28 未限制證人梁麗芬僅可簽訂甲契約，也未限制證人梁麗芬  
29 簽約之次數。況證人李捷妤在乙契約上補蓋上訴人之大、  
30 小章及代為簽署戴嘉麗姓名時，梁麗芬亦在場，並偕同律  
31 師前往，業經證人梁麗芬及李捷妤陳述明確（見原審訴字

卷一第217頁、第221頁），既有具專業能力之律師陪同在場，更顯示出上訴人對簽訂乙契約之謹慎態度。準此，上訴人前法定代理人戴嘉麗已授權梁麗芬代表上訴人全權處理系爭房地買賣之簽約、付款、用印等事宜，並非僅限於出售系爭房地事宜，甚至授權李婕妤持上訴人大小章在乙契約上蓋印，則證人梁麗芬於處理乙契約時，係具有代理權。是上訴人執101年4月15日委任狀，主張梁麗芬僅就出售系爭房地一事獲得授權，梁麗芬與李婕妤未獲授權簽訂乙契約，屬無權代理云云，自不可取。

5. 上訴人復主張許再恩於101年5月間因癌症病重，有無簽具乙契約之意思能力，乙契約未經買賣雙方意思表示一致而無效云云。惟查，證人即許再恩助理林詠琦證稱：乙契約簽約時伊在場，還有江國華律師，買方是梁麗芬及一位張先生，許再恩不在場，乙契約內容是簽約當時由江國華律師繕打，因甲契約約定之付款都沒有付，就是違約，買方有重新來談，我們就重新再做一份契約，當時梁麗芬和張先生來簽乙契約時，戴嘉麗本人沒有來，因梁麗芬說可代簽，所以江國華律師讓梁麗芬代簽，且在後面簽梁麗芬自己名字。但是有請梁麗芬轉知戴嘉麗要來補簽名。後來戴嘉麗有來補簽名和蓋章，當時戴嘉麗帶了1名男性，自稱是律師補蓋印章，但今日伊才知當天來補印章的人，不是戴嘉麗，而是證人李婕妤，且從101年3月那天，在談怎樣付款簽約的時候，都是李婕妤跟我們談和簽約，並自稱是戴嘉麗。梁麗芬簽乙契約後，伊就拿到光明街288號4樓給許再恩簽名，並由許再恩自己蓋印，下方的身分證號碼、住址、電話的手寫字體則是許再恩的秘書陳淑敏幫忙書寫的等語（見原審訴字卷一第223至225頁），足見乙契約確係由許再恩之親自簽名及蓋章。又許再恩雖因食道癌住院化療，惟101年3月至5月間，意識清楚，可辨別事理一節，亦有馬偕紀念醫院104年1月22日馬院醫外字第1040000053號函文、103年7月18日馬院醫外字第1030003403號函

01 文暨所附護理紀錄、103年5月15日馬院醫外字第10300019  
02 18號函文暨所附門診記錄單、門診病歷等件可憑（見原審  
03 訴字卷二第235頁、第2至17頁、訴字卷一第180至208  
04 頁）。是上訴人主張許再恩無意識能力，無法簽署乙契約  
05 云云，並無可取。

06 6.上訴人再主張系爭房地之共有人劉明朝、高源宏、高源  
07 澤、高源隆、高源廷、高千惠、高志清、陳朝桂對乙契約  
08 不知情，且證人陳朝桂、高源隆、高志清證稱未見過乙契  
09 約，可知雙方並無簽訂乙契約之意思合致，乙契約對其不  
10 生效力云云。惟證人即共有人高千惠在臺灣臺北地方檢察  
11 署（下稱臺北地檢署）102年度他字第8082號詐欺案件  
12 （下稱詐欺刑案）中證稱：伊是系爭房地之登記共有人，  
13 伊知道有簽約出售這件事，但整個過程伊不清楚，土地是  
14 伊父母登記在伊名下，之前是伊父親高松根在處理，伊不  
15 清楚等語（見本院前審卷一第164頁）。又證人即共有人  
16 高志清在詐欺刑案中證稱：伊記得有收到1張委託書，是  
17 委託許再恩處理，伊有委託許再恩要賣，他是伊的遠房親  
18 戚，但買賣進展到什麼程度伊不曉得等語（見本院前審卷  
19 一第164頁），在本件審理時亦證稱：伊在101年3月26日  
20 之前有授權許再恩出賣系爭房地並簽過授權書，因為系爭  
21 房地是父親及叔叔等共有，必須一起同意才能處理，伊記  
22 得有同意，但不清楚叔叔何時委託許再恩去處理之確切時  
23 間等語（見原審訴字卷二第252頁背面至253頁）。以及證  
24 人即共有人陳朝桂在詐欺刑案中證稱：伊也是一樣委託許  
25 再恩處理，以3億多委託他處理等語（見本院前審卷一第1  
26 64頁），在本件審理時亦證稱：系爭房地之前說要賣，就  
27 是委託許再恩處理，公司委託許再恩去處理系爭房地，公  
28 司如有需要印鑑證明，伊就配合等語（見原審訴字卷二第  
29 242頁背面）。又證人即共有人高源隆證稱：其他地主有  
30 傳真甲契約書給伊看，伊印象中於100年左右開始委託許  
31 再恩出售系爭房地等語（見原審訴字卷二第244頁背面、

第245頁背面）。另證人即共有人劉明朝在詐欺刑案中證稱：伊有口頭同意許再恩處理，金額只要是3億以上賣給誰都可以。伊不知道許再恩有跟上訴人簽約乙事等語（見本院前審卷一第160頁）。又證人即共有人高源宏在詐欺刑案中證稱：父親93年過世後的遺產，伊是配合其他地主、屋主一起賣，伊不知道談的過程，許再恩沒有跟伊講要跟上訴人簽約乙事等語（見本院前審卷一第160頁）。且證人即共有人高源澤、高源廷在詐欺刑案中均陳述：許再恩沒有跟伊等講要賣土地一事，是另一個地主陳朝桂有轉達許再恩的意思，伊等有表示要配合其他地主辦理，伊等不知道與上訴人簽約乙事等語（見本院前審卷一第160頁）。另證人即共有人高銘桂證稱：是土地共有人一起開會後，決定要賣，請許再恩處理，許再恩請我們蓋章我們就蓋章，伊知道賣3億多元，當時我們開會時，有告知許再恩超過3億就可以賣，3億以下要另外開會討論，後來賣了3億多，許再恩有拿出來分，按照持分，伊有分到錢，因還有稅金及相關處理費，處理完後再結算，許再恩還沒有處理完就過世了等語（見本院前審卷一第339至340頁）。由上開各共有人之陳述，可知各共有人間確有委任授權許再恩出賣系爭房地，如買賣價金高於3億元以上，許再恩可自行決定，如低於3億元以下時，始需另討論之。買賣事宜有時由共有人陳朝明轉達，各共有人間無需詳知買賣契約之細節，買賣成立後，許再恩請各共有人蓋章配合辦理過戶事續，各共有人即願意配合辦理。故上訴人執部分共有人提及不知許再恩與上訴人簽約乙節，主張許再恩未得到全體共有人之授權，乙契約未成立生效云云，自不可取。

- 7.據上，上訴人既與許再恩、高銘桂等10人簽訂乙契約，即以乙契約之約定取代甲契約，作為系爭房地買賣之準據，是甲契約所約定之付款期限及移交不動產方法等約款，已失其效力。雖上訴人主張許再恩無法依甲契約第3條第2項

約定，提出其與其他共有人辦理過戶所需之相關文件予羅  
忻沛及戴嘉麗，有違反甲契約上開約定、第4條、第7條、  
第10條之情事云云，並提出101年6月7日中聯桃寅律字第1  
01-010-04號律師函、101年6月12日中聯桃寅律字第101-0  
11-04號律師函、101年6月20日中聯桃寅律字第101-012-0  
4號律師函、收件回執、詐欺刑案之訊問筆錄為證（見司  
促卷第13至26頁、本院前審卷一第162至165頁），然本件  
應以乙契約為系爭房地買賣約款之準據，業如前述，故上  
訴人仍執甲契約之約定主張許再恩與高銘桂等10人有違約  
云云，自無可取。

(二)乙契約是否業經許再恩與高銘桂等10人合法解除？

依乙契約第3條約定：「……(二)第2期款甲方（指上訴人）  
於101年4月30日給付2,000萬元予乙方（指許再恩與高銘  
桂等10人）（如附件一台支票），另於101年5月24日給  
付7,460萬元整……」、第10條：「本約簽定後，倘甲方  
不買或不按約定日期付款或違反本約各條款約定時，願將  
既付價款全部由乙方無條件沒收抵作違約金外，乙方並得  
不經催告而解除本約……」、第11條約定：「甲、乙雙方  
同意委任羅忻沛及戴嘉麗地政士，並同意金錢及證件交付  
所在地為新北市○○區○○街000號5樓……」（見原審訴  
字卷一第83至84頁）。則上訴人應於101年5月24日給付許  
再恩與高銘桂等10人7,460萬元，許再恩同時交付辦理所  
有權移轉登記所需之各共有人相關文件予上訴人，然上訴  
人不否認其未於101年5月24日給付7,460萬元而為同時履  
行抗辯（見本院卷三第160、290頁），許再恩與高銘桂等  
10人自可依乙契約第10條約定，得不經催告而解除契約，  
又許再恩與高銘桂等10人以101年5月28日存證信函通知上  
訴人解除乙契約及沒收已付價款2,500萬元，並於101年5  
月29日寄達上訴人於乙契約所載之地址，有上開存證信函  
及回執可稽（見原審訴字卷一第87至90頁），是許再恩與  
高銘桂等10人業於101年5月29日合法解除乙契約。



01 (三)上訴人得否依甲契約第10條約定及不完全給付之債務不履行  
02 規定，請求被上訴人於繼承許再恩之遺產範圍內返還已  
03 付2,500萬元，並請求賠償同額之懲罰性違約金？

04 查，上訴人與許再恩及高銘桂等10人所簽訂之乙契約，業  
05 已就買賣價金之付款方式、條件、期限等項另行約定，應  
06 認兩造已合意將甲契約中買賣契約價金之付款方式、條  
07 件、期限，由乙契約之約款取代，亦即甲契約、乙契約2  
08 份契約之約定不同之處，由乙契約取代甲契約，此由雙方  
09 約定之買賣標的相同、甲契約已付價金轉作乙契約定金等  
10 項，而非另行交付價款即可知，亦即甲契約業經乙契約之  
11 訂立而失效，且上訴人未依約給付乙契約所載之第二期款  
12 7,460萬元，許再恩與高銘桂等10人已就上訴人之違約事  
13 項為解除乙契約之意思表示，自應認乙契約已合法解除，  
14 業如前述，則上訴人再執甲契約約定，主張許再恩有未同  
15 時交付其與高銘桂等10人之所有權狀、戶籍謄本、委託書  
16 等文件，有違反甲契約之約定，且應負不完全給付之賠償  
17 責任云云，自不可取。是上訴人依甲契約第10條約定，及  
18 追加依民法第227條第1項規定，併引同法第231條第1項、  
19 第254條規定，請求被上訴人於繼承許再恩之遺產範圍內  
20 返還已付價金2,500萬元，並請求賠償同額之懲罰性違約  
21 金，合計5,000萬元本息，為無理由。

22 (四)上訴人得否依乙契約第10條約定及不完全給付之債務不履行  
23 規定，請求被上訴人於繼承許再恩之遺產範圍內返還已  
24 付價金2,500萬元，並請求賠償同額之懲罰性違約金？

25 1.上訴人主張縱認乙契約有效並取代甲契約，許再恩亦有未  
26 於101年4月30日備齊過戶所需文件，且因高銘乾已死亡，  
27 其繼承人於101年12月17日始完成繼承登記，許再恩顯無  
28 法於101年12月17日以前提供高銘乾之文件辦理過戶，亦  
29 違反乙契約第7條約定云云。惟查：

30 (1)按「遺產稅或贈與稅納稅義務人繳清應納稅款、罰鍰及加  
31 徵之滯納金、利息後，主管稽徵機關應發給稅款繳清證明

書；其經核定無應納稅款者，應發給核定免稅證明書；其有特殊原因必須於繳清稅款前辦理產權移轉者，得提出確切納稅保證，申請該管主管稽徵機關核發同意移轉證明書。……」、「地政機關及其他政府機關，或公私事業辦理遺產或贈與財產之產權移轉登記時，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或核定免稅證明書或不計入遺產總額證明書或不計入贈與總額證明書，或同意移轉證明書之副本；其不能繳附者，不得逕為移轉登記。」，遺產及贈與稅法第41條第1項、第42條分別定有明文。是地政機關於辦理遺產之產權移轉登記時，可依當事人檢附稅捐稽徵機關核發之同意移轉證明書，為產權移轉登記。

(2)系爭房地原共有人高銘乾於99年12月8日死亡，其繼承人高志清、高千惠、陳秀蓮、高瑞彬、高哲文（下稱高志清等5人）已針對系爭房地提供擔保，於101年5月21日取得財政部臺灣省北區國稅局核發之遺產稅擔保同意移轉證明書（見原審訴字卷二第146頁），是被上訴人抗辯許再恩及高銘桂等10人可於同日將該證明書提出於約定清償地即新北市○○區○○街000號5樓等情，尚屬有據。另許再恩及高銘桂等10人於解除乙契約後，仍將系爭房地出賣予喝采公司，該公司即持上開遺產稅擔保同意移轉證明書，於102年1月14日完成所有權移轉登記，高銘乾之繼承人高志清等5人則至102年4月8日方繳清高銘乾之遺產稅，於102年5月14日經稅捐機關核發遺產稅繳清證明書，有該遺產稅繳清證明書、新北市中和地政事務所網路申領異動索引可查（見原審訴字卷二第99至100頁、司促卷31頁）。則上訴人主張於高志清等5人在辦理繼承登記之前，許再恩無法於101年12月17日之前提供高銘乾就系爭房地之相關文件辦理過戶手續，明顯違反乙契約第7條約定云云，自不可取。

2.上訴人再主張許再恩未依乙契約約定，備妥辦理所有權移

轉登記所需之所有權狀、戶籍謄本、委託書、聲請書、公  
定契約書、房屋稅單等有關證件交予指定之地政士戴嘉麗  
及羅炘沛，其係依民法第264條第1項規定行使同時履行抗  
辯權，許再恩係違約云云，為被上訴人所否認，並辯稱許  
再恩與高銘桂等10人已依債務本旨於清償日即101年5月24  
日將約定文件提出於清償地，係上訴人受領遲延等語。經  
查，依乙契約第11條約定：「甲、乙雙方同意委任羅炘沛  
及戴嘉麗地政士，並同意金錢及證件交付所在地為新北市  
○○區○○街000號5樓。」（見原審訴字卷一第84頁），  
可知許再恩與高銘桂等10人交付系爭房地共有人之相關過  
戶證件之清償地係在新北市○○區○○街000號5樓。又證  
人林詠琦證稱：江國華於101年5月14日簽乙契約時有提示  
系爭房地共有人之所有權狀等文件給買方（誤繕為賣方）  
看，因為賣主都有把這些資料交給江國華先生。且101年3  
月26日簽甲契約亦有提供給買方看，……。提供給他們看  
完之後就收回來，因為我們有表示要等買方給付款項，我  
們才會由我們的代書會同他們的代書一起去辦理。我們拿  
過戶文件給買方看時是有經過買方一一確認。我們是一個人  
看完之後先收回來，再拿給下一個人看，例如先給梁麗  
芬看完，收回來之後再給張先生看。提供給買方看的文  
件，也有包括各個所有權人的印鑑證明書等語（見原審訴  
字卷一第226頁正、背面），足認許再恩與高銘桂等10人  
已於101年5月24日備齊約定文件。況上訴人既未於101年5  
月24日在上開清償地提出7,460萬元以為給付，縱使許再  
恩已備妥相關文件於該清償地，上訴人亦無法受領；且按  
債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，  
仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後始能免責，最高  
法院88年度台上字第2792號判決意旨可資參照，則上訴人  
於許再恩與高銘桂等10人合法解除乙契約後，始主張行使  
同時履行抗辯權，揆諸前開說明，上訴人仍不免除其給付  
價金之遲延責任。是上訴人主張許再恩未依乙契約約定備

妥辦理所有權移轉登記所需之文件，其得主張同時履行抗辯云云，自無可取。

3.從而，許再恩與高銘桂等10人並無違反乙契約第7條約定，上訴人依乙契約第10條約定及追加依民法第227條第1項規定，併引同法第226條第1項、第256條規定，請求被上訴人於繼承許再恩之遺產範圍內給付5,000萬元本息，為無理由。

(五)許再恩與高銘桂等10人依乙契約第10條前段約定，將2,500萬元充當違約金，該違約金是否過高？若經酌減，上訴人得否依民法第179條規定，請求被上訴人於繼承許再恩之遺產範圍內給付2,493萬9,342元本息？

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。民法所定違約金有兩種，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人僅得就原來之給付或違約金擇一請求；二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求原來之給付。而當事人所約定之違約金究屬何性質，應依當事人之意思定之，倘當事人未約定，則視為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，此觀民法第250條第2項之規定自明（最高法院86年度台上字第3397號判決意旨參照）。查，由乙契約第10條前段約定：「本約簽定後，倘甲方（指上訴人）不買或不按約定日期付款或違反本約各條款約定時，願將既付價款全部由乙方（指許再恩與高銘桂等10人）無條件沒收抵作違約金外，乙方並得不經催告而解除本約……」（見原審訴字卷一第84頁）以觀，該約款並未就「違約金」性質為特別約定，

則依上開說明，此違約金應屬於損害賠償總額預定違約金。是被上訴人抗辯乙契約第10條前段關於違約金之約定屬懲罰性違約金云云，並不可取。

2. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第252條分別定有明文。又按當事人約定契約不履行之違約金過當者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害，以為酌定之標準數額；違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務人如能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，不因懲罰性違約金或賠償預定性違約金而異（最高法院89年度台上字第1709號判決要旨參照）。又違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同，前者係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，非以債權人所受損害為唯一審定標準；後者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，惟應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減，且此種違約金於債權人無損害時，不能請求（最高法院106年度台上字第1839號、87年度台上第2563號、83年度台上字第2879號判決意旨參照）。且按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條第2項前段定有明文；此項違約金，於有約定之違約情事時即已發生，雖不因契約之解除而隨同消滅，惟是否相

當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。而民法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，並非積極的認有新賠償請求權發生，不過規定因其他已發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙。故因契約消滅所生之損害，並不包括在內，該條所規定之損害賠償請求權，係專指因債務不履行之損害賠償而言，其因契約解除後所生之損害，並不在得斟酌之列。故出賣人因買受人不履行債務而解除契約，如買賣標的物之市價於解約前已有跌落，低於原定買賣價金，出賣人之財產價值因而減少，該價差固可認係出賣人因買受人不履行債務所受之損害，以之作為酌定違約金之標準；惟契約解除後，買賣標的物之價值如再有貶損，則不得再以之為酌定違約金之標準（最高法院95年度台上字第1831號判決意旨參照）。

3. 上訴人主張縱許再恩與高銘桂等10人得依乙契約沒收2,500萬元充當違約金，但許再恩與高銘桂等10人實際損失僅有其未依約給付7,460萬元之翌日即101年5月25日起，至被上訴人解約之日即101年5月28日止，共計3萬0,658元之利息損失，違約金應酌減至3萬0,658元，逾此金額屬不當得利等語，為被上訴人所否認，並辯稱許再恩與高銘桂等10人受有系爭利息損失、系爭仲介費損失、系爭轉售跌價損失，共計3,429萬8,370元，違約金2,500萬元並無過高，且低於內政部公告之契約範本中違約金總價15%之上限等語。經查：

(1) 被上訴人辯稱違約金金額僅為契約總價7.5%，低於內政部公告之契約範本中違約金總價15%之上限，違約金並無過高云云，惟依前開判決意旨，違約金是否過高，應參酌解約時一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害等情形，以作為審酌決定該約定之違約金是否過高及應如何核減之基準，自非僅因違約金低於內政部公告之契約範本中違約金總價15%之上限，即可毋庸參酌被上訴人因上訴

人違約實際所受損害及所失利益為若干，而認定違約金並無過高。是被上訴人前開辯詞，自不可取。

(2)被上訴人又辯稱許再恩與高銘桂等10人可於101年5月24日獲得價金7,460萬元，以及於101年7月24日取得價金3億0,700萬元，卻因上訴人違約未能如期取得，致受有系爭利息損失，共計829萬8,370元云云。然被上訴人已合法解除乙契約，自不得再將契約解除後之利息損失，作為審酌違約金是否過高之依據，已如前述判決意旨，則被上訴人所主張之系爭利息損失，其中自101年5月29日解約翌日即101年5月30日起至102年1月23日喝采公司給付尾款止之利息，屬於解約後發生之因素，自不得列入違約金酌減之評估依據，但其中自上訴人未給付價金7,460萬元之翌日即101年5月25日起至被上訴人於101年5月29日解約之日止（共計5日），按年息5%計算之利息損失即5萬1,096元（計算式：7,460萬元×5%×5/365=5萬1,096元），自應列入違約金酌減之考量因素。是被上訴人抗辯許再恩與高銘桂等10人因上訴人違約受有利息損失5萬1,096元部分，自屬有據；惟逾此金額部分，自不得列入違約金酌減之考量。

(3)被上訴人復辯以許再恩與高銘桂等10人透過林詠琪與上訴人簽約，支付林詠琪系爭仲介費，但其解約後，受有無益支出系爭仲介費之損失等語，並提出證人林詠琪證詞為證。雖證人林詠琪證稱：伊擔任買賣系爭房地之賣方（指許再恩與高銘桂等10人）仲介，伊在本件買賣收了1,000萬元仲介費，是許再恩簽完甲契約後就匯款仲介費1,000萬元給伊。解約後，許再恩也沒有跟伊討回仲介費等語（見本院卷二第289、291頁），然證人林詠琪在原審證稱其有幫忙許再恩處理一些瑣碎的事情等語（見原審訴字卷一第222頁背面），並作證說明簽署甲契約、乙契約之過程（見原審訴字卷一第223至231頁），但其從未提及其為系爭房地買賣之仲介，卻於多年後在本院證稱其為系爭房

地買賣之仲介，即有可疑。又證人林詠琪在本院證稱：其為許再恩之子（即許正鴻）之助理，上訴人透過一個人（指證人林建吉）來找許再恩，許再恩才交代伊處理系爭房地買賣之事情等語（見本院卷二第291頁），且證人林建吉證稱：在上訴人和許再恩簽立甲契約之前，上訴人透過郭金生來找伊，說要買系爭房地，伊再去找許再恩，許再恩請林詠琦來跟伊協調等語（見原審訴字卷一第232頁），足認上訴人已透過證人林建吉主動向許再恩表示購買系爭房地之意願，許再恩並無再需透過另1名仲介尋找買方之必要。雖證人林詠琪有處理系爭房地後續締約或過戶等文書作業，但證人林詠琪既係許正鴻之助理兼為許再恩處理事務，衡情本會有領取一定薪資，則證人林詠琪處理系爭房地後續締約或過戶等文書作業，是否會額外收取仲介費1,000萬元，亦屬可疑。況經本院調閱證人林詠琪100年度、101年度綜合所得稅結算申報書，可知證人林詠琪在上開兩年度毫無1,000萬元之所得收入，有財政部北區國稅局110年11月30日北區國稅新店綜所字第1101217103號函暨所附上開年度申報書可考（見本院卷三第225至230頁），再參以被上訴人未能提出證據證明許再恩與高銘桂等10人有支付證人林詠琪仲介1,000萬元之支出金流資料，益徵證人林詠琪證稱其有收受仲介費1,000萬元之證詞內容，真實性存疑，難以採信；此外，被上訴人迄今未能舉出其他證據證明許再恩與高銘桂等10人有因上訴人違約，受有系爭仲介費之損害。是被上訴人辯以許再恩與高銘桂等10人受有系爭仲介費之損害云云，並不可取。至被上訴人辯稱許再恩與高銘桂等10人另受有出售喝采公司仲介費之損失云云，惟該仲介費係發生在許再恩與高銘桂等10人解約後，揆諸前開判決意旨，許再恩與高銘桂等10人重行出售喝采公司所支付之仲介費，自不得以之為酌定違約金之標準，併此敘明。

(4)被上訴人另辯以其受有系爭轉售跌價損失云云，惟依前開



判決意旨，可知系爭轉售跌價損失，係被上訴人於101年5月28日解除乙契約解後所生之損害，並不在得斟酌違約金考量因素之列。至系爭房地於解約時是否受有價金減少之損失，經兩造合意由本院選任臺北市建築師公會進行鑑定，該公會出具110年4月6日（110）（十七）鑑字第0777號（下稱系爭鑑定報告），結論：「十三：……（一）系爭建物於民國101年5月14日之不動產總值（市價）為新台幣：參億參仟肆佰肆拾萬柒仟柒佰陸拾陸元整（計算式： $425,469,498 \times 30\% + 295,381,309 \times 70\% = 334,407,766$ 元）。（二）系爭建物於民國101年5月28日之不動產總值（市價）為新台幣：參億參仟伍佰陸拾玖萬伍仟柒佰壹拾伍元整（計算式： $429762,663 \times 30\% + 295,381,309 \times 70\% = 335,695,715$ 元）。」（見系爭鑑定報告第22頁，附卷外），足見許再恩與高銘桂等10人於101年5月28日解除乙契約時，系爭房地不動產總值（市價）為3億3,569萬5,715元，高於簽約時101年5月14日之3億3,440萬7,766元，自難認許再恩與高銘桂等10人於101年5月28日解約時受有價金減少之損失。至被上訴人辯稱系爭房地為商用不動產，主要目的在於收益，租金多寡及投資報酬率會影響房地價值，系爭鑑定報告未以收益法為估價方式，自非可採云云，並提出臺北市仲介經紀商業同業公會101年3月16日北市房仲鵬字第101057號函、系爭鑑定報告會勘紀錄表、101年商用不動產投報率新聞、租賃契約書為證（見本院卷二第437至454頁），惟系爭鑑定報告記載：「玖、鑑定分析與結果：……（十）基上，採用『不動產估價技術規則』〈比較法〉推估系爭建物於民國101年5月14日及101年5月28日之不動產總值市價如下：……茲依上表系爭一層總價247,209,860元分析投資報酬率，被上訴人訴訟代理人於第一次會勘時當場提供99～102年間系爭一層租賃契約書（105.3.30之上證4），該契約書約定系爭一層全部每月租金342,000元（未含10%租賃所得稅），另就該

店每月未稅營業額超過壹仟萬元以上，就該超過部分加抽4%，作為甲方租金之一部分。準此，假設每月未稅營業額超過300萬元，則全年租金收入為5,954,400元【計算式： $(342,000 \times 1.1 + 3,000,000 \times 4\%) \times 12 = 5,954,400$ 】，其投資報酬率為2.4%，與雙北市租金投報率介於2~3%之市場行情尚無明顯落差。」（見系爭鑑定報告第19頁），可見系爭鑑定報告縱未採取收益法為估價方式，其所作成之鑑定意見已綜合考量系爭房地之租金多寡及投資報酬率等因素，自己符合被上訴人所提出之上開函文中「說明二：商用不動產租金多寡，會影響房地價值及出價。說明三：商用不動產租金投資報酬率會影響其他房地總值及購買意願」（見本院卷二第437頁）之情節，並無被上訴人指摘不當之處，是系爭鑑定報告已詳述價格形成之因素，並綜合考量各建物與勘估標的間之差異，儘可能蒐集相關案例，並就該相關案例加以檢視，選擇最適當之標的作為比較法之參考基準，其所採取之鑑定方法並無不當，則被上訴人前開辯詞，並不可取。準此，被上訴人辯稱許再恩與高銘桂等10人受有系爭轉售跌價損失云云，自不可取。

- (5)基上，本院審酌上訴人訂立甲契約後，即有遲延給付價金之情，經重新簽署乙契約後，仍未依限繳納價金，許再恩與高銘桂等10人始依約將上訴人已繳價金沒收等上訴人履約情形、違約原因、雙方聯繫處理過程以及被上訴人簽約前為順利簽約而支出相關人事等成本、影響許再恩與高銘桂等10人原預計之投資、計劃等狀況，再斟酌許再恩與高銘桂等10人受有解約前之利息損失5萬1,096元，上訴人在許再恩與高銘桂等10人解約前已繳交價金2,500萬元，其已就債務為一部履行，許再恩與高銘桂等10人因此受有一定孳息利益，復兼衡內政部公告編印，經行政院消費者保護委員會決議通過之預售屋買賣契約書範本（即本件101年5月29日解約時仍可適用之條文）、成屋買賣契約書範

01 本（解約時適用版本、101年10月公告之新版本），其中  
02 關於違約之處罰規範：「買方違反有關『付款條件及方  
03 式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之\_\_（最高  
04 不得超過百分之十五）計算之金額。……」（見本院前審  
05 卷一第146頁）；「賣方得解除契約並沒收已付價款充作  
06 違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之  
07 十五為限。……」（解約時適用版本見本院前審卷二第20  
08 8頁反面、101年10月公告新版本見本院前審卷一第148  
09 頁），均規範違約金以不超過房地總價款之15%為上限之  
10 標準，本件違約金2,500萬元僅占總價款3億3,200萬元之  
11 7.53%，另兩造於101年5月14日簽定乙契約，許再恩與高  
12 銘桂等10人於101年5月28日解除乙契約，可見乙契約僅15  
13 日即因經解除而溯及失效，上訴人之違約期間極短、違約  
14 程度輕微，及後續相關處理過程、現今社會經濟狀況等情  
15 狀，認許再恩與高銘桂等10人沒收價金2,500萬元充作違  
16 約金，核屬過高，應酌減為15萬元，較為適當。

- 17 4.次按違約金經法院核減後，就減少部分應依不當得利規定  
18 返還，與契約解除後之回復原狀義務，兩者之法律關係不  
19 同，其請求權個別存在，當事人行使解除權後，依民法第  
20 259條及第260條規定，除請求回復原狀外，並得請求損害  
21 賠償，亦即民法第259條乃不當得利之特別規定，僅適用於  
22 解除契約後之回復原狀義務，其範圍與一般不當得利不同，  
23 是以約定之違約金過高，經法院酌減之數額，應依一般不  
24 當得利規定請求返還（最高法院94年度台上字第1874  
25 號判決意旨參照）。承前所述，許再恩與高銘桂等10人前  
26 沒收之違約金數額2,500萬元，於解約後，許再恩與高銘  
27 桂等10人所得沒入之違約金應酌減至15萬元為相當。是本  
28 件經核減後，許再恩與高銘桂等10人就溢收部分即2,485  
29 萬元（計算式：2,500萬元－15萬元＝2,485萬元），即已  
30 屬無法律上之原因而受有利益，致上訴人受損。雖上訴人  
31 主張本件屬不可分之債，許再恩應負擔全部給付，其僅對

01 許再恩提告並無不當云云，並援引臺灣高等法院臺中分院  
02 93年度上字第296號判決意旨、本院110年度上字第215號  
03 判決意旨為憑，然出售系爭房地之出賣人為許再恩與高銘  
04 桂等10人，非僅許再恩1人，許再恩僅係高銘桂等10人之  
05 代理人，許再恩與高銘桂等10人因酌減上開違約金後，就  
06 溢收部分即2,485萬元所負有不當得利之返還責任，性質  
07 上應屬可分之債。至於上訴人所提及之臺灣高等法院臺中  
08 分院93年度上字第296號判決之原因事實為「被上訴人以  
09 總價2,377萬6,500元，向上訴人即附帶被上訴人陳生、劉  
10 俊雄、陳許枝芳（以下稱上訴人）等買受其等分別所有之  
11 坐落臺中縣沙鹿鎮南勢坑段南勢坑小段第81之6、84之4、  
12 84之25（以上三筆土地所有權人為上訴人劉俊雄）、84、  
13 84之2、87之4（以上三筆土地所有權人為上訴人陳生）地  
14 號等6筆土地，及其上門牌號碼臺中縣○○鎮○○里○○  
15 路00巷0號（所有權人為上訴人陳許枝芳）、臺中縣○○  
16 鎮○○里○○路00巷0號（所有權人為上訴人劉俊雄）等  
17 二棟建物（下稱系爭不動產）。」等情，以及本院110年  
18 度上字第215號判決之原因事實為「上訴人與訴外人均美  
19 建設股份有限公司（下稱均美公司）於105年7月28日與被  
20 上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定上  
21 訴人與均美公司以總價3,900萬元向被上訴人購買如原判  
22 決附表所示房屋（下稱系爭房屋）之所有權及所坐落基地  
23 （下稱系爭土地）之地上權（下合稱系爭不動產）」等  
24 情，可知前者判決係多筆不動產之所有權人出售不動產之  
25 情節，後者判決係多數買方之情節，與本件事實係分別共  
26 有人出售系爭房地之情節均不相同，自難比附援引之，是  
27 上訴人主張許再恩應負全部返還責任，繼承人即被上訴人  
28 亦應連帶負全部給付之責云云，自不可取。另參酌系爭鑑  
29 定報告以成本法鑑定系爭房地之各自價值時，乃認定：  
30 「十一、基上，依成本法計算系爭建物（即地下一層＋一  
31 層＋二層）於101年5月之重建成本扣減累積折舊額為207,

158,835元，計算表詳附件二十。土地成本（指許再恩與高銘桂等10人之土地持分部分）為88,222,474元，計算表詳附件二十一。合計成本為295,381,309元」（見系爭鑑定報告第21頁），系爭房屋價值占系爭房地總價值10分之7（計算式： $2\text{億}0,715\text{萬}8,835\text{元} \div 2\text{億}9,538\text{萬}1,309\text{元} = 0.7$ ，小數點第二位以下四捨五入），系爭土地價值占系爭房地總價值10分之3（計算式： $8,822\text{萬}2,474\text{元} \div 2\text{億}9,538\text{萬}1,309\text{元} = 0.3$ ，小數點第二位以下四捨五入），被上訴人就業經酌減而不得沒收之2,485萬元，系爭房屋部分占其中1,739萬5,000元（計算式： $2,485\text{萬元} \times 0.7 = 1,739\text{萬}5,000\text{元}$ ），系爭土地占其中745萬5,000元（計算式： $2,485\text{萬元} \times 0.3 = 745\text{萬}5,000\text{元}$ ），再參考許再恩就系爭房屋所有權應有部分為10分之1，就系爭土地所有權應有部分為10000分之189（見本院卷一第277、280、283、286頁）。因此，許再恩所獲不當得利金額為188萬0,400元【計算式： $(1,739\text{萬}5,000\text{元} \times 1/10) + (745\text{萬}5,000\text{元} \times 189/10000) = 188\text{萬}0,400\text{元}$ 】。另本院已適度向上訴人闡明提告對象及給付可分與否等問題（見本院卷三第220頁），上訴人仍主張許再恩應負全部給付之責，本院本於辯論主義之原則，僅就此範圍為審理，併此敘明。

5.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文，又同法第400條第2項對經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張抵銷之當事人就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有舉證責任（最高法院88年度台上字第3398號判決意旨參照）。且按賠償總額預定性之違約金，乃以該違約金作為債務人於債務不履行時之損害賠償總額之預定（或推定）。當事人有損害賠償總額預定性違約金之約定時，如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，債權人除得請求債務人履行原債務及支付違約金外，不得再請求債務人支付或賠償因債務不履行而生之其他債務，此觀民

01 法第250條第2項之規定甚明（最高法院102年度台上字第8  
02 89號判決意旨）。經查：

03 (1)被上訴人辯稱許再恩與高銘桂等10人因上訴人違約，可依  
04 民法第231條、第233條第1項規定，請求上訴人賠償其所  
05 受系爭利息損失，可為抵銷云云，惟乙契約第10條前段既  
06 屬損害賠償總額預定違約金性質之約款乙節，已如前述，  
07 則揆諸前揭說明，許再恩與高銘桂等10人自不得請求上訴  
08 人賠償其解約前因上訴人債務不履行所生之利息損失5萬  
09 1,096元債務。又被上訴人所稱許再恩與高銘桂等10人解  
10 約後所受利息損失部分，既因被上訴人解除乙契約後，乙  
11 契約溯及的失其效力，上訴人已無須依約繼續履行給付許  
12 再恩與高銘桂等10人買賣價金之契約義務，許再恩與高銘  
13 桂等10人自無因上訴人遲延給付其餘價金，而致其受有利  
14 息損失可言。是被上訴人執系爭利息損失債權為抵銷抗辯  
15 云云，並不可取。

16 (2)被上訴人復辯稱許再恩與高銘桂等10人因上訴人違約，可  
17 依民法第260條、第227條、第233條第3項規定，請求上訴  
18 人賠償其所受系爭仲介費損失，可為抵銷云云。然被上訴  
19 人所舉證據並無法證明許再恩與高銘桂等10人受有系爭仲  
20 介費損失之情，已詳如前述；縱使許再恩與高銘桂等10人  
21 有此損失，因乙契約第10條前段屬損害賠償總額預定違約  
22 金性質之約款，依前揭判決意旨，許再恩與高銘桂等10人  
23 自不得請求上訴人賠償其解約前因上訴人債務不履行所生  
24 之系爭仲介費損失債務。是被上訴人抗辯得以系爭仲介費  
25 債權為抵銷云云，自無可取。

26 (3)被上訴人再辯以許再恩與高銘桂等10人因上訴人違約，可  
27 依民法第260條、第227條、第233條第3項規定，請求上訴  
28 人賠償其所受系爭轉售跌價損失，並為抵銷云云。惟按民  
29 法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，  
30 並非積極的認有新賠償請求權發生，不過規定因其他原因  
31 已發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙。故該

條所定損害賠償請求權，係專指因債務不履行之損害賠償而言，契約解除後所生之損害，並不包括在內。倘買賣標的物之市價於解約前已有跌落，低於原定買賣價金，出賣人之財產價值因而減少，固可認係出賣人因買受人不履行債務所受之損害，然買賣標的物之價值於解約後始有貶損，則非債務不履行所生之損害（最高法院101年度台上字第793號判決意旨），則被上訴人所謂系爭轉售跌價損失，係屬於許再恩與高銘桂等10人合法解除乙契約後所產生，並不在民法第260條所規定因債務不履行之損害賠償在內，自難認許再恩與高銘桂等10人有因上訴人不履行債務而受有系爭轉售跌價損害。況許再恩與高銘桂等10人於101年5月28日解除乙契約時，系爭房地不動產總值高於簽約時之總價，已如前述說明，故許再恩與高銘桂等10人以低於解約時之市場價值轉售系爭房地予與喝采公司，應屬許再恩與高銘桂等10人自行判斷售價之結果，與上訴人遲延給付價金之行為間亦無相當因果關係可言。是被上訴人不得依民法第260條、第227條、第233條第3項規定，請求上訴人賠償系爭轉售跌價損失，則其執此債權為抵銷抗辯云云，亦不足取。

6. 另按受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還，民法第182條第2項固有明文。惟在違約金酌減之情形，違約金酌減為形成訴權，此觀諸民法第252條之規定即明，並非當事人一主張即生效力，是在法院判決確定時，違約金酌減之形成力始發生，於斯時不當得利之請求權始確定發生，不當得利受領人始確定知悉其受領超過酌減後數額部分，受領法律上原因已不存在，按諸民法第182條第2項規定違約金之受領人應於判決確定時，始有附加利息一併返還之義務；申言之，當事人（債權人）在法院為酌減前，並無返還違約金之義務，必於法院為酌減裁判之法律效果形成後，請求權一方

(債務人)之請求權方確定發生，而有因債權人給付遲延另須支付遲延利息問題（最高法院102年度台上字第1330號、98年度台上字第501號、97年度台上字第1078號判決意旨參照）。是上訴人請求被上訴人返還違約金酌減後之利息，應自本件判決確定時起至清償日止之範圍內，始屬有據。

7.從而，許再恩與高銘桂等10人原沒收之2,500萬元違約金應酌減為15萬元，則許再恩依持分比例就其中業經酌減而不得沒收之188萬0,400元，自屬無法律上原因而受有利益，並致上訴人受有損害。又許再恩於102年2月8日過世後，其繼承人為被上訴人，此為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(三)），是上訴人再備位依民法第252條規定、第179條規定以及繼承之法律關係，請求被上訴人應於繼承被繼承人許再恩之遺產範圍內連帶給付188萬0,400元本息範圍，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則為無理由。

六、綜上所述，上訴人依甲契約第10條約定、繼承之法律關係，先位請求被上訴人應於繼承被繼承人許再恩之遺產範圍內連帶給付其5,000萬元，及自民事聲請追加暨公示送達狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，以及依乙契約第10條約定、繼承之法律關係，備位請求被上訴人應於繼承被繼承人許再恩之遺產範圍內連帶給付其5,000萬元，及自本院105年4月26日言詞辯論期日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，於法並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另上訴人在本院追加依民法第252條、第179條規定及繼承之法律關係，再備位請求被上訴人應於繼承被繼承人許再恩之遺產範圍內連帶給付188萬0,400元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息範圍內，為有理由，應予准許；逾此部分之再備位請求，為



無理由，不應准許。且上訴人就先位之訴追加民法第227條第1項、第231條第1項、第254條規定為請求權，以及就備位之訴追加民法第227條第1項、第226條第1項、第256條規定為請求權，亦為無理由，不應准許。又兩造就本判決第二項所命給付部分，均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至上訴人再備位之訴敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，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，本件上訴為無理由，追加之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 10 日  
民事第十七庭

審判長法 官 黃雯惠

法 官 朱慧真

法 官 趙伯雄

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。

中 華 民 國 111 年 5 月 11 日  
書記官 陳韋杉

附表一：

| 編號 | 上訴及追加聲明            | 請求權基礎                          |
|----|--------------------|--------------------------------|
| 1  | 先位聲明：<br>(一)原判決廢棄。 | 兩造間101年3月26日不動產買賣契約（即甲契約）第10條約 |

01

|   |                                                                                                                                                |                                                                                            |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p>(二)被上訴人應於繼承被繼承人許再恩之遺產範圍內連帶給付上訴人新臺幣5,000萬元，及自民事聲請追加暨公示送達狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。</p> <p>(三)願供擔保請准宣告假執行。</p>                                 | <p>定、繼承之法律關係及追加民法第227條第1項規定，併引同法第231條第1項、第254條規定，請求擇一為有利判決。</p>                            |
| 2 | <p>備位聲明：</p> <p>(一)原判決廢棄。</p> <p>(二)被上訴人應於繼承被繼承人許再恩之遺產範圍內連帶給付上訴人新臺幣5,000萬元，及自本院105年4月26日言詞辯論期日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。</p> <p>(三)願供擔保請准宣告假執行。</p> | <p>101年5月14日不動產買賣契約（即乙契約）第10條約定、繼承之法律關係及追加民法第227條第1項規定，併引同法第226條第1項、第256條規定，請求擇一為有利判決。</p> |
| 3 | <p>再備位聲明：</p> <p>(一)被上訴人應於繼承被繼承人許再恩之遺產範圍內連帶給付上訴人新臺幣2,496萬9,342元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。</p> <p>(二)願供擔保請准宣告假執行。</p>                         | <p>依民法第252條酌減違約金，並依民法第179條、繼承之法律關係請求返還酌減後差額。</p>                                           |

02

## 附表二：

03

| 編號 | 金額      | 發票日及票號                     | 備註                  | 卷證所在     |
|----|---------|----------------------------|---------------------|----------|
| 1  | 500萬元支票 | 101年3月13日<br>票號：CA0000000號 | 上訴人於101年3月13日交付，作為前 | 見原審卷一76頁 |

|   |            |                             |                                             |             |
|---|------------|-----------------------------|---------------------------------------------|-------------|
|   |            |                             | 約第一期款，已兌現。                                  |             |
| 2 | 1,000 萬元支票 | 101年4月7日<br>票號：CA00000000號  | 上訴人於101年3月26日交付，作為前約第二期款。於101年4月9日提示存款不足而退票 | 見原審卷一78至79頁 |
| 3 | 1,000 萬元支票 | 101年4月30日<br>票號：PQ00000000號 | 上訴人於101年4月30日交付予證人林建吉後轉交予許再恩，已兌現。           | 見原審卷一81頁    |
| 4 | 1,000 萬元支票 | 101年4月30日<br>票號：PQ00000000號 | 上訴人於101年4月30日交付予證人林建吉後轉交予許再恩，已兌現。           | 見原審卷一81頁    |
| 5 | 1,000 萬元支票 | 101年5月5日<br>票號：BI00000000號  | 上訴人於101年4月30日交付予證人林建吉後轉交予許再恩。               | 見原審卷一82頁    |
|   |            |                             | 於101年6月14日因提示期限經過撤銷付款委託而退票                  | 見原審卷二79頁    |
| 6 | 2,230 萬元支票 | 101年5月9日<br>票號：BI00000000號  | 上訴人於101年4月30日交付予證人林建吉後轉交予許再恩。               | 見原審卷一第82頁   |
|   |            |                             | 於101年6月14日因提示期限經過撤銷付款委託而退票                  | 見原審卷二80頁    |

附表三：

| 編號 | 訴之聲明                                                                                                                          | 請求權基礎                                                                                  |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | <p>先位聲明：</p> <p>(一)被上訴人應於繼承被繼承人許再恩之遺產範圍內連帶給付上訴人新臺幣5,000萬元，及自民事聲請追加暨公示送達狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。</p> <p>(二)願供擔保請准宣告假執行。</p>   | 兩造間101年3月26日不動產買賣契約（即甲契約）第10條約定、繼承之法律關係及追加民法第227條第1項規定，併引同法第231條第1項、第254條規定，請求擇一為有利判決。 |
| 2  | <p>備位聲明：</p> <p>(一)被上訴人應於繼承被繼承人許再恩之遺產範圍內連帶給付上訴人新臺幣5,000萬元，及自本院105年4月26日言詞辯論期日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。</p> <p>(二)願供擔保請准宣告假執行。</p> | 101年5月14日不動產買賣契約（即乙契約）第10條約定、繼承之法律關係及追加民法第227條第1項規定，併引同法第226條第1項、第256條規定，請求擇一為有利判決。    |