臺灣高等法院民事判決

109年度重上更一字第80號

上　訴　人　富聯國際物業有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　王林玉美

訴訟代理人　蔡順雄律師

　　鄭凱威律師

被上 訴 人　台灣肥料股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃耀興

訴訟代理人　陳添信律師

　　李宗憲律師

上列當事人間請求酌減違約金事件，上訴人對於中華民國105年7月1日臺灣臺北地方法院105年度重訴字第148號第一審判決提起一部上訴，經最高法院第一次發回更審，上訴人並為訴之追加，本院於110年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、上訴人追加先位之訴駁回。

二、原判決（除確定部分外）關於駁回上訴人後開第三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

三、被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）1,571萬9,000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。

四、其餘上訴駁回。

五、第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔41%，餘由上訴人負擔。追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

六、本判決所命給付部分，於上訴人以524萬元供擔保後，得假執行；但被上訴人如以1,571萬9,000元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但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。經查，上訴人於原審係主張訴外人王進財、王林玉美購買被上訴人興建之「日升月恆」預售屋建案（下稱系爭建案）中如附表1編號1、2、3之房地（以下分稱編號1、2、3房地，合稱系爭不動產，不含土地合稱系爭房屋），各簽訂房屋土地預定買賣合約書（以下依序稱編號1、2、3契約，合稱系爭契約），伊受讓取得王進財、王林玉美對系爭不動產之買受人地位及全部權利義務後，發現系爭不動產有附表2編號1至8之瑕疵，乃通知被上訴人改善並行使同時履行抗辯，被上訴人無權解除系爭契約，縱系爭契約經被上訴人解除，被上訴人收取之違約金亦應酌減為新臺幣（下同）921萬7,594元，故依民法第179條請求被上訴人返還溢收之房地價款3,793萬9,406元本息。嗣於本院更審審理中追加先位之訴，主張系爭契約未經被上訴人合法解除，仍屬有效，然被上訴人已將系爭不動產另行出售予第三人而給付不能，伊得依民法第256條解除系爭契約，並依民法第179條、第259條規定，擇一請求被上訴人返還伊給付之房地價款4,715萬7,000元本息。經核上訴人前揭追加之訴與原訴之主要爭點均為系爭契約是否經被上訴人合法解除，兩造原提出之證據資料仍得相互援用，堪認請求之基礎事實同一，合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人起訴主張：王進財、王林玉美前於民國100年3月3日分別購買被上訴人興建之系爭不動產，並簽訂系爭契約，伊於103年7月31日受讓取得王林玉美、王進財之系爭不動產買受人地位及系爭契約權利義務，並依約繳納房地價款至「取得使用執照」該期完畢後，發現系爭不動產有附表2編號1至8之瑕疵，乃於104年5月14日以存證信函通知被上訴人改善，自得於被上訴人改善前行使同時履行抗辯，拒絕履行繳付款項、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件、擔保本

票之契約義務；被上訴人於同年6月2日、7月7日催告伊履行契約，不生催告效力，同年12月1日以存證信函為解約之意思表示，亦不生解除系爭契約效力；縱系爭契約經被上訴人解除，系爭契約約定以房地總價15%計算違約金，亦屬過高，應審酌同業利潤標準、伊並無違約惡意以及被上訴人於解約前已收取部分房地價款而受有孳息利益，酌減違約金為921萬7,594元，其餘溢收之房地價款3,793萬9,406元（計算式詳如附表1），係不當得利，爰依民法第251條、第252條、第179條請求被上訴人返還等語。並於原審聲明：㈠被上訴人應給付上訴人3,793萬9,406元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。【原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，於3,793萬9,406元及自本判決確定翌日起算之遲延利息範圍內，提起一部上訴（見重上字卷三第125頁），經本院二審（105年度重上字第778號）審理後，駁回上訴人之上訴；上訴人不服，提起上訴，經最高法院發回更審。】另於本院追加先位之訴，並補陳：被上訴人未合法解除系爭契約，即另行出售系爭不動產並將之移轉登記予他人，致伊無法取得系爭不動產之所有權，係可歸責於被上訴人致給付不能，伊得依民法第256條規定解除系爭契約，並依同法第179條、第259條之規定，擇一請求被上訴人返還伊給付之買賣價款4,715萬7,000元本息；並於本院上訴及追加聲明：㈠追加先位聲明：1.被上訴人應給付上訴人4,715萬7,000元，及各依附件1、2、3「請求返還金額」欄所示金額，各自「利息起算日」欄所示之日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位即上訴聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人3,793萬9,406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。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人先位之訴依民法第179條、第259條規

定請求返還沒收之買賣價款，前曾經臺灣臺北地方法院以105年度消字第35號判決駁回確定（下稱35號判決），上訴人應受該案既判力拘束，不得再為本件請求；系爭契約是否經伊合法解除，亦經兩造於該案協議為爭點並充分攻防，由法院為實質審理後，認定系爭契約業經伊合法解除，應有爭點效，上訴人不得再為相反之主張，故其先位之訴無理由。備位之訴部分，伊業於104年6月2日以書函催告上訴人於同年月30日前繳清貸款、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件、擔保本票，同年7月7日再次催告，復於同年7月23日催告上訴人於14日內履行上開契約義務，因上訴人未依約履行，伊已於同年12月1日向上訴人為解除系爭契約之意思表示，系爭契約既經解除，伊自得依約沒收上訴人已繳價款中，按房地總價15%計算之懲罰性違約金4,715萬7,000元；系爭契約約定之違約金並未過高，上訴人主張酌減違約金、依不當得利法律關係請求伊返還溢收之房地價款，亦無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠上訴及追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、下列事項為兩造所不爭執（見更字卷一第282至284頁），並有相關證據在卷足稽，堪信為真實：

㈠王進財、王林玉美於100年3月3日向被上訴人購買系爭不動產，並簽訂系爭契約（見原審卷一第15至90頁）。

㈡上訴人於103年7月22日經臺北市政府核准設立，登記營利事業為不動產租賃業、租賃業、不動產買賣業、住宅及大樓開發租售業及除許可業務外，其他法令非禁止或限制之業務，並由王林玉美擔任董事（見更字卷一第127至131頁）。

㈢上訴人於103年7月31日與被上訴人及王林玉美、王進財簽署契約權利義務移轉協議書，受讓王林玉美、王進財之系爭不動產買受人地位及系爭契約所有權利義務（見原審卷一第91至93頁）。

㈣王林玉美、王進財及上訴人先後按系爭契約附件1「房屋土地付款表」（下稱系爭付款表）所約定之期數，繳納系爭不

動產買賣價金，並於103年12月19日繳至系爭付款表所定第8期「取得使用執照」價金完畢（如將訂金、簽約金分列為第1、2期，「取得使用執照」即為第10期；見原審卷一第305至310頁、重上字卷二第54至56頁）。

㈤被上訴人於103年8月12日寄發驗屋通知書，通知王林玉美就編號2即00-00樓房屋於103年10月16日辦理驗屋等相關事宜，王林玉美有收受該通知（見重上字卷二第43頁）。

㈥被上訴人寄送104年5月12日肥土字第1040000378號函（下稱0512函）至臺北市○○區○○○路000巷00號00樓（下稱○○○路址），載明上訴人就編號2即00-00樓房屋應於104年5月20日前辦理驗收交屋手續（見重上字卷二第92頁）。

㈦上訴人於104年5月14日寄發存證信函（下稱0514存證信函）予被上訴人，主張系爭不動產之共有部分施作結果與銷售廣告不一致，請被上訴人改善，被上訴人已於104年5月15日收受該存證信函（見原審卷一第118至122頁）。

㈧被上訴人於104年6月2日寄送肥資產字第1040000473號函（下稱0602函）至○○○路址，記載上訴人就編號2即00-00樓應依約履行相關義務（見重上字卷二第93頁）。

㈨上訴人於104年6月17日寄發臺北敦南郵局存證號碼第774號存證信函（下稱0617存證信函）予被上訴人，主張系爭房屋施作結果與銷售廣告約定不符，要求被上訴人應於函到7日內出面洽談減少價金或解除契約事宜（見更字卷二第393至397頁）。

㈩被上訴人以104年7月7日臺北長春路郵局第1509號存證信函（下稱0707存證信函）通知上訴人，表示上訴人前函所指房屋瑕疵，應屬誤會，並表示上訴人應付清系爭不動產買賣價金，不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續及保留款項（見重上字卷二第96至97頁）。

㈠被上訴人於104年7月23日寄送臺北長春路郵局第1736、1739、1740號存證信函（以下合稱0723存證信函）至○○○路址，記載上訴人就系爭不動產於14日內履行相關義務，屆期

仍不履行被上訴人可解除合約並沒收已付價款（見重上字卷三第132至140頁）。

㈢被上訴人以104年12月1日臺北長春路郵局第2996、2997、2998號存證信函（以下合稱1201存證信函）通知上訴人，表示因上訴人未依約辦理貸款及房地所有權移轉之文件並提出擔保本票，故解除系爭契約，並依系爭契約第26條第1項約定沒收按合約買賣總價款15%計算之違約金共4,715萬7,000元（見原審卷一第123至134頁）。

㈣上訴人就編號1房地已繳房地總價為4,071萬元；就編號2房地已繳房地總價為1,861萬元；就編號3房地已繳房地總價為1,946萬元（各期繳納金額、日期，如附件1至3）。

㈤被上訴人分別於108年5月15日、106年1月24日、108年7月17日將編號1、2、3房地以買賣為原因辦理所有權移轉登記予第三人（見更字卷一第65至70頁）。

㈥王林玉美之戶籍自95年9月11日起設於臺北市○○區○○路00號0樓（下稱○○路址），108年6月28日遷入○○○路址；王進財之戶籍自103年3月17日迄今均設於○○○路址（見更字卷一第157至169頁）。

㈦上訴人前起訴請求被上訴人返還其依系爭契約已給付之買賣價金，經35號判決駁回上訴人之訴確定（見更字卷一第231至241頁，以及本院調取之該案電子卷證）。

四、兩造之爭點及論斷：

上訴人先位之訴係主張其得依民法第256條規定解除系爭契約，並依同法第179條、第259條規定請求被上訴人返還其已付之買賣價金4,715萬7,000元本息；備位之訴則係主張被上訴人無權沒收違約金，且違約金過高應予酌減，而依民法第179條規定請求被上訴人返還溢扣之價金3,793萬9,406元本息；然為被上訴人所拒，並以前詞置辯。是本件應審究之爭點即為：㈠先位之訴部分：1.系爭契約是否經被上訴人合法解除？2.系爭契約如未經被上訴人合法解除，上訴人得否依民法第256條規定解除系爭契約？3.上訴人依民法第179條、

第259條規定，請求被上訴人返還其已付之買賣價金，並附加附件1至3所示利息，有無理由？㈡備位之訴部分：1.系爭契約是否經被上訴人合法解除？2.被上訴人依系爭契約第26條第1項約定，沒收上訴人已繳價款中按房地總價之15%計算之金額作為違約金，有無理由？3.上開違約金是否過高，而應依民法第251條、第252條予以酌減？上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還溢扣之價金3,793萬9,406元本息，有無理由？茲分述如下：

㈠先位之訴部分：

1.按訴訟標的於確定之終局判決經裁判者，依民事訴訟法第400條第1項規定，除別有規定外，有既判力，是在明示既判力之發生，限於同一事件已有確定之終局判決者；其所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求；若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束；而訴訟標的之涵義，必須與原因事實相結合，於判斷既判力之客觀範圍時，應依原告起訴主張原因事實所特定之訴訟標的法律關係為據（最高法院108年度台上字第2220號判決意旨參照）。上訴人前雖曾起訴請求被上訴人返還其依系爭契約已給付之買賣價金，經35號判決駁回上訴人之訴確定，然上訴人於該案主張之原因事實為：被上訴人未交付與系爭建案廣告內容相符之標的物予上訴人，上訴人係受詐欺，得依民法第92條撤銷簽署系爭契約之意思表示，亦得依民法第365條解除系爭契約或請求減少15%之價金、依系爭契約第26條第2項約定解除買賣契約，並依民法第179條規定請求被上訴人返還4,715萬7,000元本息（見更字卷一第231至241頁、卷二第245至367頁）；上訴人於本件追加先位之訴主張之原因事實則為：被上訴人未合法解除系爭契約，即另行出售系爭不動產並將之移轉登記予他人，致伊無法取得系爭不動產之所有權，係可歸責於被上訴人致給付不能，伊得依民法第256條規定解除系爭契約，並依同法第179條、第259條之規定，擇一請求被上訴人返還伊給付之買賣價款4,715

萬7,000元本息（見更字卷一第189至191頁）；是上訴人於本件先位之訴主張之原因事實及請求權基礎，與35號判決並不相同，依前揭說明，即難認本件先位之訴為35號判決既判力所及，而不得再行起訴，先予敘明。

2.編號1、2、3契約均經被上訴人以104年12月1日1201存證信函合法解除：

⑴依系爭契約第8條第1項、第3項約定，兩造就系爭不動產買賣價金之付款（除簽約款及開工款外），係約定上訴人應依已完成之工程進度所定房屋土地付款表之規定於工程完工後繳款，並應於接獲被上訴人書面繳款通知書7日內，依被上訴人指定之繳款方式至被上訴人指定之繳納地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清。又依第9條第9項約定，如上訴人未辦妥貸款手續時，其依同條第1項約定應以貸款給付之買賣價款部分，上訴人應於被上訴人領取使用執照時，依照被上訴人通知之繳納期限內，以現金或即期支票一次付清該貸款金額，如上訴人違反此項規定，經被上訴人限期催告繳納仍不繳清者，即視為上訴人違約，被上訴人得依系爭契約第26條規定處理。再依第16條第1項、第2項、第4項之約定，土地所有權之移轉，除另有約定外，應於使用執照核發後4個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記；房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後4個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記，上訴人應按被上訴人通知時間內，將有關證件連同稅費繳交被上訴人或被上訴人指定之地政士統籌辦理；被上訴人應於上訴人履行繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件、辦理各項貸款手續、繳清各項稅費、預立各項取款或委託撥付文件、開立受款人為被上訴人及票面上註明禁止背書轉讓及記載擔保之債權金額及範圍之本票予被上訴人等各項義務後，辦理房地所有權移轉登記。另依第17條第1項、第3項約定，被上訴人應於領得使用執照6個月內，通知上訴人進行交屋，於交屋時上訴人應繳清所有之

應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續，並應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續，若上訴人於被上訴人通知交屋日起7日內因可歸責於上訴人之事由致遲延未辦理交屋手續，視同交屋完成；自第8日起，被上訴人即不負保管責任及各項稅費之代繳責任，並視為上訴人同意被上訴人對系爭合約應履行之義務全部履行完畢，且上訴人尚未繳清之各期款項，被上訴人得依系爭合約第26條第1項之規定辦理，有系爭契約及系爭付款表在卷可稽（見原審卷一第15至90頁、重上字卷二第54至56頁）。系爭契約第26條第1項並約定：「一、甲方（即上訴人）如有違反本合約第8條第3項逾期繳款達2個月，或第9條辦理貸款約定，或本合約之各項規定，並經乙方（即被上訴人）以書面催告仍未於通知期限內履行者，乙方得解除本合約，並得沒收甲方已繳價款，作為乙方重行出售本戶房地所需費用及稅捐之抵償、損害賠償及懲罰性違約金，本戶房地及車位則由乙方收回。但前述金額以本合約買賣總款之15%計算之金額為限，乙方如另有損害者，並得要求甲方賠償。」（見原審卷一第38至39頁、57頁反面至58頁、84至85頁）。由上開約定可知，上訴人負有依系爭契約所定期別繳納買賣價金、配合辦理房地所有權移轉及辦理交屋之義務；如上訴人有給付遲延情形，即屬違約，被上訴人得依前開第26條第1項約定解除契約。

⑵經查：

①上訴人已繳至第10期「取得使用執照」該期價金，被上訴人並於103年12月4日取得系爭建案使用執照後，寄送第11期貸款繳款通知予上訴人，要求上訴人於同年12月26日前繳清第11期銀行貸款，上訴人因斯時尚未辦理建物第一次總登記，故無從辦理貸款以清償價金，僅於104年1月間經臺北富邦銀行核定授信貸款額度，但未繼續辦妥撥款手續等情，業經上訴人陳述在卷，並有系爭不動產之第11期繳款通知、授信核定通知暨確認書在卷足稽（見重上字卷三第78頁反面、87、107至109頁，更字卷二第336至339頁）。

②其後，被上訴人復於104年5月12日以0512函通知上訴人應於同年5月20日前辦理驗收交屋手續，上訴人於同年5月14日以0514存證信函通知被上訴人，表示系爭不動產有如附表2編號1至8號所示施作結果與廣告不一致之情形，請被上訴人於函到之日起7日內，以書面提出前開瑕疵之解決及所需改正期間，否則其將主張物之瑕疵擔保等相關權利，並就剩餘房地價款主張同時履行抗辯等情，亦有被上訴人分別針對編號1、2、3房地寄發之0512函（見原審卷一第311頁，重上字卷二第92頁、卷三第110頁），以及0514存證信函（見原審卷一第118至122頁）在卷可佐。

③由上足認被上訴人已依系爭契約第17條第1項、第3項約定，定期通知上訴人配合辦理驗收交屋手續；且依前開約定，上訴人本應於收到0512函之日起7日內，配合辦理交屋手續，並應於交屋時繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續（見原審卷一第30頁、53頁反面、76頁），惟上訴人就系爭不動產買賣價金僅繳納至第10期「取得使用執照」款項，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣），且上訴人亦未與被上訴人接洽辦理所有權移轉登記及交屋手續，即已違反系爭契約第17條第1項所定應於交屋時繳清所有應付未付款及完成一切交屋手續之約定，依第17條第3項約定，被上訴人自得依第26條第1項以書面催告上訴人履行後，解除系爭契約。

④又被上訴人抗辯其曾於104年6月2日以0602函通知上訴人：因上訴人未依系爭契約第16條約定繳交款項、提供所有權移轉登記及貸款有關文件、本票等，致其無法於第16條及第17條規定期限內完成所有權移轉及交屋等程序，請上訴人於104年6月30日前辦理完成，如上訴人未能依前述期限完成所有應辦程序，其將循系爭契約第26條違約處理方式辦理等語；復於104年7月7日以0707存證信函通知上訴人應付清系爭不動產買賣價金，不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續及保留款項；再於104年7月23日以0723存證信函通知上訴人應於14日

內履行相關義務，屆期仍不履行其可解除合約並沒收上訴人已付價款等情，有被上訴人針對編號2房地寄發之0602函（見重上字卷二第93頁）、0707存證信函（見重上字卷二第96至97頁），以及被上訴人針對編號1、2、3房地分別寄發之0723存證信函及回執（見重上字卷三第132至140頁、更字卷二第13至14頁）在卷足稽。綜上堪認被上訴人已依系爭契約第26條第1項約定，於上訴人違約後，以書面定期催告上訴人履行，然上訴人仍未於被上訴人通知期限內履行繳清款項、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件、擔保本票等義務，從而，被上訴人依系爭契約第26條第1項之約定，於104年12月1日以1201存證信函向上訴人為解除系爭契約之意思表示（見原審卷一第123至134頁），自屬有據。

⑶上訴人雖主張被上訴人未完成1樓門廳內之七米高植生牆，不符合通知驗收交屋之要件，上開催告應屬無效，且系爭房屋有附表2編號1至8所示瑕疵，其業以0514存證信函行使同時履行抗辯權，在被上訴人修繕該等瑕疵完畢之前，其得拒絕給付貸款，並無給付遲延情形云云。然查：

①所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵；反之，則否。又按物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負瑕疵擔保責任或不完全給付之債務不履行責任，買受人固得請求出賣人補正或賠償損害，並得依民法第264條規定行使同時履行抗辯權；惟行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應與出賣人應負之瑕疵補正或損害賠償責任「相當」，若買受人應為之給付與出賣人之瑕疵補正或損害賠償責任顯然不相當，且其給付為可分，則其同時履行抗辯之範圍應受「相當」之限制，不得據以拒絕全部之給付（最高法院102年度台再字第19號判決意旨參照）。

②上訴人經被上訴人寄發第11期價金繳款通知後，並未於期限內繳納貸款，亦未於被上訴人以0512函所定交屋期限即104

年5月20日或以0602函所定相當期限即104年6月30日前清償其應繳納之所有款項，僅以0514存證信函主張系爭不動產有如附表2編號1至8號所示瑕疵，在被上訴人未修繕瑕疵之前，其拒絕給付款項乙節，業如前述。然查，系爭契約第20條第3項明文約定：「本條款所稱『交屋』，係指本合約第三條所載之房屋、汽車停車位（不含共有部分），甲方不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由拒絕交屋及繳交應付款項。本社區共有部分，如社區綠化設施、地下層、屋頂突出物、安全梯、電梯間等裝修美化，乙方應於完工後交本社區管理委員會，供全體住戶使用。」，同條第5項第2款第1目並約定：「甲方應於乙方通知辦理交屋期限內付清前條應負擔之全部款項，並辦妥交屋手續及遵守下列事項：有關本合約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理，亦即除有重大瑕疵明顯不能居住外，甲方不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續及保留款項。」（見原審卷一第33、55、79頁），上訴人所主張如附表2編號1至8之各項瑕疵，其中編號2「陽台邊角裝飾夜燈外型」、編號3「落地窗有一排橫向霧面材質」之指摘，雖與系爭不動產專有部分設備有關（見重上字卷二第186頁反面），惟核上訴人就前揭編號2、3號主張之瑕疵態樣，分別是夜燈有金屬長方形燈罩、外觀廉價、光源減弱，落地窗上有一排橫向霧面材質被改為亮面金屬板，與被上訴人銷售不動產時之展售模型所示不一致（見原審卷一第118至121頁），均非關於系爭不動產之地坪、室內格局、建材設備優劣、設備有無短缺或偷工減料等足以影響上訴人買受系爭不動產之價值及效用之瑕疵，縱認屬實，亦不能認為該等缺失已達足以影響系爭不動產之價值或通常效用之程度；況系爭不動產買賣價金合計為3億1,438萬元，上訴人以0514存證信函表示拒絕給付後續貸款當時，其已給付之價金合計為7,887萬元（詳如附表1），未給付之價金合計達2億3,551萬元（3億1,438萬元－7,887萬元＝2億3,551萬元），占全

部價金之75%，其未付款之價金與被上訴人就前揭編號2、3號項目之可能需支出之修繕費用相較，顯非相當。至於附表2編號1、4、5、6、7、8號等項，均係針對被上訴人所施作之系爭建案共有部分或公共設施，指摘實際施作結果與系爭契約附件、平面圖或展售模型不一致，依前開約定，上訴人本不得以該等部分有瑕疵且未經被上訴人修繕為由，拒絕交屋及拒絕繳交應付款項。是其以0514存證信函向被上訴人表示在附表2編號1至8之瑕疵修繕完畢前，拒絕繳付後續貸款及辦理所有權移轉及交屋手續云云，尚屬無據。又系爭契約所定交屋係指房屋及停車位，不含共有部分，業如前述，是上訴人以被上訴人未完成1樓門廳內之七米高植生牆、不符合通知驗收交屋之要件為由，主張被上訴人所為催告無效，亦難認有理。

③至附表2編號9「一樓大廳造景藝術之石雕、植物造景牆面、鋼琴擺設與廣告文件不同」、編號10「對外玻璃採用清玻璃，與廣告文件之玻璃材質不同」、編號11「地下室水管線爆裂淹水、燈箱鏽蝕、地下室混凝土疑似混用爐碴」、編號12「未完成1500坪喬木森林、7公尺高植生牆」等各項缺失（見原審卷一第2至11頁、卷二第69至70、80至83頁，重上字卷一第49至52頁），係上訴人於104年12月30日提起本件訴訟後（見原審卷一第2頁），始在原審及本院前審審理中先後加以主張；然系爭契約業由被上訴人以104年12月1日寄發之1201存證信函合法解除，業經本院認定如前，上訴人係在被上訴人解約後始向被上訴人主張系爭不動產有前述各項瑕疵，自不影響被上訴人合法解約之效力。

④綜上，上訴人主張被上訴人未完成植生牆，不符合驗收交屋要件，系爭不動產有附表2所示瑕疵，其已合法行使同時履行抗辯權，並無給付遲延情形云云，均無足採。

⑷上訴人雖另主張被上訴人之0602函僅針對編號2房地，且該函與0723存證信函均係寄送至○○○路地址，而非寄送至其公司登記地址即臺北市○○區○○○路0段00號0樓之0（下

稱○○○路址），與系爭契約第32條之約定不符，其並未收到0723存證信函，上開函文不生合法催告效力，被上訴人未經合法催告即逕行解除編號1、2、3契約，不生解約效力云云。然查：

①按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1項定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言，並非須使相對人取得占有（最高法院110年度台抗字第199號裁定意旨參照）。又證明應證事實之證據資料，並不以可直接單獨證明之直接證據為限；凡先綜合其他情狀，證明某事實，再由某事實為推理，資以證明應證事實，該證明某事實之間接證據，亦包括在內。

②系爭契約第32條雖約定：「甲乙雙方有關本合約互為之徵詢、洽商或通知事項均應以本合約所載通訊地址為準，以書面郵寄之，聯絡地址如有變更應即時以書面通知他方。雙方同意信函如遭拒收或無法投遞，而遭退回時，均以郵局第一次投遞時間視為合法送達日期。」（見原審卷一第41、59、87頁），然觀其文義，僅係在約定一方如已依合約所載通訊地址以書面郵寄方式通知他方，縱使遭退回，亦發生通知之效力，非謂各項書面通知均需寄送至契約所載通訊地址，始發生合法通知之效力；上訴人援引上開約定，主張被上訴人所為書面催告函，均需送達至契約權利義務移轉協議書所載上訴人之公司登記地址即○○○路址（見原審卷一第91至93頁），始發生合法送達效力，難認有理。又上開約定依其文義觀之，並無任何不明確之處，上訴人主張依消費者保護法第11條第2項規定，定型化契約條款有疑義時，應為有利於消費者之解釋，故上開約定應為有利於上訴人之解釋云云，亦無理由。是依前揭說明，被上訴人寄發之書面催告函，屬非對話而為意思表示者，應以通知達到上訴人時，即意思表示達到上訴人之支配範圍、置於上訴人隨時可了解其內容之客觀狀態，即發生效力，不以送達於○○○路址為要件。

③被上訴人辯稱其曾針對編號1、2、3房地分別寄發0602函，上訴人則否認上情；就此部分，被上訴人固僅能提出其針對編號2房地寄送至○○○路址之0602函（見重上字卷二第93頁），而未能提出針對編號1、3房地寄發之0602函，惟上訴人曾於104年6月17日寄發0617存證信函予被上訴人，該函明確載稱：上訴人向被上訴人購買系爭建案房地，分別為A棟00戶00樓、00及00戶00樓、00戶00樓（即編號2、1、3房地），向來均依付款進度給付買賣價款，惟上訴人104年4月間赴現場察看時，發現房屋有若干實際施作與廣告約定不符之情況，前已委任律師以0514存證信函促請被上訴人於7日內提出瑕疵改善方案及期限，被上訴人於104年5月15日收受送達後置之不理，竟進一步於104年6月2日發函要求上訴人按合約第16條及第17條之約定繳交其餘款項並完成所有權移轉手續，強迫上訴人受領有瑕疵之標的物，上訴人係以合計總價3.2億左右之價金購買系爭建案房地，對於瑕疵無法視而不見，故請被上訴人於函到7日內出面洽談減少價金或解除契約事宜等語（見更字卷二第393至397頁）；由上訴人寄發之0617存證信函內容觀之，其顯係收到被上訴人針對編號1、2、3房地寄發之0602函後，始針對該函回覆被上訴人，並重申系爭房屋存有瑕疵、被上訴人應出面協商之旨。是被上訴人雖未能提出直接證據，證明其曾就編號1、3房地寄發0602函，但由前述間接證據，應足以證明上訴人確曾收受被上訴人針對編號1、3房地寄發之0602函，否則上訴人應無可能於其回函即0617存證信函中，直接針對3戶房地加以回覆，且強調其購買之系爭不動產總價合計約3.2億。

④又被上訴人收受上訴人寄發之0617存證信函後，曾於104年7月7日以0707存證信函回覆上訴人略以：就上訴人0514存證信函所述瑕疵，被上訴人已回文逐項說明，並敦請上訴人依系爭契約第8、16、17條約定履行契約義務，系爭建案已取得使用執照，上訴人所稱瑕疵應屬誤會，並再次提醒上訴人縱使認為本件有若干瑕疵，仍應付清應付款項，不得藉故拒

絕或遲延辦理交屋手續及保留款項等語（見重上字卷二第96至97頁）；而上開0707存證信函正本係寄送予上訴人委任之律師，副本則係寄送至上訴人之公司登記地址即○○○路址，並已重申催告上訴人繳清系爭不動產買賣價金、辦理交屋手續之意。

⑤此外，被上訴人再於104年7月23日以0723存證信函通知上訴人應於14日內履行相關義務，屆期仍不履行其可解除合約並沒收上訴人已付價款，亦有被上訴人針對編號1、2、3房地分別寄發之0723存證信函及回執在卷足稽（見重上字卷三第132至140頁、更字卷二第13至14頁）。上訴人雖稱上開回執無法看出寄送之文件為何，然觀0723存證信函與上開回執，其上均加蓋相同之台北長春路郵局圓戳章，日期亦同為104年7月23日，該回執上另加蓋「天匯公寓大廈管理委員會收發章」，且有「王紫雲」簽名（見更字卷二第14頁）；而該收發章經查確為○○○路址所在之天匯公寓大廈管理委員會之收發章，簽收人亦為當時安杰國際物業-福瑞斯國際公寓大廈管理維護股份有限公司派駐於天匯社區之服務人員，亦有天匯公寓大廈管理委員會110年1月28日函在卷可佐（見更字卷二第21至26、71至72頁）；綜上堪認0723存證信函確已送達○○○路址，而由管理員代為簽收，又被上訴人先前針對編號2房地寄送至同址之0602函業已到達上訴人，上訴人並曾以0617存證信函加以回覆，業經本院認定如前；且上訴人法定代理人王林玉美與王進財為配偶關係，103年8月25日迄今上訴人公司之股東均僅有王林玉美、王進財2人，而王進財之戶籍自103年3月17日迄今均設於○○○路址等情，亦有上訴人公司章程、變更登記表、股東同意書，以及王林玉美、王進財之戶籍資料在卷可佐（見更字卷一第139至157、165頁），上訴人並陳稱○○○路址之房屋係登記為王林玉美、王進財之子王柏鈞所有（見更字卷一第439至440、487頁），可知○○○路址係上訴人公司股東即法定代理人王林玉美之配偶王進財之戶籍地，該址房屋亦登記為王林玉美之

子王柏鈞所有，參以被上訴人寄送至○○○路址之0602函曾送達上訴人，業如前述，可知被上訴人寄送至○○○路址之0723存證信函，應已達到上訴人之支配範圍、置於上訴人隨時可了解其內容之客觀狀態，是被上訴人以0723存證信函所為催告上訴人依編號1、2、3契約履行繳款等義務之意思表示，亦已發生效力。

⑥綜上，上訴人主張被上訴人所發0602函、0723存證信函係寄送至○○○路址，與系爭契約第32條之約定不符，其亦未收到上開信函，0707存證信函則無催告之意，均不生合法催告之效力云云，難以採信。

⑸本院既已綜合卷附事證，認定系爭契約業經被上訴人以1201存證信函合法解除，則35號判決就本項爭點所為相同認定，對於本件有無爭點效，即無再予審究之必要，併予敘明。

3.上訴人無權依民法第256條解除系爭契約：

⑴依前所述，系爭契約業經被上訴人以104年12月1日寄發之1201存證信函合法解除，被上訴人於解約後，即無移轉買賣標的即系爭不動產所有權予上訴人之義務；從而，被上訴人將系爭不動產再行出售予第三人，並於附表1所示時間分別將所有權移轉登記予各買受人，自無違約可言，上訴人亦無從於被上訴人合法解除系爭契約後，再為解約之意思表示。是上訴人於本件更審審理中，始以109年6月12日民事變更聲明暨準備狀主張依民法第256條規定解除系爭契約（見更字卷一第29、41頁），顯屬無據。

⑵況查，上訴人曾於原審審理中，以105年4月20日民事準備㈤狀明確表示：形式上，就「銀行貸款」該期款項，上訴人未於接獲被上訴人書面繳款通知後7日內繳款，經被上訴人以書面催告仍未於期限內履行，符合系爭契約第8條第3項及第26條第1項之文義，雖上訴人曾主張被上訴人應負瑕疵擔保責任，然由於系爭房屋與廣告嚴重不符、對價不相當，上訴人已無受領之意願，是於本件訴訟無意爭執契約解除之效力，倘爭執契約解除不生效力，因被上訴人自認為房地市場

不佳，未必希望契約解消，反而可逮到機會要求上訴人繼續履約，非上訴人所願等語（見原審卷二第1至2頁）；亦即上訴人已於原審審理期間明確表達其不爭執被上訴人解除系爭契約之效力。而系爭不動產之價值甚高，被上訴人既已於104年12月1日發函解除系爭契約，上訴人並於一審審理期間明確表達不爭執解約之效力，則衡諸常情，被上訴人自無可能任由系爭不動產閒置，待兩造間訴訟終局確定後再為處理；又被上訴人係於106年1月24日、108年5月15日、108年7月17日先後將編號2、1、3房地出售並移轉所有權予第三人（見不爭執事項㈤），上訴人查知被上訴人已將系爭不動產另行出售後，始翻異前詞而在109年6月間主張被上訴人解除系爭契約不合法、仍負有移轉系爭不動產予上訴人之義務，並進而主張被上訴人給付不能，亦非屬行使權利之正當方法。

4.上訴人既無權解除契約，則其依民法第179條、第259條規定，請求被上訴人返還其已付之買賣價金4,715萬7,000元，並附加附件1至3所示利息，即無理由。

㈡備位之訴部分：

1.系爭契約業經被上訴人合法解除，被上訴人有權依系爭契約第26條第1項約定，沒收上訴人已繳價款中按房地總價之15%計算之金額作為違約金：

依前引系爭契約第26條第1項之約定，上訴人如有違反契約第8條第3項逾期繳款達2個月或第9條辦理貸款約定，或違反契約各項規定，並經被上訴人以書面催告仍未於通知期限內履行者，被上訴人得解除契約，並得沒收上訴人已繳價款，作為被上訴人重行出售房地所需費用及稅捐之抵償、損害賠償及懲罰性違約金，金額以合約買賣總價款之15%為限，被上訴人如另有損害者，並得要求上訴人賠償（見原審卷一第38至39頁、57頁反面至58頁、84至85頁）。因上訴人未依約繳清款項、提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件、擔保本票等，經被上訴人發函催告仍未履行，被上訴人已依系爭契約第26條第1項約定，以1201存證信函合法解除系爭契

約，業經本院認定如前；系爭契約既係因上訴人違約而遭解除，被上訴人自得依上開約定，將上訴人所交付之價金，於不超逾買賣總價款15%之範圍內，充作懲罰性違約金。

2.本件違約金應酌減為3,143萬8,000元，上訴人得依民法第179條規定，請求被上訴人返還溢扣之價金1,571萬9,000元，及自本判決確定翌日起算之利息：

⑴按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之；是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷；而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參照）。

⑵查系爭契約第26條第1項已明文約定被上訴人沒收之價款係作為懲罰性違約金，被上訴人如另有損害者，並得要求上訴人賠償，依前述說明，應認本件違約金之性質為懲罰性違約金，兩造對此亦不爭執（見更字卷二第44頁），是於審酌本件違約金應否酌減時，即應考量被上訴人所受損害以及上訴人違約時之一切情狀。本院審酌被上訴人將房屋興建完成加

以出售，一般而言，扣除成本等後，必有相當之營業利潤。而財政部每年均就營利事業各種同業核定利潤標準，該標準係依各業抽樣調查並徵詢各業同業公會之意見而為核定(所得稅法第80條規定參照)，自得作為被上訴人興建房屋銷售可得利益之計算依據，而「不動產投資開發、興建及租售」業103年度之同業利潤標準淨利率為10%，有同業利潤標準表在卷可佐（見原審卷一第135頁），堪認於一般情形下，被上訴人因系爭契約解除所受損害及所失利益，應得以系爭不動產總價3億1,438萬元之10%計算，即為3,143萬8,000元（計算式：3億1,438萬元×10%＝3,143萬8,000元）；又依前所述，上訴人本應於103年12月26日前繳清第11期銀行貸款，其雖曾以系爭不動產有附表2編號1至8之瑕疵為由，拒絕履約，惟上訴人所述瑕疵並未達到影響系爭不動產整體價值、通常效用之程度，且被上訴人已多次發函向上訴人說明依系爭契約之約定，上訴人仍應先行付款，並給予上訴人長達近1年之時間補正，迄至104年12月1日始發函解除系爭契約，上訴人並曾於原審審理中自承其認為系爭房屋與廣告不符、對價不相當、無受領之意願；另上訴人已支付價金7,887萬元而為一部給付，被上訴人並可將之用於興建預售屋，以於交屋後取得買受人交付之全部買賣價金，然系爭契約解除後，兩造互負回復原狀之義務，被上訴人就其應返還予上訴人之價金，仍應附加利息返還之，尚難認上訴人已付之價金依年息5%計算之利息均屬被上訴人因上訴人一部履行所受之利益，況兩造約定之系爭不動產買賣價金為3億1,438萬元，被上訴人另行出售系爭不動產所得價金僅為2億5,560萬元（計算式詳如附表1），此部分之跌價損失雖可能係受房地產市場景氣等各項因素影響，而不得作為違約金應否酌減之判斷標準，然被上訴人確因委請仲介另行出售系爭不動產，致支出仲介費用等各項成本，有其提出之仲介費用單據在卷可參（見更字卷二第133至139頁）。本院斟酌被上訴人因系爭契約解除所受損害、上訴人違約情節、被上訴人因上

訴人已為一部履行所受利益等一切情狀，認本件違約金應酌減為3,143萬8,000元，方為適當。

⑶依上所述，被上訴人得充作懲罰性違約金而予沒收之金額為3,143萬8,000元，然被上訴人已沒收之違約金為4,715萬7,000元（見不爭執事項㈢），其逾上開有權沒收之範圍收取之違約金為1,571萬9,000元（計算式：4,715萬7,000元－3,143萬8,000元＝1,571萬9,000元），即屬無法律上原因而受有利益，致上訴人受有損害，則上訴人依民法第179條規定請求被上訴人返還上開款項，應屬有據，逾此範圍之請求則無理由。末按當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人給付，此項給付請求權，應認於法院判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意（最高法院108年度台上字第369號判決意旨參照）；準此，上訴人就法定遲延利息部分之請求，即應自本判決確定翌日起算。

五、綜上所述，上訴人追加先位之訴主張其得依民法第256條規定解除系爭契約，並依同法第179條、第259條規定請求被上訴人返還其已付之買賣價金4,715萬7,000元本息，為無理由，不應准許。備位之訴依民法第252條規定請求酌減違約金，並依民法第179條規定請求被上訴人返還1,571萬9,000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，為有理由，應予准許；逾此部分之請求則無理由，不應准許。上開備位之訴應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示；至就上開不應准許部分，原審駁回上訴人之請求，並無不合，上訴意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。又本判決所命給付部分，兩造分別陳明願供擔保請求宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌

定相當擔保金額併予准許之。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加先位之訴為無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　18　　日

民事第六庭

審判長法　官　陶亞琴

法　官　陳賢德

法　官　陳蒨儀

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　　110　　年　　5　　月　　18　　日

書記官　葉國乾

附表1：

編號	買賣標的	原買受人	買賣總價金（A）	上訴人已繳房地價款(B)	被上訴人沒收違約金（C=A×15%）	上訴人請求返還數額	被上訴人再行出售系爭不動產之移轉登記日期、買賣金額
1	A 棟00／00戶00樓房地地下0樓第00、00、00、00號停車位	王進財	1億6,260萬元（原證1）	4071萬元	2,439萬元	1,961萬1,859元（上訴人主張違約金應酌減為477萬8,141元，請求返還：2439萬元-477萬8,141元=1,961萬1,859元）	108年5月15日（更審上證1）1億2,680萬元（更審被上證15）
2	A棟00戶00樓	王林玉美	7,423萬元	1861萬元	1,113萬4,5	896萬2,060元	106年1月24日

	房地 地下0樓第000、000號停車位		（原證2 ）		00元	（上訴人主張違約金應酌減為217萬2,440元，請求返還：1,113萬4,500元-217萬2,440元=896萬2,060元）	（更審上證2）6,200萬元（更審被上證14）
3	A棟00戶00樓房地 地下0樓第00、00號停車位	王林玉美	7,755萬元（原證3 ）	1,946萬元	1,163萬2,500元	936萬5,487元（上訴人主張違約金應酌減為226萬7,013元，請求返還：1,163萬2,500元-226萬7,013元=936萬5,487元）	108年7月17日（更審上證3）6,680萬元（更審被上證13）
總計			3億1,438萬元	7,887萬元	4,715萬7,000元	3,793萬9,406元	2億5,560萬元

附表2：上訴人主張之系爭不動產瑕疵

編號	上訴人主張契約約定品質之依據	上訴人主張之系爭不動產實際施作結果	上訴人主張瑕疵情形
1	系爭買賣契約附件五第15條：汽車停車位及地下室各層車道地坪採EPOXY（環氧樹脂）耐磨地坪加防滑處理。	現場為類似金剛砂之材質，且地坪已破損，且停車格與格線配色相近色淺，不易區辨。且牆面亦有漏水之情形。	以0514存證信函向被上訴人主張瑕疵（見原審卷一118至122頁）
2	依據展售模型：各戶陽台4個邊角均有突出之裝飾夜燈，無燈罩及邊角。	夜燈有金屬長方形燈罩，外觀廉價，光源減弱。	同上
3	依據展售模型：落地窗上有一排橫向霧面材質。	遭更改為亮面金屬板。	同上
4	依據展售模型、廣告燈箱及成冊廣告DM：1樓戶外建有鏡面無邊泳池，泳池頂遮為「木隔柵」。	泳池內部為綠色馬賽克磚，頂遮為金屬材質並已鏽蝕。	同上
5	依據展售模型、廣告燈箱及成冊廣告DM：1樓接待大廳柱子石材色系與淺褐色之地板同，無斑點紋路，無接縫。	地板更改為斑點色雜之花崗岩材質且有明顯接縫，施作粗糙。	同上
6	依據展售模型：公設範圍內之植栽底部有夜間探照燈。	僅有部分植栽設置探照燈。	同上

7	依據展售模型：外牆丁掛磚為黃色偏橘，顏色飽和、明亮。	外牆丁掛磚為淺土黃色，顏色黯淡像退過色	同上
8	依據A棟00戶00樓配得00號停車位平面圖：該車位接近車道右側牆面有柱子。	該右側牆面向00號停車位外移，導致該車位空間減縮，且牆面有滲水。	同上
9	依據廣告文件1樓大廳造景藝術之石雕、植物造景牆面、鋼琴擺設。	實際施作之造景藝術外觀顯然與廣告文件不同。	以本件起訴狀繕本向被上訴人主張瑕疵（見原審卷一第4至5、115至117頁）
10	依據廣告文件之玻璃材質	對外玻璃採用「清玻璃」，能自外透視室內，隱私欠缺，且隔熱效果最差。	同上
11	依據地下室整修前後照片	地下室水管線爆裂淹水、燈箱鏽蝕、地下室混凝土疑似混用爐碴	以105年6月8日民事綜合辯論意旨狀繕本向被上訴人主張瑕疵（見原審卷二第69至70、83頁）
12	依據銷售廣告圖冊所載庭園設計	庭園應施作1500坪喬木森林、一樓接待大廳應施作近7米高植生牆，均未施作	以105年10月7日民事上訴理由㈡狀繕本向被上訴人主張瑕疵（見重上字卷一第49至58頁）

【附件1：A棟00戶00樓已繳價金孳息表】

編號	期別	已繳價款（元）	請求返還金額(元)	利息起算日
1	訂金	2,330,000	1,392,791	100年2月25日
2	簽約金	4,660,000	2,785,583	100年3月3日
3	開工款	2,330,000	1,392,792	101年2月3日
4	地下二層底版RC完成	1,560,000	932,513	101年12月3日
5	地上三層底版RC完成	1,560,000	932,513	102年4月30日
6	地上九層底版RC完成	1,560,000	932,513	102年8月16日
7	地上十五層底版RC完成	1,560,000	932,513	102年11月25日
8	結構體完成	1,560,000	932,513	103年1月16日

9	外部飾材完成	1,560,000	932,513	103年9月9日
10	取得使用執照	780,000	466,256	103年12月19日
	合計	19,460,000	11,632,500	

1.房地總價為77,550,000元，已繳價金19,460,000元。遭沒收之違約金總額為77,550,000元×15%＝11,632,500元。

2.各期款遭沒收金額（即上訴人請求返還金額）為：各期款占已繳價金之比例×11,632,500元。

【附件2：A棟00戶00樓已繳價金孳息表】

編號	期別	已繳價款（元）	請求返還金額(元)	利息起算日
1	訂金	2,230,000	1,334,225	100年2月26日
2	簽約金	4,460,000	2,668,451	100年3月3日
3	開工款	2,230,000	1,334,225	101年2月3日
4	地下二層底版RC完成	1,490,000	891,478	101年12月3日
5	地上三層底版RC完成	1,490,000	891,478	102年4月30日
6	地上九層底版RC完成	1,490,000	891,478	102年8月16日
7	地上十五層底版RC完成	1,490,000	891,478	102年11月25日
8	結構體完成	1,490,000	891,478	103年1月16日
9	外部飾材完成	1,490,000	891,478	103年9月9日
10	取得使用執照	750,000	448,731	103年12月19日
	合計	18,610,000	11,134,500	

1.房地總價為74,230,000元，已繳價金18,610,000元。遭沒收之違約金總額為74,230,000元×15%＝11,134,500元。

2.各期款遭沒收金額（即上訴人請求返還金額）為：各期款占已繳價金之比例×11,134,500元。

【附件3：A棟00/00戶00樓已繳價金孳息表】

編號	期別	已繳價款（元）	請求返還金額(元)	利息起算日
1	訂金	4,880,000	2,923,685	100年3月7日
2	簽約金	9,760,000	5,847,369	100年3月7日
3	開工款	4,880,000	2,923,685	101年2月4日

4	地下二層底版RC完成	3,260,000	1,953,117	101年12月3日
5	地上三層底版RC完成	3,260,000	1,953,117	102年4月30日
6	地上九層底版RC完成	3,260,000	1,953,117	102年8月16日
7	地上十五層底版RC完成	3,260,000	1,953,117	102年11月25日
8	結構體完成	3,260,000	1,953,117	103年1月16日
9	外部飾材完成	3,260,000	1,953,117	103年9月9日
10	取得使用執照	1,630,000	976,559	103年12月19日
	合計	40,710,000	24,390,000	

1.房地總價為162,600,000元，已繳價金40,710,000元。遭沒收之違約金總額為162,600,000元×15%＝24,390,000元。

2.各期款遭沒收金額（即上訴人請求返還金額）為：各期款占已繳價金之比例×24,390,000元。