

臺灣高等法院民事判決

110年度重上更一字第199號

上訴人 新潤建設股份有限公司

法定代理人 劉毅剛

上訴人 黃文辰

上二人共同

訴訟代理人 魏平政律師

複代理人 劉繕甄律師

被上訴人 陳宋潔

陳宋元傑

上二人共同

訴訟代理人 郭憲文律師

被上訴人 陳宋玕穎

訴訟代理人 張駟哲律師

上列當事人間請求酌減違約金事件，上訴人對於中華民國109年5月4日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第1265號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外，關於(一)命上訴人新潤建設股份有限公司給付逾新臺幣壹仟零玖拾貳萬參仟伍佰元本息部分，及該部分假執行之宣告；(二)命上訴人黃文辰給付逾新臺幣壹仟貳佰伍拾肆萬肆仟元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨(三)命上訴人負擔各該訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄(一)、(二)部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用關於廢棄部分，由被上訴人連帶負擔。第二審訴訟費用除確定部分外，及發回前第三審訴訟費用，均由上訴人新潤建設股份有限公司負擔百分之四十二，上訴人黃文辰負擔百分

01 之四十八，餘由被上訴人連帶負擔。

02 事實及理由

03 一、被上訴人在原審起訴主張：伊等之被繼承人陳宋棋、曾桂蘭
04 （分別以姓名稱之，合稱陳宋棋等2人）於民國（下同）99
05 年7月5日分別與上訴人新潤建設股份有限公司（下稱新潤公
06 司）、黃文辰（下以姓名稱之，與新潤公司合稱上訴人）簽
07 訂房屋預定買賣契約、土地預定買賣契約（分別稱房屋、土
08 地買賣契約，合稱系爭買賣契約），買受「和峰」建案（下
09 稱系爭建案）中如附表所示房屋及土地（下合稱系爭不動
10 產）。陳宋棋等2人於103年4月5日死亡，伊等為陳宋棋等2
11 人之繼承人，依法繼承系爭買賣契約關於買受人之權利義
12 務。上訴人於104年6月23日以伊等未依約繳交買賣尾款為
13 由，解除系爭買賣契約，並沒收已繳納之價款新臺幣（下
14 同）5,523萬元，超過系爭不動產約定總價15%部分，依消
15 費者保護法（下稱消保法）第2條第7款、第11條第2項、第1
16 7條第1項、第4項前段、第5項規定，應屬無效，且違約金顯
17 屬過高，依民法第252條規定，應予酌減。爰依民法第179條
18 規定，請求新潤公司、黃文辰依序給付1,202萬5,500元、1,
19 420萬3,500元，及均自起訴狀繕本送達翌日即107年9月12日
20 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。原審判命
21 新潤公司、黃文辰依序給付1,202萬5,500元、1,420萬3,500
22 元，及均自107年9月12日起至清償日止，按週年利率5%計
23 算之利息，上訴人不服，提起上訴，被上訴人則提起附帶上
24 訴，請求新潤公司、黃文辰依序再給付229萬7,357元（14,3
25 22,857元-12,025,500元）、460萬8,931元（18,812,431元-
26 14,203,500元），及均自107年9月12日起至清償日止，按週
27 年利率5%計算之利息，經發回前本院於109年10月27日以10
28 9年度重上字第509號判決（下稱前二審）將原審判決關於命
29 新潤公司、黃文辰分別給付自107年9月12日起至本判決確定
30 之日止，按週年利率5%計算之利息部分廢棄，並駁回此部
31 分被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請；上訴人之其餘上

01 訴及被上訴人附帶上訴均駁回。上訴人聲明不服，提起第三
02 審上訴，經最高法院於110年10月13日以110年度台上字第19
03 49號判決將前二審判決關於駁回上訴人之其餘上訴部分廢
04 棄，發回本院更為審理。被上訴人對於前二審判決未聲明不
05 服，就其請求新潤公司、黃文辰依序給付超過1,202萬5,500
06 元、1,420萬3,500元，及均自本判決確定之翌日起至清償日
07 止，按週年利率5%計算之利息部分，不在本件審理範圍，
08 茲不贅述。對上訴人所提上訴之答辯聲明：上訴駁回。

09 二、上訴人則以：系爭不動產屬於陳宋棋與訴外人陳連盛（下以
10 姓名稱之）共同投資事業之合夥財產，陳宋棋死亡後，被上
11 訴人僅得以繼承人身分向陳連盛請求結算合夥財產，不得逕
12 對合夥財產行使權利，本件訴訟標的對於被上訴人與陳連盛
13 須合一確定，被上訴人提起本件訴訟，應屬當事人不適格。
14 附表所示「已繳價款」係由陳連盛支付，且陳連盛向伊等表
15 示其繳納系爭不動產使照款之前提為「將系爭不動產登記於
16 陳連盛及李瑟英（下合稱陳連盛等2人）名下」，系爭買賣
17 契約與陳宋棋等2人無關，被上訴人不得請求酌減違約金。
18 土地買賣契約係由陳宋棋等2人與黃文辰簽立，均為自然
19 人，依內政部公布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記
20 載事項（下稱系爭應記載及不得記載事項）制定之目的，土
21 地買賣契約不受系爭應記載及不得記載事項關於違約金所定
22 上限之拘束。依土地買賣契約書第10條第2項第1款約定，被
23 上訴人若有違約情事，已交付之款項悉數作為重新出售該土
24 地之費用、稅捐及損害賠償金和違約金。系爭不動產自000
25 年0月間被上訴人違約遭伊等解約時起至000年0月間伊再次
26 將系爭不動產出售，期間市價跌幅高達10.19%，且被上訴
27 人未給付尾款高達1億5,652萬元，致伊等之資金出現極大缺
28 口，另受有地價稅、房屋稅、土地增值稅、人事管理費用、
29 銷售費用、餘屋借款利息支出等損失，為降低損害，只能將
30 系爭不動產再次出售，依宇豐不動產估價師聯合事務所（下
31 稱宇豐事務所）於000年00月0日出具之不動產估價報告書

(下稱系爭估價報告)所示，伊等急售系爭不動產全部，因售價嚴重貶損而受有極大損失，伊等沒收5,523萬元作為違約金，無過高情形等語，資為抗辯。新潤公司之上訴聲明：(一)原判決關於命新潤公司給付1,202萬5,500元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，及該假執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。黃文辰之上訴聲明：(二)原判決關於命黃文辰給付1,420萬3,500元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，及該假執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)附表編號1至3、5之房屋、土地買賣契約之買受人欄記載為陳宋棋；編號4、6之房屋、土地買賣契約書之買受人欄記載為曾桂蘭，系爭買賣契約之內容如原審卷二第101至144頁所示，總價為2億1,175萬元。陳宋棋等2人已繳納價款合計5,523萬元遭上訴人沒收作為違約金之明細，如上訴人所提預售房地付款明細、各戶違約金計算及沒收金額明細。有上開房屋、土地買賣契約、購屋臨時證明書、付款及沒收金額明細等件影本可稽（原審卷一第447至457頁；卷二第75、101至145、167至223頁）。

(二)被上訴人依系爭買賣契約應於新潤公司取得使用執照後交付「使照取得期款」共577萬元，並配合辦妥銀行對保手續及繳付暫定費用共180萬元，新潤公司於103年6月19日取得使用執照，被上訴人未依約繳納前揭款項，經上訴人先後於104年1月23日、104年5月20日以台北松江路郵局87號、783號存證信函（分別稱87號、783號存證信函）向被上訴人催告無果，遂於104年6月23日依房屋買賣契約第18條第3項本文、土地買賣契約第10條第2項本文約定，以台北松江路郵局913號存證信函（下稱913號存證信函）通知被上訴人解除系爭買賣契約，被上訴人於104年6月24日收受913號存證信

01 函。有上開存證信函、收件回執等件影本可稽（原審卷一第
02 29至53、233至245、251至255頁）。

03 (三)陳宋棋等2人於103年4月5日死亡，被上訴人為其等之法定繼
04 承人，均未拋棄繼承。有陳宋棋等2人及被上訴人之戶籍謄
05 本等件影本、繼承系統表可稽（原審卷一第19至27頁）。

06 (四)房屋買賣契約第18條第3項第1款、土地買賣契約第10條第2
07 項第1款約定之違約金，性質上為損害賠償預定總額之違約
08 金。有本院111年6月13日準備程序筆錄可稽（更一卷一第33
09 1頁）。

10 四、得心證之理由：

11 (一)被上訴人提起本件訴訟，是否當事人適格？

12 按當事人適格，乃指當事人就具體特定訴訟標的有無實施訴
13 訟之權能而言，此項權能之有無，應依當事人與特定訴訟標
14 的之關係定之。倘原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主
15 體，或主張他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人
16 即為適格，至其是否確為權利人或他造是否確為義務人，乃
17 為訴訟標的法律關係在實體上有無理由問題，非為當事人適
18 格之欠缺。經查，被上訴人主張陳宋棋等2人向上訴人購買
19 系爭不動產，並簽定系爭買賣契約，陳宋棋等2人於103年4
20 月5日死亡後，伊等繼承系爭買賣契約關於買受人之權利義
21 務，上訴人於104年6月23日以913號存證信函解除系爭買賣
22 契約，並沒收陳宋棋等2人已繳納價款5,523萬元作為違約
23 金，然超過系爭不動產約定總價15%部分之違約金約款無
24 效，且顯屬過高，應依民法第252條規定酌減，爰依民法第1
25 79規定請求上訴人返還酌減部分之違約金等語，可知被上訴
26 人係基於系爭買賣契約及繼承之法律關係，對上訴人提起本
27 件訴訟，依上開說明，當事人適格並無欠缺。上訴人抗辯系
28 爭不動產屬於陳宋棋與陳連盛共同投資事業之合夥財產，陳
29 宋棋死亡後，被上訴人僅得以繼承人身分向陳連盛請求結算
30 合夥財產，不得逕對合夥財產行使權利，本件訴訟標的對於
31 被上訴人與陳連盛須合一確定，被上訴人提起本件訴訟，應

屬當事人不適格云云，要無可取。

(二)系爭買賣契約之買受人為何人？

- 1.被上訴人主張：系爭買賣契約之買受人為陳宋棋等2人，陳宋棋等2人死亡後，伊等繼承系爭買賣契約關於買受人之權利義務等語。上訴人則抗辯：附表所示「已繳價款」係由陳連盛支付，且陳連盛向伊等表示其繳納系爭不動產使照款之前提為「將系爭不動產登記於陳連盛等2人名下」，系爭買賣契約與陳宋棋等2人無關云云。
- 2.解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。依上開三之(一)，附表編號1至3、5之房屋、土地買賣契約之買受人欄記載為陳宋棋；編號4、6之房屋、土地買賣契約書之買受人欄記載為曾桂蘭（原審卷二第101至144頁、第165至223頁），李瑟英在買方欄位旁雖有簽名，惟該簽名下方記載「代」字，顯見李瑟英僅係以陳宋棋等2人之代理人身分與上訴人簽定系爭買賣契約，而非由李瑟英向上訴人購買系爭不動產，並簽署系爭買賣契約。
- 3.依87號存證信函記載：「李瑟英君前於民國(以下同)99年7月5日持陳宋棋君、曾桂蘭君等二人各別之委任書，並個別以陳宋棋君、曾桂蘭君為買方，向本公司（即新潤建設股份有限公司，為預售房屋之賣方，下同）、本人（即黃文辰，為預售土地之賣方，下同）等二人購買『和峰』預售建案之標的（即系爭不動產）…李瑟英君另於103年12月27日以通知函向本公司及本人表示，其為前揭買賣標的之真正購買及出資之合約買受權利人，陳、曾君等二人僅是受託出借名義之受任人，故陳、曾君等二人死亡時，其委任關係已當然消滅，全部買方權利回復予真正權利人即李瑟英君。惟李、陳、曾君等三人之內部關係為何，於李君尚未與陳君、曾君等二人之法定繼承人理清，或尚未受司法判決確定前，非本公司與本人單方面所能逕自論定，故依法仍應對台端等三人

為本函之通知」（原審卷一第29至31頁），足見上訴人簽署系爭買賣契約時，係由李瑟英代理買方陳宋棋等2人出面簽約，李瑟英並未表示其係借用陳宋棋等2人名義購買，系爭買賣契約既已明確記載系爭不動產之買受人為陳宋棋等2人，李瑟英僅為陳宋棋等2人之代理人，顯已表示當事人真意，無須別事探求，自不得反捨契約文字而更為曲解，是被上訴人主張系爭買賣契約之買受人為陳宋棋等2人，堪予採信。

4. 至於上訴人抗辯：陳宋棋等2人係受陳宋棋與陳連盛之合夥委託，對外以陳宋棋等2人名義與上訴人簽訂系爭買賣契約，附表所示「已繳價款」係由陳連盛支付乙節縱令屬實，係屬陳宋棋等2人與上開合夥間之內部關係，不影響系爭買賣契約之買受人為陳宋棋等2人之事實認定。況且，上訴人自承：陳連盛向伊等表示其繳納系爭不動產使照款之前提為「將系爭不動產登記於陳連盛等2人名下」，然依房屋買賣契約第10條第3款及土地買賣契約書第7條第2款約定，陳宋棋等2人為系爭不動產之登記名義人，伊等無法將系爭不動產移轉登記為陳連盛等2人所有，伊等向被上訴人解約後，為避免衍生後續紛爭，同意以較優惠價格出售系爭不動產予陳連盛等情（更一卷三第70、79頁），益證系爭買賣契約之買受人為陳宋棋等2人。

5. 綜上，被上訴人主張附表編號1至3、5所示房屋、土地之買受人為陳宋棋；編號4、6所示房屋、土地之買受人為曾桂蘭，應屬可採。

(三) 上訴人沒收附表所示「已繳價款」充違約金，有無理由？

1. 按契約聯立者，係指數個契約（典型或非典型）具有互相結合之關係而言。其結合之主要情狀有二，一為單純外觀之結合，即數個獨立之契約僅因締結契約之行為而結合，相互間不具依存關係，亦即彼此間不發生任何牽連。另一為具有一定依存關係之結合，即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，亦即其個別契約是否

有效、成立，雖應就各該契約判斷之，惟設其中一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其認定（最高法院94年度台上字第1348號判決要旨參照）。

2.新潤公司在黃文辰名下之系爭土地上開發系爭建案，上訴人自承：黃文辰為新潤公司之股東，新潤公司對外銷售系爭建案，與消費者議定價金及標的後，由新潤公司、黃文辰分別簽署房屋、土地買賣契約等語（更一卷三第182頁），是黃文辰與新潤公司係屬同一事業體之經營者，以銷售系爭建案為營業之人，此與一般地主僅提供土地與建商合建房屋，並未參與建商對外銷售行為之情形有別，參以個人出售土地免納所得稅（所得稅法第4條第1項第16款參照），亦免辦理營業登記而不課徵營業稅（財政部台財稅字第841601122號函參照），故實務上，建商購入土地時，以自然人登記為土地所有權人，並將房屋及土地分別定價，待推案時再分別以建商名義出售房屋，以自然人名義出售土地，俾達節稅目的之情形，所在多有，堪認系爭建案形式上雖由新潤公司出售房屋，由黃文辰出售坐落基地，但實質上係其2人共同經營之事業，房屋、土地買賣契約不能割裂適用，應一體觀察，視為出賣人係同一主體之買賣契約，彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，任何一部不履約，無從期待另一部可能單獨履行，且任一部分不履約時，即視為全部違約，構成契約之聯立。

3.再者，房屋買賣契約第22條第1項後段約定：「甲方（即陳宋棋等2人）於簽訂本約同時與本件土地所有權人黃文辰所簽訂之『土地預定買賣契約書』，與本約具有不可分之連帶關係，並生同等效力」（原審卷二第141頁），及土地買賣契約第12條第1項約定：「本約土地上之房屋由甲方（即買方陳宋棋等2人，下同）另向新潤建設股份有限公司（以下稱新潤公司）價購，且本土地預定買賣契約與買方與新潤公司所簽訂之『和峰』房屋預定買賣契約書具有不可分之連帶關係，兩件契約相互關連，一方對任何契約違約時，視為兩

01 契約全部違約，對任何契約之解除，效力均及於兩契約全
02 部」（原審卷二第113頁），堪認陳宋棋等2人與上訴人締約
03 之真意，係使房屋、土地買賣契約之效力相互依存，兩者為
04 為契約之聯立。

05 4.按定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同
06 類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約條款
07 如有疑義時，應為有利於消費者之解釋；中央主管機關為預
08 防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，
09 得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事
10 項，報請行政院核定後公告之；違反第1項公告之定型化契
11 約，其定型化契約條款無效；中央主管機關公告應記載之事
12 項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消保法第
13 2條第7款、第11條第2項、第17條第1項、第4項前段、第5項
14 分別定有明文。查新潤公司與黃文辰係屬同一事業體之經營
15 者，以銷售系爭建案為營業之人，房屋、土地買賣契約係其
16 等為與不特定多數消費者所訂定同種類之定型化契約，是房
17 屋、土地買賣契約均應受消保法第17條及系爭應記載及不得
18 記載事項之規範甚明。黃文辰辯稱土地買賣契約係由陳宋棋
19 等2人與伊所簽署，均為自然人，土地買賣契約應不受系爭
20 應記載及不得記載事項之拘束云云，要無可取。

21 5.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。約
22 定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250
23 條第1項、第252條分別定有明文。違約金之約定是否過高，
24 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
25 有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當
26 事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事
27 人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上
28 字第2563號判決意旨參照）。次按系爭應記載及不得記載事
29 項第24條第4項關於違約之處罰記載：「買方違反有關『付
30 款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之
31 ____（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金

01 額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除
02 本契約」。經查：

03 (1)房屋買賣契約第18條第3項約定：「倘甲方（即陳宋棋等2
04 人）違反有關『付款條件及方式』之規定，或有減少價金之
05 要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合乙方
06 （即新潤公司，下同）辦理產權移轉、貸款抵押設定、不動
07 產點交或違反本約任何條款之情事者，經乙方催告後仍不履
08 行時，乙方得解除本契約及與本契約有連帶關係之契約，解
09 約後依左列方式辦理：乙方得沒收依房地總價款15%計算之
10 金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為
11 限」（原審卷二第136至137頁）；土地買賣契約第10條第2
12 項第1款約定：「倘甲方（即陳宋棋等2人，下同）有減少價
13 金之要求、違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合
14 乙方（即黃文辰，下同）辦理產權移轉、貸款抵押設定、不
15 動產點交或違反本約任何條款之情事者，經乙方催告後仍不
16 履行時，乙方得解除本契約及與本契約有連帶關係之契約，
17 解約後依左列方式辦理：(一)甲方已交之款項悉數作為乙方重
18 新出售本約土地之費用、稅捐及損害賠償金和違約金，本約
19 土地產權並由乙方收回自行處分，甲方無異議」（原審卷二
20 第112頁），陳宋棋等2人本應於新潤公司取得使用執照後交
21 付「使照取得期款」計577萬元，並配合辦妥銀行對保手續
22 及繳付暫定費用，惟新潤公司於103年6月19日取得使用執照
23 後，被上訴人並未依約繳納後續款項；上訴人先後於104年1
24 月23日、5月20日以87號、783號存證信函向被上訴人催告未
25 果，遂於104年6月23日以913號存證信函通知被上訴人解除
26 買賣契約，該存證信函已於104年6月24日經被上訴人收受，
27 為兩造所不爭，即生上訴人得否依上開約定沒收陳宋棋等2
28 人已繳納價款作為違約金之問題。

29 (2)房屋買賣契約第18條第3款約定新潤公司得沒收之金額以
30 「房地總價款」15%為上限，土地買賣契約第10條第2項第1
31 款約定黃文辰得沒收全部已繳土地價金，可見系爭買賣契約

約定之違約金上限合計超過系爭不動產約定總價之15%。然房屋、土地買賣契約應一體適用系爭應記載及不得記載事項第24條第4項規定，即上訴人得沒收之金額最高不得超過系爭不動產約定總價款15%，準此，系爭買賣契約約定違約金超過附表所示「應付違約金」部分，應為無效，此部分不生要否依民法第252條規定酌減之問題。

(3)宇豐事務所於000年00月0日出具之系爭估價報告記載：系爭不動產於104年6月23日上訴人向被上訴人解約時之市價為2億3,537萬2,380元，固堪認上訴人未受有系爭房地市價下跌之損失。惟上訴人辯稱：被上訴人未給付尾款高達1億5,652萬元，致伊等之資金出現極大缺口，另受有地價稅、房屋稅、土地增值稅、人事管理費用、銷售費用、餘屋借款利息支出等損失等語，與交易常情尚無不合。被上訴人復未提出任何證據證明上訴人所受損害遠低於系爭不動產約定總價15%之事實，則被上訴人依民法第252條規定求予酌減至15%以下，難認有理。

6.綜上，新潤公司、黃文辰得收取違約金分別為1,111萬6,500元、2,064萬6,000元，逾此範圍所收取之違約金分別為1,092萬3,500元、1,254萬4,000元（詳如附表），即屬無法律上原因而受有利益，致被上訴人受有損害，則被上訴人依民法第179條規定請求上訴人返還上開款項，應屬有據。逾此所為請求，為無理由。

五、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求(一)新潤公司給付1,092萬3,500元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)黃文辰給付1,254萬4,000元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應准許部分（除確定部分外），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，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。至於上開應予准許部

01 分，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖然不同，但結論並無
02 二致，仍應維持，上訴意旨求予廢棄改判，應認為無理由，
03 爰駁回其等上訴。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
05 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
06 自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

07 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部應為無理由，依民
08 事訴訟法第450條、第449條第2項、第79條、第85條第1項但
09 書、第85條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
11 民事第二十一庭

12 審判長法 官 翁昭蓉

13 法 官 羅惠雯

14 法 官 林哲賢

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 （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
19 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
20 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
21 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日

23 書記官 陳盈真

附表：

編號	戶別	買受人	停車位	已繳價款	應付違約金	應返還之違約金
1	A1-5	陳宋棋	B3層84號、85號、86號	房屋：3,910,000元 (750,000元+1,050,000元+670,000元+360,000元+360,000元+360,000元)	房屋：1,974,000元 (13,160,000元×15%)	房屋：1,936,000元 (3,910,000元-1,974,000元)
				土地：5,890,000元 (1,960,000元+1,220,000元+680,000元+680,000元+680,000元+670,000元)	土地：3,667,500元 (24,450,000元×15%)	土地：2,222,500元 (5,890,000元-3,667,500元)
2	A1-6	陳宋棋	B2層24號、25號、26號	房屋：4,110,000元 (790,000元+1,110,000元+690,000元+380,000元+380,000元+380,000元)	房屋：2,062,500元 (13,750,000元×15%)	房屋：2,047,500元 (4,110,000元-2,062,500元)
				土地：6,140,000元 (2,040,000元+1,280,000元+710,000元+710,000元+700,000元+700,000元)	土地：3,832,500元 (25,550,000元×15%)	土地：2,307,500元 (6,140,000元-3,832,500元)
3	B1-12	陳宋棋	B2層29號、30號	房屋：3,490,000元 (680,000元+940,000元+590,000元+320,000元+320,000元+320,000元)	房屋：1,767,000元 (11,780,000元×15%)	房屋：1,723,000元 (3,490,000元-1,767,000元)
				土地：5,300,000元 (1,760,000元+1,100,000元+610,000元+610,000元+610,000元+610,000元)	土地：3,282,000元 (21,880,000元×15%)	土地：2,018,000元 (5,300,000元-3,282,000元)
4	B1-13	曾桂蘭	B2層48號、49號	房屋：3,520,000元 (680,000元+950,000元+600,000元+330,000元+320,000元+320,000元)	房屋：1,773,000元 (11,820,000元×15%)	房屋：1,747,000元 (3,520,000元-1,773,000元)
				土地：5,280,000元 (1,750,000元+1,100,000元+610,000元+610,000元+610,000元+600,000元)	土地：3,291,000元 (21,940,000元×15%)	土地：1,989,000元 (5,280,000元-3,291,000元)
5	B2-12	陳宋棋	B2層43號、44號	房屋：3,490,000元 (680,000元+940,000元+590,000元+320,000元+320,000元+320,000元)	房屋：1,765,500元 (11,770,000元×15%)	房屋：1,724,500元 (3,490,000元-1,765,500元)
				土地：5,280,000元 (1,750,000元+1,100,000元+610,000元+610,000元+610,000元+600,000元)	土地：3,276,000元 (21,840,000元×15%)	土地：2,004,000元 (5,280,000元-3,276,000元)

(續上頁)

01

6	B2-13	曾桂蘭	B2層27號、28號	房屋：3,520,000元 (680,000元+950,000元+600,000元+330,000元+320,000元+320,000元)	房屋：1,774,500元 (11,830,000元×15%)	房屋：1,745,500元 (3,520,000元-1,774,500元)
				土地：5,300,000元 (1,760,000元+1,100,000元+610,000元+610,000元+610,000元)	土地：3,297,000元 (21,980,000元×15%)	土地：2,003,000元 (5,300,000元-3,297,000元)
合計				房屋：22,040,000元	房屋：11,116,500元	房屋：10,923,500元
				土地：33,190,000元	土地：20,646,000元	土地：12,544,000元
				55,230,000元	31,762,500元	23,467,500元