

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第290號

上訴人 林采葳

訴訟代理人 鄭崇文律師

被上訴人 王彩綉

訴訟代理人 陳家輝律師

複代理人 蔡映萱律師

被上訴人 非凡不動產有限公司（即全國不動產板橋加盟店）

法定代理人 榮翠華

被上訴人 官家慶

許庭豪

陳智元

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國112年9月27日臺灣新北地方法院110年度訴字第1764號第一審判決提起上訴，本院於113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

被上訴人王彩綉應同意上訴人自安新建築經理股份有限公司設於玉山商業銀行敦南分行帳號○○○○○○○○○○○○○○號之買賣價金履約保證專戶領取新臺幣肆拾參萬元。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔百分之六十一，餘由被上訴人王彩綉負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查，上訴人提起本件訴訟，原請求(一)被上訴人王彩綉應返還上訴人新臺幣（下同）10萬元，並同意上訴人領取安新建築

經理股份有限公司設於玉山商業銀行敦南分行帳號00000000
000000號買賣價金履約保證專戶（下稱系爭履約保證專戶）
內之99萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
週年利率5%計算之利息。(二)被上訴人非凡不動產有限公司
（下稱非凡公司）、官家慶、許庭豪、陳智元（下合稱官家
慶等3人，並與非凡公司合稱非凡公司等4人）應連帶給付上
訴人109萬元，及自民事訴之變更追加狀繕本送達之翌日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前(一)、(二)項聲
明，如任一被上訴人為給付，其餘被上訴人於給付範圍內免
給付責任（見原審卷(二)第191至195頁）。嗣原審判決上訴人
敗訴，上訴人聲明不服，提起上訴，於本院審理中，將上開
聲明(一)更正為王彩綉應同意上訴人自系爭履約保證專戶領取
109萬元（見本院卷第256頁）；另將上開聲明(一)、(二)依序改
列為先位、備位聲明（見本院卷第256頁），僅係更正各請
求之審理順序，核屬更正事實上及法律上之陳述，非為訴之
變更或追加，先予敘明。

二、次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為
之。但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法
第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查，上訴人
於本院審理中，捨棄請求王彩綉給付自起訴狀繕本送達翌日
起算之法定遲延利息（見本院卷第256頁），乃係減縮應受
判決事項之聲明，且經王彩綉同意（見本院卷第256頁），
核符上開規定，應予准許。

三、非凡公司等4人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人聲請，就非
凡公司等4人部分，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於110年3月19日經由非凡公司員工即官家慶
等3人之仲介，以1089萬元買受王彩綉所有門牌號碼新北市
○○區○○街00號0樓房屋及坐落基地（下合稱系爭房
地），雙方簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），伊已

將第1期簽約款109萬元匯入系爭契約指定之系爭履約保證專戶；而系爭契約第17條約定，倘伊貸款不足成交價之7成（即1089萬元 \times 70%=762萬3000元），系爭契約無條件解除。嗣伊陸續向多家銀行洽詢獲悉無法以成交價之7成申請貸款，且訴外人台北富邦商業銀行股份有限公司（下稱富邦銀行）僅核准貸款550萬元，亦不足成交價之7成，系爭契約之解除條件業已成就；伊復於110年4月21日寄發臺北逸仙郵局第522號存證信函（下稱第522號存證信函）予王彩綉，為解除系爭契約之意思表示，該存證信函已於同年月22日到達王彩綉，是系爭契約業已解除，王彩綉受領系爭履約保證專戶內之109萬元即無法律上之原因，應同意伊自系爭履約保證專戶領取該109萬元。退步言之，官家慶等3人為不動產經紀業管理條例第4條第4款所指之經紀人員，於執行仲介系爭房地買賣事宜時，未告知伊得選擇採用內政部版要約書之權利，復佯稱系爭房地很搶手，催促伊於不動產買賣意願書（下稱系爭意願書）簽名，並書寫「本人已知悉合約內容，無需審閱」等文字，伊因未能事先審閱系爭意願書，而不瞭解該意願書條款內容，以致買受系爭房地，官家慶等3人乃係以背於善良風俗之方法，致伊受有損害109萬元，並違反不動產經紀業管理條例第24之2第1項規定，非凡公司為官家慶等3人之僱用人，自應連帶負損害賠償責任等情。爰先位之訴依民法第179條、第259條第1款、第2款規定、系爭契約第17條約定（於本院表明不再主張民法第74條、第92條、第224條規定，見本院卷第164頁），求為命王彩綉應同意上訴人自系爭履約保證專戶領取109萬元之判決；備位之訴依民法第184條第1項前、後段、第2項、第185條第1項、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定（於本院表明不再主張民法第224條規定，見本院卷第164頁），求為命非凡公司等4人應連帶給付上訴人109萬元，及加計自民事訴之變更追加狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

二、被上訴人答辯意旨如下：

01 (一)王彩綉以：上訴人於未得到富邦銀行或其他金融機構之核貸
02 結果時，即以第522號存證信函解除系爭契約，亦不向可能
03 貸得足夠金額之訴外人淡水信用合作社申貸，顯係以不正當
04 行為促成解除條件之成就，乃惡意毀約；且富邦銀行係因上
05 訴人尚負有80萬元信用貸款而僅核貸550萬元，依系爭契約
06 第17條但書約定，上訴人不得解除系爭契約。又上訴人未蓋
07 妥移轉登記書表、未依通知支付完稅款，復未於支付第1期
08 簽約款後5個工作日內指定貸款金融機構、未繳交金融機構
09 貸款所需證件及辦理對保、開戶等手續，違反系爭契約第3
10 條第2項、第4條第1項約定，經非凡公司及伊先後於110年4
11 月19日、同年月24日、5月13日寄發板橋文化路郵局第845
12 號、第950號、第1061號存證信函（下合稱第845號等存證信
13 函）定期催告上訴人履行未果，伊遂於110年9月22日以原審
14 提出民事答辯一狀（下稱答辯一狀）合法解除系爭契約，依
15 系爭契約第8條第2項約定，自得沒收上訴人已付價款109萬
16 元作為懲罰性違約金，且該違約金符合一般交易慣例，並無
17 核減之必要等語，資為抗辯。

18 (二)非凡公司未於本院準備程序及言詞辯論期日到場，據其於原
19 審提出書狀略以：官家慶等3人於系爭契約簽訂前或簽訂
20 時，均有提供上訴人不動產實價登錄資料、不動產說明書予
21 上訴人逐頁閱覽，並經上訴人於其上用印及加蓋騎縫章；官
22 家慶等3人告知上訴人可選擇不須支付斡旋金之要約書，惟
23 上訴人自行選用系爭意願書，且勾選不動產買賣意願書及簽
24 名確認；上訴人於簽訂系爭契約前業已事先查詢實價登錄紀
25 錄且對附近房價相當熟悉，而於知悉系爭房地實價登錄情況
26 下，自行出價並主動要定系爭契約第17條約定之特約條
27 款，上訴人係經審慎思量、謹慎小心而簽訂系爭契約，顯無
28 受詐欺之情事。官家慶等3人就整個交易過程並無任何故意
29 或過失不法行為，亦未侵害上訴人之意思表示自由，當不構
30 成侵權行為，伊毋庸依民法188條規定負任何損害賠償責任
31 等語，資為抗辯。

01 (三)官家慶等3人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
02 明或陳述。

03 三、原審就前開部分判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，
04 其聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)、(三)項之訴部分
05 廢棄。(二)先位之訴：王彩綉應同意上訴人領取系爭履約保證
06 專戶內之109萬元。(三)備位之訴：非凡公司等4人應連帶給付
07 上訴人109萬元，及自原審民事訴之變更追加狀繕本送達之
08 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。王彩綉則答
09 辯聲明：上訴駁回。

10 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實(見本院卷第34
11 頁、第83至85頁、第165至166頁，並依判決格式增刪修改文
12 句)：

13 (一)上訴人於110年3月19日經由非凡公司員工即官家慶等3人之
14 仲介，以1089萬元買受王彩綉所有系爭房地，雙方簽訂系爭
15 契約，上訴人已將第1期簽約款109萬元匯入系爭履約保證專
16 戶，有卷附系爭契約、買賣價金履約保證申請書、增補契
17 約、安新建築經理股份有限公司113年7月5日113年安新字第
18 30號函可稽(見原審卷(一)第21至33頁、本院卷第221頁)。

19 (二)上訴人於110年4月21日寄發第522號存證信函予王彩綉，為
20 解除系爭契約之意思表示，該存證信函於同年月22日到達王
21 彩綉，有卷附第522號存證信函可稽(見原審卷(一)第51至59
22 頁)。

23 五、本件兩造之爭點厥為：(一)上訴人是否得依系爭契約第17條約
24 定解除契約？(二)上訴人是否得因被上訴人解除系爭契約，而
25 取回系爭履約保證專戶內之價金109萬元？(三)上訴人請求非
26 凡公司等4人連帶賠償109萬元本息，有無理由？茲說明本院
27 之判斷如下：

28 (一)上訴人於110年4月21日依系爭契約第17條約定解除契約，為
29 無理由：

30 1.按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，應通觀契約全
31 文，並斟酌訂立契約當時及過失之事實暨交易上之習慣，依

01 誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全體之觀察。
02 又契約附有解除條件，與當事人約定保留解除權不同，前者
03 係條件成就時，契約當然消滅，除當事人有特別約定外，原
04 則上不溯及既往。後者則係條件成就時，約定由當事人取得
05 解除權，其是否行使解除權，尚得自行斟酌，須其向對造當
06 事人為解除契約之意思表示後，契約始溯及的歸於消滅（最
07 高法院108年度台上字第1948號判決意旨參照）。

08 2.經查：

09 (1)系爭契約買賣價金為1089萬元（見兩造不爭執事項(一)），依
10 系爭契約第3條第2項付款方式之約定，先後以簽約款109萬
11 元、完稅款218萬元、尾款762萬元分期給付完畢（見原審卷
12 (一)第22至23頁）。系爭契約第3條第2項約定：「……買方須
13 以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，應於完稅前
14 確認貸款額度、辦妥申貸金融機構之對保借款、保全等手
15 續。若於辦理對保借款時或承辦地政士辦理繳稅前已確認買
16 方之核貸額度少於尾款者，買方應於完稅前將差額存匯入專
17 戶（即系爭履約保證專戶）」（見原審卷(一)第23頁）、第17
18 條約定：「買賣雙方確認，若本買賣案件買方（即上訴人）
19 貸款不足成交價之7成，則本案無條件解除契約，但若因買
20 方之財力或信用而導致的狀況，則不在此限」（下稱系爭約
21 定，見原審卷(一)第27頁），又兩造約定之尾款762萬元與系
22 爭契約買賣價金1089萬元之7成即762萬3000元大致相符，可
23 見兩造約定上訴人係以金融機構辦理貸款以支付尾款762萬
24 元。

25 (2)上訴人於本院審理中自陳：因伊自備款僅有300餘萬元，擔
26 心無法向銀行申貸到成交價的7成而被收取違約金，始為系
27 爭約定等語（見本院卷第165頁）；證人即承辦系爭契約之
28 地政士阮珮君於原審證稱：上訴人與王彩綉約定貸款要達到
29 房價的7成，如果不符合這個條件的話，就無條件解除買賣
30 契約；所謂無條件解除買賣契約的意思，是指伊等會約買賣
31 雙方出來處理等語（見原審卷(三)第32至33頁）；徵以系爭契

約第3條第2項約定如金融機構核貸額度少於尾款，上訴人應將差額存匯入系爭履約保證專戶，且上訴人於110年4月14日填具房屋貸款申請書暨個人資料表向富邦銀行申請貸款762萬元（見原審卷(三)第297頁，詳如後述），未達系爭契約成交價之7成即762萬3000元，可見系爭約定之目的，在於使上訴人能依約履行給付尾款之義務，如有非因上訴人財力或信用而未能向金融機構申貸成交價之7成時，系爭契約即約定上訴人應給付差額，且應由阮珮君等人出面邀集買賣雙方出面協商給付價金事宜。是以系爭約定約明「本案無條件解除契約」，係買賣雙方約定如非因上訴人財力或信用而金融機構未能核貸成交價之7成時，始無條件解除契約，但如因上訴人財力或信用狀況未能取得成交價之7成貸款時，上訴人即不得行使解約權。故上訴人主張：系爭約定伊貸款不足成交價之7成，即為系爭契約之解除條件云云，難謂有理。

3.次查：

(1)系爭契約第3條第2項約定：「……若買方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款者，應於完稅前確認貸款額度、辦妥申貸金融機構之對保借款、保全等手續……」（見原審卷(一)第23頁），且系爭約定如非因上訴人財力或信用而未能向金融機構申貸成交價之7成時，上訴人仍得行使解除權，業如前述，是上訴人應向金融機構申請貸款，且非因上訴人財力或信用而未能向金融機構申貸成交價之7成時，始行使系爭契約之解除權。

(2)上訴人固於110年4月21日寄發第522號存證信函解除系爭契約（見兩造不爭執事項(一)）。觀諸該存證信函記載：

「(二)……簽約後本人隨即聯絡較有往來之金融機構洽詢該建物（即系爭房地）之貸款事宜，惟數家金融機構（上海銀行房貸專員黃慧菁、凱基銀行房貸專員廖峰儀、富邦銀行房貸專員陳雨生、合庫、彰銀、台銀、中信、陽信、渣打、安泰、華南、第一、元大銀行新板分行張家齊襄理、新光新板分行高維成襄理、台中銀行板橋分行石逸嵐專員、遠東、台

01 企銀、土地銀行、板信銀等）均向本人表示……最高貸款金
02 額僅約600多萬，遠遠不及成交價1089萬之7成762.3萬。(三)
03 故本人爰依前述約定事項（即系爭約定），以因金融機構貸
04 款不足成交價之7成（即762.3萬），主張無條件解
05 約……」，有卷附第522號存證信函可稽，且為兩造所不爭
06 執（見兩造不爭執事項(二)、原審卷(一)第53至57頁）。惟上訴
07 人是否得以解除系爭契約，仍須視是否已發生系爭約定之解
08 除事由而定。

09 (3)上訴人於110年4月14日填具房屋貸款申請書暨個人資料表向
10 富邦銀行申請貸款762萬元，系爭房地於110年4月29日經富
11 邦銀行以買賣時價法鑑價結果為890萬元，富邦銀行並據此
12 核貸金額為550萬元乙節，有卷附富邦銀行個金作業服務部1
13 11年6月13日集作字第1110008619號函及檢附之房屋貸款申
14 請書暨個人資料表、不動產鑑估報告、房屋授信案件審核結
15 果彙總表可稽（見原審卷(三)第295至361頁）。上開房屋授信
16 案件審核結果彙總表記載之製表日期為110年5月3日（見原
17 審卷(三)第313至361頁），可見富邦銀行係於110年4月29日就
18 系爭房屋估鑑完成後始同意核貸550萬元。上訴人於富邦銀
19 行尚未核貸前之110年4月21日即為解除系爭契約之意思表
20 示，斯時系爭契約約定之解除事由尚未發生，則上訴人據此
21 主張其得依系爭約定解除契約，已屬無據。

22 (4)證人即安泰銀行襄理張智豪於原審證稱：伊於安泰銀行承辦
23 放款業務；核貸不是伊等決定的，是要送總行審查，伊只有
24 負責業務招攬；伊會口頭詢問貸款申請人的資力，如果由申
25 請人的收入及支出次為其可能無法貸款其想要的金額，就會
26 婉拒，至於申請人的成交資料及財力，伊銀行另有鑑價系
27 統，不會由伊評估，本件上訴人未提供任何資料供伊估價或
28 財力評估等語（見原審卷(三)第24至26頁）。上訴人先後於11
29 0年3月29日、110年4月月13日分別以MESSAGE、Line簡訊等
30 通訊軟體與訴外人即渣打銀行人員陳玉芳、凱基銀行人員廖
31 峰儀詢問貸款事宜，陳玉芳回稱：「渣打估價這間貸不

01 到……我們最高也只能估當初買賣價810萬。至於可貸8成或
02 85成就看客人財資歷……」（見本院卷第321頁）、廖峰儀
03 回稱：「……總價估808萬元……可貸85%約686萬元……」
04 （見本院卷第299頁）各等語。上訴人復自陳除富邦銀行
05 外，其係直接至銀行櫃檯詢問，因沒有銀行願意收件，所以
06 均未填寫申請貸款書等語（見本院卷第165頁），可見上訴
07 人於解除系爭契約前，除向富邦銀行外，並未向其他銀行申
08 請貸款。是上訴人既未向上海、凱基、合庫、彰銀、台銀、
09 中信、陽信、渣打、安泰、華南、第一、元大、新光新板分
10 行、台中銀行板橋分行、遠東、台企銀、土地銀行、板信銀
11 等銀行申請貸款，則上訴人於110年4月21日寄發第522號存
12 證信函逕以上開銀行之貸款不足成交價之7成（即762.3萬）
13 為由解除契約，即屬無據。

14 (5)上訴人雖主張：國泰、玉山、兆豐、淡信、台新、聯邦等銀
15 行亦未同意貸款成交價之7成云云（見本院卷第281頁），惟
16 上訴人自陳未向上開國泰等銀行申請貸款，業如前述，且未
17 舉證證明國泰、兆豐、淡信等銀行核准之貸款不足成交價之
18 7成。觀諸上訴人提出其於110年4月27日分別與訴外人新光
19 銀行人員高維成往來之電子郵件、與華南銀行人員陳松威往
20 來之電子郵件及對話錄音、台新銀行人員林政隆往來之電子
21 郵件、於110年5月24日與玉山銀行人員林育澤往來之Line簡
22 訊、113年7月15日與聯邦銀行人員鄭麗芬往來之Line簡訊，
23 各該銀行表示系爭房地初估為800萬元至918萬元、最高可貸
24 金額574萬至734萬元不等（見本院卷第283至297頁、第329
25 至331頁）。惟上開對話紀錄均係在上訴人於110年4月21日
26 解除系爭契約後，均不足以證明上訴人解除系爭契約時，已
27 申請並經上開銀行拒絕核貸成交價之7成。是上訴人以前揭
28 情詞，主張系爭契約之解除事由業已發生，其得依系爭約定
29 解除契約云云，亦為無理。

30 (6)官家慶於110年4月22日以電子郵件詢問訴外人即淡水信用
31 合作社經理高忠明關於系爭房地初估及貸款數額，經高忠明

01 回覆稱：系爭房地初估以成交價1089萬元的7成貸款是可以
02 的，但要看買方的資歷、收入、負債比跟聯徵是否有瑕疵，
03 如果沒問題，7成我們銀行可以承作等語（見原審卷(二)第95
04 頁）。證人高忠明於原審證稱：110年4月時，仲介有通知伊
05 系爭房地以1089萬元成交，並提及貸款人的信用及資力都很
06 好，詢問是否有可能以7成核貸，伊有回覆如果貸款人的資
07 力、信用、收入都很優秀的話，初估應該是沒有問題，但是
08 還是要實際送件後，經過審核才會確定，所以上開電子郵件
09 係伊於110年4月間向非凡公司的仲介表示系爭房地初估可以
10 核貸之結果，但最後還是要經過鑑價的程序，才會確定最後
11 的核貸金額，所以關鍵還是鑑價的結果；伊當時有跟仲介
12 說，買方必須要過來寫貸款申請書，並提供資料，才有辦法
13 再進行後續（見原審卷(三)第28至30頁），可見系爭房地非無
14 向金融機構貸款至成交價7成之可能。至於上訴人提出其與
15 訴外人淡水一信貸款專員江小姐於110年9月27日往來之Line
16 簡訊（見本院卷第325頁），僅能證明淡水一信初估系爭房
17 地總價約874萬元，亦不足以證明上訴人於110年4月21日解
18 除系爭契約時，已申請並經淡水一信拒絕核貸成交價之7
19 成。綜上各節，上訴人於約定解除契約事由尚未發生時，即
20 於110年4月21日依系爭約定解除契約，自不生解除契約之效
21 力。則上訴人於110年4月21日依系爭契約第17條約定解除契
22 約，洵非有理。

23 (二)上訴人請求王彩綉同意其自系爭履約保證專戶內領取價金43
24 萬元，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由：

25 1.按契約解除，雙方互負回復原狀之義務，除法律另有規定或
26 契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之，民法
27 第259條第1款定有明文。次按約定之違約金額過高者，法院
28 得減至相當之數額，同法第252條亦著有規定。又違約金是
29 否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損
30 害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯
31 相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償

01 額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號裁判
02 意旨參照）。倘法院認定違約金額確屬過高而准予核減，該
03 核減後應返還之金額，即非違約金，應認仍屬依原契約關係
04 所付價金之一部（最高法院105年度台上字第1151號判決意
05 旨參照）。

06 2.王彩綉辯稱：上訴人因未蓋妥移轉登記書表、未依通知支付
07 完稅款，復未於支付第1期簽約款後5個工作日內指定貸款金
08 融機構、未繳交金融機構貸款所需證件及辦理對保、開戶等
09 手續，違反系爭契約第3條第2項、第4條第1項約定，經非凡
10 公司及伊先後於110年4月19日、同年月24日、5月13日寄發
11 第845號等存證信函定期催告上訴人履行未果，伊遂於110年
12 9月22日以答辯一狀合法解除系爭契約等語，有第845號等存
13 證信函、答辯一狀在卷可稽（見原審卷(二)第23頁、第83至93
14 頁），上訴人亦不爭執其於110年9月23日收受答辯一狀，且
15 王彩綉係合法解除系爭契約（見本院卷第166至167頁、第25
16 6頁）。是王彩綉已於110年9月23日解除系爭契約，堪以
17 認定。

18 3.系爭契約第8條第2項約定：「買方（即上訴人）若不依合約
19 履行各項義務或支付價金，每逾1日買方應按買賣總價款萬
20 分之2計算違約金予賣方（即王彩綉）……經賣方書面通知
21 限期催告（至少7日）仍不履行時，賣方得另以書面通知解
22 除本買賣合約並沒收買方已繳價款或已付之票據，作為懲罰
23 性違約金……」（見原審卷(一)第26頁）；而王彩綉因上訴人
24 未依約履行義務或支付價金而合法解除系爭契約，業如前
25 述，則王彩綉依系爭契約第8條第2項約定意旨，沒收上訴人
26 已繳價款109萬元作為懲罰性違約金，本非無據。惟查，王
27 彩綉先後於110年4月24日、同年5月13日各寄發板橋文化路
28 郵局第950號、第1061號存證信函，分別通知上訴人於函到3
29 日內、函到7日內，將繳交金融機構貸款所需證件予承辦地
30 政士（見原審卷(二)第85至93頁），惟上訴人未依約履行，業
31 據上訴人自陳在卷（見原審卷(二)第105頁）；系爭契約第8條

第2項約定王彩綉書面通知限期催告至少7日，則自110年4月24日起至王彩綉於110年9月23日解除系爭契約止，扣除上開存證信函限期上訴人於3日、7日內、合計10日之履行期間，上訴人違約期間合計143日【7日（110年4月24日至30日）+31日（110年5月）+30日（110年6月）+31日（110年7月）+31日（110年8月）+23日（110年9月）-10日=143日】；參以系爭契約第8條第2項係約定每逾1日按買賣總價款1089萬元之萬分之2計算違約金即每日2178元（計算式：1089萬元×2/10000=2178元），佐以上訴人於系爭契約約定之解除事由尚未發生時，即於110年4月21日解除系爭契約，表明不繼續履行系爭契約，業如前述；且王彩綉於112年3月29日將系爭房地以價金1150萬元另行出售予他人，有內政部不動產交易實價查詢服務網在卷可稽（見本院卷第67頁），另行出售價金雖高於兩造間買賣價金，惟距離王彩綉自110年9月23日合法解除系爭契約期間已達1年又6個月，難認此段期間未受有無法使用系爭房地之損害。是本院審酌上情，並綜合上訴人違約態樣、王彩綉利用系爭房地等一切情狀，認王彩綉沒收上訴人已繳價款109萬元作為懲罰性違約金，確有過高之情形，爰依上訴人之聲請（見本院卷第167至168頁），就王彩綉得沒收之懲罰性違約金酌減為66萬元。王彩綉辯稱：伊沒收上訴人已繳價款109萬元作為懲罰性違約金符合一般交易慣例，且未逾內政部頒佈成屋買賣契約書範本第11條第3項「所沒收之已付價款以不超過房地總價款15%為限」之規定，並無過高而有核減之必要云云，即要非可採。

4. 綜上，王彩綉得沒收上訴人已繳價款66萬元作為懲罰性違約金，則上訴人先位之訴依民法第259條第1款規定，請求王彩綉返還並同意其領取系爭履約保證專戶內之43萬元（109萬元-66萬元=43萬元），應屬有理。至上訴人此部分之請求既有理由，則其另依民法第259條第2款、第179條規定所為同一請求，即無審究之必要。又上訴人先位之訴既為一部有理由，且上訴人陳明先位之訴一部有理由，即不請求備位之訴

（見本院卷第415頁），則有關上訴人備位之訴請求非凡公司等4人連帶賠償109萬元本息，有無理由部分，即無再予判斷之必要，併此敘明。

六、從而，上訴人依民法第259條第1款規定，請求王彩綉同意其領取系爭履約保證專戶內之43萬元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示。至原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之諭知，並駁回假執行之聲請，理由雖與本院不同，但結論並無二致，上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應予駁回。至本件所命王彩綉之給付部分，其上訴第三審所得之利益未逾150萬元，不得上訴第三審，本院判決後已告確定，原審就此部分駁回上訴人假執行之聲請，理由雖與本院不同，但結論亦無二致，應予維持。

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，上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由。爰依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第2項、第450條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

民事第二十四庭

審判長法 官 郭顏毓

法 官 楊雅清

法 官 陳心婷

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

書記官 江珮菱