

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第132號

上訴人 新樸建設有限公司

法定代理人 朱志民

訴訟代理人 林育生律師

複代理人 朱峻賢律師

林姍霓律師

被上訴人 李和諺

李其藝

上二人共同

訴訟代理人 李坤祐

被上訴人 黃國賓

上三人共同

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 郭霈婕律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國113年7月5日臺灣新北地方法院112年度重訴字第720號第一審判決提起上訴，本院於114年6月24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

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條定有明定。被上訴人主張上訴人與伊等於民國109年3月17日就附表編號(1)之房地（下稱分稱B、D、C戶房地，合稱系爭不動產）簽訂「『新樸文藝』房屋、土地預定買賣契約書」（下分稱B、D、C戶契約，合稱系爭契約）後，有給付不能情事，

爰以起訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示，依民法第259條第2款規定、系爭契約第24條第3項約定，請求上訴人返還已付價款、自受領時起之利息及違約金。嗣於本院審理時就請求返還已付價款部分，補充民法第259條第1款規定之請求權基礎（見本院卷第181頁），核屬補充法律上之陳述。

二、當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。查上訴人於原審已抗辯訴外人即被上訴人李和諺、李其藝之父李坤祐於104年9月6日與伊、柬埔寨LMPI Investment Co. LTD（下稱LMPI公司）簽訂「房地買賣契約書」（下稱柬埔寨契約），伊非該契約之出賣人，無權同意李坤祐以柬埔寨契約價款換購系爭不動產，系爭契約不生效力等語，其於本院審理中抗辯系爭契約之簽訂，係以LMPI公司返還柬埔寨契約價金為停止條件（下稱系爭停止條件）等語（見本院卷第186頁），核屬對於在第一審已提出之防禦方法為補充，應准許提出。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：李坤祐、被上訴人黃國賓、訴外人李美靜前分別出資新臺幣（下同）1,440萬元、720萬元、240萬元，由李坤祐以其名義於104年9月6日與上訴人、LMPI公司簽訂柬埔寨契約，約定以2,400萬元（下稱系爭價款）向上訴人購買柬埔寨金邊市○○區00地號土地上興建之預售屋9戶（下稱柬埔寨房地），李坤祐已依約給付價金完畢。上訴人因未能移轉柬埔寨房地所有權予李坤祐，於109年3月17日與李坤祐合意解除柬埔寨契約，改與李和諺、李其藝、黃國賓分別簽訂B、D、C戶契約，約定以附表編號(2)之買賣總價款出售B、D、C戶房地，編號(4)之①之訂金、簽約金（下分稱B、D、C戶訂金，合稱系爭訂金），則以上訴人依柬埔寨契約應返還之2,400萬元價金抵付。詎上訴人將系爭不動產出售予附表編號(6)之訴外人，並於編號(5)之時間以買賣

01 為原因辦理所有權移轉登記完畢，可歸責於上訴人致不能履
02 行交付系爭不動產義務，爰以起訴狀繕本送達為解除系爭契
03 約之意思表示，擇一依民法第259條第1、2款規定、系爭契
04 約第24條第3項約定，請求上訴人返還系爭訂金及自109年3
05 月18日起之遲延利息；並依系爭契約第24條第3項約定，請
06 求上訴人賠償按附表編號(2)買賣總價款15%計算之違約金等
07 語。聲明求為判決：(一)上訴人應給付李和諺942萬元，及其
08 中720萬元自109年3月18日起至清償日止，按年息5%計算之
09 利息。(二)上訴人應給付李其藝946萬5,000元，及其中720萬
10 元自109年3月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
11 (三)上訴人應給付黃國賓1,185萬元，及其中960萬元自109年3
12 月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)願供擔
13 保，請准宣告假執行（原審駁回被上訴人其餘請求部分，未
14 據聲明不服，非本院審理範圍，不予贅述）。原審就上開部
15 分為被上訴人勝訴判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴人
16 答辯聲明：上訴駁回。

17 二、上訴人則以：柬埔寨契約之出賣人為LMPI公司，伊僅係受
18 LMPI公司委託規劃、執行興建房地事宜，並代收受系爭價
19 款，非該契約之出賣人，伊無權解除柬埔寨契約，縱認兩造
20 間存在換購約定，系爭契約亦附有系爭停止條件，LMPI公司
21 迄未返還價金，系爭契約不生效力。退步言之，倘認伊為柬
22 埔寨契約之出賣人，且該契約經合法解除，被上訴人得以受
23 讓自李坤祐之系爭價款返還債權，與伊之系爭訂金債權互為
24 抵銷，被上訴人解除系爭契約、回復原狀後，僅得依柬埔寨
25 契約請求伊返還系爭價款，伊未現實受領系爭訂金，被上訴
26 人無權依民法第259條第2款規定請求遲延利息。又被上訴人
27 就系爭契約僅支付系爭訂金，卻以附表編號(2)之買賣總價金
28 計算違約金，顯屬過高等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判
29 決關於命上訴人依序給付李和諺、李其藝、黃國賓942萬元
30 本息、946萬5,000元本息、1,185萬元本息部分，及該部分
31 假執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審

01 之訴及假執行之聲請均駁回。

02 三、上訴人於100年9月9日設立登記迄今，法定代理人均為朱志
03 民。李坤祐、黃國賓、李美靜前分別出資1,440萬元、720萬
04 元、240萬元，由李坤祐以其名義於104年9月6日與上訴人、
05 LMPI公司簽訂東埔寨契約，以2,400萬元購買東埔寨房地，
06 系爭價款皆已給付；上訴人復於109年3月17日與李坤祐之子
07 女即李和諺、李其藝及黃國賓分別簽訂B、D、C戶契約，
08 以附表編號(2)之買賣總價款出售B、D、C戶房地，並約定
09 分期付款方式如附表編號(4)所示；上訴人嗣再將系爭不動產
10 出售，並於編號(5)之時間以買賣為原因，將系爭不動產移轉
11 登記予編號(6)之訴外人等情，為上訴人所不爭執（見本院卷
12 第182至183頁），並有公司設立登記表、東埔寨契約、匯款
13 申請書、支票影本、存摺內頁、系爭契約、登記謄本及異動
14 索引可憑（見原審卷第31至144、169至184、321至334；本
15 院卷第149至160、199至200頁），堪信為真實。

16 四、本院之判斷：

17 (一)系爭契約於109年3月17日簽訂時已成立生效：

18 1.按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
19 付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
20 契約即為成立，民法第345條定有明文。查被上訴人於109年
21 3月17日與上訴人簽訂系爭契約，約定以附表編號(2)之買賣
22 總價款，向上訴人購買系爭不動產之事實，業如前開三所
23 述，兩造就系爭契約必要之點即買賣標的、金額相互表示意
24 思一致，系爭契約應已成立生效。

25 2.關於兩造締結系爭契約之緣由，據證人李美靜證述：當初李
26 坤祐、黃國賓與伊共同向朱志民購買東埔寨房地，因為買很
27 久都沒有下文，李坤祐就跟朱志民提議將東埔寨的房子轉換
28 到板橋新樸建設的房子3間；伊有投資東埔寨房子，占比1
29 0%為240萬，黃國賓占比30%為720萬，李坤祐占比60%；
30 伊當時需要錢，在還沒有轉換的時候，伊就跟黃國賓說要將
31 伊的10%賣給黃國賓；後來伊等就去新樸建設負責人朱志民

01 的樣品屋，由朱志民介紹房子的模型；李坤祐說房子要給女
02 兒跟兒子，朱志民也很高興答應同意；當天看了模型、樣品
03 屋之後，就在上訴人公司現場簽，上訴人有請兩位經理來，
04 當下就在該處簽約；李坤祐於柬埔寨契約所支付之2,400萬
05 元價金，轉為買板橋新樸文藝的房子；李坤祐是2間，黃國
06 賓是1間等語明確（見原審卷第287至288頁），足見上訴人因
07 未能交付柬埔寨房地，與李坤祐合意解除柬埔寨契約，且在
08 系爭價款係由李坤祐、黃國賓、李美靜分別出資1,440萬
09 元、720萬元、240萬元，而李美靜業將其投資權利讓與黃國
10 賓之考量下，由被上訴人與上訴人簽訂系爭契約，並約定李
11 坤祐以其對上訴人得請求返還系爭價款之債權，抵付系爭契
12 約價款，稽諸B、D戶契約約定之訂金金額共1,440萬元，
13 與李坤祐投資款項相符；C戶契約約定之訂金數額，與黃國
14 賓投資及受讓李美靜投資之款項共960萬元相符，堪認被上
15 訴人主張伊等已依約給付系爭訂金，買賣契約已成立生效等
16 語，係屬有徵。

17 3.上訴人雖辯稱柬埔寨契約之出賣人為LMPI公司，伊無權解除
18 柬埔寨契約云云。然查：

19 (1)按所謂契約當事人，係指以自己名義成立契約關係之雙方，
20 亦即得依契約約定享受權利並負擔義務之締約主體，則於判
21 斷契約關係存在於何當事人間時，除參酌文書上簽署名義之
22 形式表徵外，另得觀察契約之商訂及履約等過程而綜合認定
23 之。又按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘
24 泥於契約之文字（民法第98條參照），但契約文字已表示當
25 事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲
26 解。

27 (2)柬埔寨契約前言固記載「茲為甲方（即LMPI公司，下同）於
28 柬埔寨房地產建案，坐落於柬埔寨金邊市○○區，委託乙方
29 （即上訴人，下同）規劃及執行，興建房地等事宜，三方同
30 意簽訂本契約條款如下，以資共同遵守」（見原審卷第322
31 頁），然該約定所謂「規劃及執行、興建房地等事宜」究何

01 所指，內容尚有不明，且縱認東埔寨房地係由上訴人為LMPI
02 公司規劃、執行，亦不妨礙上訴人自居於出賣人地位出售東
03 埔寨房地，被上訴人是否為東埔寨房地之出賣人，應視東埔
04 寨契約之約定內容而定，徒憑該前言記載，尚無從否定上訴
05 人為東埔寨契約之出賣人，上訴人此部分所辯，無足憑採。

06 (3)觀以東埔寨契約第10條約定：「甲方依約完成本戶之一切設
07 備並接通自來水、電力、廣告圖說所示之設施後，應由乙方
08 通知丙方（即李坤祐，下同）辦理交屋手續」；第11條第3
09 項：「乙方應於丙方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉
10 登記；提出辦理所有權移轉登記有關文件，繳清各項稅費，
11 及應繳價款」；第12條第1、2項約定：「一、甲方應於完成
12 相關設施二個月內，由乙方通知丙方進行交屋。二、乙方應
13 於丙方辦妥交屋手續後，依丙方選擇之登記方式將建物所有
14 憑證及乙方代繳稅費之收據交付丙方，本契約則無須返
15 還。」；第15條約定：「如因天災、地變、政府法令變更或
16 不可抗力之事由，致本契約房屋不能繼續興建時，雙方同意
17 解約。解約後，乙方應將本約第5條之已繳金額，依中華民國
18 台灣銀行解約當時之法定利息計算，退還丙方。」；第16
19 條約定：「丙方違反有關『付款條件及方式』之規定者，乙
20 方得沒收已繳價金，並得解除本契約。」（見原審卷第323
21 至325頁），可知上訴人有權解除契約、返還買賣價金或沒
22 收已繳價金，在東埔寨房地完工後，亦負有通知李坤祐交
23 屋、辦理所有權移轉登記之義務，上訴人依東埔寨契約所負
24 之權利義務與出賣人相同，佐以上訴人與李坤祐簽署東埔寨
25 契約附件四「屋頂層使用分管協議書」第1條，已載明李坤
26 祐係向上訴人訂購東埔寨房地（見原審卷第333頁），堪認
27 東埔寨契約之出賣人為上訴人。

28 (4)李坤祐於104年9月6日與上訴人簽訂東埔寨契約後，於104年
29 9月7日至107年11月9日期間陸續將系爭價款匯予上訴人，由
30 朱志明或其指定之人簽收，有該契約付款明細表可憑（見原
31 審卷第328頁）。上訴人雖提出國泰速匯匯款申請書、匯出

01 匯款賣匯水單、外匯匯出匯款申請書、匯出匯款交易憑證
02 (見原審卷第335至355頁)，辯稱伊已將系爭價款交予LMPI
03 公司負責人Mou Ming Ju云云，惟稽諸上訴人所提出之前開
04 匯款文件，可見上訴人於103年9月12日、104年5月29日即匯
05 款予Mou Ming Ju (見原審卷第335、337頁)，斯時上訴人
06 尚未與李坤祐簽訂柬埔寨契約，該匯款文件既未註記匯款原
07 因，歷次匯款金額亦與李坤祐分期繳付之價金不同，上訴人
08 並自陳：伊係按現場施工進度匯款予LMPI公司等語 (見本院
09 卷第358頁)，足見上訴人就該柬埔寨房地，係視LMPI公司
10 施工進度安排匯款，非代LMPI公司受領系爭價款後轉交LMPI
11 公司價金，上訴人對於李坤祐交付之系爭價款，有完全支配
12 之權限，其係於出賣人地位受領李坤祐交付之買賣價金甚
13 明。

14 (5)上訴人有依柬埔寨契約交付房地之義務，並有權受領價
15 金，為柬埔寨契約之出賣人無疑，上訴人辯稱伊無權解除契
16 約云云，委無可採。

17 4.上訴人與李坤祐合意解除柬埔寨契約，系爭訂金則以上訴人
18 應返還之系爭價款抵付：

19 (1)上訴人前依柬埔寨契約第17條第1項約定，簽發面額192萬元
20 支票 (下稱系爭甲支票) 予李坤祐，嗣因李坤祐欲解除柬埔寨
21 契約，以系爭價款購買系爭不動產，故上訴人收回系爭甲
22 支票，改簽發面額各為57萬6,000萬元、42萬4,000元之支票
23 交予李坤祐，並與被上訴人簽訂系爭契約之事實，業據上訴
24 人自陳明確 (見本院卷第301頁)。上訴人為柬埔寨契約之
25 出賣人，於李坤祐為解除契約之意思表示後，與被上訴人簽
26 訂系爭契約，而上訴人在被上訴人未實際交付現金下，逕要
27 求訴外人即現場銷售人員盧賴淑、連冠雅為系爭訂金之記
28 載，併刪除系爭契約第9條第2項第2點「價金信託」之約
29 定，據證人盧賴淑、連冠雅證述明確 (見本院卷第223、22
30 5、230、233頁)，其中B、D戶訂金與李坤祐投資款1,440
31 萬元相符，C戶訂金與黃國賓投資720萬元及受讓李美靜投

01 資240萬元權利之金額相符；依被上訴人提出之LINE對話記
02 錄（見本院卷第269、271頁），復可見李坤祐於109年3月15
03 日、同年月17日有傳送「早上跟朱先生大概聊一下，轉換房
04 子乙事」、「簽好了，漂亮的房子及停車位讓給黃先生，不
05 計較完事就好」之訊息予女友。綜據前情，應認被上訴人主
06 張上訴人於109年3月17日與李坤祐合意解除柬埔寨契約，改
07 與被上訴人簽訂系爭契約時，有與李坤祐、被上訴人約定系
08 爭訂金逕以李坤祐對上訴人得請求返還之系爭價款抵付一
09 節，應屬實在。

10 (2)上訴人雖舉證人盧賴淑證稱：被上訴人於簽約時未交付訂
11 金，所以系爭契約沒有蓋收款；正常都會跟客戶說，今天只
12 是完成簽約而已，要等匯款進來後才會成立等語（見本院卷
13 第223頁）；證人連冠雅證稱：於簽訂系爭契約前，應該有
14 跟被上訴人提及在訂金、簽約金交付前，契約書還沒有生效
15 等語（見本院卷第230頁），辯稱：系爭契約附有系爭停止
16 條件，LMPI公司迄未返還價金，系爭契約不生效力，證人李
17 美靜於109年3月17日未到場，其證述係屬不實云云。然查，
18 上訴人不爭執系爭契約未有系爭停止條件之記載（見本院卷
19 第186頁），則兩造就該條件是否已達成意思表示合致，誠
20 屬有疑。再者，依證人盧賴淑證稱：簽約當天伊就是直接負
21 責簽約，被上訴人在當天沒有看模型、樣品屋，但之前有無
22 看伊不清楚；伊會說柬埔寨的錢有沒有進來，與契約生效有
23 關，是因為伊沒有拿到獎金；朱志民說柬埔寨的錢有進來，
24 會給伊獎金，要伊協助簽約等語（見本院卷第224、226
25 頁）；證人連冠雅證稱：買賣價金是朱志民與被上訴人決定
26 的，不是伊磋商的，自備款也是朱志民跟他們商議後跟我們
27 說具體的金額，我們就照做，伊與盧賴淑均未與被上訴人進
28 行買賣契約之議價；本件買賣契約的內容是朱志民電話指示
29 我們製作的；朱志民於電話中並未指示伊等在系爭契約備註
30 欄記載系爭契約生效以柬埔寨買賣價金匯入上訴人公司帳戶
31 為條件等語（見本院卷第233頁），足見盧賴淑、連冠雅對

01 於朱志民與被上訴人磋商系爭契約之過程並不清楚，僅依朱
02 志民指示製作契約內容，而朱志民未曾指示其等為系爭停止
03 條件之記載，其等會認系爭契約尚未發生效力，係因未收到
04 獎金。盧賴淑、連冠雅既未參與系爭契約之磋商，本院自難
05 僅憑證人盧賴淑、連冠雅前開證述，即認系爭契約附有系爭
06 停止條件、李美靜證述不可採信，上訴人此部分所辯，無足
07 憑採。

08 (二)被上訴人得依民法第256條規定解除系爭契約，併依同法第2
09 59條第1、2款請求返還已付價金（即附表編號(4)之①所
10 示），及自109年3月18日起算之利息：

11 1.按因可歸責於債務人之事由致給付不能者，債權人得解除契
12 約，民法第256條定有明文。查系爭契約於109年3月17日簽
13 訂時已有效成立，上訴人有依約移轉B、D、C戶房地予李
14 和諺、李其藝、黃國賓之義務。然上訴人不爭執其已將系爭
15 不動產出售予他人，並於附表編號(5)之時間以買賣為原因辦
16 理所有權移轉登記完畢（見前開三所示），則上訴人依系爭
17 契約應移轉系爭不動產予被上訴人之義務即屬給付不能，被
18 上訴人以民事起訴狀為解除系爭契約之意思表示，該起訴狀
19 繕本於112年12月5日送達上訴人，有起訴狀及送達證書可參
20 （見原審卷第17、225頁），被上訴人依民法第256條規定解
21 除系爭契約，核屬有據。

22 2.再按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方所受
23 領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受
24 領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款定有明文。系
25 爭契約既經被上訴人合法解除，依前揭規定上訴人應返還李
26 和諺已付價金720萬元；李其藝已付價金720萬元；黃國賓已
27 付價金960萬元，及自109年3月17日起之法定遲延利息。上
28 訴人雖抗辯系爭訂金非以現金給付，系爭契約解除後，被上
29 訴人僅取得自李坤祐處受讓之系爭價款返還請求權，不得請
30 求自109年3月18日起算之法定遲延利息云云。然兩造於簽訂
31 系爭契約時，合意上訴人之系爭訂金債權，係以李坤祐解除

01 東埔寨契約後讓與被上訴人之系爭價款債權抵銷，自應認上
02 訴人於109年3月17日簽約時即已受領系爭訂金，系爭價款債
03 權與系爭訂金債權互為抵銷後，依民法第335條第1項規定歸
04 於消滅，不因系爭契約解除而回復存在，被上訴人依民法第
05 259條第1、2款規定，請求上訴人返還前開已付價款，及自1
06 09年3月18日起算之法定遲延利息，核屬有據。被上訴人選
07 擇合併依系爭契約第24條第3項為同一請求部分，無庸論
08 斷。

09 (三)被上訴人得依系爭契約第24條第3項約定，請求上訴人給付
10 違約金：

- 11 1.按系爭契約第23條第1項、第24條第2、3項約定，賣方不得
12 有一物數賣情事；如有違反即為賣方違約，買方得解除契
13 約；買方依第24條第2項解除契約時，賣方除應將買方已繳
14 房地價款退還買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠
15 償房地總價款百分之15之違約金。但該賠償之金額超過已繳
16 價款者，則以已繳價款為限（見原審卷第46至47、84至85、
17 122至123頁）。
- 18 2.查系爭不動產有一屋二賣情事，而系爭不動產買賣總價款如
19 附表編號(2)所示，被上訴人已繳納系爭訂金等節，業如前
20 述，是於解除系爭契約後，李和諺、李其藝、黃國賓依系爭
21 契約第24條第3項約定，請求上訴人依序賠償B、D、C戶
22 房地總價款15%計算之違約金即222萬元（計算式：1,480萬
23 元 \times 15%=222萬元）、226萬5,000元（計算式：1,510萬元 \times
24 15%=226萬5,000元）、225萬元（計算式：1,500萬元 \times 1
25 5%=225萬元），核屬有據。
- 26 3.系爭契約第24條第3項係約定上訴人違反契約義務時，應支
27 付預定金額彌補被上訴人所受損害，核屬損害賠償預定性質
28 之違約金。按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付
29 違約金。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。
30 民法第250條第1項、第252條分別定有明文。約定之違約金
31 是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受

01 損害情形，以為酌定標準。查系爭契約係因上訴人將系爭不
02 動產轉售予他人，致不能履行移轉系爭不動產所有權之義
03 務，上訴人就該給付不能情事顯有可歸責事由；又被上訴人
04 簽訂系爭契約之緣由，係因上訴人遲未依東埔寨契約交付東
05 埔寨房地，經李坤祐、黃國賓與上訴人反覆磋商後，方合意
06 解除東埔寨契約，以系爭價款抵付系爭不動產買賣價款之一
07 部（即系爭訂金），被上訴人於磋商過程中耗費時間、金
08 錢、勞力，已喪失自由運用系爭訂金之利益，確實受有損
09 害。衡諸不動產交易價格，每隨國家社會經濟狀況、景氣、
10 政府政策等因素影響，當有一定違約金機制確保雙方當事人
11 履約，參以被上訴人主張上訴人於112年出售B、D、C戶
12 予附表編號(6)訴外人之價金分別為1,900萬元、1,950萬元、
13 1,850萬元，有內政部不動產實價查詢可憑（見原審卷第281
14 頁），並為上訴人所不爭執（見本院卷第357頁），與系爭
15 契約約定價金差距均達350萬元以上，而前開違約金之約
16 定，與內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
17 壹「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第23條「賣方之瑕
18 疵擔保責任」約定：「賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、
19 無權占有他人土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權
20 或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本預
21 售屋交屋日或其他約定之期日__前負責排除、塗銷之。但本
22 契約有利於買方者，從其約定。」、「有關本契約標的物之
23 瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。」，以
24 及第24條「違約之處罰」第2、3款約定：「賣方違反『賣方
25 之瑕疵擔保責任』之規定者，即為賣方違約，買方得依法解
26 除契約。」、「買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除
27 應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併
28 退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之
29 十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已
30 繳價款為限。」之規定相符，並非顯不具合理性及公平性，
31 且系爭契約第24條第4項於買方違反付款條件及方式規定之

01 情形，亦約定賣方得沒收依房地總價款15%計算之金額（見
02 原審卷第47、85、123頁），難認被上訴人請求賠償前開違
03 約金有顯失公平之過高情事。況系爭契約係上訴人擬定、製
04 作之定型化契約，其得週全考慮契約內容之合理性等一切情
05 狀，自應受該約定之拘束。綜上，應認本件違約金之約定尚
06 屬適當，無庸酌減。上訴人辯稱被上訴人請求之違約金過
07 高，應依民法第252條規定予以酌減云云，委不足取。

08 五、綜上所述，被上訴人依民法第259條第1、2款及第24條第3項
09 約定，請求上訴人(一)給付李和諺942萬元（即已付價金720萬
10 元及違約金222萬元），及其中720萬元自109年3月18日起至
11 清償日止，按年息5%計算之利息。(二)給付李其藝946萬5,00
12 0元（即已付價金720萬元及違約金226萬5,000元），及其中
13 720萬元自109年3月18日起至清償日止，按年息5%計算之利
14 息。(三)給付黃國賓1,185萬元（即已付價金960萬元及違約金
15 225萬元），及其中960萬元自109年3月18日起至清償日止，
16 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審判決上
17 訴人應如數給付，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不
18 當，求予廢棄改判，為無理由。

19 六、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
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

23 中 華 民 國 114 年 7 月 15 日

24 民事第二十一庭

25 審判長法 官 陳蒨儀

26 法 官 宋家瑋

27 法 官 廖珮伶

28 正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 （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

01 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
 02 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
 03 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
 04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 7 月 15 日

06 書記官 蘇秋涼

07 附表（幣別：新臺幣）：
 08

		系爭契約內容				系爭不動產 移轉情形			
編 號	(1)		(2)	(3)	(4)		(5)	(6)	
	預售屋標示 (土地坐落：新北市 ○○區○○段0、00 地號)		買賣總 價款	買受人	分期付款方式		移轉時間	受移轉人	
				工程進度	應繳金額				
1	①房屋標 示	B戶11樓	1,480 萬元	李和諺	①	第1期訂金 土地款	20萬元	112年10 月23日	訴外人 吳嘉雄
	②停車位 規格	地 下 1 層、 編號第43 號				第2期簽約 金土地款	700萬元		
	③門牌號 碼	新北市○ ○區○○ ○街00號 11樓			②	第3期開工 款至第17 期申請使 用執照土 地款	0元		
						第18期銀 行貸款土 地款	94萬元		
						第18期銀 行貸款房 屋款	666萬元		
						第19期交 屋款	0元		
2	①房屋標 示	D戶11樓	1,510 萬元	李其藝	①	第1期訂金 土地款	20萬元	112年11 月10日	訴外人 吳孟穎 (應有部 分1/2)
	②停車位 規格	地 下 1 層、 編號第42 號				第2期簽約 金土地款	700萬元		
					②	第3期開工 款至第17	0元		

					期申請使用執照土地款			
	③門牌號碼	新北市○○區○○街0號11樓			第18期銀行貸款土地款	110.5萬元		訴外人簡上榮 (應有部分1/2)
					第18期銀行貸款房屋款	679.5萬元		
					第19期交屋款	0元		
3	①房屋標示	C戶11樓	1,500萬元	黃國賓	① 第1期訂金土地款	20萬元	112年10月11日	
	②停車位規格	地下1層、編號第41號			第2期簽約金土地款	805萬元		
	③門牌號碼	新北市○○區○○街0號11樓			第3期簽約金房屋款	135萬元		
					② 第4期地下室基礎完成至第17期申請使用執照土地款	0元		
					第18期銀行貸款房屋款	540萬元		
					第19期交屋款	0元		