

臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1443號

上訴人 韓繼昇
訴訟代理人 莊賀元律師
張世柱律師
複代理人 潘宜靜律師
被上訴人 璟都建設股份有限公司
法定代理人 吳明亮
被上訴人 黃國明
共同

訴訟代理人 陳志峯律師

複代理人 黃曼瑤律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，上訴人對於中華民國107年8月22日臺灣桃園地方法院106年度訴字第1135號第一審判決提起上訴，本院於108年10月9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

一、被上訴人主張：

(一)上訴人於民國103年8月22日分別與被上訴人璟都建設股份有限公司（下稱璟都公司）簽訂房屋預定買賣契約（下稱房屋契約），與被上訴人黃國明（下稱其名，與璟都公司合稱被上訴人）簽訂土地買賣契約（下稱土地契約），買受建案名稱「璟都大時代」（後更名為璟都HOME ONE，下稱系爭建案），00棟00樓房屋及地下第二層第000號停車位暨基地土地（下合稱系爭房地），建物價金為新臺幣（下同）329萬1,300元，土地價金為889萬8,700元。雙方並與聯邦商業銀行股份有限公司（下稱聯邦銀行）簽立買賣價金安全信託契約書，上訴人並已給付房屋定金32萬9,400元及土地定金89萬600元至聯邦銀行○○○分行「聯邦銀行受託信託財產專戶」帳號00000-000-00-0000號帳戶之專戶（下稱系爭專戶）

01 。依房屋契約第7條暨附件五付款辦法表、土地契約第4條暨
02 附件一付款辦法表，上訴人應於結構（00樓頂板）完成時陸
03 續給付第二期價金及其他期款，系爭房地之結構於104年10
04 月1日完成，經伊多次催繳，上訴人未依約付款，依房屋契
05 約第20條第2項第1款及土地契約第10條第2項第1款約定，伊
06 於106年3月24日發函通知上訴人解除契約，得沒收上訴人已
07 給付匯至系爭專戶內之定金。求為命：(1)上訴人應同意璟都
08 公司向聯邦銀行○○○分行領取系爭專戶內32萬9,400元，
09 及自起訴狀繕本送達上訴人翌日即106年9月2日起至清償日
10 止按年息5%計算之利息。(2)上訴人應同意黃國明向聯邦銀行
11 ○○○分行領取系爭專戶內89萬600元，及自起訴狀繕本送
12 達上訴人翌日即106年9月2日起至清償日止按年息5%計算之
13 利息。

14 (二)就上訴人提起之反訴，則以：否認兩造間有上訴人所稱之投
15 資契約，兩造為預售屋買賣契約，上訴人自身出於投資或其
16 他目的而與伊簽立買賣契約，不影響買賣契約之成立。上訴
17 人簽立之買賣契約是公開銷售前的，俟建案正式銷售後，建
18 案名稱及完工日期均有變動，才會通知所有已簽約的客戶回
19 來換約，況伊係以上訴人遲延給付價金為由解約，縱買賣契
20 約新約的完工時期變更，不影響伊之違約金請求權。兩造關
21 於違約金約定也未超過內政部頒布之預售屋買賣定型化契約
22 應記載及不得記載事項，最高不得超過15%，並無過高酌減
23 等語，資為抗辯。

24 二、上訴人則以：

25 (一)黃國明為伊之妻陳淑君之同學，深知伊為執業醫師有閒置資
26 金，乃以同學、好友分享利潤為由，招攬伊及妻子陳淑君加
27 入桃園市○○路住宅、系爭房地、桃園○路重劃區建案等投
28 資案，表示系爭房地僅需繳納首期款，被上訴人會於兩造簽
29 立買賣契約1年內負責轉售予真正欲購買之人，轉售價差即
30 為伊投資獲利。伊不疑有他而與被上訴人簽約，然簽約後1
31 年多，伊多次催告被上訴人依約給付投資利潤及返還投資款

，被上訴人藉詞託推，反而要求伊再簽立「璟都Home 1」建築買賣契約，以溯及取代原來之買賣契約，伊拒絕簽立。被上訴人竟委託律師發函催告伊履行本於通謀虛偽意思簽立之買賣契約，並進而起訴。然兩造真意為投資契約，被上訴人不得請求伊給付價金，並進而沒收伊已付之定金等語。又黃國明於105年1月20日邀伊與陳淑君協商，代表璟都公司承諾伊與陳淑君投資系爭建案二屋不用再繳款，一戶退屋，並願以其個人身分承接另一戶，即有免除系爭房地價金債務之意思，此為單獨行為，於意思表示到達伊及陳淑君時，即生免除之效力，無待伊等承諾或另為免除之協議，且綜合雙方協議過程，可認伊與陳淑君亦同意此一處理方式，兩造已合意解除契約，就返還款項達成合意。退步而言，縱使被上訴人得沒收伊已付之款項，然被上訴人分別係建商及地主，屬經濟上之優勢，伊認為兩造已就返還款項達成合意，並非故意違約，被上訴人解約後另可尋買主出售系爭房地，本件違約金數額過高等語，資為抗辯。

(二)於原審提起反訴主張：兩造實為投資契約，被上訴人顯無法於期限內履行契約，伊以反訴起訴狀之送達為解除投資契約之意思表示，並依民法第259條第1、2款規定請求被上訴人返還受領之投資款本息，求為判決命：(1)璟都公司應同意上訴人向聯邦銀行○○○分行領取系爭專戶內32萬9,400元，及自反訴起訴狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；(2)黃國明應同意上訴人向聯邦銀行○○○分行領取系爭專戶內89萬600元，及自反訴起訴狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；並願供擔保請准假執行。

三、原審判命(一)上訴人應同意璟都公司向聯邦銀行○○○分行領取系爭專戶內32萬9400元，及自106年9月2日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)上訴人應同意黃國明向聯邦銀行○○○分行領取系爭專戶內89萬600元，及自106年9月2日起至清償日止按年息5%計算之利息；並駁回上訴人之反訴。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開本訴

廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
(三)上開反訴廢棄部分，璟都公司應給付上訴人32萬9,400元，及自反訴起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)上開反訴廢棄部分，被上訴人黃國明應給付上訴人89萬600元，及自反訴起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、被上訴人主張上訴人於103年8月22日分別與璟都公司簽訂系爭建案房屋契約，與黃國明簽訂土地契約，並與聯邦銀行簽訂預售屋買賣價金安全信託契約，上訴人並已給付房屋訂金32萬9,400元及土地訂金89萬600元至聯邦銀行○○○分行之系爭專戶等情，業據其提出上開契約為證（見原審卷第7-63頁），並為上訴人所不爭，自堪信為真實。被上訴人主張上訴人未依房屋及土地契約約定，於104年10月1日給付第2期款及其餘價款，經璟都公司迭次催告繳納亦無果，依房屋契約第20條第2項第1款、土地契約第10條第2項第1款，伊得解除系爭房地買賣契約，並沒收上訴人已繳納之訂金作為違約金等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯，是本件應予審究之爭點為：(一)兩造是否為通謀虛偽意思表示訂立系爭房地之買賣契約，而隱藏投資契約之意思表示？(二)被上訴人是否有免除上訴人債務之行為？兩造是否已合意解除契約，並就返還款項予上訴人達成合意？(三)被上訴人解除契約是否合法？被上訴人得否沒收上訴人已繳納之款項？(四)兩造約定之違約金是否過高？(五)上訴人主張解除契約，並請求返還已付之款項，有無理由？茲分述如下。

五、兩造是否有通謀虛偽意思表示訂立系爭房地之買賣契約，而隱藏投資契約之意思表示？

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。又按民法第87條第1項所謂通謀虛偽意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非真

01 意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無欲為
02 其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思者，尚不
03 能指為通謀而為虛偽意思表示。再同條第2項所謂虛偽意思
04 表示隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，
05 係指為虛偽意思表示之當事人間，隱藏有他項真實之法律行
06 為而言（最高法院86年度台上字第3865號判決、85年度台上
07 字第308號判決意旨參照）。另按稱買賣者，謂當事人約定
08 一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標
09 的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，亦為民法第
10 345條所明定。

11 (二)查上訴人與璟都公司訂立之房屋契約前言、第2條「房屋及
12 停車位標示」、第4條「共有部分項目、總面積及面積分配
13 比例計算」、第6條「房屋買賣總價」、第10條「完工期限
14 」、第13條「房屋所有權登記及期限」，及上訴人與黃國明
15 訂立之土地契約前言、第1條「土地標示」、第2條「土地買
16 賣持分面積及計算標準」、第3條「土地買賣總價」、第4條
17 「付款條件及方式」、第7條「土地所有權登記及期限」及
18 第8條「交付土地及相關文件之條件及期限」已明確約定買
19 賣標的物之面積、位置、價金、繳納價款、交付及移轉登記
20 期限等；兩造並與聯邦銀行訂立信託契約，載明系爭房地買
21 賣價金總額為1219萬元，約定上訴人依系爭房地買賣契約，
22 於系爭房地所有權登記予上訴人或其指定之第三人之前給付
23 被上訴人之價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款
24 等自備款，為信託財產，委由聯邦銀行信託管理（見原審卷
25 第8至64頁），足見被上訴人主張：兩造間係就系爭房地成
26 立買賣契約等語，尚非無據。上訴人辯稱系爭房地買賣契約
27 為通謀虛偽意思表示，兩造間實際上隱藏投資契約之真意，
28 自應就此有利於己之事實負舉證責任。

29 (三)上訴人抗辯：黃國明為伊之妻陳淑君之同學，深知伊為執業
30 醫師有閒置資金，乃以同學、好友分享利潤為由，招攬伊及
31 妻子陳淑君加入桃園市○○路住宅、系爭房地、桃園○路重

劃區建案等投資案，表示系爭房地僅需繳納首期款，被上訴人會於兩造簽立買賣契約1年內負責轉售予真正欲購買之人，轉售價差即為伊投資獲利等語，固舉證人林銘偉於原法院106年度訴字第1694號事件（即陳淑君與被上訴人間給付買賣價金訴訟，下稱另案）證稱：伊從102年12月16日到103年6月30日，擔任董事長黃國明之秘書；於103年4月8日伊有幫黃國明安排在臺北市海峽會餐廳舉辦投資說明會，黃國明介紹公司獲利及前景不錯，邀請同學一起參加房市多頭，邀請方式用每一坪讓利幾萬元之方式，伊記得投資建案名稱為HOME ONE，黃國明以每坪讓利幾萬元，只要參加繳了第1期價款，之後委由公司或代銷公司協助賣掉，不用再繳後面款項，現場僅以口頭上說明，沒有其他書面資料；那天餐會伊全程都在場，陳淑君是否當天馬上就參加，伊已經不記得，但伊知道陳淑君有參加投資；陳淑君出席這場餐會，跟黃國明口頭上有承諾先付第1期款項，請公司或代銷公司轉售，至於她要投資幾個單位伊不記得；後來由公司之業務單位擬定合約，再通知投資人來公司簽約，簽約當下伊沒有參與，但是伊有看過餐會所提到之模式合約，內容印象上是公司制式合約，但是建案名稱應該不是環都大時代，因為伊沒有印象；伊看到的合約就是公司擬定的投資合約，就是買賣房屋的合約，陳淑君的先生沒有出席當天的餐會，後面是聽聞其有投資HOME ONE該投資案等語（見原審卷第134 -138頁）。然依證人林銘偉所述，黃國明於103年4月8日舉辦之餐會中雖有宣傳投資系爭建案可透過轉賣獲利，但上訴人當天並未與會，證人林銘偉亦未參與兩造事後締約過程，且遍查系爭房地買賣契約上並未記載「上訴人僅需繳納首期款，被上訴人會負責於兩造簽立買賣契約1年內轉售予他人」等投資模式之約定事項，證人林銘偉證稱其有看過餐會所提到之模式合約等語，是否可信，已有疑問，其上開證詞實無從證明兩造間已就投資契約之重要之點達成合意。

（四）另兩造於本件均主張引用另案證據（見本院卷第269頁），

而上訴人之配偶陳淑君於另案傳訊之證人李衍聰證稱：黃國明曾於海峽會餐廳聚餐時，介紹璟都公司位於機場捷運A19站名稱為「璟都Home One」之建案，有稱以紅單方式投資，也有說來購買他的房屋，陳淑君當場沒有表示要參加紅單投資，伊及陳淑君等均有向璟都公司購買位於機場捷運A19站建案名稱為「璟都Home One」之預售屋，伊是購買，但陳淑君與黃國明間是投資或是購買伊不清楚；伊向該公司買房子，交付金錢後，該公司不可能退伊錢等語（見本院卷第173、169、167頁），依其證詞亦無從認定兩造有就「上訴人僅需繳納首期款，被上訴人會負責於兩造簽立買賣契約1年內負責轉售予他人」之條件達成合意。另案證人即璟都公司前總經理鄭明哲亦證稱：上訴人前另參與之「○○」及「○路」投資案都是未建案，投資人係依其投入金額取得分享之利潤，而非取得建案之特定房屋；而璟都大時代即「璟都Home One」是有建案的，就伊認知，系爭建案並沒有投資案，只有購屋案，購屋案之投資人投入資金會分配取得所指定之房屋（見本院卷第177頁）等語，亦未證明兩造有達成上訴人所述投資契約之合意。

(五)再觀上訴人訂立之房屋契約第8條「貸款約定」載明：「買方欲向賣方洽定之金融機構辦理貸款給付買賣價金者，應於簽立本約同時，另書立『委辦貸款契約書如附件(六)及出具『直接撥款或授權同意書如附件(十四)交付賣方...』（見原審卷第10頁），其附件(六)委辦貸款契約書前言記載「立契約書人韓繼昇茲因訂購璟都建設股份有限公司（以下簡稱賣方）所興建『璟都大時代』第00棟第00樓房屋及地下貳層000號汽車停車位壹位，特以上開建物所有權委託並授權賣方向金融機構申辦抵押借款，以資繳付本約買賣之部分價款...」、附件(十四)直接撥款或授權取款同意書則記載「本人韓繼昇於現有資金不足之下，為向璟都建設股份有限公司購買後列不動產，業經璟都建設股份有限公司同意於買賣價金未付清前...先行將後列不動產所有權過戶予本人並設定抵押

01 權予貴行，俾供向貴行申貸貸款以抵償該等不動產買賣價金
02 …（見原審卷第26頁反面、35頁），土地契約第5條「貸款
03 約定」亦記載：「買方欲向賣方洽定之金融機構辦理貸款給
04 付買賣價金者，應於簽立本約同時，另書立『委辦貸款契約
05 書』如附件（二）及出具『直接撥款或授權取款同意書』如附
06 件三交付賣方，俾供賣方提示或交付予相關機構…」，其附
07 件（二）委辦貸款契約書前言則記載「立契約書人韓繼昇茲因
08 向黃國明…購買『璟都大時代』第00棟第00樓房屋及地下貳
09 層000號汽車停車位之土地持分，特以上開土地所有權委託
10 並授權賣方向金融機構申辦抵押借款，以資繳付本約買賣之
11 部分價款…」、附件（三）直接撥款或授權取款同意書則記
12 載「本人於現有資金不足之下，為向地主黃國明購買後列不
13 動產，業經地主黃國明同意於買賣價金未付清前…先行將後
14 列不動產所有權過戶予本人並設定抵押權予貴行，俾供向貴
15 行申貸貸款以抵償該等不動產買賣價金…（見原審卷第49頁
16 至50頁反面、57頁）；房屋契約第21條及土地契約第11條「
17 轉售條件」復約定「一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，
18 於本契約所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時
19 ，必須事先以書面徵求賣方同意，惟賣方非有正當理由不得
20 拒絕。二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，賣方
21 得向買方收取本契約房地總價款千分之一及價金信託之手續
22 費，又其受讓人需與買受人就本約各條款項之履行負連帶之
23 責，並以轉讓一次為限…」等語（見原審卷第20頁、53頁
24 ），均已約明上訴人係向被上訴人買受系爭建案之預售房屋
25 及坐落土地，並委託被上訴人向金融機構申辦貸款充為部分
26 買賣價金，如轉售他人應取得被上訴人同意並支付費用，即
27 非依其投入金額取得利潤，或僅需繳付第一期款，即可委託
28 被上訴人轉售以賺取其價差。衡諸上訴人為執業醫師，具有
29 相當之智識能力，如兩造確有約定「上訴人僅需繳納首期款
30 ，被上訴人會於兩造簽立買賣契約1年內負責轉售予真正欲
31 購買之人」，上訴人豈會同意簽訂與約定明顯不符之系爭房

地買賣契約？且上訴人於105年6月27日寄予璟都公司之存證
信函內記載「訂購貴公司『璟都大時代』建案預售屋00棟00
樓【韓繼昇】…，因貴公司改變建案大樓整體外觀及更改建
案名稱，違反內政部頒行預售屋買賣契約範本第一條規定…
」（見原審卷第67頁）等語，亦未提到所謂紅單買賣或投資
關係，益難認定其並無購買系爭房地之意思。況一般所謂預
售屋之紅單買賣，係建商於交屋前將預售屋合約買方名義更
換為另一位買方名義，而其前提係預售屋買賣契約成立，方
有買方更換之可能，上訴人抗辯兩造並無買賣關係僅有投資
關係云云，更無足採。

(六)綜上所述，上訴人辯稱：兩造係通謀虛偽意思表示訂立系爭
房地買賣契約，而隱藏投資契約之意思表示，伊只要繳納第
1期價款，不用再繳其餘款項，嗣後委由被上訴人或代銷公
司協助出售，以賺取差價云云，既未提出確據以資證明，自
難以採信。

六、被上訴人是否有免除上訴人債務之行為？兩造是否已合意解
除契約，並就返還款項予上訴人達成合意？

(一)按債權人向債務人表示免除其債務之意思者，債之關係消滅
，民法第343條定有明文。而債務免除係債權人向債務人免
除其債務之單獨行為，於其免除之意思表示達到債務人時，
即生免除效力，固無待於債務人之承諾或另與債務人為免除
之協議（契約），然必以債權人有向債務人免除債務之意思
表示為依歸（最高法院81年度台上字第2871號判決意旨參照
）。又按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於
所用之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真
意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原
因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及
當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠
信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是
否符合公平正義（最高法院96年度台上字第286號判決意旨
參照）。再按對話為要約者，非立時承諾，即失其拘束力，

01 民法第156條規定甚明。

02 (二)上訴人提出其與陳淑君、黃國明於105年1月20日之部分對話
03 錄音譯文內容，黃國明於當日雖陳述「…今年9月10月，成
04 屋要過戶了，最多退一戶，其他一戶如果你們還真的有壓力
05 ，那就過到我的名字，我來繳，好不好？我承諾這樣，現在
06 就最完整的承諾就這樣…所以退一戶應該是OK的…。現在就
07 是我跟他們講就都不用繳一戶退，一戶你們再考慮看看，好
08 不好？好嗎？你們如果不行我就來吸收…」等語（見本院卷
09 第64-65頁），其雖表示「承諾」讓上訴人一戶退，一戶有
10 壓力時，過到其名下，由其來繳等語，然依其等對話之前後
11 內容以觀，黃國明僅係提出建議之處理方式，要上訴人考慮
12 ，亦即僅係提出要約，而非當場以肯定之語氣免除上訴人或
13 陳淑君繳付價金之義務，陳淑君當場僅回應「我們就是貸太
14 多在台北，沒想到」、「要周全啦」等語，上訴人當場亦未
15 表示同意黃國明所提出之方案（見本院卷第64-65頁）。嗣
16 璟都公司於105年6月7日以722號存證信函催告上訴人依系爭
17 房屋買賣契約第7條第1、2、4項繳納簽約金122萬元，有該
18 存證信函及郵件收件回執可稽（見原審卷第65至66頁），顯
19 已表明不願意再以「一戶退屋，另一戶由黃國明承接」之方
20 式解決雙方紛爭；另上訴人於同年月27日以大溪崎頂郵局第
21 41號存證信函通知璟都公司略以：因該公司改變建案大樓整
22 體外觀及建案名稱，上訴人要求解除系爭買賣契約，有該存
23 證信函可稽（見原審卷第67頁）；陳淑君於105年8月23日又
24 以通訊軟體Line聯繫被上訴人之受僱人呂美惠，委其向璟都
25 公司「吳總」表達可依璟都公司統一模式繳納解約金解除系
26 爭房地買賣契約以及另行購入「創世紀」建案房屋之意願，
27 並詢問辦理解約手續之時間等情，惟璟都公司迨至同年9月5
28 日，並未回應上訴人之要求，有對話內容在卷可按（見本院
29 卷第227-239頁）；其後陳淑君於同年月6日以被上訴人改變
30 系爭房地建案大樓整體外觀、更改建案名稱、變更建屋完工
31 日期及地號合併為由，以網路填單方式向桃園市政府地政局

提出申訴，提出解除系爭房地買賣契約之要求，有消費爭議申訴（調解）資料表可按（見另案一審卷第163至164頁）。綜觀上開兩造於105年1月20日後之交涉經過，上訴人及其配偶於同年6月27日、8月23日及9月6日，仍分別依不同事由，主張解除契約，甚至表示願意給付璟都公司解約金，堪認上訴人亦未認黃國明於105年1月20日已免除其繳納價金之義務，兩造亦未於105年1月20日就雙方解除契約並返還款項予上訴人達成合意。而上訴人雖提出陳淑君於105年5月31日傳訊息予「Louise Huang」之通訊軟體截圖（見本院卷第323-337頁），陳稱係陳淑君與黃國明之對話，由陳淑君表示「您（指黃國明）親口答應我們（指上訴人與陳淑君），等到八月公司沒賣出時退一間，另外一間您再幫忙買下，我們同意了您的建議」等語，可證明雙方於105年1月20日達成合意云云，惟被上訴人並未承認上開「Louise Huang」為黃國明（見本院卷第274頁），且縱使「Louise Huang」為黃國明，該訊息為陳淑君於105年5月31日單方所傳送，黃國明並未為任何回應，自難以該訊息證明兩造已於105年1月20日就雙方解除契約並返還款項予上訴人達成合意。另上訴人雖抗辯鄭明哲於另案證稱其以總經理之立場，同意伊退還房子等語，惟觀諸證人鄭明哲於另案證稱：陳淑君來找伊表示黃國明允諾如系爭建案銷售不好，黃國明會原價買回，伊就說原始董事長與伊交談內容伊不清楚，伊只能反應意見給黃國明；伊只是轉達陳淑君意見給黃國明，但也知道他們交談內容，故無法處理，事後伊沒有參與此事；韓繼昇找伊討論買房子要退的方式，我說陳淑君與黃國明是同學，以伊總經理立場，伊同意退還房子，但是否可以退還房子，權限在黃國明；伊有向黃國明報告，但黃國明沒有表示意見等語（見本院卷第53-54頁），足見鄭明哲並未參與黃國明與上訴人、陳淑君間之協商，亦未代表璟都公司同意上訴人解除契約，上訴人上開所辯自不足採。綜上所述，上訴人辯稱：黃國明已於105年1月20日免除其債務，兩造已就解除契約及返還款項予

01 上訴人達成合意云云，並不可採。

02 七、被上訴人解除契約是否合法？被上訴人得否沒收上訴人已繳
03 納之款項？

04 (一)查系爭房屋契約第24條「契約聯立及附件」第1項及土地契
05 約第12條「相關契約及附件」第1項依序約定「本約房屋之
06 土地由買方另向黃國明價購，且本契約和買方與黃國明所簽
07 訂之『環都大時代土地預定買賣契約書』具有不可分之併存
08 關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為
09 兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約
10 全部」、「本約土地上之房屋由買方另向環都公司價購，且
11 本契約和買方與環都公司所簽訂之『房屋預定買賣契約書』
12 具有不可分之併存關係，兩件契約互相關連，一方對任何一
13 契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，
14 效力均及於兩契約全部」（見原審卷第20頁反面、53頁反面
15 ）；又房屋契約第7條「付款辦法及逾期付款之處理」第1項
16 約定：「買方應依附件(五)「付款辦法表」中所約定之繳款
17 條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限內，以現金或
18 即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳
19 納，除訂金及簽約款或經買方同意外，買方每次付款間隔日
20 數應在20日以上」，該附件(五)付款辦法表之付款明細表則
21 約定：簽約金（含訂金）應繳金額32萬9,400元；結構（00
22 樓頂板）完成應繳32萬9,400元（見原審卷第10頁、26頁）
23 ；又土地契約第4條第1項約定：「本土地款委由環都公司代
24 賣方收受並由環都公司代為開立憑證。買方應依附件(一)「
25 付款辦法表」中所約定之繳款條件，於接獲環都公司書面繳
26 款通知之期日或期限內，以現金或即期支票自行向環都公司
27 指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納，除訂金及簽約款
28 或經買方同意外，買方每次付款間隔日數應在20日以上」，
29 該附件(一)付款辦法表之付款明細表則約定：簽約金（含訂
30 金）應繳金額89萬600元；結構（00樓頂板）完成應繳89萬
31 600元（見原審卷第48頁反面至49頁、55頁反面）。又房屋

01 契約第20條「違約處理」第2款前段約定「倘買方有…違約
02 不買或不按照契約約定之日期付款…之情事者…經收到賣方
03 催告函七日內仍不履行時，賣方得解除契約及與本契約有聯
04 立關係之契約…」（見原審卷第19頁反面至20頁）。

05 (二)而系爭房地結構於104年10月1日完成（見原審卷第64頁桃園
06 縣政府勘驗紀錄表），依房屋契約第7條暨附件五付款辦法
07 表、土地契約第4條暨附件一付款辦法表，上訴人應給付第
08 二期款，璟都公司於106年3月8日催告上訴人履行給付價金
09 之義務（見原審卷第68頁），上訴人於同年月9日收受該催
10 告函後並未依約履行，璟都公司再於106年3月24日以解約函
11 文通知上訴人解除系爭契約，上訴人並於同年月27日收受該
12 函文等情，有上開函文及回執在卷可稽（見原審卷第70-75
13 頁），上訴人亦不爭執僅繳納系爭房地訂金及簽約金合計
14 122萬元，其餘結構00樓頂版完成、申請使用執照、金融貸
15 款及交屋款等迄今均未給付，是被上訴人主張：其依房屋契
16 約第7條第1項、第20條第2項、第24條第1項及土地契約第4
17 條第1項、第12條第1項約定，已於106年3月27日合法解除系
18 爭房地買賣契約，洵屬有據。

19 (三)再房屋契約第20條第2項第1款及土地契約第10條第2項第1款
20 ，均約定被上訴人於上訴人不按照契約約定之日期付款，經
21 被上訴人解除系爭房地買賣契約後，「賣方得自買方已繳之
22 價款中沒收房地買賣總價款之百分之十五為違約金，但若買
23 方所繳之價款未達房地買賣總價之百分之十五時，則以買方
24 已繳價款為限」，上開條文第3項並均約定「買賣雙方除依
25 前二項請求外，不得另行請求損害賠償」（見原審卷第20頁
26 、53頁），堪認前述條文所定「違約金」之約定，係屬損害
27 賠償額預定性質；上訴人於締結系爭房地買賣契約時，既已
28 盱衡自己履約之意願、經濟能力，本諸自由意識及平等地位
29 自主決定，原則上即應受該違約金約定之拘束，始符契約約
30 定之本旨。而上訴人未依約給付價金，經璟都公司催告後仍
31 不履行，璟都公司於106年3月27日合法解除契約，已如前述

，則被上訴人依上開約定，以系爭房地總價款共為1,219萬元，上訴人給付璟都公司32萬9,400元、黃國明89萬600元，合計122萬元，未達系爭房地買賣總價15%，璟都公司、黃國明得依序沒收上訴人已給付之32萬9,400元、89萬600元充為違約金，自無不合。

八、兩造約定之違約金是否過高？

按約定之違約金是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量標準。經查，上訴人於104年10月1日系爭房地建案結構完成後，迨至106年3月27日被上訴人解除系爭買賣契約為止，迭經催告，並未依約給付剩餘價款1,097萬元（即 $12,190,000 - 1,220,000 = 10,970,000$ ），被上訴人受有相當之利息損失，又因上訴人違約終致解約，其喪失於該段期間與他人締約機會，勢需再支付勞務、管銷費用另覓買主，實際所受損害及所失利益非少；況房屋契約第20條第2項第1款及土地契約第10條第2項第1款已約定被上訴人沒收之最高限額，而其內容，與內政部103年5月6日頒佈之預售屋買賣契約書範本第24條「違約處罰」第4款記載：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之——（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」等約定相近，而該等範本約定內容，為主管機關衡量我國國情，以為買賣雙方契約義務之規範依據，自得作為違約金是否過高之衡量標準。上訴人辯稱：被上訴人分別係建商及地主，屬經濟上之優勢，伊認為兩造已就返還款項達成合意，並非故意違約，被上訴人解約後另可尋買主出售系爭房地，其請求之違約金數額過高云云，並提出另案黃國明陳述有要求幹部前後四次以上去協議退屋之筆錄（見本院卷第118頁），證明其並非故意違約。惟上訴人為職業醫師，自承係出於投資之意思購買系爭房地，並非一般弱勢之消費者，本應考量自己履約能力、有

01 無投資風險等事項後再行締約，卻於房價下跌、認無投資價
02 值後毀約不再繳納價金，自難認其並非故意違約，則璟都公
03 司、黃國明依序沒入上訴人已給付之系爭房地訂金32萬9,40
04 0元、89萬600元，充作違約金，未達買賣總價15%，難認有
05 過高而應酌減之情事。

06 九、上訴人主張解除契約，並請求返還已付之款項，有無理由？
07 上訴人主張兩造間係紅單買賣之投資關係，因被上訴人未於
08 約定期間給付報酬，經伊以反訴起訴狀之送達作為解除契約
09 之意思表示，並依民法第259條第1款、第2款規定，請求璟
10 都公司、黃國明應依序同意由伊領取由伊給付現存於系爭信
11 託專戶帳戶內之32萬9,400元、89萬600元本息云云。惟查，
12 兩造就系爭房地係成立買賣契約關係，並非投資契約，且因
13 上訴人不按照契約約定之日期給付第二期及以後之價款，經
14 被上訴人依房屋契約第20條第2項第1款及土地契約第10條第
15 2項第1款約定，於106年3月27日解除系爭房地買賣契約，已
16 如上述。故上訴人主張以反訴起訴狀之送達解除兩造間之投
17 資契約關係，依民法第259條第1款、第2款規定，請求璟都
18 公司、黃國明依序給付32萬9,400元、89萬600元本息，並無
19 理由。

20 十、另查，兩造業於信託契約第2條「歸屬權利人」、第5條「信
21 託財產管理及運用之方法」第1款、第13條「本契約之解除
22 及終止」第2項、第14條「信託關係消滅時信託財產之歸屬
23 」第2項依序約定「信託財產歸屬權利人為『信託指示通知
24 書』…所載之受益人或法院判決（或其他與確定判決同一效
25 力者）所載有權受領信託財產之人」、「甲（上訴人）乙（
26 璟都公司及黃國明）雙方同意買賣過程中若發生爭議情事（
27 包括但不限於乙方無法依約完工或交屋），除甲乙雙方共同
28 另以其他書面指示外，得單方依法院確定判決（或其他與確
29 定判決同一效力者）指示丙方（聯邦銀行）依該確定判決之
30 內容履行，信託契約終止」、「依第5條第1項之事由發生而
31 終止時」、「因前條第2項事由，信託契約終止時，丙方依

甲乙雙方共同之書面指示或法院之確定判決（或其他與確定判決同一效力者）內容，結清信託財產予有權受領之人後，信託關係消滅」（原審卷第58頁、60頁）。本件璟都公司、黃國明既得依序沒收上訴人已給付之32萬9,400元、89萬600元充作違約金，而上訴人給付之款項現均存於聯邦銀行○○○分行系爭專戶內，因此被上訴人訴請上訴人同意璟都公司、黃國明依序領取聯邦銀行○○○分行系爭專戶內之32萬9,400元、89萬600元，即無不合。

十一、從而，璟都公司、黃國明依兩造間房屋契約第20條第2項第1款及土地契約第10條第2項第1款之約定，依序請求上訴人同意領取聯邦銀行○○○分行系爭專戶內之32萬9,400元、89萬600元，並均加計自起訴狀送達之翌日即106年9月2日（見原審卷第80頁）起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。而上訴人反訴依民法第259條第1款、第2款規定，請求被上訴人同意由其領取上開款項，為無理由，不應准許。原審就本訴上開應准許部分及反訴部分，為上訴人敗訴之判決，並就反訴部分駁回其假執行之聲請，經核並無不合；上訴人仍執陳詞，就此部分指摘原判決不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

十二、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法或所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本件判決結果，爰不再逐一論述，併此敘明。

十三、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 10 月 30 日

民事第十三庭

審判長法官 陳麗芬

法官 邱蓮華

法官 林純如

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

01 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
02 （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
03 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
04 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
05 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
06 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 108 年 10 月 30 日

08 書記官 王靜怡

09 附註：

10 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

11 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
12 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

13 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
14 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
15 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。