

臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第716號

上訴人 陳淑君
訴訟代理人 張世柱律師
莊賀元律師
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4月30日臺灣桃園地方法院第一審判決（106年度訴字第1694號）提起上訴，本院於108年5月7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：上訴人於民國103年8月22日與被上訴人璟都建設股份有限公司（下稱璟都公司）、黃國明依序簽立建案名稱為「璟都大時代」之房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）、土地預定買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約，與系爭房屋買賣契約下合稱系爭房地買賣契約），約定買受該建案D3棟12樓房屋、地下第二層第173號停車位（下合稱系爭房屋）以及坐落之土地（下稱系爭土地；與系爭房屋合稱系爭房地），約定系爭房屋總價新臺幣（下同）325萬6,200元、土地總價880萬3,800元，合計1,206萬元，兩造並與聯邦商業銀行股份有限公司（下稱聯邦銀行）簽立預售屋買賣價金安全信託契約書（下稱信託契約），上訴人已於103年8月29日、同年9月5日給付系爭房屋訂金、簽約金共32萬4,000元，與系爭土地訂金、簽約金共87萬6,000元，合計120萬元，匯至聯邦銀行北桃園分行00000-000-00-0000號帳

戶即「聯邦銀行受託信託財產專戶」（下稱系爭信託帳戶）。詎上訴人未依系爭房地買賣契約約定，於104年10月1日給付第2期款，經催告繳納未果，伊於106年3月24日委請律師以函文通知上訴人解除系爭房地買賣契約（下稱解約函文），該函文已於同年月27日送達上訴人，並再以起訴狀為催告及解除契約之意思表示，伊依約得沒收上訴人已繳價金等情，環都公司依系爭房屋契約第20條第2項第1款、黃國明依系爭土地契約第10條第2項約定，依序請求上訴人同意環都公司、黃國明向聯邦銀行北桃園分行領取系爭信託帳戶內之訂金及簽約金32萬4,000元、87萬6,000元，並均加計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。就上訴人所提反訴則以：本件係系爭房地買賣交易，並非紅單投資關係，上訴人以伊逾期給付投資款及利潤為由，解除兩造間之契約，並無理由；兩造亦未於105年1月20日或其後合意解除系爭房地買賣契約，因此上訴人請求返還已給付之價金，並無理由等語，資為抗辯（原審就上開本訴部分為上訴人敗訴之判決；另駁回上訴人之反訴。上訴人就其本、反訴敗訴部分聲明不服，提起上訴。至被上訴人就其本訴超逾上開部分，原審為其敗訴部分，其未聲明不服，不予贅論）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：兩造間之交易係屬預售屋紅單轉讓，伊以投資者身分，與身為建商之被上訴人在預售建案潛銷期間，選定系爭房地，以每坪26萬元價格，營造預售建案熱銷現象，吸引消費者，被上訴人日後如以較高價格轉售系爭房地，由伊賺取中間差價獲利；兩造係屬投資關係，並無成立預售屋買賣之意思。兩造已於105年1月20日達成協議即伊無庸再繳款，將系爭房地連同伊配偶韓繼昇另一投資契約之D3棟13樓房屋，由環都公司之實際負責人黃國明以個人名義承接其中一戶，其餘一戶以退訂處理，而合意解除契約，並經伊以108年4月3日台北古亭郵局373號存證信函（下稱373號存證信函）通知被上訴人指定系爭房地以退訂方式處理。被上訴人不

01 得以伊違約為由，沒收伊已給付之價金。縱認被上訴人得沒
02 收伊給付之價款，惟伊以為兩造已就返還投資款達成合意，
03 而被上訴人亦先後授權鄭明哲、郭嘉範、陳志峯協議退屋，
04 黃國明本人亦曾與伊協商，伊並非故意違約，又被上訴人於
05 解約後亦得另行出售房屋，被上訴人請求之違約金過高應予
06 酌減等語，資為抗辯。並於原審提起反訴主張：兩造係投資
07 關係，被上訴人無法於約定期限內履行契約，伊已以反訴起
08 訴狀之送達解除兩造間之投資契約；退步言，雙方亦於105
09 年1月20日合意解除契約，經伊以373號存證信函指定系爭房
10 地採退訂方式處理等情，依民法第259條第1款、第2款規定
11 ，請求璟都公司、黃國明依序同意其向聯邦銀行北桃園分行
12 領取系爭信託帳戶內之32萬4,000元、87萬6,000元，均加計
13 自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之
14 利息。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上
15 開本訴廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回；(三)上開反訴
16 廢棄部分，璟都公司應給付上訴人32萬4,000元，及自反訴
17 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息
18 ；黃國明應給付上訴人87萬6,000元，及自反訴起訴狀繕本
19 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

20 三、兩造不爭執之事項：

21 (一)上訴人於103年8月22日依序與璟都公司、黃國明簽立系爭房
22 屋、土地買賣契約。

23 (二)上訴人已依序給付璟都公司、黃國明32萬4,000元、87萬6,
24 000元，上開款項現均存於聯邦銀行北桃園分行系爭信託帳
25 戶內。

26 (三)被上訴人於106年3月24日以解約函文通知上訴人解除系爭房
27 地買賣契約，該函文業於同年月27日送達上訴人。

28 四、被上訴人主張上訴人未依系爭房地買賣契約約定，於104年
29 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
30 亦無果，依系爭房屋契約第20條第2項第1款、系爭土地契約
31 第10條第2項第1款解除系爭房地買賣契約，上訴人應依序給

付璟都公司、黃國明32萬4,000元、87萬6,000元之違約金等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)關於系爭房地買賣契約之性質部分：

1.經查，上訴人與璟都公司訂立之系爭房屋買賣契約前言、第2條「房屋及停車位標示」、第4條「共有部分項目、總面積及面積分配比例計算」、第6條「房屋買賣總價」、第10條「完工期限」、第13條「房屋所有權登記及期限」，依序記載「茲為『璟都大時代』房屋買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合意訂定條款如下，以資共同遵守」、「一、房屋標示：坐落桃園縣中壢市（現改制為桃園市○○區○○○段○○○○○○○○號（如因土地分割、合併或地籍圖重測。則依新地號、新面積辦理所有權持分移轉登記）土地內興建之『璟都大時代』，為地上15層地下3層之大樓。買方（即上訴人）購買『璟都大時代』第D3棟第12樓...。二、停車位性質、形式、編號、規格：買方購買之汽車停車位依建照執照圖說編號為地下第貳層第173號...其詳細位置詳如附件(二)之汽機車位置編轄圖...。三、機車停車位標示：地下第壹層第149號。（詳附件(二)之汽機車位置編轄圖）」、「一、前條共有部分除停車位面積另計外，係指樓梯間、電梯間、電梯機房、排煙室、蓄水池（水箱）、消防幫浦室、台電配電場所、污水處理設施、污水機房、緊急發電機室、電信室、機房、管委會使用空間、垃圾儲存區、來賓、垃圾暫停車位及裝卸空間車位、機車停車位及部分車道、屋頂突出物及其他依使用方式或法令應列入共用部分之項目皆屬之...」、「本房屋之總價款合計為新臺幣叁佰貳拾伍萬陸仟貳佰元整（本價款含汽車停車位價款，內含營業稅...）」、「本房屋建築工程預定於民國105年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，雙方同意以領取使用執照日期為完工日期。領取使用執照日起六個月內交屋（指各戶專有部分）...」、「一、房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內，由賣方指定之地政士開始辦理

01 有關稅費申報及所有權移轉登記予買方...」（原審卷第9至
02 10頁反面、12頁反面、14頁），而上訴人與黃國明訂立之系
03 爭土地契約之前言、第1條「土地標示」、第2條「土地買賣
04 持分面積及計算標準」、第3條「土地買賣總價」、第7條「
05 土地所有權登記及期限」及第8條「交付土地及相關文件之
06 條件及期限」亦依序載明略以：「茲為『璟都大時代』土地
07 買賣事宜，雙方同意訂立本買賣契約書，並經雙方協商後合
08 意訂定條款如下」、「第一條土地標示：本預售買賣標的係
09 座落於桃園縣○○市○○段○○○○○○○○號土地內之建築基地
10 ，暫定以個人持分土地方式出售（如因土地分割、合併或地
11 籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權持分移轉登記）
12 ，使用分區為住宅區」、「買方購買『璟都大時代』第D3棟
13 第12樓房屋乙戶之土地持分暨地下第貳層編號173號汽車停
14 車位之土地持分面積，其持分權利如下：一、汽車停車位之土
15 地持分：地下室汽車停車位依第一條方式辦理。二、本戶房屋
16 （不含車位）應有之土地持分依第一條之土地標示暫訂依賣
17 方個人持分土地方式出售，暫定約貳肆點玖捌平方公尺（約
18 柒點伍陸坪）...」、「第三條土地買賣總價：本約土地持
19 分面積總價款為新臺幣捌佰捌拾萬叁仟捌佰元（此金額包括
20 汽車停車位之土地持分價款捌拾叁萬玖仟伍佰元整）...」
21 、「一本約土地持分所有權之移轉，應於房屋使用執照核發
22 後四個月內，由賣方指定之地政士申辦有關稅費及所有權移
23 轉登記予買方...」、「一、賣方依約完成本約土地所有權登
24 記後通知買方進行土地點交...。二、本約土地買賣係屬本戶
25 房屋基地之持分所有權買賣，雙方同意以辦理交屋手續時交
26 付土地所有權狀視同本約土地之點交...」（原審卷第49頁
27 、51頁反面、52頁反面），兩造並與聯邦銀行訂立信託契約
28 ，載明系爭房地買賣價金總額1,206萬元，約定上訴人依系
29 爭房地買賣契約，於系爭房地所有權登記予上訴人或其指定
30 之第三人之前給付被上訴人之價金，包括訂金、簽約款、開
31 工款及各期工程款等自備款，為信託財產，委由聯邦銀行信

託管理（原審卷第59至63頁反面）。依上說明，兩造所訂系爭房地買賣契約，已明確約定買賣標的物之面積、位置、價金、繳納價款、交付及移轉登記期限，足見被上訴人主張：兩造間係就系爭房地成立買賣契約，尚非無稽。

2. 次查，證人即上訴人與黃國明之同學李衍聰於本院證稱：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Home1」之建案，有稱以紅單方式投資，也有說購買房屋，上訴人當場沒有表示要參加紅單投資，伊及上訴人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Home1」之預售屋等情（本院卷第260、261、263頁）。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「經國」及「中路」只有投資案，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」即為「璟都Home1」，並無投資案，只有購屋案，投資人於購屋案會分配取得指定之房屋（本院卷第265頁、267頁）。又觀上訴人訂立之系爭房屋買賣契約第8條「貸款約定」載明：「一、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(四)』交付賣方...」（原審卷第9至11頁反面），其附件(六)委辦貸款契約書前言記載「立契約書人陳淑君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D3棟第12樓房屋及地下貳層173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(四)直接撥款或授權取款同意書則記載「本人陳淑君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...一、不動產標示...建物：座落於桃園縣○○市○○段○○○○○○○○號土地內興建之『璟都大時代』社區

第D3棟第12樓。土地：座落於桃園縣○○市○○段○○○○○○○○
○號。車位：汽車停車位座落於『璟都大時代』社區地下貳
層173號，車位型式為平面式車位共壹位」（原審卷第27頁
反面、36頁），而上訴人同時訂立之系爭土地買賣契約第5
條「貸款約定」亦記載：「一、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(二)及出具『直接撥款或授權取款同意
書』如附件三交付賣方，俾供賣方提示或交付予相關機構
...」，其附件(二)委辦貸款契約書前言則記載「立契約書人
陳淑君茲因向黃國明...購買『璟都大時代』第D3棟第12樓
房屋及地下貳層173號汽車停車位之土地持分，特以上開土
地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(三)直接撥款或授權取款
同意書則記載「本人於現有資金不足之下，為向地主黃國明
購買後列不動產，業經地主黃國明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...一、
不動產標示...建物：座落於桃園縣○○市○○段○○○○○○○○
○號土地內興建之『璟都大時代』社區第D3棟第12樓。土地
：座落於桃園縣○○市○○段○○○○○○○○○號。車位：汽車停
車位座落於『璟都大時代』社區地下貳層173號，車位型式
為平面式車位共壹個」（原審卷第49頁至50頁反面、57頁、
58頁）。而上訴人於105年6月27日大溪崎頂郵局41號存證信
函內亦表明「訂購貴公司『璟都大時代』建案預售屋...D3
棟12樓【陳淑君】，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
...」（原審卷第67頁），另其於同年9月6日以「於103年8
月22日訂購璟都建設股份有限公司『璟都大時代』建案預售
屋d3棟12樓〈付訂金了30萬及付簽約金92萬〉，因貴公司(1)
改變建案大樓整體外觀(2)更改建案名稱(3)變更建屋完工日期
(4)地號合併等事項，違反內政部頒行預售屋買賣契約範本第

一條規定，依法提出解除本契約」為由，向桃園市地政局提出消費爭議申訴（調解）資料表（原審卷第163至164頁），並未提到所謂紅單買賣或投資關係，且系爭房屋買賣契約第21條及土地買賣契約第11條「轉售條件」均約定「一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，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，必須事先以書面徵求賣方同意，惟賣方非有正當理由不得拒絕。二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，賣方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責，並以轉讓一次為限...」（原審卷第21頁、54頁）。足見上訴人係向被上訴人買受系爭預售房屋及坐落土地，並委託被上訴人向金融機構申辦貸款充為部分買賣價金，如轉售他人應取得被上訴人同意並支付費用，即非依其投入金額取得利潤，或委託被上訴人轉售以賺取其價差。上訴人辯稱：系爭房地買賣為預售屋紅單轉讓之交易，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，難以採信。至證人林銘偉於原審所述上訴人參與之建案名稱為「Home 1」而非「環都大時代」，與上訴人辯稱伊原先簽署建案「環都大時代」之契約書，嗣被上訴人要求簽署建案「環都Home 1」之契約書，追溯自原買賣契約簽約日並取代之，伊不同意而拒絕換約等情（原審卷第94頁）不符，且林銘偉自承並未經手環都公司與上訴人之簽約過程，是其所為陳述，即難採為本件認定之依據，附此說明。

(二)關於系爭房地買賣契約係由被上訴人依約解除，或為兩造合意解除部分：

- 1.按系爭房屋買賣契約第24條「契約聯立及附件」第1項及系爭土地買賣契約第12條「相關契約及附件」第1項依序約定「一、本約房屋之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訂之『環都大時代土地預定買賣契約書』具有不可分之併存關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契

約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部」、「一本約土地上之房屋由買方另向璟都公司價購，且本契約和買方與璟都公司所簽訂之『房屋預定買賣契約書』具有不可分之併存關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部」（原審卷第21頁反面、54頁反面）；又系爭房屋買賣契約第7條「付款辦法及逾期付款之處理」第1項約定：「買方應依附件(五)「付款辦法表」中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通知之期日或期限內，以現金或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納，除訂金及簽約款或經買方同意外，買方每次付款間隔日數應在20日以上」，該附件(五)付款辦法表之付款明細表則約定：簽約金（含訂金）應繳金額32萬4,000元；結構（15樓頂板）完成應繳32萬9,400元（原審卷第11頁、27頁）；又系爭土地買賣契約第4條第1項約定：「本土地款委由璟都公司代賣方收受並由璟都公司代為開立憑證。買方應依附件(一)「付款辦法表」中所約定之繳款條件，於接獲璟都公司書面繳款通知之期日或期限內，以現金或即期支票自行向璟都公司指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納，除訂金及簽約款或經買方同意外，買方每次付款間隔日數應在20日以上」，該附件(一)付款辦法表之付款明細表則約定：簽約金（含訂金）應繳金額87萬6,000元；結構（15樓頂板）完成應繳89萬600元（原審卷第49頁反面至50頁、56頁反面）。又系爭房屋買賣契約第20條「違約處理」第2款前段約定「倘買方有...違約不買或不按照契約約定之日期付款...之情事者...經收到賣方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立關係之契約...」（原審卷第20頁反面至21頁）。經查，系爭房地坐落所在之「璟都大時代」建案結構於104年10月1日完成，璟都公司於105年6月7日以桃園慈文郵局720號存證信函（下稱720號存證信函）催告上訴人依系爭房屋買賣契約第7條第1、2、4項約定

繳納簽約金未果，該公司復於前揭建案完工後，於106年3月8日催告上訴人履行給付價金之義務（下稱3月8日催告函文），上訴人於同年月9日收受該催告函後並未依約履行，環都公司再於106年3月24日以解約函文通知上訴人解除系爭契約，上訴人並於同年月27日收受該函文等情，已如前述（三、(二)），並據被上訴人提出桃園縣政府勘驗紀錄表、客戶期款繳款狀況表、720號存證信函、3月8日催告函及解約函文（均含回執）為證（原審卷第64至第75頁、126頁），上訴人亦不爭執僅繳納訂金及簽約金合計120萬元，其餘15樓頂版（完稅款）、申請使用執照、銀行貸款及交屋款等迄今均未給付（原審卷第128頁反面）。是被上訴人主張：其依系爭房屋買賣契約第7條第1項、第20條第2項、第24條第1項及系爭土地買賣契約第4條第1項、第12條第1項約定，已於106年3月27日合法解除系爭房地買賣契約，洵屬有據。

2. 次查，依上訴人提出其及配偶韓繼昇與黃國明於105年1月20日之部分對話錄音譯文內容，黃國明於當日雖陳述「...今年九月十月，成屋要過戶了，最多退一戶，其他一戶如果你們還真的有壓力，那就過到我的名字，我來繳，好不好？...現在就最完整的承諾就這樣...所以退一戶應該是OK的...一戶退，一戶你們再考慮看看，好不好？好嗎？你們如果不行我就來吸收...」等情，惟上訴人當場僅回應「我們就是貸太多在台北，沒想到」等語（本院卷第345頁、347頁）；環都公司於105年6月7日以720號存證信函催告上訴人依系爭房屋買賣契約第7條第1、2、4項繳納簽約金122萬元，有該存證信函及郵件收件回執可稽（原審卷第65至66頁），上訴人於同年月27日以大溪崎頂郵局第41號存證信函通知環都公司略以：因該公司改變建案大樓整體外觀及建案名稱，上訴人要求解除系爭買賣契約，亦有該存證信函可稽（原審卷第67頁）；上訴人於其後之105年8月23日間復以通訊軟體Line聯繫被上訴人之受雇人呂美惠，委其向環都公司「吳總」表達可依環都公司統一模式繳納解約金解除系爭房地買賣契約

以及另行購入「創世紀」建案房屋之意願，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日，並未回應上訴人之要求，有對話內容可按（原審卷第387至399頁）；嗣上訴人於同年6日以被上訴人改變系爭房地建案大樓整體外觀、更改建案名稱、變更建屋完工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（原審卷第163至164頁）；郭嘉範再於105年9月30日起，透過通訊軟體與上訴人聯繫，並提出立書人甲方處空白之解除契約協議書及土地銀行本行支票，有通訊軟體紀錄可按（本院卷第281至287頁）；陳志峯律師復受璟都公司委託，於105年11月8日以電子郵件提出和解協議書、款項返還協議書，嗣於106年3月8日催告上訴人給付其餘買賣價金，繼於同年2月24日以解約函文通知上訴人解除系爭房地買賣契約（原審卷第68至75頁、本院卷第297至305頁、463至465頁）。綜觀兩造於105年1月20日後之交涉經過，上訴人於同年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，足見上訴人辯稱：兩造契約於105年1月20日或其後已經合意解除云云，難以採信。至上訴人於上開存證信函、通訊軟體對話以及申訴表所舉解約事由，其中關於建案大樓外觀改變之利己事實未經上訴人舉證證明、其餘更改建案名稱、變更建屋完工日期及地號合併等情並非系爭房地買賣契約約定之解除事由，亦不屬於系爭房地買賣契約之要素，因此上訴人辯稱：兩造已經合意解除雙方間之契約關係云云，即無可採。

(二)關於璟都公司、黃國明依序沒收上訴人已給付之32萬4,000元、87萬6,000元有無理由部分：

- 1.按當事人所約定之違約金，如屬損害賠償預定性質者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之損害賠償預定或推定之總額，其目的旨在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。經查，系爭房屋買賣契約第20條第2項第1款及

土地買賣契約第10條第2項第1款，均約定被上訴人於上訴人不按照契約約定之日期付款，經被上訴人解除系爭房地買賣契約後，「賣方得自買方已繳之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，則以買方已繳價款為限」，又上開條文第3項並均約定「買賣雙方除依前二項請求外，不得另行請求損害賠償」（原審卷第20頁反面至21頁、53頁反面至54頁），堪認前述條文所定「違約金」之約定，係屬損害賠償額預定性質，兩造對此亦無爭執（本院卷第66頁）。上訴人於締結系爭房地買賣契約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力，本諸自由意識及平等地位自主決定，原則上即應受該違約金約定之拘束，始符契約約定之本旨。其於事後考量無力償還銀行貸款（本院卷第343至347頁），非屬可歸責被上訴人事由；璟都公司分別於105年6月7日以720號存證信函、106年3月8日以3月8日催告函文通知上訴人依約履行繳款義務，上訴人仍不履行，璟都公司乃於106年3月27日以解約函文通知上訴人解除系爭房地買賣契約，並以系爭房地總價款共為1,206萬元（見四、(一)、1.），上訴人給付璟都公司32萬4,000元、黃國明87萬6,000元，合計120萬元，未達系爭房地買賣總價15%為由，璟都公司、黃國明依序請求沒收上訴人已給付之32萬4,000元、87萬6,000元充為違約金，自無不合。

2. 次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1,086萬元（即12,060,000－1,200,000＝10,860,000），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；何況系爭房

01 屋買賣契約第20條第2項第1款及土地買賣契約第10條第2項
02 第1款已約定沒收之最高限額，而其內容，與內政部103年5
03 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
04 款記載：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣
05 方得沒收依房地總價款百分之——（最高不得超過百分之十五
06 ）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳
07 價款為限，買賣雙方並得解除本契約」情節相近（原審卷第
08 193頁反面），而該等範本約定內容，為主管機關衡量我國
09 國情，以為買賣雙方契約義務之規範依據；上訴人另未舉出
10 其他證據足認系爭違約金之約定有何過高情事，則璟都公司
11 、黃國明依序沒入上訴人已給付之32萬4,000元、87萬6,
12 000元充作違約金，未達買賣總價15%，難認有過高而應酌
13 減之情事。

14 (四)又查，兩造業於信託契約第2條「歸屬權利人」、第5條「信
15 託財產管理及運用之方法」第1款、第13條「本契約之解除
16 及終止」第2項、第14條「信託關係消滅時信託財產之歸屬
17 」第2項依序約定「信託財產歸屬權利人為『信託指示通知
18 書』...所載之受益人或法院判決（或其他與確定判決同一
19 效力者）所載有權受領信託財產之人」、「一、甲（上訴人）
20 乙（璟都公司及黃國明）雙方同意買賣過程中若發生爭議情
21 事（包括但不限於乙方無法依約完工或交屋），除甲乙雙方
22 共同另以其他書面指示外，得單方依法院確定判決（或其他
23 與確定判決同一效力者）指示丙方（聯邦銀行）依該確定判
24 決之內容履行，信託契約終止」、「二、依第5條第1項之事由
25 發生而終止時」、「二、因前條第2項事由，信託契約終止時
26 ，丙方依甲乙雙方共同之書面指示或法院之確定判決（或其
27 他與確定判決同一效力者）內容，結清信託財產予有權受領
28 之人後，信託關係消滅」（原審卷第59頁、61頁）。本件璟
29 都公司、黃國明既得依序沒收上訴人已給付之32萬4,000元
30 、87萬6,000元充作違約金（見四、(三)），而上訴人給付之
31 款項現均存於聯邦銀行北桃園分行系爭信託帳戶內（前述三

、(二))，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北桃園分行系爭信託帳戶內之32萬4,000元、87萬6,000元，即無不合，應予准許。

五、關於上訴人反訴請求璟都公司、黃國明依序給付32萬4,000元、87萬6,000元本息部分：

上訴人主張兩造間係紅單買賣之投資關係，因被上訴人未於約定期間給付報酬，經伊以起訴狀之送達而解除契約，或兩造已於105年1月20日合意解除契約，經伊以373號存證信函指定系爭房地採退屋方式處理，依民法第259條第1款、第2款規定，請求璟都公司、黃國明應依序同意由伊領取由伊給付現存於系爭信託專戶帳戶內之32萬4,000元、87萬6,000元等情。惟查，兩造就系爭房地係成立買賣契約之關係，並非上訴人所指紅單買賣，雙方並未於105年1月20日合意解除該買賣契約，且因上訴人不按照契約約定之日期給付第二期及以後之價款，經被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第2項第1款及土地買賣契約第10條第2項第1款之約定，於106年3月27日解除系爭房地買賣契約，已如上述。故上訴人主張以反訴起訴狀之送達而解除兩造之投資契約關係，或雙方之契約關係已經合意解除，依民法第259條第1款、第2款規定，請求璟都公司、黃國明依序給付32萬4,000元、87萬6,000元本息，為無理由，不應准許。

六、從而，璟都公司、黃國明本訴依兩造間系爭房屋買賣契約第20條第2項第1款及土地買賣契約第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北桃園分行系爭信託帳戶內之32萬4,000元、87萬6,000元，並均加計自起訴狀送達之翌日即106年9月8日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。

七、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。

八、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 5 月 28 日

民事第七庭

審判長法官 鄭純惠

法官 林翠華

法官 蕭胤璫

正本係照原本作成。

上訴人上訴利益逾新臺幣150萬元者，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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 5 月 28 日

書記官 陳美宜

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。