

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第808號

上訴人 吳毓蘭

訴訟代理人 黃耀德

張克西律師

被上訴人 禾林建設有限公司

法定代理人 吳瑞麒

被上訴人 徐儷菁

共同

訴訟代理人 鄭華合律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國107年8月30日臺灣新北地方法院107年度重訴字第316號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，本院於108年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、程序事項：

按在第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。上訴人就其請求被上訴人連帶給付新臺幣（下同）501萬9500元本息部分，於起訴時原主張依民法第148條第2項、第245條之1第1項第3款、第259條第2款規定，及上訴人與禾林建設有限公司（下稱禾林公司）所簽立房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）第26條約定，請求被上訴人如數連帶給付等語。上訴人於本院追加主張被上訴人沒收之違約金過高，被上訴人無受領伊所繳價金451萬9500元之法律上原因，故其得依民法第179條規定請求被上訴人連帶如數返還前開451萬9500元本息等語（見本院卷第328頁）。核其原訴及追加之訴，均係本於兩造間買賣契約關係是否消滅、其得否請求被上訴人連帶返還

451萬9500元等情所為之請求，其社會基礎事實同一，核符規定，應予准許。

二、上訴人主張：

(一)伊於民國103年7月6日向被上訴人禾林公司購買新北市林口區「禾林A9棧社區」建案（下稱系爭建案）A3棟2樓、6樓、7樓等3戶預售屋及坐落之基地、3個停車位（下合稱系爭房地）。2樓房地（含車位）總價988萬元，6樓房地（含車位）總價1008萬元，7樓房地（含車位）總價1017萬元，伊分別與禾林公司、被上訴人徐儷菁簽立系爭房屋契約、土地買賣契約（下稱系爭土地契約，並與系爭房屋契約合稱系爭房地契約）；締約當時之系爭建案標的為10層樓建物，經伊向主管機關查詢後，始知禾林公司就系爭建案原申請之102林建字第324號建造執照（下稱系爭建照），係核准興建8層樓建物，遲至103年12月22日始核准變更為興建10層樓建物，可知禾林公司於103年7月間尚未取得興建10層樓建物之建造執照，詎被上訴人以此不實資訊吸引伊進場參觀，致伊於消費資訊不對等之情況下，決意購買系爭房地，禾林公司所為係違反誠信原則，亦違反公寓大廈管理條例第58條第1項規定。至系爭房屋契約第10條第5項之約定，係被上訴人所擬定型化契約內容，違反消費者保護法第12條第1項、第2項第1、2、3款及民法第247條之1第3、4款約定，應屬無效。被上訴人不得逕以伊已簽立系爭房屋契約，推認伊同意被上訴人於103年12月22日所為第一次變更設計。

(二)系爭房屋契約就房屋價款部分已記載附屬建物陽台之價金為17萬元，且該契約附件「房屋平面配置圖」上亦有標示工作陽台位置，惟禾林公司預計交付伊之房屋均未設置陽台，堪認禾林公司交付之買賣標的有瑕疵；且禾林公司於蓋屋過程中，將原位於頂樓之健身房改設置於1樓雜物間、減少地下室逃生梯數量，此乃系爭房屋所在大樓結構之重大瑕疵，已影響系爭房地價值，禾林公司未事先告知伊系爭建案有前述變更大樓結構情事，並給予合理審閱期間，已違反系爭房屋

01 契約第26條約定，亦違反誠實及信用方法使伊同意締約，伊
02 因此受有損害。況禾林公司拿地下室內梯取消變更同意書及
03 健身位置變更確認書等文件給伊簽名時，未以書面要求伊放
04 棄審閱期間，亦未告知有審閱期，即逕要求伊一次簽署9張
05 文件，未給伊任何思考機會，依消費者保護法第11條之1第3
06 項規定，應屬無效，不生任何同意之效力，遑論伊已於當日
07 向禾林公司撤回同意變更之意思表示。

08 (三)又被上訴人未將第一次聲請變更設計內容中關於辦理容積移
09 轉、建物用途變更、地下1、2、3樓之原樓地板停車場面積
10 減少、一樓大廳樓地板面積減少、增設一樓夾層、變更2至8
11 層及屋突1至3層之樓地板面積、變更總樓地板及建築面積、
12 更改建築物外觀、變更原設計建蔽率、變更總容積樓地板面
13 積及法定空地面積、變更原設計容積率，及未將第二次變更
14 設計內容中之1樓戶外安全梯核准梯數變更、圍牆長度及高
15 度變更、增設造型牆、在地下一層車道兩側增設樑柱、頂樓
16 10層到屋突1層之安全梯增加2階、將大樓一層及夾層之用途
17 自日用品零售及服務業變更為集合住宅、室內面積調整，不
18 計入陽台等變更事項告知伊，故系爭房屋已非伊原欲購買之
19 標的。縱被上訴人於107年1月8日寄發桃園民生路郵局第4號
20 存證信函（下稱4號存證信函）給伊表示解除契約，惟本件
21 核貸金額不足之差額係在預定貸款金額之30%以內，且不可
22 歸責於雙方之事由所致，依系爭房屋契約第18條第1項第1款
23 約定，禾林公司應依原承諾之貸款相同年限及條件提供伊辦
24 理貸款分期清償，其竟擅自發函解除契約，其解約不合法。

25 (四)從而，系爭房地既有前述重大瑕疵，且系爭房屋契約第10條
26 第5項及系爭確認書之約定均無效，伊已於106年12月6日以
27 林口郵局存證號碼第886號存證信函（下稱886號存證信函）
28 寄予被上訴人，解除系爭房地契約，及於起訴時以起訴狀繕
29 本送達被上訴人，作為解除契約意思之通知；系爭房地契約
30 既經伊解除，被上訴人已無受領伊給付房地價金之法律上原
31 因，伊得依起訴時主張之民法第259條第2款，及於第二審追

加之民法第179條規定，擇一請求被上訴人應連帶給付伊451萬9500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及就被上訴人遲於108年5月14日始返還之溢收價金421萬500元部分，請求被上訴人連帶加付自起訴狀繕本送達翌日起至108年5月14日返還日止之遲延利息共21萬525元。另系爭契約係因可歸責於被上訴人之事由而解除，伊得依系爭房屋契約第26條約定，請求被上訴人連帶賠償伊違約金50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(五)退步言之，縱認伊解除契約不合法，而被上訴人解除契約合法，因被上訴人沒收之違約金超過伊已繳房地價金半數，且參照財政部106年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準表，禾林公司從事不動產投資開發、興建及租售業之淨利率為10%，經計算被上訴人因出售系爭房地給伊可獲取之合理利潤僅301萬3000元，上訴人僅違約一次，竟遭被上訴人就3戶房地均扣罰違約金，並不公平，請審酌兩造締約地位不平等、財力懸殊、被上訴人就契約解除乙事具有可歸責性等情，就被上訴人可沒收之違約金酌減為200萬元，於酌減後，被上訴人就其已沒收之451萬9500元中逾200萬元部分，係不當得利，伊亦得追加依民法第179條規定請求被上訴人返還該溢扣之價金本息等語（原審就上訴人所為依民法第148條第2項、第245條之1第1項第3款規定所為損害賠償451萬9500元本息之請求部分，為上訴人敗訴之判決，未據上訴人就此部分上訴聲明不服，非本院審理範圍，不予贅論；又上訴人就原審駁回其請求被上訴人連帶給付逾501萬9500元本息部分，及就原審駁回其請求被上訴人連帶給付關於已減縮本金421萬500元〈計算式： $9,230,000 - 4,210,500 = 5,019,500$ 〉部分之法定遲延利息逾21萬525元部分，已據其減縮上訴聲明在案，亦非本院審理範圍）。

三、被上訴人抗辯略以：

(一)伊於102年5月28日取得系爭建照後，於同年10月21日申請建

01 照設計變更，於103年7月間銷售系爭建案時，即以申請變更
02 後之10層樓建物對外廣告、吸引消費者，上訴人到場參觀後
03 ，決意購買系爭房地，且其欲購買之該3戶房屋本無陽台之
04 設計，故系爭房屋契約第3條即記載陽台面積為「0」，兩造
05 並據此締結系爭房地契約，足認上訴人購買之系爭房地本無
06 陽台存在；上訴人於簽立系爭房地契約時，已同時在契約附
07 件之建造變更設計申請圖內用印，伊已於103年12月22日經
08 主管機關核准變更設計建照，可徵伊出售系爭房地予上訴人
09 ，並無違反誠信原則。另伊已於104年11月23日將系爭房地
10 所在大樓地下1、2樓之室內梯取消，及健身房位置自原設計
11 之10樓移至1樓設置乙事告知上訴人，上訴人已簽署變更確
12 認書（下稱系爭確認書）給伊，系爭確認書係就特定變更設
13 計事項簽署之確認文件，並非一般定型化契約條款，自無契
14 約審閱期之適用；且於上訴人簽署系爭確認書交給伊後，其
15 同意變更之意思表示已生效，上訴人事後不得恣意撤回該意
16 思表示。況上訴人於簽署系爭確認書後，已陸續給付房地價
17 金，足認其確有同意前開變更設計內容。是以，伊就系爭建
18 案所為變更設計建照行為，並無上訴人所指違反誠信原則或
19 於締約時故意隱瞞之情。

20 (二)伊於106年6月20日將上訴人申辦銀行貸款繳納系爭房地尾款
21 之資料，送至土地銀行股份有限公司桃園分行（下稱土地銀
22 行），以上訴人名義申請系爭房地貸款共2107萬元，因上訴
23 人一次購買3戶房地，土地銀行審核其財力後，僅核貸1901
24 萬元，尚有差額206萬元不同意核貸，伊即於106年10月間同
25 意上訴人比照系爭房屋契約第18條第2項第1款約定，以上訴
26 人與徐儷菁間成立借貸契約之方式，讓上訴人就前開差額部
27 分辦理分期付款，伊已將所擬借貸契約書交付上訴人，上訴
28 人遲不同意依該借貸契約配合辦理貸款手續，伊便於106年
29 11月23日委由律師寄發桃園府前郵局存證號碼第1447號存證
30 信函（下稱1447號存證信函）予上訴人，催告其應於限期內
31 完成銀行貸款手續，並撥付銀行貸款及以現金補足貸款差額

，以清償系爭房地剩餘價金共2107萬元，上訴人不願配合辦理貸款手續，亦不自行以現金清償尾款，伊始以「4號存證信函」通知上訴人解除系爭房地契約及沒收已繳價金中按房地總價15%計算之451萬9500元作為違約金，核與兩造契約約定相符，兩造間違約金之約定並無顯然過高情事。

(三)此外，伊以「4號存證信函」同時通知上訴人應到禾林公司領取所退還之價金421萬500元支票，或提供帳戶給伊匯款，上訴人均未向伊領取退款支票或提供帳戶給伊，一直到108年5月間上訴人始配合簽署同意書，而由系爭建案信託專戶退還前開421萬500元給上訴人，伊已以準備給付情事通知上訴人，上訴人不為協力領款之行為，係受領遲延，伊並無給付遲延，則上訴人請求伊就該421萬500元退款部分加付自起訴狀繕本送達翌日起至108年5月14日止之法定遲延利息21萬525元云云，應無可取。

四、原審就前開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴，並為請求權基礎之追加，其聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二、三項請求，及該部分假執行之聲請，暨該訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。(二)被上訴人應連帶給付上訴人501萬9500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。(三)被上訴人應連帶給付上訴人21萬525元。(四)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人之答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

五、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實：

(一)上訴人於103年7月6日向禾林公司購買系爭房地。2樓房地(含車位)總價988萬元，6樓房地(含車位)總價1008萬元，7樓房地(含車位)總價1017萬元。

(二)上訴人就系爭2樓房地(含車位)價金已繳納286萬元、就6樓房地(含車位)價金已繳納292萬元、就7樓房地(含車位)價金已繳納295萬元。

(三)禾林公司係於102年5月28日取得系爭建照。

- 01 (四)禾林公司於102年10月21日向主管機關申請為第一次建造執
02 照變更設計；後於103年12月22日取得核准變更之建造執照(
- 03 字號：102林建字第324-1號)。
- 04 (五)禾林公司其後向主管機關申請辦理第2次建造執照變更設計
- 05 ，於104年10月2日取得變更後之建造執照(字號：102年林
- 06 建字第324-2號)。
- 07 (六)被上訴人於106年10月間擬具借貸契約書，提供與上訴人簽
- 08 署，上訴人未簽署該借貸契約書。
- 09 (七)被上訴人於106年11月23日委由律師寄發存證信函予上訴人
- 10 ，催告上訴人於期限內履約繳款。
- 11 (八)被上訴人於107年1月8日以「4號存證信函」寄予上訴人，主
- 12 張解除系爭房地契約及表示要沒收部分已繳價金。
- 13 (九)在被上訴人以前開2份存證信函寄予上訴人之前，上訴人均
- 14 未辦理貸款繳納賸餘價金。
- 15 (十)上訴人於106年12月6日以「886號存證信函」通知被上訴人
- 16 ，以被上訴人自行變更建造執照為由解除系爭房地契約。
- 17 (十一)就上訴人已繳房地價金中扣除被上訴人主張要按系爭房地
- 18 總價15%所計算違約金以外之價金餘額421萬500元，業經
- 19 上訴人於108年5月14日自兆豐銀行備償專戶內領回。

20 六、兩造間之爭點如下：

- 21 (一)上訴人主張系爭房屋契約第10條第5項約定，違反消保法第1
- 22 2條第1項、第2項第1至3款、民法第247條之1第3、4款規定
- 23 而無效，有無理由？
- 24 (二)被上訴人解除系爭房地契約及沒收按已繳房地總價15%計算
- 25 之價金為違約金，有無理由？
- 26 (三)上訴人以「886號存證信函」或本件起訴狀繕本送達被上訴
- 27 人，主張解除系爭房地契約，是否已合法解除？上訴人起訴
- 28 請求被上訴人連帶返還其已繳房地價金451萬9500元本息，
- 29 及依系爭房屋契約第26條約定，請求被上訴人連帶賠償50萬
- 30 元違約金，有無理由？
- 31 (四)上訴人請求被上訴人就其所沒收違約金以外之價金餘額421

萬500元，加付自起訴狀繕本送達翌日起至108年5月14日返還日止之遲延利息21萬525元而予連帶返還，有無理由？

七、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

(一)上訴人締約購買之系爭房地建築樣式，即為禾林公司第一次申請變更設計建照之10層樓建物樣式，上訴人於簽立系爭房屋契約時，已同時蓋章同意其第一次變更設計，被上訴人並無詐欺上訴人締約或有違反誠信原則情形。

1.禾林公司於102年10月21日向主管機關申請為第一次建造執照變更設計；後於103年12月22日取得核准變更之建造執照(字號：102林建字第324-1號)乙節，為兩造所不爭執(見本院卷第290頁)；又上訴人於103年7月間前往系爭建案銷售處看屋後，決意購買之標的為A3棟10層樓建物中之2樓、6樓、7樓等3戶房地，且系爭房屋契約附圖一「房屋平面位置圖」、附圖二「車位平面位置圖」均已註明「建造變更設計申請圖」字樣，而經上訴人蓋章確認乙節，有系爭房屋契約第2條第3項約定及附件、附圖可參(見原審卷第33、80、81、169、180、181、193、205、206頁)；參佐系爭6樓房地之房屋契約附圖三「一樓空地、十樓露臺權屬範圍圖」及附圖五「A5、A6二至九樓/A1、A2十樓規劃示意圖」下方，亦經上訴人簽名蓋章確認(見原審卷第82、84頁)。審酌上訴人係於103年7月6日一次向被上訴人購買3戶房地而簽立系爭房地契約，2樓及7樓之房屋契約第20頁亦載有契約附圖包括前開附圖三及附圖五在內等語(見原審卷第173、197頁)，衡情，應可推認上訴人亦有在所簽立2樓、7樓等房屋契約附圖三及附圖五下方，為相同之簽名蓋章確認行為；由此足認上訴人於簽約購買系爭房地時，實已明確認知其欲購買之標的為10層樓建物中之2樓、6樓、7樓等房地，且就禾林公司所為第一次申請變更設計內容以簽名或蓋章方式予以同意；其同意被上訴人所為系爭房地第一次變更設計建照乙事，係本於自主決意所為，並非受被上訴人詐欺所為。準此，上訴人主張被上訴人所為變更設計行為，係違反誠信原則，對伊有

01 詐欺行為云云，應無理由。

02 2.禾林公司既已將第一次變更設計申請建照乙事通知上訴人，
03 且取得上訴人之事後同意，業如前述，則本件自無適用系爭
04 房屋契約第10條第5項：「乙方（按即被上訴人，下同）基
05 於社區全體考量或事實上之需要或因法令變更之故，得依實
06 際情形全權變更設計，但應依規定申請變更設計，其施工依
07 變更之設計圖為準，不另通知甲方（按即上訴人，下同）。
08 」之餘地，則前開約定是否因違反消保法第12條第1項、第2
09 項第1至3款、民法第247條之1第3、4款規定而無效，於本院
10 前開認定之結果無影響。上訴人此部分抗辯，應無可取。

11 (二)被上訴人主張系爭房地契約因上訴人違約未履行買受人繳納
12 貸款及清償尾款義務，經其解除契約而消滅，應屬有據。系
13 爭房地契約既經解除，被上訴人依系爭房屋契約第26條第3
14 項、系爭土地契約第16條第2項約定，沒收451萬9500元作為
15 違約金，未逾按房地總價15%計算之金額，應有理由。上訴
16 人以「886號存證信函」及以本件起訴狀繕本送達被上訴人
17 ，主張解除系爭房地契約，均不生合法解除之效力。

18 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任
19 。民法第229條第1項定有明文。所謂確定期限係指期限之到
20 來已經具體指定其期日，故於該期日屆至時，債務人尚未給
21 付，即負遲延責任。又民法第254條係規定，契約當事人之
22 一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如
23 於期限內不履行時，得解除其契約。故債務人遲延給付時，
24 必須經債權人定相當期限催告其履行，而債務人於期限內仍
25 不履行時，債權人始得解除契約。而所謂物之瑕疵，係指存
26 在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定
27 ，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有
28 瑕疵。反之，則否。

29 2.被上訴人解除系爭房地契約，已合法生效；被上訴人沒收上
30 訴人已繳價款中之451萬9500元作為違約金，應有理由。

31 (1)兩造就系爭房地買賣價金之付款（除簽約款及開工款外），

01 係約定上訴人應依已完成之工程進度所定房屋土地付款期別
02 明細表（下稱系爭付款表）之規定於工程完工後繳款，並於
03 接獲被上訴人口頭或書面繳款通知後7日內自行向被上訴人
04 指定之繳納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清
05 。上訴人如逾期2個月或逾使用執照核發後一個月（含）不
06 繳期款或遲延利息時，經被上訴人以存證信函或其他書面催
07 繳，經送達7日內仍未繳者，即視為上訴人違約，被上訴人
08 得逕行解除契約，解除契約之效果依房屋契約第26條第3項
09 及土地契約第16條第2項違約之處罰約定辦理。系爭付款表
10 中金融貸款部分，由雙方洽定之金融機構之貸款給付，由雙
11 方依約定辦妥一切貸款手續。上訴人如不願辦理約定貸款者
12 ，應於被上訴人通知辦理產權移轉同時，一次以現金繳清該
13 期款，同時為確保雙方權益，上訴人同意於繳清該部分價款
14 後，被上訴人始辦理產權登記予上訴人。上訴人欲自行辦理
15 金融機構貸款者，應於被上訴人通知對保20日內完成自覓銀
16 行貸款申請及對保作業，但需由被上訴人指定之地政士辦理
17 （若上訴人自覓銀行無法配合上述期限完成作業，被上訴人
18 得要求上訴人更換銀行），並需開立與契約貸款等額之本票
19 及銀行所開具之撥款委託書交付被上訴人，經確認後，辦理
20 產權移轉登記。若未能於20日內完成銀行申貸及對保作業，
21 視同上訴人不辦貸款，則上訴人需於被上訴人通知7日內以
22 現金一次繳清等節，有系爭房屋契約第8條第1項、第3項、
23 第18條第1項、第3項第5款、6款、第5項、第6項規定（見原
24 審卷第38頁、第46頁至第48頁），及系爭付款表（見原審卷
25 第54頁）為證。又系爭房屋契約第26條第3項及系爭土地契
26 約第16條第2項均約定，如上訴人違反其應履行之相關規定
27 及付款條件及方式之規定時，被上訴人得沒收依房地總價款
28 15%計算之違約金。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以
29 已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約等語（見原審卷第
30 50頁、第95頁）。可認上訴人負有依系爭房地契約繳納買賣
31 價金之義務；如上訴人有給付遲延時，即屬違約，被上訴人

得依前開房屋契約第26條第3項及土地契約第16條第2項等約定解除契約。

(2) 上訴人迄105年3月25日為止，已就系爭2樓房地（含車位）繳納價金286萬元、就6樓房地（含車位）繳納價金292萬元、就7樓房地（含車位）繳納價金295萬元，共計繳納房地價金873萬元乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第260頁）；又被上訴人已於106年2月3日以書面通知上訴人於同年月15日至禾林公司辦理貸款之對保手續乙節，有被上訴人對保通知書及掛號收執聯為證（見原審卷第233至235頁），後上訴人於106年6月20日將系爭房地之貸款資料送至臺灣土地銀行桃園分行申請貸款A3棟2樓申貸790萬元、6樓申貸806萬元、7樓申貸813萬元（合計2409萬元），經該行審酌其財資歷、信用狀況及還款能力後，於106年7月6日分別核貸619萬元、641萬元、641萬元（合計1901萬元），惟核貸後上訴人未辦理簽約對保，故無撥貸乙節，有土地銀行桃園分行107年7月4日桃放字第1075002862號函可稽（見原審卷第283頁）；而被上訴人於同年10月間同意比照系爭房屋契約第18條第2項第1款約定辦理貸款差額之分期付款，並擬定借款契約書交付上訴人，惟上訴人並未同意前開借款契約書約定而未簽立乙情，亦為兩造所不爭執（見本院卷第261頁），堪認上訴人迄106年10月間均未辦理貸款繳清系爭付款表所約定之銀行貸款金額甚明。

(3) 後被上訴人於106年11月23日委由律師寄發「1447號存證信函」予上訴人，催告上訴人應於文到15日內完成銀行貸款之手續並撥付銀行貸款，並於文到30日內以現金補足貸款差額，即付清3戶房地之貸款期款2107萬元，逾期未辦理銀行貸款暨撥款，則應於15日貸款期限屆至翌日起算15日內以現金付清全部貸款期款2107萬元，並均向上訴人表示如未繳納，其將解除契約、依約扣除違約金及利息等語，有前揭催告存證信函可參（見原審卷第237至243頁），並為上訴人所不爭執（見本院卷第290頁），足認被上訴人已定期通知上訴人

繳納貸款或以現金補足貸款差額。依前開約定，上訴人本應於收到催告存證信函之日起，依該函所定期限配合繳清貸款及差額，或於未辦理貸款時以現金繳清所有未付款項，惟其逾「1447號存證信函」所定期限仍未履行，依民法第229條第1項規定，上訴人即已給付遲延。故被上訴人於上訴人已給付遲延後，依系爭房屋契約第26條第3項及土地契約第16條第2項約定，本得逕行解除契約，則被上訴人於107年1月8日以「4號存證信函」通知上訴人，為解除系爭房地買賣契約之意思表示等節，有前揭解約存證信函及郵政掛號執據可參（見原審卷第245至249頁），堪認合於系爭房屋契約第26條第3項及系爭土地契約第16條第2項所約定之要件，其解除契約已生效力。

(4) 承上，依系爭房屋契約第26條第3項、系爭土地契約第16條第2項之約定，上訴人如有違反其應履行之相關約定及付款條件及方式之規定時（即系爭房屋契約第7、18條、系爭土地契約第4、8條），被上訴人得沒收依房地總價款15%計算之金額作為違約金，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，業如前述。而上訴人所購買之2樓房地總價為988萬元、6樓房地總價為1008萬元、7樓房地總價為1017萬元，依其房地總價15%計算出之金額，依序為148萬2000元、151萬2000元、152萬5500元（共計451萬9500元），未逾上訴人已繳3戶房地總價款共873萬元。且被上訴人就所收取之房地價款，已退還其溢收之價金共421萬500元（8,730,000-4,519,500=4,210,500），此為兩造所不爭執（見本院卷第291頁），堪認其沒收之違約金共計451萬9500元。

(5) 準此，被上訴人以「1447號存證信函」催告上訴人應於所定期限內繳納系爭房地之貸款及差額，或以現金繳納全部剩餘尾款上訴人未於期限前繳清前開貸款及差額，或以現金繳納全部剩餘尾款，已為給付遲延；後被上訴人以「4號存證信函」解除系爭房地之買賣契約，業如前述。則被上訴人抗辯：其因上訴人給付遲延後，經定期催告上訴人履行債務，上

01 訴人未依期限履行繳清款項，其乃解除系爭契約，兩造間之
02 契約關係已消滅，其依約沒收上訴人已繳價款中之451萬950
03 0元，作為違約金，未逾按房地總價15%所計算之金額等語
04 ，應有理由。至上訴人主張：被上訴人解除契約並非合法，
05 不生解除之效力，被上訴人不得沒收其已繳價款451萬9500
06 元作為違約金云云，為無理由。

07 3.上訴人在被上訴人依約解除契約之前，以「886號存證信函
08 」寄予被上訴人，主張依民法第359條第1項規定解除系爭房
09 屋契約等語，應無理由。

10 (1)上訴人曾以「886號存證信函」寄予被上訴人，主張因系爭
11 房地有物之重大瑕疵存在，故其得依民法第359條第1項規定
12 解除系爭房地契約乙事，業據上訴人提出前開存證信函為憑
13 （見本院卷第95至100頁），被上訴人對此並未爭執。惟就
14 上訴人主張其已交付陽台費用17萬元，但被上訴人將交付之
15 房屋陽台面積為0，被上訴人涉有詐欺罪嫌等語（見本院卷
16 第97頁），則為被上訴人所否認。經查：觀之系爭房屋契約
17 第3條第2項第1款已載明「陽台面積計0平方公尺（約0坪）
18 」字樣（見原審卷第35、170、194頁），且觀之上訴人所購
19 買3戶房地之房屋契約附圖一「房屋平面位置圖」關於上訴
20 人購買之A3棟建物部分，於2樓、6樓、7樓之平面位置圖均
21 未繪製陽台，此經對照同一圖面內之A1、A2、A5、A6等建物
22 ，均有繪製陽台之情即明（見原審卷第80、180、205頁），
23 且前開平面配置圖內關於A3棟建物無陽台設計情事，亦與系
24 爭房屋契約第3條第2項第1款均記載陽台面積為「0」乙節相
25 符；可知上訴人購買之系爭房地之建築樣式，確無陽台之設
26 計。審酌被上訴人興建系爭房屋時，需按其建造執照核准之
27 建築圖施作，則上訴人購買之房地樣式及面積，自應以系爭
28 房屋契約第3條所約定之面積及附圖一建築平面位置圖所示
29 為準，上訴人於簽立系爭房屋契約時，除在立契約書人欄簽
30 名蓋章，亦在附圖一房屋平面位置圖內蓋章，足認上訴人對
31 於其購買之系爭房地均是位在系爭建案中間位置之A3棟建物

，且均為無陽台設置之建物乙節，當知之甚稔，被上訴人如於兩造繼續履約之情形下，交付並無陽台設計之A3棟2樓、6樓及7樓等房地予上訴人，係合於債務本旨，亦無物之瑕疵存在；至系爭房屋契約第6條固將「附屬建物陽台」部分之價款誤載為「17萬元」，惟對於上訴人所購買之房屋主建物、共有部分之價金計算仍應按其實際購買之主建物、共有部分面積拆分、計算其價款乙事，應無影響；況被上訴人已於106年12月20日以桃園慈文郵局存證號碼第1781號存證信函寄予上訴人而予說明在卷（見原審卷第251至255頁），上訴人猶據此爭執被上訴人依約將交付之房屋因無陽台，係有瑕疵，違反誠信原則云云，應屬無據。準此，上訴人主張系爭房地因無陽台之設計，係屬瑕疵，其係受被上訴人詐欺而簽立系爭房地買賣契約，因此支付陽台費用17萬元，被上訴人日後恐將交付陽台面積為0之房屋，其得依民法第359條規定解除系爭房地契約云云，應無可取。

(2) 又上訴人於存證信函內主張A3棟之10樓房屋室內天花板及牆壁滲水嚴重等語（見本院卷第95頁），顯係就訴外人購買之預售屋專有部分有無瑕疵乙事所為之爭執，因該10樓房屋專有部分有無瑕疵情事及其物之瑕疵擔保請求權之行為，係專屬於該10樓房屋所有權人，上訴人應不與焉，則其據此主張被上訴人依系爭房地契約出售給伊之系爭房地具有物之重大瑕疵云云，應屬無據。

(3) 上訴人另於存證信函內主張被上訴人於開工後自行變更建築執照，將原本聲請建造執照欲興建之8樓建物，變更為10層豪宅銷售，涉及偽造不實及詐欺嫌疑等語（見本院卷第96頁），惟被上訴人係以其欲變更設計之10層樓建物作為其興建及對外廣告銷售之標的，且上訴人簽約同意購買之房地即為申請變更設計後之10層樓建築設計，並經上訴人於締約時簽名、蓋章確認其所買房地之房屋平面設計圖樣式，及已獲主管機關核准其第一次變更設計等情，業如前述，可徵被上訴人就其銷售上訴人之標的物，並無擅自變更設計或以偽造、

01 詐欺情事出售予上訴人之情，上訴人就此部分主張既未舉證
02 以實其說，自無足採，其據此主張得依民法第359條規定解
03 除契約云云，亦無理由。

04 (4)就上訴人於存證信函內主張被上訴人自行變更建築設計而刪
05 減逃生梯，嚴重影響逃生安全及居民性命，其拒絕接受該擅
06 自變更地下室及頂樓建築設計部分。經查：

07 ①被上訴人就系爭建案申請辦理第二次變更設計期間，係於10
08 4年11月23日就其原設計之地下一、地下二室內梯（A）因獎
09 勵停車位升級為自設停車位後取消，及欲將健身房位置由頂
10 樓變更至1樓等事項，提出系爭確認書予上訴人，均經上訴
11 人簽名確認乙節，有系爭確認書可參（見原審卷第215至231
12 頁）。觀之系爭確認書內容明確特定，可認是被上訴人就第
13 二次變更設計內容中之個別具體事項，以書面通知上訴人簽
14 名確認，非屬由被上訴人就兩造間尚未締結之法律契約，以
15 其一方預先擬定之契約條款提供上訴人簽署，致上訴人僅能
16 依該預擬條款訂立契約之情形；是兩造簽署系爭確認書之目
17 的，核與「定型化契約」之定義有間。參以系爭確認書字體
18 大小適中，文字清晰明瞭，上訴人應無不能理解或辯識之理
19 ，其予以簽名，足徵已同意其內容。從而，上訴人主張系爭
20 確認書因違反消保法第12條、民法第247條之1規定而無效云
21 云，應屬無據。

22 ②此外，被上訴人於104年10月6日向新北市政府工務局送件申
23 請辦理第二次變更設計建照時，係以變更設計申請書並記載
24 其變更說明及理由，並經起造人禾林公司、設計人兼監造人
25 蔡廷芳建築師、承造人復興營造股份有限公司簽名蓋章後送
26 件乙節，有第二次變更設計申請書可參（見本院卷第233至
27 235頁），並經本院調閱該建案之建造申請案卷核閱屬實；
28 新北市政府工務局已核准前開第二次變更設計，並核發變更
29 後之字號102年林建字第324-2號建造執照予被上訴人在案，
30 此為兩造所不爭執（見本院卷第290頁）。審酌前開第二次
31 變更設計係經設計兼監造系爭建案之蔡廷芳建築師提出，且

01 經主管機關核准，本於經驗法則及論理法則，應可合理推認
02 其變更設計之結果不會對系爭建案住戶之逃生或地下室避難
03 空間之使用造成危害，則上訴人主張禾林公司刪減地下室逃
04 生內梯數量，嚴重影響逃生安全及居民性命，其變更設計係
05 屬重大瑕疵云云，難認有據。

06 ③禾林公司業於104年11月23日以系爭確認書將前開健身房設
07 置位置變更乙事告知上訴人，而經上訴人簽名確認在卷，業
08 如前述；參之系爭房屋契約第9條第5項所約定：「本大樓設
09 有交誼廳、健身房、垃圾儲藏櫃等公共設施，為求美觀及安
10 全實用效果，甲方同意由乙方於適當位置施作或調整相關設
11 施及位置，供本大樓住戶共同使用。…」（見原審卷第39頁
12 ）可徵被上訴人提供系爭建案住戶使用之健身房設置位置
13 如何，乃經上訴人於簽立系爭房屋契約時，授權由被上訴人
14 於適當位置施作或調整，衡情僅與系爭房地共用部分之公共
15 設施設置及空間利用之問題有關，而與住戶之逃生或建物主
16 體之耐震耐用程度之判斷及上訴人所買房屋專用部分有無瑕
17 疵之認定等節無涉。上訴人據此主張被上訴人與伊締結系爭
18 房地契約，係有虛偽不實或實施詐術情事云云，應無可取。

19 ④綜上，上訴人於「886號存證信函」內所指A3棟10樓室內天
20 花板及牆壁滲水、被上訴人係銷售變更設計之10樓層建物中
21 之系爭房地予上訴人，而非銷售最初取得系爭建照時設計之
22 8層樓建物、禾林公司第二次變更設計刪減地下室逃生內梯
23 數量等問題，均非關於系爭房地之地坪、室內格局、建材設
24 備優劣、設備有無短缺或偷工減料等足以影響上訴人買受系
25 爭房地之價值及效用之瑕疵，縱認屬實，亦不能認為該等缺
26 失已達足以減失或減少系爭不動產價值或通常效用之瑕疵。
27 另上訴人簽約購買之標的本即為無陽台設計之房屋，至系爭
28 房屋契約內記載房屋價款中有陽台費用17萬元則為誤載乙節
29 ，業如前述，上訴人據此主張被上訴人之所為，致系爭房地
30 有物之重大瑕疵，故其得依民法第359條規定解除系爭房地
31 之買賣契約云云，於法自有不合，應無理由。

01 4.上訴人復主張其委託被上訴人代向土地銀行申請貸款之核貸
02 成數未達系爭房地買賣總價款之70%，是因被上訴人變更設
03 計造成系爭房地價值減少所致等語，惟查，系爭房屋契約第
04 18條第2項、第8條第2項已就被上訴人洽辦貸款金額少於預
05 定貸款金額時之差額處理方式予以明確約定（見原審卷第46
06 頁、第90至91頁），則系爭房地如因土地銀行核貸成數不達
07 尾款2017萬元時，兩造即得依前開約定處理差額之給付問題
08 ；且土地銀行受理系爭房地之貸款申請後，係審酌上訴人財
09 資歷、信用狀況及還款能力後，僅同意核貸共1901萬元乙情
10 ，業如前述，是上訴人所舉證據尚不能證明系爭房地之貸款
11 核准成數係因系爭房地經變更設計影響其價值所致，其執此
12 主張系爭貸款成數少於預定貸款金額，係可歸責於被上訴人
13 之事由所致云云，應無可取。此外，徐儷菁於106年10月間
14 已擬具「借款契約書」，提供上訴人簽署，惟上訴人並未簽
15 署該借貸契約書乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第290頁
16 ），佐以上訴人於原審陳述：其對借貸契約之條件無意見，
17 然認應由禾林公司擔任債權人，對其較有保證等語（見原審
18 卷第261頁），可知本件被上訴人已推由徐儷菁借款206萬元
19 予上訴人，且同意上訴人分期付款，惟因上訴人無意願簽立
20 該借貸契約書，致無法憑以處理貸款差額之繳款問題，上訴
21 人復未自行向銀行洽辦其他貸款以補足差額，則上訴人因此
22 未能補足貸款差額之結果，係因自己之事由所致，不可歸責
23 於被上訴人。準此，上訴人主張其貸款成數不足，係可歸責
24 於被上訴人云云，應無理由。

25 5.末查，上訴人於本件起訴後，始在本院第二審主張禾林公司
26 未將第1次變更設計內容中關於辦理容積移轉、建物用途變
27 更、地下1、2、3樓之原樓地板停車場面積減少、一樓大廳
28 樓地板面積減少、增設一樓夾層、變更2至8層及屋突1至3層
29 之樓地板面積、變更總樓地板及建築面積、更改建築物外觀
30 、變更原設計建蔽率、變更總容積樓地板面積及法定空地面
31 積、變更原設計容積率等變更事項告知伊，及未將第2次變

更設計內容中之1樓戶外安全梯核准梯數變更、圍牆長度及高度變更、增設造型牆、在地下一層車道兩側增設樑柱、頂樓10層到屋突1層之安全梯增加2階、將大樓一層及夾層之用途自日用品零售及服務業變更為集合住宅、室內面積調整，不計入陽台等變更事項告知伊，故系爭房屋已非伊原欲購買之標的，禾林公司所為違反誠信原則及公寓大廈管理條例第58條第1項規定等節，有其108年4月18日所提民事準備(二)狀、民事辯論意旨狀可稽（見本院卷第239至244頁、第320頁），然上訴人並未在被上訴人解除系爭房地契約前，向被上訴人主張系爭不動產有前開之缺失存在，其此部分主張之瑕疵是否屬實，即與被上訴人解除系爭契約有無生效之認定無涉。況系爭房地契約業經被上訴人於107年1月8日解除而溯及失效，業如前述，上訴人事後主張前開變更設計內容因未通知其，故系爭房地並非伊原購買之標的云云，於本院前開認定之結果無影響，應無理由。

6. 綜上，被上訴人先以「1447存證信函」催告上訴人應於所定期限內繳清貸款及差額，或以現金繳付全部尾款，上訴人未於期限前繳清所有之貸款及差額或以現金繳付剩餘尾款，已為給付遲延，業經被上訴人以「4號存證信函」解除系爭房地契約；而上訴人以「886號存證信函」所為解除契約主張，亦於法不合等情，業如前述。則被上訴人抗辯：其因上訴人給付遲延後，依系爭房屋契約第26條第3項、系爭土地契約第16條第2項約定，發函解除系爭房地契約，兩造間之契約關係已消滅等語，應有理由。至上訴人抗辯：被上訴人解除契約並非合法，不生解除之效力云云，為無理由。

(三) 上訴人依民法第259條第2款或第179條規定，請求被上訴人連帶返還其已繳房地價金451萬9500元本息，及依系爭房屋契約第26條約定連帶賠償其違約金50萬元本息，均無理由。

1. 系爭房地契約既於上訴人未依約繳納貸款及差額，或以現金清償剩餘尾款時，已經被上訴人於107年1月8日解除而溯及訂約時失其效力，上訴人於同年3月30日起訴時，自無系爭

房屋契約第26條第1、2項之約定解除權或民法第359條法定解除權可資行使。依此，上訴人主張其得依系爭房屋契約第26約定或民法第359條規定解除系爭房地契約，並得依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還其已繳房地價款451萬9500元（即被上訴人沒收作為違約金部分）本息，及自起訴狀繕本送達翌日（即107年5月3日）起至清償日止之遲延利息云云，應無可取。

2.上訴人主張兩造間之違約金約定顯然過高，應予酌減至200萬元，應屬無據。其依不當得利規定，請求被上訴人返還酌減後溢扣之價金251萬9500元本息，為無理由。

(1)違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

(2)上訴人就其所主張：被上訴人按房地總價15%計算違約金後，沒收其已繳價款451萬9500元，顯然過高云云，惟其並未舉證說明系爭契約所約定之違約金比例有何顯然過高而顯失公平之情形；且系爭契約為被上訴人一方預先擬定供不特定多數消費者購買預售屋之定型化契約，應受消費者保護法第17條及內政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱系爭應記載事項）之規範；而系爭房屋契約第26條第3項、系爭土地契約第16條第2項，關於違約金係以房地總價款15%計算之金額為限之約定，乃系爭應記載事項

所定最低成數，自難認被上訴人請求按系爭房屋總價15%、系爭土地總價15%計付之違約金有何過高之情。

(3) 又逾期違約金之約定，其目的係在督促契約當事人於約定期限內完成履約，至於兩造為履行契約付出之成本、時間等因素，於上訴人簽訂系爭房地契約時，應認上訴人已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定之結果，始會同意簽立契約；遑論上訴人確於收到被上訴人所寄「1447號存證信函」之通知後，未依該存證信函所定繳款期限內給付貸款及差額或以現金繳納剩餘尾款，致被上訴人終以「4號存證信函」解除系爭房地之買賣契約等情，業如前述，益徵系爭房地契約之解除，係可歸責於上訴人給付遲延所致。上訴人主張其非惡意不履約，系爭違約金比例約定過高云云，即無可取。

(4) 此外，被上訴人抗辯禾林公司為出售系爭房地予上訴人，已委任訴外人嘉苑廣告有限公司銷售，支出銷售獎金及仲介服務費共183萬7700元，且依買受人之要求委由進行二次施工，支出拆除工程費用54萬元，在系爭房地日後出售他人之前，預期將支出該二次施工部分回復原狀之費用乙節，業據提出委託銷售合約書、禾林室內設計工程有限公司報價單為憑（見本院卷第197至205頁），足徵被上訴人此部分所辯，應可採信。又禾林公司經營之不動產買賣業、不動產租賃業，於系爭房地契約解除時之106年度間，其同業利潤標準淨利率為「10%」乙節，有上訴人提出之106年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準可參（見本院卷第117頁），此亦為上訴人所主張（見本院卷第84頁）。則系爭房地契約經解除後，被上訴人將無法取得其出售系爭不動產可獲得按房地總價10%計算之淨利潤301萬3000元〈計算式： $(9,880,000 + 10,080,000 + 10,170,000) \times 10\% = 3,013,000$ 〉，是被上訴人抗辯其因系爭房地契約解除，而受有前揭所失利益之損害等語，非無可取。

01 (5) 準此，以前揭被上訴人所支出銷售獎金及仲介服務費183萬7
02 700元、二次施工拆除費用54萬元，加計其因契約解除而無
03 法取得之利益301萬3000元，金額已達539萬700元之多，顯
04 高於前述以房地總價15%計算出之違約金數額，益徵被上訴
05 人抗辯：系爭房地契約參照系爭應記載事項規定所訂違約金
06 比例所約定，非顯然過高，兩造既已簽約，雙方應受合約內
07 容拘束等語，應屬有據。至上訴人主張系爭契約所約定之違
08 約金比例顯然過高，應酌減為200萬元云云，即無可取。則
09 被上訴人依兩造間之買賣契約關係，取得上訴人所繳房地價
10 金後，以上訴人違約而解除契約，並依系爭房屋契約第26條
11 第3項、土地契約第16條第2項約定，沒收上訴人已繳價金中
12 之451萬9500元，作為違約金，即無不當得利。故上訴人主
13 張違約金比例應酌減至200萬元，被上訴人溢收之價金本息
14 ，為不當得利，應返還給其云云，應無理由。

15 3. 系爭房地契約業經被上訴人依系爭房屋契約第26條第3項及
16 土地契約第16條第2項約定，行使出賣人單方解除權而解除
17 ，並非經上訴人依系爭房屋契約第26條第1、2項及土地契約
18 第16條第1項約定行使解除權而解除，業如前述；故本件得
19 請求他方當事人給付違約金之人為被上訴人，而非上訴人，
20 是以，上訴人主張其依系爭房屋契約第26條第2項規定得請
21 求被上訴人連帶給付其違約金50萬元本息云云，應無可取。

22 (四) 上訴人主張其得依民法第231條第1項規定請求被上訴人連帶
23 給付其遲延利息25萬525元，應無理由。

24 按債務人之給付兼需債權人之行為，債務人得以準備給付之
25 事情，通知債權人，以代提出，民法第235條但書規定甚明
26 。本件被上訴人以「4號存證信函」通知上訴人解除契約時
27 ，已就其所沒收按房地總價15%計算之451萬9500元以外之
28 溢收價金421萬500元部分，同時通知上訴人應向被上訴人領
29 取退款支票或提供金融機構帳戶以供被上訴人以匯款方式支
30 付，並在解約存證信函內詳列其退款數額之計算式及計算結
31 果，該解約存證信函已於107年1月9日送達上訴人乙節，有

「4號存證信函」及中華郵政掛號郵件收件回執為憑（見原審卷第245至249頁）；又上訴人係於本院審理中之108年5月14日，經兩造蓋章出具同意書後，始由訴外人兆豐銀行被償專戶內領回乙情，此有上訴人提出之同意書可參（見本院卷第297頁），兩造對此並不爭執；可知被上訴人以「4號存證信函」以業已準備給付之事情通知上訴人，以代提出後，上訴人於107年3月30日起訴之前，乃至於108年5月14日取回前開退款之前，並未為向被上訴人領取退款支票或提供金融機構帳戶資料予被上訴人匯款退還之協力行為甚明。依前開說明，被上訴人既已於其解除契約之同時，將準備給付之事情通知上訴人，被上訴人自不負遲延責任。則上訴人請求被上訴人就前開退款421萬500元部分，應加付自起訴狀繕本送達翌日起至108年5月14日止之遲延利息21萬525元云云，應無理由。

八、綜上所述，上訴人依民法第259條第2款、系爭房屋契約第26條第2項約定，請求被上訴人連帶返還501萬9500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨依民法第231條第1項規定請求被上訴人連帶給付遲延利息21萬525元部分，核非正當，不應准許。原審就原訴不應准許部分（即關於上訴人請求被上訴人連帶給付501萬9500元本息，及遲延利息21萬525元請求部分），為上訴人敗訴之判決，並依法駁回其假執行之聲請，並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另上訴人追加依民法第179條規定為上開請求部分，亦無理由，應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，上訴人原聲請傳喚證人劉冠瑀、陳亮伶部分，已據其捨棄此部分之證據調查聲請（見本院卷第219頁），本院無再予調查之必要；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，爰不予逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，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 7 月 16 日

民事第八庭

審判長法官 陳邦豪

法官 胡宏文

法官 胡芷瑜

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 7 月 16 日

書記官 莊智凱

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。

附表：

編號	房地資料	房地總價金	已繳房地價款	被上訴人已返還之價金	被上訴人已沒收違約金
1	A3棟2樓房地（含停車位）	988萬元	286萬元	137萬8000元	148萬2000元
2	A3棟6樓房地（含停車位）	1008萬元	292萬元	140萬8000元	151萬2000元
3	A3棟7樓房地（含停車位）	1017萬元	295萬元	142萬4500元	152萬5500元

(續上頁)

總計		3013萬元	873萬元	421萬500元	451萬9500元
----	--	--------	-------	----------	-----------