

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第886號

上訴人 捷美儀器有限公司

法定代理人 陳美智

訴訟代理人 蔡依仁

蔡宗隆律師

黃珮菁律師

被上訴人 竹風建設股份有限公司

法定代理人 徐榮聰

訴訟代理人 陳郁勝律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國107年10月15日臺灣桃園地方法院107年度重訴字第158號第一審判決提起上訴，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、上訴人主張：

(一)伊於民國104年1月9日以總價新臺幣(下同)2024萬元(含停車位價金)，購買被上訴人所興建、銷售之「竹風青庭」預售屋建案(下稱系爭建案)中如附表編號1所示房地及停車位(下稱系爭B1房地)，及以價金1961萬元(含停車位價金)購買系爭建案中如附表編號2所示房地及停車位(下稱系爭B2房地)(下合稱系爭不動產)，並均簽訂房屋預定買賣合約書(下稱系爭房屋契約)、土地預定買賣合約書(下稱系爭土地契約，並與房屋契約合稱「系爭契約」)，伊已依約繳納系爭B1房地價金363萬元及系爭B2房地價金353萬元。因伊未收到被上訴人所為繳付第4期使用執照款之通知，被上訴人亦未曾對伊出示確已領得使用執照之證明，伊自無給付前開款項給被上訴人之義務，被上訴人不能以伊未給付第4期款係給付遲延為由解除契約，則被上訴人於106年10月18日寄發竹北中山郵局存證號碼第302號、第305號存證信函(

01 下分稱302號存證信函、305號存證信函)給伊，表示解除系
02 爭房地契約，自不生解除之效力。因被上訴人銷售人員於簽
03 約時曾向伊表示系爭不動產可向銀行貸得總價金7成5之貸款
04 ，若日後無法貸款達7成5，得依照契約辦理解約；伊於繳納
05 第3期款後，曾陸續向銀行探詢系爭不動產可貸款之成數，
06 銀行稱貸款成數不會高於總價4成，伊恐日後貸款成數不能
07 達到系爭不動產總價之7成5金額，乃向被上訴人反映，被上
08 訴人推稱是銷售人員個人行為，與其無關，伊曾依系爭房屋
09 契約第9條第4項第1款第3目、同項第3款及系爭土地契約地6
10 條第4項第1款第3目、同項第3款約定，向被上訴人表示要解
11 除契約，被上訴人不同意，反執意要求伊履約，顯不合理，
12 伊自得依系爭房屋契約第9條第4項第1款第3目、第3款，及
13 系爭土地契約第6條第4項第1款第3目、第3款約定，以起訴
14 狀繕本送達被上訴人，向被上訴人為解除系爭契約之意思表
15 示。系爭契約經伊解除後，被上訴人應依民法第259條第1、
16 2款規定，如數返還已收取房地價款共596萬7500元本息，及
17 自106年11月15日起至107年6月4日止之利息3萬2998元。

18 (二)縱認被上訴人解除契約已生效，惟系爭房屋契約第29條第2
19 項及系爭土地契約第17條第2項約定之違約金，較內政部公
20 告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(下稱
21 系爭應記載事項)規定之違約金比例高，參考財政部「105
22 年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準」(下稱105年度
23 同業利潤標準)，可知被上訴人從事不動產投資開發興建及
24 租售業之淨利率，其標準利潤應以房地總價10%計算，較為
25 合理；又被上訴人從事房地產業，比身為消費者之上訴人更
26 能掌握房地產升跌趨勢，可預為調控成本支出及利益收入，
27 雖房地產有升跌循環趨勢，建商若是興建房地具有相當水準
28 ，而非以炒作房產大量傾銷給消費者，則其獲利所受升跌趨
29 勢影響較少，且建商於訂定銷售價格時，已將興建、銷售成
30 本計入，個別消費者違約根本無法造成建商額外支出重大之
31 成本；被上訴人既未提出系爭契約解除時其受有何種損害，

01 僅泛稱受有巨大損害，主張不得酌減違約金云云，並無足採
02 。況本件係被上訴人主動解約，伊如需負擔過高違約金，將
03 致營生出現困難，相較之下，財力雄厚之被上訴人除取得過
04 高違約金外，仍保有系爭不動產可供日後出售獲利，顯然享
05 有雙重利得，並非公平。本件自應綜合一切情狀，酌減違約
06 金比例至按房地總價6%計算；被上訴人就溢收之房地價金
07 為不當得利，致伊受損害，伊得依民法第179規定請求被上
08 訴人返還溢收之房地價金，及自判決確定日起至清償日止按
09 週年利率5%計算之利息等語。

10 二、被上訴人則以：上訴人係就系爭不動產價金繳納第4期使用
11 執照款時，違約未付款，伊於系爭建案106年6月29日領得使
12 用執照後，於同年8月10日第1次發存證信函通知上訴人應於
13 文到7日內繳納第4期款、又於同年9月8日第2次寄發存證信
14 函，催告上訴人應於文到7日內如數繳納，上訴人仍未給付
15 ，伊於同年10月18日寄發「302號存證信函」、「305號存證
16 信函」予上訴人，向其為解除契約之意思表示；系爭契約既
17 經解除，伊自得依約沒收上訴人已繳價款中按房地總價15%
18 計算之金額，作為違約金，並將餘款119萬2500元返還上訴
19 人，伊所為應屬有據。兩造約定之違約金比例，未逾系爭應
20 記載事項規定之違約金比例上限，伊僅係從事不動產買賣之
21 建設公司，依105年度同業利潤標準，其利潤淨利率為17%
22 ，高於兩造約定之違約金比例，且伊為銷售系爭不動產已支
23 出代銷費用共239萬1000元，加以系爭契約解除後，伊在另
24 覓買家期間，尚受有需持續向銀行繳納利息之損害，另因房
25 價下跌所致損害亦超過40%即1594萬元，足認伊按系爭房地
26 總價之15%計算違約金並予沒收，並無違約金顯然過高而有
27 失公平之情。上訴人既未舉證說明兩造約定之違約金有何顯
28 然過高情事，其遽為訴請法院酌減違約金，並無理由。此外
29 ，系爭契約尚未至買方應繳納第5期款銀行貸款之階段，上
30 訴人即因遲不繳納第4期款之給付遲延情事，經伊解除契約
31 ，上訴人自不得再依系爭房屋契約第9條第4項第1款第3目、

01 同項第3款之約定解除契約等語，資為抗辯。

02 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，其
03 聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人600萬498元
04 ，及其中596萬7500元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
05 ，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行
06 。被上訴人之答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利之判決，
07 願以臺灣銀行定存單或等額現金供擔保，請准宣告免為假執
08 行。

09 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實：

10 (一)兩造於104年1月9日簽立系爭契約，約定由上訴人以總價202
11 4萬元（含停車位價金），購買被上訴人所興建、銷售之系
12 爭B1房地，及以總價1961萬元（含停車位價金），購買被上
13 訴人興建、銷售之系爭B2房地。

14 (二)上訴人就系爭B1房地已繳納房地價金共363萬元，及就系爭
15 B2房地已繳納房地價金共353萬元。

16 (三)上訴人未繳系爭不動產之第4期款即使用執照款。

17 (四)被上訴人於106年10月18日寄發「302號存證信函」、「305
18 號存證信函」通知上訴人，為解除系爭契約之意思表示。

19 (五)被上訴人已於107年6月5日當庭交付票號DZ00000000號、票面
20 金額59萬4000元支票1紙，及票號DZ00000000號、票面金額59
21 萬8500元支票1紙予上訴人。

22 五、兩造間之爭點為：

23 (一)被上訴人解除系爭不動產之買賣契約，是否生效？

24 (二)上訴人依民法第259條第1、2款規定，或民法第179條規定，
25 請求被上訴人返還596萬7500元本息，及依民法第259條第2
26 款規定，請求被上訴人返還利息3萬2998元，有無理由？

27 六、茲就兩造間爭點，說明本院之判斷如下：

28 (一)被上訴人主張系爭契約因上訴人違約未履行買受人繳納第4
29 期款金額，經其解除契約而消滅，應屬有據。系爭契約既經
30 解除，被上訴人依系爭房屋契約第29條第2項、系爭土地契
31 約第17條第2項約定，沒收如附表「被上訴人沒收金額」欄

01 所示數額作為違約金，未逾按房地總價15%計算之金額，應
02 有理由。

- 03 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
04 。民法第229條第1項定有明文。所謂確定期限係指期限之到
05 來已經具體指定其期日，故於該期日屆至時，債務人尚未給
06 付，即負遲延責任。又民法第254條係規定，契約當事人之
07 一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如
08 於期限內不履行時，得解除其契約。故債務人遲延給付時，
09 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
10 不履行時，債權人始得解除契約。

11 2.經查：

- 12 (1)兩造就系爭不動產買賣價金之付款（除簽約款及開工款外）
13 ，係約定上訴人應依已完成之工程進度所定房屋土地付款辦
14 法表（下稱系爭付款表）之規定，於各階段工程完工後繳款
15 ，並應依被上訴人之書面繳款通知所定期限及方式，以現金
16 或即期支票如期如數繳交被上訴人並存入被上訴人指定之銀
17 行帳戶；上訴人如逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無
18 效無法兌現時，上訴人應加付按逾期期款部分每日萬分之二
19 單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付予被上訴人。
20 如逾期達2個月或逾使用執照核發後1個月仍不繳期款或遲延
21 利息，經被上訴人以存證信函或其他書面催繳，送達7日內
22 仍未繳者，雙方同意依系爭房屋契約第29條、系爭土地契約
23 第17條違約之處罰規定處理。上訴人同意有關係爭房地契約
24 之各期款項，除有特別之約定外，與被上訴人間之對待給付
25 皆有先為履約之義務，其給付履約日係雙方特別重要之約定
26 ，上訴人願嚴格遵守，如期繳付等節，有系爭房屋契約第8
27 條第1項至第3項、系爭土地契約第5條第1至3項規定（見原
28 審卷一第20至21、60、105至106、120、236至137、176、
29 221至222頁），及房地付款表（見原審卷一第60、120、176
30 、236頁）可按。又依系爭房屋契約第29條第2項、系爭土地
31 契約第17條第2項之約定，上訴人如有違反兩造間「付款約

定」(即系爭房屋契約第8至11條、系爭土地契約第5至8條)
)，或未依系爭付款表之約定繳付款項者，被上訴人各得沒
收依房屋總價款15%、土地總價款15%計算之金額。但該沒
收之金額如超過上訴人已繳價款者，則以該已繳價款為限。
兩造並得解除系爭契約及與系爭契約有聯立關係之契約(見
原審卷一第155至156、229至231頁)。可認上訴人負有依系
爭契約繳納各期房地價金之義務；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29條第2項、土地
契約第17條第2項約定解除契約。

(2) 上訴人已繳至第3期「十樓底版完成」該期價金，被上訴人
即於106年6月29日取得系爭建案使用執照後，於同年8月10
日寄發竹北中山郵局存證號碼第192號存證信函(下稱192號
存證信函)，催告上訴人應於文到7日內繳納系爭B1房地之使
用執照款，及於106年9月8日寄發同郵局存證號碼第206號、
第250號存證信函(下分稱206號存證信函、250號存證信函)
，催告上訴人應於文到7日內繳納系爭B2房地之使用執照款
，及寄發同郵局存證號碼第254號存證信函(下稱254號存證
信函)，催告上訴人應於文到7日內繳納系爭B1房地之使用執
照款，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
一第244頁；本院卷第227至263頁)，足認被上訴人已依約
定期通知上訴人繳納使用執照款。依前開約定，上訴人本應
於收到催告存證信函之日起7日內，繳清2戶房地之使用執照
款，惟其分別逾「106年8月17日」(系爭B1房地繳款期限終
日)、「106年9月15日」(系爭B2房地繳款期限終日)仍未
履行；依民法第229條第1項規定，上訴人即已給付遲延。

(3) 被上訴人於上訴人已給付遲延後，即於106年10月18日以「3
02號存證信函」通知上訴人，為解除系爭B2房地買賣契約之
意思表示，及以「305號存證信函」通知上訴人為解除系爭
B1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(見原審卷一第244、249至250頁)。堪認

01 被上訴人解除契約，合於系爭房屋契約第29條第2項、系爭
02 土地契約第17條第2項所約定之需書面催告，及上訴人未於
03 期限內履行之要件，是其解除契約已生效力。至上訴人主張
04 ；被上訴人未提出已領得使用執照之證明給其看，其不付給
05 付使用執照款之義務，並無給付遲延，且被上訴人未依民法
06 第254條規定為二次催告，其解除契約並不生效云云，應無
07 理由。

08 3.又依系爭房屋契約第29條第2項、系爭土地契約第17條第2項
09 之約定，上訴人如有違反兩造間「付款約定」（即系爭房屋
10 契約第8至11條、系爭土地契約第5至8條），或未依房地付
11 款表之約定繳付款項者，被上訴人各得沒收依房屋總價款
12 15%、土地總價款15%計算之金額作為懲罰性違約金，但該
13 沒收之金額如超過上訴人已繳價款者，則以該已繳價款為限
14 ，業如前述。而上訴人所購買之系爭B1房地總價為2024萬元
15 、系爭B2房地總價為1961萬元，依其房地總價15%計算出之
16 金額，依序為303萬6000元、294萬1500元（共計597萬7500
17 元），未逾上訴人已繳2戶房地價款共716萬元。且被上訴人
18 就所收取之房地價款，已退還其溢收之價金共119萬2500元
19 （594,000+598,500=1,192,500），此為兩造所不爭執（見
20 本院卷第99頁），堪認其沒收之違約金共計596萬7500元。

21 4.準此，被上訴人先後以「192號存證信函」、「254號存證信
22 函」，催告上訴人應於所定期限內繳納系爭B1房地之使用執
23 照款，及先後以「206號存證信函」、「250號存證信函」催
24 告上訴人應於所定期限內繳納系爭B2房地之使用執照款，上
25 訴人未於期限前繳清前開使用執照款，已為給付遲延；後被
26 上訴人依序以「305號存證信函」、「302號存證信函」，解
27 除系爭B1房地、B2房地之買賣契約，業如前述。則被上訴人
28 抗辯：其因上訴人給付遲延後，經定期催告上訴人履行債務
29 ，上訴人未依期限履行繳清款項，其乃解除系爭契約，兩造
30 間之契約關係已消滅，其依約沒收上訴人已繳價款中之596
31 萬7500元，作為違約金，未逾按房地總價15%所計算之金額

等語，應有理由。至上訴人主張：被上訴人解除契約並非合法，不生解除之效力，被上訴人不得沒收其已繳價款596萬7500元作為違約金云云，為無理由。

(二)上訴人依民法第259條第1、2款或民法第179條規定，請求被上訴人返還596萬7500元本息，及依民法第259條第2款規定，請求被上訴人返還利息3萬2998元，均無理由。

1.系爭房屋契約第9條第4項第1款第3目係約定被上訴人洽定辦理之第5期貸款金額少於預定貸款金額，且差額超過原預定貸款金額30%，如不可歸責於雙方，兩造均得解除系爭契約，同項第3款則約定如可歸責於上訴人且其差額超過原預定貸款金額30%者，兩造得協商付款方式，協商不成，兩造均得選擇解除契約；系爭土地契約第6條第4項第1款第3目、第6條第4項第3款亦為相同之約定等節，有系爭契約可參(見原審卷一第22、107、138、223頁)。可徵上訴人應於辦理貸款繳納第5期款時，如因其貸款金額少於原預定貸款金額之差額達30%者，始取得前開約定解除權。系爭契約既於上訴人未依約繳納第4期款時，已經被上訴人於106年10月18日解除而溯及訂約時失其效力，上訴人於同年11月15日起訴時，自無前開約定解除權可資行使。準此，上訴人主張其得依系爭房屋契約第9條第4項第1款第3目、同項第3款約定解除系爭契約，並得依民法第259條第1、2款規定，請求被上訴人返還其已繳房地價款596萬7500元本息，及自106年11月15日起至107年6月4日止之利息3萬2998元云云，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，應屬無據。其依不當得利規定，請求被上訴人返還所沒收之價金596萬7500元本息及利息3萬2998元，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

01 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
02 會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應
03 予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得
04 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
05 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
06 公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年
07 度台上字第2747號判決意旨參照）。

08 (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
09 ，沒收其已繳價款596萬7500元，顯然過高云云，並未舉證
10 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
11 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
12 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
13 及系爭應記載事項之規範；而系爭房屋契約第29條第2項、
14 系爭土地契約第17條第2項，關於違約金分別以房屋總價款
15 15%、土地總價款15%計算之金額為限之約定，乃系爭應記
16 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
17 15%、系爭土地總價15%計付之違約金有何過高之情。

18 (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
19 限內完成履約，至於兩造為履行系爭契約付出之成本、時間
20 等因素，於上訴人簽訂系爭契約時，應認上訴人已盱衡自己
21 履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損程度等主、
22 客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定之結果，始會
23 同意簽立契約；遑論上訴人確於收到被上訴人所寄「192號
24 存證信函」、「206號存證信函」、「254號存證信函」、「
25 250號存證信函」之通知後，均未依各該存證信函所定繳款
26 期限內給付第4期款，致被上訴人終以「302號存證信函」解
27 除系爭B2房地之買賣契約，及以「305號存證信函」解除系
28 爭B1房地之買賣契約等情，業如前述。益徵系爭契約之解除
29 ，係可歸責於上訴人給付遲延所致。上訴人主張其尚不負給
30 付第4期款之義務，違約金比例約定過高云云，即無可取。

31 (4) 此外，被上訴人抗辯其為出售系爭不動產予上訴人，已支出

代銷費用共239萬1000元乙節，有海悅公司108年3月7日海字第108030701號函可佐（見本院卷第183頁），足徵被上訴人此部分所辯，應可採信。又被上訴人係經營住宅及大樓開發租售業、工廠廠房開發租售業、投資興建公共建設業、新世鎮、新社區開發業、不動產買賣業、不動產租賃業、一般廣告服務業、室內裝潢業、建材零售業、國際貿易業及除許可業務外得經營法令非禁止或限制之業務乙節，有經濟部商工登記公示資料查詢服務可參（見原審卷一第263頁），參佐系爭房屋契約第1條約定，系爭建案乃由被上訴人與訴外人希華建設股份有限公司、吉美建設事業股份有限公司、隆大營建事業股份有限公司共同出資興建，並由被上訴人為預售屋買賣契約之執行代表人（見原審卷一第14頁、第130頁），可徵被上訴人係從事不動產開發、興建及租售業，其於系爭房地契約存續期間之105年度同業利潤標準淨利率為「10%」乙節，有上訴人提出之「105年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準」可參（見原審卷一第117頁）。則系爭契約經解除後，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%計算之淨利潤共398萬5000元〈計算式：（20,240,000+19,610,000）×10%=3,985,000〉，是被上訴人抗辯其因系爭契約解除，而受有前揭所失利益之損害等語，非無可取。

- (5) 準此，以前揭被上訴人所支出代銷費用共239萬1000元，加計其因契約解除而無法取得之利益398萬5000元，金額已達637萬6000元之多，顯高於前述以房地總價15%計算出之違約金數額，益徵被上訴人抗辯：系爭契約參照系爭應記載事項規定所訂違約金比例所約定，非顯然過高，兩造既已簽約，雙方應受合約內容拘束等語，應屬有據。至上訴人主張系爭契約所約定之違約金比例顯然過高，應酌減至按房地總價6%計算云云，即無可取。則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金後，以上訴人違約而解除契約，並依系爭房屋契約第29條第2項、土地契約第17條第2項約

01 定，沒收上訴人已繳價金中之596萬7500元，作為違約金，
02 即無不當得利。故上訴人主張違約金比例應酌減至按房地總
03 價6%計算之金額，被上訴人溢收之價金本息，為不當得利
04 ，應返還給其云云，應無理由。

05 七、綜上所述，上訴人依民法第259條第1、2款規定，請求被上
06 訴人返還600萬498元，及其中596萬7500元自起訴狀繕本送
07 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及依民法
08 第252條規定訴請法院酌減違約金數額後，依同法第179條規
09 定，請求被上訴人返還其596萬7500元及自判決確定翌日起
10 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核非正當，不應
11 准許。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，
12 核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
13 理由，應駁回其上訴；並依民事訴訟法第78條規定，為訴訟
14 費用負擔之判決。

15 八、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
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 予逐一論列，附此敘明。

18 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

19 中 華 民 國 108 年 5 月 28 日

20 民事第八庭

21 審判長法官 陳邦豪

22 法官 周美雲

23 法官 胡芷瑜

24 正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 （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
28 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
29 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
30 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
31 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 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	B1棟13樓房地及地下2樓第208、209號停車位	2024萬元	363萬元	59萬4000元	303萬6000元
2	B2棟13樓房地及地下3樓第320、343號停車位	1961萬元	353萬元	59萬8500元	293萬1500元
總計		3985萬元	716萬元	119萬2500元	596萬7500元