臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第416號

上　訴　人　林淑華
訴訟代理人　黃修律師
複 代理 人　范值誠律師
　　林桓誼律師
上　訴　人　根林建設股份有限公司
法定代理人　李陳秀嬌
訴訟代理人　陳適庸律師
複 代理 人　柯鴻毅律師
上　訴　人　李正義
上列2人共同
訴訟代理人　李佳翰律師
複 代理 人　曾炳憲律師

上列當事人間請求返還價金等事件，兩造對於中華民國108 年3月22日臺灣士林地方法院107 年度重訴字第171 號第一審判決各自提起上訴，本院於108 年10月8 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、上訴人林淑華原上訴聲明：㈠原判決不利於林淑華部分廢棄；㈡根林公司應再給付林淑華新臺幣（下同）1140萬0615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（見本院卷第51頁），嗣減縮上訴聲明為：㈠原判決駁回林淑華後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄；㈡上開廢棄部分，根林公司應再給付林淑華1134萬0615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（見本院卷第213 頁），依民事訴訟法第463 條準用第255 條第1 項第3 款規定，應予准許。又上訴人根林公司與李正義於本院準備程序終結後，始提出抗辯：⑴林淑華解除契約違反誠信原則及權利失效原則，應屬無效；⑵

林淑華請求遲延利息及違約金違反權利濫用禁止原則，且其與有過失致損害擴大等語（見本院卷第161-209頁），並釋明基於雙方爭執林淑華長期怠於行使解除權之事實，而有上開⑴、⑵爭點，倘不許其提出顯失公平，核與民事訴訟法第447條第1項第6款、第276條第1項第4款規定尚屬相符（見本院卷第207-208、215頁），亦應准許。

二、林淑華主張：伊於96年4月27日與李正義簽訂4份「土地預定買賣契約書」（下稱系爭土地買賣契約）、與根林公司簽訂4份「房屋預定買賣契約書」（下稱系爭房屋買賣契約，以下合稱系爭房地買賣契約），購買「優泉小鎮」建案（建造執照號碼為基隆市政府95基府都建字第64號）中G1、G2、G3、G4棟房屋及其坐落基隆市○○區○○段○○○段000地號等10筆土地應有部分（以下分稱G1房地、G2房地、G3房地、G4房地，合稱系爭房地），每筆房屋、土地之買賣價金各為494萬元、1150萬元，伊業依系爭房地買賣契約約定，分別於如附表一至四所示時間交付土地買賣訂金各16萬元合計64萬元予李正義，及交付房屋買賣價金各295萬元合計1180萬元予根林公司。詎根林公司未依系爭房屋買賣契約第9條第1項約定，於96年8月10日前動工並於動工後18個月（以日曆天計算）即98年2月10日前完工，且迄未完工，已逾契約預定完工日6個月以上，伊依系爭房屋買賣契約第9條及第17條第1項約定，得解除系爭房屋買賣契約。又依系爭房屋買賣契約第19條及系爭土地買賣契約第13條約定，根林公司就系爭房屋買賣契約有上述違約情事，李正義就系爭土地買賣契約亦視同違約，伊得一併解除系爭土地買賣契約。伊已於106年11月8日解除系爭房地買賣契約；縱認伊當時未通知李正義解除系爭土地買賣契約，亦得以民事聲請追加被告狀對根林公司與李正義為解除系爭土地買賣契約之意思表示。故伊得依民法第259條第2款規定及系爭房屋買賣契約第17條第1項前段約定，請求根林公司、李正義分別返還伊已付之房屋買賣價金1180萬元及土地買賣價金64萬元，並分

別自起訴狀繕本送達根林公司翌日、李正義受領價款日起加計法定遲延利息。另依系爭房屋買賣契約第9條第2款約定，請求根林公司就遲延完工日數3192日（即自98年2月11日起至106年11月7日止），以伊已繳房地總價款按日息萬分之5計算給付遲延利息1985萬4240元，暨依系爭房屋買賣契約第9條第2款及第17條第1項約定，請求根林公司給付按系爭房地買賣契約約定房地總價15％計算之違約金986萬4000元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，合計請求根林公司給付3300萬4615元本息等語（林淑華超逾上開範圍之請求，經原審判決敗訴，未據其聲明不服，已告確定）。

三、根林建設股份有限公司及李正義則以：「優泉小鎮」建案業已完工並申請使用執照，係因基隆市政府刁難遲不核發使用執照，非可歸責於根林公司，林淑華不得解除系爭房地買賣契約。又依系爭房屋買賣契約第9條第2項約定，係就根林公司逾期完工6個月內之情形，若逾期完工超過6個月後，林淑華僅得依系爭房屋買賣契約第17條第1項行使契約解除權及按約定房地總價15％計算請求違約金。系爭房屋買賣契約第9條第2項約定之遲延利息，係屬違約金之性質，林淑華既已依系爭房屋買賣契約第17條第1項約定解除契約，即不得再請求遲延利息，否則即有重複請求違約金之情形。又系爭房地4戶總價6576萬元，林淑華僅繳價金1244萬元，竟請求違約金高達986萬4000元，實屬過高，對伊顯失公平，應予酌減。且林淑華於根林公司逾完工期限6個月時即可行使契約解除權，卻遲至9年後始行使，違反誠信原則，應有權利失效原則之適用，其解除契約不合法，其向根林公司請求高額遲延利息及違約金，亦係權利濫用。況林淑華對於損害之擴大係與有過失，其實際所受損害僅自96年4月27日起至98年8月11日止按年息5％計算之利息損失等語，資為抗辯。

四、原審為林淑華一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命根林公司

應給付林淑華2166萬4000元，及其中1180萬元自107年4月13日起，其中986萬4000元自107年12月4日起，均至清償日止，按週年利率5％計算之利息，另命李正義應給付林淑華64萬元，及自96年4月27日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，駁回林淑華其餘之訴。兩造就其敗訴部分均聲明不服，各自提起上訴，林淑華減縮後之上訴聲明：㈠原判決駁回林淑華後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄；㈡上開廢棄部分，根林公司應再給付林淑華1134萬0615元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年4月13日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行。根林公司與李正義之上訴聲明：㈠原判決不利於根林公司與李正義部分廢棄；㈡上開廢棄部分，林淑華在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。並各就對造之上訴答辯聲明：上訴駁回，根林公司另陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、查林淑華主張其於96年4月27日與李正義簽訂系爭土地買賣契約買受系爭土地、與根林公司簽訂系爭房屋買賣契約買受系爭房屋，每筆房屋、土地之買賣價金各為494萬元、1150萬元，合計房地價款1戶為1644萬元，共4戶，林淑華依約陸續給付土地買賣價金各16萬元予李正義、房屋買賣價金各295萬元予根林公司（付款時間及金額詳如附表1-4所示），根林公司依約應於96年8月10日前動工，並於18個月（以日曆天計算）即98年2月10日前完工，但根林公司迄未取得系爭房地之使用執照，嗣林淑華委請律師發函予根林公司為解除系爭房地買賣契約之意思表示，該函於106年11月8日達到根林公司，林淑華於原審再以民事聲請追加被告狀為解除系爭土地買賣契約之意思表示，該書狀於107年12月3日送達根林公司與李正義等情，為根林公司與李正義所不爭執（見原審卷第202-203頁），且有系爭房地買賣契約、發票、律師函及該函之郵件回執、民事聲請追加被告狀之送達回證（見原審卷第15-158、159-166、167-171、241頁）為

證，應堪信為真。

六、林淑華主張：因可歸責於根林公司之事由致遲延取得使用執照，伊得解除買賣契約，請求根林公司與李正義返還其已付之買賣價金，並請求根林公司給付遲延利息及違約金等語，為根林公司與李正義所否認，並以前詞置辯。爰就兩造爭執事項：㈠林淑華解除系爭房地買賣契約是否合法？㈡倘解除契約合法，林淑華請求根林公司給付違約金986萬4000元是否過高？㈢倘解除契約合法，林淑華依系爭房屋買賣契約第9條第2項約定，請求根林公司給付遲延利息1985萬4240元，有無理由？㈣根林公司與李正義之給付應自何時起加計法定遲延利息？論述如下：

㈠按債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責（最高法院97年度台上字第1000號判決意旨參照）。依系爭房屋買賣契約第9條第1項約定：「本預售屋之建築工程應自基礎動工日起算18個月（以日曆天計算）完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建築主管機關核發使用執照為工程完工日之認定依據及標準」（見原審卷第21、43、65、87頁），根林公司既不爭執迄未取得建物之使用執照，則許淑華主張根林公司有違反上開契約約定完工期限之債務不履行情事，應可採信。根林公司雖辯稱：建物已完工，係基隆市政府刁難不核發執照云云，並提出房屋照片為證（見原審卷第212-216頁）。然前揭系爭房屋買賣契約第9條第1項已明訂「工程完工日」應以建築主管機關核發使用執照之日為準，並非以建物興建完成為完工，況根林公司所提照片僅係某建物之外觀，無從證明根林公司並未違約。復經本院闡明，根林公司仍未舉證證明其迄未取得使用執照有何不可歸責之事由（見本院卷第116-117、138頁）

，則揆諸前揭說明，根林公司辯稱：其已完工，未取得使用執照係不可歸責云云，並無可取。

㈡次依系爭房屋買賣契約第9條第2項約定：「賣方如逾期前款期間未完工者，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息予買方，若逾期6個月仍未完工，視同賣方違約，雙方同意依第17條違約之處罰規定處理」及第17條約定：「賣方違反第9條第2款及第16條第1、2款規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方外。並應同時賠償房地價百分之15之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」（見原審卷第26、48、70、92頁）。查根林公司逾完工期限6個月仍未取得使用執照，且無不可歸責之事由，則林淑華得依前開約定，解除系爭房屋買賣契約等語，應屬有據。再依系爭房屋買賣契約第19條約定：「本契約不得單獨成立，應與本標的物上之『土地預定買賣契約書』共同簽署，並與該契約共同履行始生效力，其解約亦同。任何一方如有違反本約規定情事，該共同簽署之『土地預定買賣契約書』亦併以違約論處，雙方絕無異議」（見原審卷第27、49、71、93頁），林淑華與李正義簽訂之系爭土地買賣契約書第13條約定亦有相同內容，即：「本契約不得單獨成立，應與本標的物上之『房屋預定買賣契約書』共同簽署，並與該契約共同履行始生法律效力，其解約亦同。任何一方如有違反本約規定情事，該共同簽署之『房屋預定買賣契約書』亦併以違約論處，雙方絕無異議」（見原審卷第110、124、138、152頁），則林淑華據此主張其得併同解除其與李正義間之系爭土地買賣契約等語，亦屬有據。綜觀系爭房屋買賣契約書第19條及系爭土地買賣契約第13條定之意旨，兩契約屬互相聯立之契約，不得單就土地或房屋其一買賣契約為解除之意思表示，否則其解除契約難認合法有效（最高法院91年度台上字第1852號判決意旨參照）。查林淑華委請律師發函為解除契約之意思表示雖於106年11月8日達到根林公司，但未

達到李正義，有該律師函及郵件回執為證（見原審卷第167-171頁），揆諸前揭約定，此函不生解除系爭房地契約之效力。嗣林淑華在原審以民事聲請追加被告狀再為解除契約之意思表示，該書狀於107 年12月3 日送達根林公司與李正義，有該書狀及原法院送達證書為證（見原審卷第236-240 、241-243 頁），故此時始生併同解除系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約之效力。

㈢根林公司與李正義雖辯稱：林淑華主張根林公司逾98年2 月10日完工期限超過6 個月以上，則其於98年8 月11日即得行使契約解除權，卻遲至107 年12月3 日始行使解除權，違反誠信，依權利失效原則，其所為解除契約應屬無效云云。惟按權利失效係源於誠信原則，應以權利人不行使權利，確已達相當之期間，致義務人產生正當之信賴，信任權利人將不再行使其權利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依一般社會之通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則，始足當之（最高法院103 年度台上字第854 號判決意旨參照）。查根林公司與李正義未舉證證明其因林淑華就已可行使之解除權在相當期間內不為行使，造成如何之特殊情況，足以引起根林公司與李正義產生正當信賴，並以此為自己何項行為之基礎，而有保護其等行為之必要，則揆諸前揭說明，自難認本件有權利失效原則之適用。根林公司與李正義抗辯林淑華解除契約係違反誠信，應依權利失效認為無效云云，自非可採。

㈣兩造間系爭房地買賣契約既經林淑華於107 年12月3 日解除，則依系爭房屋買賣契約第17條第1 項約定，其得主張：「解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方外，並應同時賠償房地價百分之15之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」（見原審卷第26、48、70、92頁），則林淑華據此請求根林公司返還其已繳系爭房屋價款各295 萬元、請求李正義返還其已繳系爭土地價款各16萬元，及請求根林公司給付按房地總價15％計算

之違約金246萬6千元【計算式：16,440,000×15%＝2,466,000】，未超過已繳房地價款，均為可採。至於根林公司就違約金部分所為下列抗辯則非可採，詳述如下：

⑴根林公司雖抗辯：上述違約金過高，請求酌減云云（見本院卷第185-208頁）。然查系爭房屋買賣契約係根林公司自行製作與林淑華及不特定多數消費者簽訂之定型化契約條款，依系爭房屋契約第17條第1項約定，違約金按房地總價15%計算，超過已繳價款者則以已繳價款為限，乃兩造訂約當時內政部90年9月3日(90)台內中地字第0000000號公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第24條第3項規定：「房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金」之最低標準，依104年6月17日修正前消費者保護法第17條規定：「中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。」則兩造約定之違約金依法不得低於房地總價15%。且依系爭房屋買賣契約第17條第2項約定，於買方違約時，賣方亦得解除契約並沒收按房地總價款15%計算之違約金（見原審卷第26、48、70、92頁），自屬公平。復衡諸根林公司逾預定完工期限達6個月之98年8月11日起至林淑華於107年12月3日解除契約為止，已逾9年，仍未取得使用執照，其違約情節重大；林淑華於99年間即與根林公司協商換約，並申請消費爭議調解，有其所提消費爭議調解申請資料為證（見本院卷第235頁），但久未能達成合意，難認林淑華有何濫用權利或放任損害擴大之過失；且根林公司遲未取得使用執照並交屋，致林淑華無法占有系爭房地加以使用、收益，受有相當於租金之損害，高於系爭房地總價15%等一切情狀，認為按系爭房地約定總價15%計算違約金，並未高於其已繳房地價款之總額，核無過高之情形，自無予酌減之必要。

⑵根林公司辯稱：林淑華所受損害僅未能運用已繳房地價款之

資金，然目前銀行存款利率僅1％，其損害輕微云云。然根林公司遲延取得使用執照且遲未交屋之違約行為，並非金錢債務之不履行，其致林淑華所受損害非僅其已繳房地價款之金錢利息損失，尤重在林淑華無法實際占有使用系爭房地所受之損害。根林公司以銀行存款利率偏低為由請求酌減違約金，顯與根林公司遲延完工之違約行為及致林淑華所受損害之態樣不合，自無足取。

⑶根林公司又辯稱：林淑華遲延9年始解除契約，累計高額違約金，係權利濫用，其放任損害擴大係與有過失云云。惟按民法第148條第1項係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例參照）。查林淑華依系爭房屋買賣契約第17條第1項約定請求按系爭房地總價15％計算之違約金，符合消費者保護法及「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定之違約金下限，且經本院審酌上述一切情狀認為並無過高之情事，自難認林淑華所為違約金請求係以損害根林公司為主要目的，亦無放任損害擴大之與有過失，根林公司此部分抗辯，亦非可採。

㈤林淑華雖另主張：其得依系爭買賣契約第9條第2項約定（見原審卷第22、44、66、88頁），請求根林公司給付以已繳房地價款按日息萬分之5計算之遲延利息云云。惟按所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息（最高法院37年上字第8014號判例意旨參照），如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應給付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高法院43年上字第576號判例意旨參照）。本件根林公司所負債務係於約定完工期限內取得使用執照，其所負債務顯非以金錢為標的，則林淑華就根林公司債務不履行所得請求之損害賠償，並非金錢債務遲延之利息，故系爭買賣契約第9條所稱「遲延利息」實

係違約金之性質。在解除契約之情形下，系爭房屋買賣契約第17條第1項既已約定：「解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方外，並應同時賠償房地價百分之15之違約金」，並於同條第3項明訂：「買賣雙方當事人除前2款之請求外，不得另行請求損害賠償」（見原審卷第26、48、70、92頁），可見買方解約時，賣方除應將買方已繳價款附加法定利息退還，即民法第259條第2款規定之回復原狀義務，並應依預售屋應記載事項及系爭契約第17條第1項約定給付按已繳房地價款15％計算之違約金，即預定損害賠償之約定，應視為買方就賣方遲延完工所生之損害，業已依契約預定賠償金額，自不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年台上字第1394號判例意旨參照）。從而，本件林淑華除請求返還已繳房地價款及按房地總價15％計算之違約金外，不得再請求已繳房地價款按日息萬分之5計算之遲延利息即違約金。林淑華請求根林公司給付日息萬分之5之遲延利息云云，顯與上開約定有悖，自不應准許。

㈥末按契約解除後當事人雙方互負回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款定有明文。且此項受領之給付為金錢者，不論受領人是否因利用金錢而受有利益，概應溯自受領時起附加法定利息償還之（最高法院96年度台上字第969號判決、95年度台上字第120號判決意旨參照）。林淑華主張其已解除系爭房地買賣契約，根林公司就已繳房屋價款應自起訴狀繕本送達根林公司翌日即107年4月13日（送達證書見原審卷第176頁）起加計法定利息，及李正義就已繳土地價款應自受領日即96年4月27日起附加法定利息償還，揆諸前揭規定及說明，並無不合。又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催

告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。準此，根林公司就違約金之給付，應自林淑華以民事聲請追加被告狀繕本送達根林公司與李正義為合法之解除契約意思表示並催告根林公司給付時，負遲延責任。則就根林公司應給付違約金之法定利息應自民事聲請追加被告狀繕本送達翌日即107年12月4日（送達證書見原審卷第242、243頁）起算，林淑華逾此範圍之利息請求，即屬無據。

七、綜上所述，林淑華依系爭房屋買賣契約第17條第1項約定，請求根林公司給付其已繳系爭房屋價款各295萬元及按房地總價15%計算之違約金各246萬6千元，4戶合計分別為1180萬元、986萬4000元【計算式：2,950,000×4＝11,800,000；2,466,000×4＝9,864,000】，合計為2166萬4000元，及其中房屋價款1180萬元部分自107年4月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另違約金986萬4000元部分自107年12月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並請求李正義給付其已繳系爭土地價款各16萬元，4戶合計為64萬元【計算式：160,000×4＝640,000】，及自96年4月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應予准許部分，為根林公司與李正義敗訴之判決，及就上開不應准許（除確定部分外）部分，為林淑華敗訴之判決，均無不合。兩造上訴論旨各自指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，均無理由。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件兩造上訴均為無理由，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　　10　　月　　29　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　謝碧莉

法　官　王本源

法　官　林晏如

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　　10　　月　　29　　日

書記官　簡維萍

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。

附表一：G1房地

編號	受　領　日	受領人	買賣價金（新臺幣）	備註
1.	96年4 月27日	根林公司	房屋：98萬元	簽約款
		李正義	土地：16萬元	
2.	96年9 月7 日	根林公司	房屋：49萬元	開工款
3.	96年10月12日	根林公司	房屋：74萬元	第一期工程款
4.	97年6 月20 日	根林公司	房屋：74萬元	第二期工程款
合　　計			房屋：295 萬元	

（續上頁）

	土地：16 萬元	

附表二：G2房地

編號	受　領　日 即利息起算日	受領人	買賣價金（新臺幣）	備註
1.	96年4 月27日	根林公司	房屋：98萬元	簽約款
		李正義	土地：16萬元	
2.	96年9 月7 日	根林公司	房屋：49萬元	開工款
3.	96年10月12日	根林公司	房屋：74萬元	第一期工程款
4.	97年6 月20 日	根林公司	房屋：74萬元	第二期工程款
合　　計			房屋：295 萬元 土地：16 萬元	

附表三：G3房地

編號	受　領　日 即利息起算日	受領人	買賣價金（新臺幣）	備註
1.	96年5 月25 日	根林公司	房屋：98萬元	簽約款
	96年4 月27 日	李正義	土地：16萬元	
2.	96年9 月7 日	根林公司	房屋：49萬元	開工款
3.	96年10月12日	根林公司	房屋：74萬元	第一期工程款
4.	97年6 月20 日	根林公司	房屋：74萬元	第二期工程款
合　　計			房屋：295 萬元 土地：16 萬元	

附表四：G4房地

編號	受　領　日 即利息起算日	受領人	買賣價金（新臺幣）	備註
1.	96年5 月25 日	根林公司	房屋：98萬元	簽約款
	96年4 月27 日	李正義	土地：16萬元	
2.	96年9 月7 日	根林公司	房屋：49萬元	開工款
3.	96年10月12日	根林公司	房屋：74萬元	第一期工程款
4.	97年6 月20 日	根林公司	房屋：74萬元	第二期工程款
合　　計			房屋：295 萬元 土地：16 萬元	