

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第733號

上訴人 林志遠
訴訟代理人 李宜諄律師
被上訴人 黃韻怡
訴訟代理人 張家榛律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國114年1月10日臺灣新竹地方法院113年度訴字第308號第一審判決提起上訴，本院於114年12月16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：兩造於民國112年8月11日簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約）暨價金履約保證申請書（下稱系爭履保申請書），由被上訴人以總價新臺幣（下同）1520萬元向上訴人買受門牌號碼新竹市○○路000巷0號10樓之5房屋（含車位及坐落土地應有部分，下合稱系爭房地），並約定於112年11月15日交屋，經被上訴人於112年8月14日匯款152萬元至第三人合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）履約保證專戶（銀行別：台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-000000000號，下稱系爭履保專戶）。嗣兩造於112年9月21日簽訂協議書，約定將最遲交屋日延至112年12月31日。惟上訴人至112年12月31日未遵期履行，被上訴人遂於113年1月3日寄發臺中向上郵局存證號碼15號存證信函（下稱系爭存證信函），催告上訴人於7日內辦妥交屋等相關事宜，否則期滿即逕解除系爭買賣契約，不另通知，上訴人屆期仍未履行，是系爭買賣契約於113年1月11日已合法解除。被上訴人存入系爭履保專戶之價金152萬元均屬上訴人已受領之款項，上訴人應同意被上訴人領回系爭履保專戶內之109萬440

01 0元外，尚應給付其餘42萬5600元，另應依系爭買賣契約第1
02 2條第3項之約定，給付原所收款項計算之金額即152萬元違
03 約金等語，爰依系爭履保申請書第4條、第5條第1項、系爭
04 買賣契約第12條第3項後段約定及民法第259條第1款、第2款
05 規定，求為判命：(一)上訴人應同意被上訴人向合泰公司領取
06 系爭履保專戶內之109萬4400元；(二)上訴人應給付被上訴人1
07 52萬元，及其中147萬元自113年3月28日起，其中5萬元自11
08 3年8月17日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
09 (三)上訴人應給付被上訴人42萬5600元，及自113年8月17日即
10 民事變更聲明暨調查證據狀送達上訴人之翌日起至清償日
11 止，按週年利率5%計算之利息。並願供擔保，請准宣告假執
12 行（被上訴人逾此範圍之請求部分，經原審判決駁回，未據
13 聲明不服，不在本院審理範圍）。

14 二、上訴人則以：兩造所簽訂之系爭買賣契約第12條第3項後段
15 係約定「...如賣方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其
16 他違約情事時，買方除得解除本契約外，賣方應於買方通知
17 解約日起3日內，立即將所收款項如數返還買方，並於解約
18 日起10日內另交付原所收款項計算之金額予買方，以為違約
19 損害賠償。」，被上訴人於112年8月14日匯款152萬元至系
20 爭履保專戶，然上訴人無法利用系爭履保專戶內之款項，自
21 未收受任何款項，故被上訴人依上開約定請求上訴人交付
22 「所收」152萬元款項，並無理由，且上訴人並未同意仲介
23 公司市大興股份有限公司（下稱市大興公司）領取系爭履保
24 專戶內之款項。如認被上訴人可依上開約定請求，依系爭買
25 賣契約第12條第3項及第4項之約定可知違約金之性質為損害
26 賠償總額預定性違約金，而非懲罰性違約金，被上訴人未受
27 有任何損害，且上訴人並非惡意違約，系爭買賣契約亦已記
28 載被上訴人知悉系爭房地於簽約時已有查封登記，但賣方已
29 聲請撤封，待撤封完成後交屋，上訴人已誠實告知並非蓄意
30 拖延，是此違約金數額顯然過高，應予酌減等語，資為抗
31 辯。

01 三、原審為被上訴人一部勝、敗之判決，即判命：(一)上訴人應同
02 意被上訴人向合泰公司領取系爭履保專戶內之109萬4400
03 元；(二)上訴人應給付被上訴人152萬元，及其中147萬元自11
04 3年3月28日起，其中5萬元自113年8月17日起，均至清償日
05 止，按週年利率5%計算之利息；(三)上訴人應給付被上訴人42
06 萬5600元，及自113年8月17日起至清償日止，按週年利率5%
07 計算之利息。並為附條件宣告得准、免假執行；另駁回被上
08 訴人其餘之訴（已告確定）。上訴人就敗訴部分提起上訴，
09 上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
10 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴
11 人答辯聲明：上訴駁回。

12 四、兩造不爭執之事項（見本院卷第177至178頁）：

13 (一)兩造於112年8月11日簽訂系爭買賣契約、系爭履保申請
14 書，約定由被上訴人以總價1520萬元向上訴人買受系爭房
15 地，被上訴人並已依約於112年8月14日匯款147萬元價金、
16 5萬元斡旋金，共計152萬元，至系爭履保專戶。

17 (二)兩造於112年9月21日簽訂協議書，約定將最遲交屋日延至1
18 12年12月31日。

19 (三)被上訴人於113年1月3日寄發系爭存證信函向上訴人表示解
20 除系爭買賣契約，系爭買賣契約於113年1月11日解除。

21 五、本院得心證之理由：

22 被上訴人主張系爭買賣契約因上訴人違約，經被上訴人合法
23 解除，被上訴人已給付152萬元價金，上訴人依民法第259條
24 規定負回復原狀之義務，應同意其向合泰公司領取系爭履保
25 專戶內之款項109萬4400元，並返還其餘42萬5600元，及依
26 約給付152萬元違約金等情，為上訴人所否認，並以前詞置
27 辯。經查：

28 (一)系爭履保申請書第1條第2項約定：「甲方（即被上訴人，下
29 同）應負之買賣總價款（含銀行貸款之核撥部分），除簽約
30 款得以現金或即期支票給付（受款人為『台新國際商業銀行
31 受託信託財產專戶』，記載禁止背書轉讓），並委由地政士

01 存匯入履保專戶外，其餘各期買賣價款甲方應以存（匯）款
02 方式匯入本條所載之履保專戶中，並自行保留匯款單據為
03 憑。履保專戶內之買賣價款及履保專戶中所生之利息扣除第
04 二條所列款項之支出後，於乙方（即上訴人，下同）產權移
05 轉交屋後或契約解除後，由合泰建經撥付乙方或返還甲方，
06 同時解除本契約之保證責任。」、第4條（履保事由之認定
07 及撥付）約定：「有關第二條以下所述履保專戶中款項之撥
08 付或買賣契約之履行或買賣契約有無效、撤銷、解除等爭議
09 或其他爭議之認定，均由合泰建經依據甲乙雙方所簽立之不
10 動產買賣相關資料（包含但不限於不動產買賣契約書、本價
11 金履約保證申請書、價金履約保證書及價金履約保證專戶明
12 細暨點交證明書等）所認定之結果為準。如合泰建經認定出
13 款或不出款而一方不服時，不服之一方應於接獲通知後10日
14 內聲請調解或提出訴訟或聲請交付仲裁，逾期未提出時，甲
15 乙雙方即不得就認定結果再行爭執。」、第5條（履保專戶
16 款項爭議處理）約定：「一、若甲乙雙方對於買賣契約之履
17 行或對於合泰建經所為之認定等有爭議且已聲請調解或提出
18 訴訟或聲請交付仲裁，則合泰建經應暫停款項之撥付，並俟
19 雙方達成書面協議、確定判決或與確定判決有同一效力之文
20 書等結果（內容須載明給付之對象與金額），作為合泰建經
21 款項撥付及履保專戶結算之依據，甲乙雙方均不得對合泰建
22 經另行請求遲延利息及損害賠償等。二、甲乙雙方同意，履
23 保專戶款項之撥付或買賣契約之履行或買賣契約有無效、撤
24 銷、解除等爭議或其他爭議時，合泰建經得依第四條認定之
25 結果進行履保專戶款項之撥付或暫停撥付，甲乙雙方不得對
26 合泰建經另行請求遲延利息及損害賠償等。」，有系爭履保
27 申請書可據（見原審卷第41至43頁）。故依上開系爭履保申
28 請書條款約定，足認合泰公司為兩造履行系爭買賣契約之履
29 行輔助人，效力應及於上訴人。被上訴人既已依約於112年8
30 月14日匯款152萬元至系爭履保專戶，則合泰公司係代理上
31 訴人收受買賣價金152萬元，效力及於上訴人，故上訴人已

01 收受152萬元價金乙節，堪以認定。

02 (二)次按民法第259條第2款規定：「契約解除時，當事人雙方回
03 復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列
04 之規定：受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償
05 還之」。查系爭履保專戶於台新國際商業銀行股份有限公司
06 以113年9月5日台新總信託字第1130021667號函（下稱台新
07 銀行函文）覆原審法院時該專戶內有109萬4400元乙節，有
08 上開函文及所附交易明細附卷可稽（見原審卷第313至315
09 頁），且經上訴人亦不爭執被上訴人得領取系爭履保專戶內
10 款項乙節（見原審卷第334至335頁）。是以，系爭買賣契約
11 既經解除，為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），則被上訴
12 人依民法第259條第2款規定、系爭履保申請書第4條、第5條
13 第1項約定，請求上訴人應同意被上訴人向合泰公司領取系
14 爭履保專戶內之109萬4400元，自屬有據。

15 (三)又系爭履保申請書第2條第1項第4款約定：「為確保交易安
16 全，甲乙雙方同意買賣價金款項撥付悉由合泰建經依本申請
17 書之約定意旨自履保專戶中，代甲乙雙方支付下列款項，合
18 泰建經僅以書面進行形式審查，對於書面之真偽不負認定之
19 責。…(四)乙方（即上訴人）應給付之仲介服務報酬（支付時
20 機：依乙方與申辦店之書面約定）。」（見原審卷第41
21 頁）；系爭買賣契約第12條第3項後段約定：「…如賣方
22 （即上訴人，下同）毀約不賣或給付不能或不為給付或有其
23 他違約情事時，買方（即被上訴人，下同）除得解除本契約
24 外，賣方應於買方通知解約日起3日內，立即將所收款項如
25 數返還買方，並於解約日起10日內另交付原所收款項計算之
26 金額予買方，以為違約損害賠償。」，有系爭買賣契約在卷
27 可考（見原審卷第35頁）。查被上訴人於112年8月14日匯款
28 152萬元後，系爭履保專戶於112年9月14日匯款60萬8000元
29 予上訴人之仲介公司市大興公司，並註記用途為「賣方服務
30 費-先行領取」，市大興公司又於113年7月9日匯入18萬2400
31 元至系爭履保專戶等情，有上開台新銀行函文及所附交易明

01 細附卷可稽（見原審卷第313至315頁），堪認上訴人之仲介
02 市大興公司已自系爭履保專戶內領取42萬5600元（計算式：
03 60萬8000元-18萬2400元=42萬5600元），則依系爭履保申請
04 書第2條第1項第4款約定，足認該42萬5600元為上訴人應給
05 付之仲介服務報酬，並經上訴人同意由合泰公司代為支付。
06 然上訴人既已受領被上訴人給付之152萬元價金，業如上
07 述，因上開仲介服務報酬致系爭履保專戶內僅有109萬4400
08 元，則被上訴人依系爭買賣契約第12條第3項後段約定及民
09 法第259條規定，請求上訴人返還其餘42萬5600元（計算
10 式：152萬元-109萬4400元=42萬5600元），及自原審113年8
11 月16日言詞辯論期日翌日即113年8月17日起至清償日止，按
12 週年利率5%計算之利息，核屬有據。

13 (四)另依系爭買賣契約第12條第1項：「買賣雙方其中之一方如
14 未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定7日以上期
15 間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解除契
16 約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅
17 費。」、同條第3項約定：「賣方若有遲延給付之情形，如
18 遲延交付證件、交屋、清償貸款、繳納稅費等，應賠償買方
19 自應給付之翌日起，按買賣總價款每日千分之0.5計算之違
20 約金至賣方完全給付時為止。如賣方毀約不賣或給付不能或
21 不為給付或有其他違約情事時，買方除得解除本契約外，賣
22 方應於買方通知解約日起3日內，立即將所收款項如數返還
23 買方，並於解約日起10日內另交付原所收款項計算之金額予
24 買方，以為違約損害賠償。」及同條第4項約定：「本條所
25 規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使。」，有系
26 爭買賣契約在卷可考（見原審卷第35頁），可知上開約款就
27 上訴人倘有發生違約情事，已明確區分上訴人所應負之各項
28 責任，且該約款亦表明該條所示違約金，並不妨害損害賠償
29 請求權之行使，即明確約明違約金請求與損害賠償請求尚屬
30 有別。又核以該條第3項違約金之計算，係以自應給付之日
31 起，至完全給付時為止，按日計算違約金，由此可知該違約

01 金之約定應係為確保上訴人能儘速依約履行，倘有不為，即
02 持續課令給付違約金之懲罰效果，以防免上訴人怠於履行其
03 所負之責。足見同條第3項後段約定之違約金係以強制債務
04 履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，被
05 上訴人除得請求支付違約金外，並得請求或不履行之損害賠
06 償，該違約金具懲罰性質，非僅為賠償總額之預定，乃屬懲
07 罰性違約金。

08 (五)按契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事
09 實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如
10 期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符
11 實情而得法理之平；約定之懲罰性違約金是否過高，非以債
12 權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一
13 切情狀斷之（最高法院111年度台上字第319號、111年度台
14 上字第639號判決意旨參照）。查合泰公司代理上訴人收受
15 買賣價金152萬元，效力及於上訴人，故上訴人以被上訴人
16 於112年8月14日係匯款152萬元至系爭履保專戶為由，辯稱
17 其並未收受任何款項等語，並非可採，業如前述。又被上訴
18 人因上訴人違約而於113年1月11日解除系爭買賣契約前，已
19 付買賣價金152萬元，其對該項資金之運用自因上訴人違約
20 而受影響，且系爭買賣契約原訂於同年11月15日交屋，上訴
21 人因系爭房地遭法院查封，無法自行清償塗銷等因素，復經
22 兩造於112年9月21日簽訂協議書，被上訴人同意將最遲交屋
23 日延至112年12月31日，然上訴人居期仍未依約履行，復於1
24 13年8月1日將系爭房地以1600萬元出售，可認依斯時房價係
25 呈日益升高之社會經濟狀況，被上訴人不僅喪失約定房價下
26 可如期居住之期待利益，復錯失其他購屋機會，尚須因履約
27 糾紛，耗費時間精力於訴訟，並於契約解除前蒙受房地價格
28 波動之風險及額外租屋之支出，及子女就學之不確定等影
29 響，業據被上訴人陳報在卷（見原審卷第367頁），衡諸上
30 訴人就系爭房地之轉售後價格，併參以內政部制訂之「成屋
31 買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第1項及

01 「成屋買賣契約書範本」第11條規定之各項違約金，均以不
02 超過房地總價款15%為上限，及此違約金數額僅約相當於系
03 爭買賣契約房地總價10%，尚難認有顯不公平之情形，應認
04 被上訴人請求違約金152萬元，並無過高情事，上訴人請求
05 酌減被上訴人沒收金額至0元，難認可採。

06 (六)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
07 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
12 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
13 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法229
14 條第1項、第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。
15 故被上訴人就上開152萬元請求其中147萬元自起訴狀繕本送
16 達翌日即113年3月28日（送達證書見原審卷第139頁）起；
17 其餘5萬元自原審113年8月16日言詞辯論期日變更聲明之翌
18 日即113年8月17日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之
19 利息，為有理由。

20 六、綜上所述，被上訴人依系爭履保申請書第4條、第5條第1項
21 約定、系爭買賣契約第12條第3項約定、民法第259條第2款
22 規定，請求上訴人應同意被上訴人向合泰公司領取系爭履保
23 專戶內之109萬4000元，及應給付上訴人152萬元，及其中14
24 7萬元自113年3月28日起，其餘5萬元自113年8月17日起，均
25 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨應給付上訴人42
26 萬5600元，及自113年8月17日起至清償日止，按週年利率5%
27 計算之利息，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人
28 敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，
29 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

30 七、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
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

04 民事第十七庭

05 審判長法 官 黃雯惠

06 法 官 戴嘉慧

07 法 官 林佑珊

08 正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 （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
12 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
13 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
14 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
15 者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

17 書記官 崔青菁