臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上字第44號

上　訴　人　億興企業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　許展瑋

訴訟代理人　吳玉豐律師

被　上訴人　蔡秀玲

蔡秀珊（蔡安田之承受訴訟人）

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　羅金燕律師

被　上訴人　蔡豐駿

蔡鎮鴻

兼　上一人

法定代理人　古素絨

上三人共同

訴訟代理人　陳炳彰律師(法扶律師)

被　上訴人　蔡蕭麗玉

蔡嘉進

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於民國112年1月31日臺灣高雄地方法院110年度重訴字第183號第一審判決提起上訴，本院於112年10月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命被上訴人蔡嘉進給付超逾新臺幣壹佰柒拾壹萬陸仟元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨該部分訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人死亡者、喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人、其他依法令應續行訴訟之人、法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第170條、第175條定有明文。被上訴人蔡安田在本院審理中，於民國112年7月3日死亡，其法定繼承人為子女蔡崇敏、蔡秀玲及蔡秀珊，惟蔡崇敏、蔡秀玲嗣已向法院聲明拋棄繼承，僅由蔡秀珊單獨繼承，蔡秀珊並已具狀聲明承受訴訟（見本院卷第257至287、325至327頁），合於前開規定，應予准許。

二、被上訴人蔡蕭麗玉、蔡嘉進均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人起訴主張：兩造於民國109年11月13日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定伊以新臺幣（下同）858萬元向被上訴人買受坐落○○○○○鄉○○○段○○○段00地號及○○○○○地號土地（下稱系爭土地）應有部分各8/10，伊並於109年11月13日及12月4日分別支付第一、二期買賣價金257萬4,000元及343萬2,000元，由被上訴人之共同代理人梁畯凱代為收受。詎被上訴人蔡嘉進所有系爭土地應有部分1/5，嗣經臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義地院）於109年12月8日查封，未能辦理所有權移轉登記，且伊係配合國家政策開發「漁電共生」始買受系爭土地欲供太陽能發電之用，事後發現系爭土地竟不具備合法水權，無法申請建設漁電共生設施，被上訴人已違反約定告知水源出處之義務，經伊催告後仍未能履行，伊乃於110年2月9日以存證信函對被上訴人解除系爭買賣契約。爰依系爭買賣契約第8條第2項約定，請求被上訴人返還已給付價金暨一倍違約金合計1,201萬2,000元【(2,574,000+3,432,000)x2=12,012,000】。並

聲明：㈠被上訴人應給付上訴人1,201萬2,000元，及自支付命令送達最後被上訴人翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願提供擔保，請准予宣告假執行。

二、被上訴人答辯：

㈠被上訴人蔡秀玲、蔡秀珊則以：蔡秀玲、蔡安田係出售單獨所有系爭土地應有部分各1/5，與蔡嘉進所有系爭土地應有部分1/5並無不可分關係，自無由強令伊等對蔡嘉進個人違約共同負責之理；又系爭買賣契約第9條第2項係約定出賣人須將系爭土地水源放掉並告知水源出處，並非約定被上訴人須提供合法水權證明，且伊等所有之系爭土地應有部分各1/5已於110年1月14日移轉所有權予上訴人，並無違約事由等語置辯。

㈡被上訴人古素絨、蔡豐駿、蔡鎮鴻（下稱古素絨等3人）則以：伊等公同共有系爭土地應有部分1/10，業已於110年1月14日將所有權移轉登記予上訴人，依無法定或約定伊等3人須與其他出賣人負連帶責任，且系爭買賣契約第9條第2項僅要求出賣人自行將地上物、水源放掉並告知來源，並未約定須具備合法水權等語置辯。

㈢被上訴人蔡蕭麗玉、蔡嘉進則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原審判決蔡嘉進應給付上訴人195萬1,950元，及自110年3月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並駁回上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，聲明：㈠原判決駁回上訴人後開之訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人1,006萬50元，及自110年3月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢願供擔保，請准予宣告假執行。被上訴人蔡秀玲、蔡秀珊及古素絨等3人答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。至原審判命蔡嘉進給付上開本息，未據蔡嘉進上訴，惟其中23萬5,950元本息部分係屬訴外裁判（詳如後述），其餘171萬6,000元本息部分則已確定，不在本院審理

範圍內。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第102至104、317、341、349頁）：

㈠被上訴人由梁畯凱代理於109年11月13日與上訴人簽訂系爭買賣契約，約定上訴人以858萬元買受系爭土地應有部分8/10。

㈡蔡秀玲、蔡安田各單獨所有系爭土地應有部分1/5，古素絨等3人公同共有系爭土地應有部分1/10，蔡蕭麗玉單獨所有系爭土地應有部分1/10，蔡嘉進單獨所有系爭土地應有部分1/5。

㈢上訴人有於109年11月13日交付梁畯凱257萬4,000元支票，另於同年12月4日匯款343萬2,000元至梁畯凱帳戶。

㈣蔡嘉進單獨所有系爭土地應有部分1/5，經嘉義地院於109年12月8日查封，嗣於110年12月20日塗銷查封登記；111年8月23日復經查封登記及特別變賣，嗣經上訴人法定代理人許展瑋以共有人身分主張優先承購權以47萬6,000元承買，於112年6月20日經嘉義地院發給不動產權利移轉證書，許展瑋於同年月27日收受。

㈤蔡秀玲、蔡安田、古素絨等3人、蔡蕭麗玉所有系爭土地應有部分合計3/5，已於110年1月14日移轉所有權登記予上訴人指定之人即上訴人法定代理人許展瑋。

㈥上訴人以存證信函向被上訴人為解除系爭買賣契約之意思表示，並於110年2月9日送達被上訴人。

㈦蔡秀玲、蔡安田於110年12月8日以存證信函向上訴人為解除系爭買賣契約之意思表示。

㈧蔡嘉進業已收受系爭買賣契約價金150萬1,500元。

五、被上訴人有無違反系爭買賣契約？

㈠被上訴人於109年11月13日由梁畯凱代理與上訴人簽訂系爭買賣契約，約定上訴人以858萬元買受系爭土地應有部分8/10，其中蔡秀玲等2人各單獨所有系爭土地應有部分1/5 ，古素絨等3 人公同共有系爭土地應有部分1/10，蔡蕭麗玉單獨

所有系爭土地應有部分1/10，蔡嘉進單獨所有系爭土地應有部分1/5 ，嗣蔡秀玲、蔡安田、古素絨等3 人、蔡蕭麗玉已將各自所有系爭土地應有部分合計3/5 ，於110 年1 月14日移轉所有權登記予上訴人指定之人即上訴人法定代理人許展瑋，而蔡嘉進所有系爭土地應有部分1/5 ，則經嘉義地院於109年12月8日查封等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠、㈡、㈣、㈤），並有系爭買賣契約、系爭土地登記謄本暨所有權登記資料在卷可查（見原審司促卷第15至19頁，原審卷第167至274頁），堪認屬實。

㈡上訴人主張其係為取得系爭土地全部，得本於單獨所有權人地位為土地實質運用，兩造間之系爭買賣契約為單一買賣契約，非對各共有人不同契約內容之結合，縱認有契約聯立關係，各契約間亦具互相依存、結合關係，被上訴人對於系爭買賣契約全部標的之履行應負共同責任，因蔡嘉進違反系爭買賣契約第5條約定，其他被上訴人亦應同負其責云云，惟為被上訴人所否認，蔡秀玲及蔡秀珊辯稱：系爭買賣契約之各出賣人係各自出售名下應有部分，契約並無被上訴人間就移轉所有權須共同負責之約定，各買賣契約之履行亦無依存關係，且伊等已完成所有權移轉登記之給付，自無違反系爭買賣契約第5條約定等語（見本院卷第109至110頁）；古素絨等3人亦辯稱：伊等係與其他共有人將系爭土地各自之應有部分出賣予上訴人，僅基於便利而將各自之買賣共同簽立於同一份契約書上，相互間不具依存關係，伊並已完成所有權移轉登記之給付，並無違反系爭買賣契約第5條約定等語（見本院卷第50至51頁）。查，

1.依系爭買賣契約第5條約定：「如本件不動產買賣契約成立後有發生偽造證件、產權、債務或因其他關係而發生糾紛訴訟等或受假扣押、假處分、查封、強制執行、宣告破產拍賣及其他禁止處分時，賣方即視為違約」（見原審司促卷第15頁），蔡嘉進所有系爭土地應有部分於系爭買賣契約簽立後，經嘉義地院於109年12月8日查封而未能完成所有權移轉

登記，嗣經啟封、二度查封，並經特別變賣，由上訴人法定代理人許展瑋行使優先購買權而承買一節，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣），則上訴人主張蔡嘉進已違反系爭買賣契約第5條約定，核屬有據。

2.系爭買賣契約雖分列被上訴人為出賣人，並將買賣之土地標示為系爭土地，合計權利範圍8/10，而未標示被上訴人各自出售應有部分一節，固有系爭買賣契約可參（見原審司促卷15至19頁），惟據證人即受託辦理系爭土地移轉登記之地政士楊仲文證述：系爭買賣契約是伊提供及手寫註記其他約定事項，買方即上訴人於訂立買賣契前即看過土地登記謄本，知道出賣人是多數人且是出賣各自應有部分，合計應有部分8/10，本來要每位出賣人各別書立一份買賣約，但因一起出售且出賣人均委託梁畯凱代理，為作業上方便，伊規劃將之書寫在同一份買賣契約（按指系爭買賣契約），兩造當時亦無意見，公契部分則是出賣人各自寫一份，但一起送件辦理移轉登記等語（見本院卷第180、185至186頁）；證人梁畯凱證述：上訴人簽約當日是要買賣系爭土地全部之權利，但上訴人在簽立系爭買賣契前，已看過系爭土地之土地登記謄本，知道是向多位共有人買受各自之應有部分，買賣契約書係地政士提供及書寫，為作業流程方便而以僅書寫一份買賣契約，其餘訴外人蔡坤達所有之系爭土地應有部分2/10則因其與被上訴人沒有聯絡而獨立另立買賣契約等語（見本院卷第204至205、207頁）。證人楊仲文及梁畯凱經具結作證，且證述內容互核相符，所為證述應堪採信。堪認上訴人最終雖係購得系爭土地全部，但於訂立買賣契約前已知悉是向被上訴人購買各自之系爭土地應有部分，兼之系爭買賣契約內並無各出賣人間應負連帶責任或其中一出賣人如違約，全體出賣人應同負違約責任之約定，足證系爭買賣契約之買賣標的為各該出賣人之應有部分，出賣人所負之契約義務係移轉登記各自所有系爭土地之應有部分，除古素絨等3人公同共有內部具有不可分關係以外，其餘共有人各自出賣其等所有

系爭土地之應有部分，並無不可分之關係，亦即系爭買賣契約之性質，係由上訴人與蔡秀玲、蔡安田、古素絨等3人、蔡蕭麗玉及蔡嘉進，以同一締約行為，各自就其等所有系爭土地應有部分，成立數個買賣關係，僅係各出賣人之契約內容均相同，地政士考量作業流程之便利，而書立於同一份買賣契約中，彼此之買賣契約並無互相依附之關係，此觀上訴人於知悉蔡嘉進所有系爭土地應有部分經法院查封無法辦理所有權移轉登記後，仍就蔡秀玲、蔡安田、古素絨等3人、蔡蕭麗玉所有系爭土地應有部分辦畢移轉所有權登記（見不爭執事項㈤），益可證明。是上訴人主張系爭買賣契約為單一契約，被上訴人就系爭土地應有部分8/10之移轉，應負共同、不可分之責任云云，顯無理由。

3.依上，被蔡秀玲、蔡安田、古素絨等3人、蔡蕭麗玉既已將其等所有系爭土地應有部分依約完成所有權移轉登記，自無違反系爭買賣契約第5條約定，上訴人主張被上訴人對於系爭買賣契約全部標的之履行應負共同責任，因蔡嘉進違反系爭買賣契約第5條約定，其他被上訴人亦應同負違約責任，要無足採。

㈢上訴人另主張系爭土地因不具備合法水權，無法申請建設漁電共生設施，被上訴人已違反系爭買賣契約第9條第2項所約定告知水源出處之義務，伊得依系爭買賣契約第8條第2項約定向被上訴人全體解除契約，並請求違約金云云，惟為被上訴人所否認，辯稱伊等並不負有提供合法水權證明之義務等語。查，

1.按解釋契約，應探求當事人之真意，不能拘泥於所用之辭句，為民法第98條所明定。所謂探求當事人之真意，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，藉以檢視解釋之結果是否符合公平正義，惟契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。系爭買賣契約第9條第2項約定：「賣

方於110年3月31日前，須將地上工作物、水源放掉，並告知水源出處」等語（見原審司促卷第17頁），依其所用文字以觀，一般所稱「水源放掉」、「水源出處」等語，其意涵係指土地上事實上有無取得並保有用水及其來源為何，一般均涉及買賣土地之點交條件；而所謂水權，係指人民依法對於地面水或地下水，取得使用或收益之權，並向主管機關為水權登記，核發水權狀作為合法用水證明文件而言(水利法第15條、第27條以下參照），如同土地所有權一般，有其特定之法律意義，並以登記為生效要件，係具有高度公示外觀之權利，然遍查系爭買賣契約全文，全無隻字片語敘及「水權」、「水權狀」、「合法用水證明文件」甚或「太陽能」、「漁電共生」等相關文字；亦未敘及兩造簽訂系爭買賣契約之目的或以上訴人得行漁電共生之營業作為買賣條件，在私法自治及契約自由原則下，當事人權義關係應以雙方契約之內容為斷，尚難遽以系爭買賣契約第9條第2項約定，課予出賣人擔保系爭土地具備合法水權之義務。

2.又證人楊仲文證述：系爭買賣契契約第9條第2項特約事項是伊依買賣雙方提議手寫加註，係買方即上訴人希望賣方在過戶前，先將地上工作物清理，及將養殖魚塭內之水放乾，以便於觀察土地狀況，順帶請賣方告知系爭土地之水源出處，上訴人並未提及告知水源出處之目的或辦理魚塭養殖登記等額外事項（見本院卷第181至182頁）；證人梁畯凱亦證述：系爭買賣契約第9條第2項手寫之特約事項，是在簽立系爭買賣契約當日，上訴人始提議加入，內容也是上訴人提出，要求告知水源出處，並未提及要求告知之目的，伊當時不知道上訴人購買系爭土地之用途，是在後續辦理所有權移轉過程，始知上訴人是從事太陽能發電回饋之公司，及上訴人要求被上訴人提供水源證明書等語（見本院卷第206、208至209頁）。由上開證人證述之兩造簽立系爭契約第9條第2項特約事項過程，益徵被上訴人於訂約時並不知悉上訴人買受系爭土地及要求告知水源出處之目的，依約僅負有於110年3月

31日前，須將地上工作物、水源放掉，並告知水源出處之義務，並未約定被上訴人須擔保系爭土地具備合法水權之義務，上訴人主張因被上訴人未提供合法水權證明書，而有違反系爭買賣契約第9條第2項之約定，並不足採。

六、上訴人得否依系爭買賣契約第8條第2項約定解除系爭買賣契約，並得請求被上訴人返還收受價金暨一倍違約金？如可請求違約金，違約金是否過高應否酌減？

㈠按系爭買賣契約第8條第2項約定：「乙方（按指出賣人）違反本契約約定時……如經甲方（按指買受人）定期催告履行契約，逾期仍不履行時，甲方得解除契約，解約時乙方應將所收之款項加壹倍返還甲方，作為違約賠償」（見原審司促卷第15頁）。蔡嘉進單獨所有系爭土地應有部分1/5於109年12月8 日經查封而違反系爭買賣契約第5條約定，其餘被上訴人並無違反系爭買賣契約等節，業敘如前，證人梁畯凱亦證述：在辦理過戶當日，因蔡嘉進之應有部分被查封而未能辦理移轉登記等語（見本院卷第208頁），是上訴人主張其於催告履行後，110年2月9日以存證信函解除系爭買賣契約（見原審司促卷第27至47頁），則關於蔡嘉進部分，上訴人主張已生解除買賣契約之效力，核屬有據，自得請求蔡嘉進返還已收受價金並賠償違約金。

㈡又按約定之違約金過高者，得由法院依職權予以酌減，民法第252條定有明文。當事人約定之違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減。經查，兩造係於109年11月13日簽訂系爭買賣契約，由上訴人買受系爭土地應有部分8/10，其中蔡嘉進所有系爭土地應有部分1/5，則於109年12月8日經法院查封，蔡嘉進則已實際收受買賣價金計150萬1,500元，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈧），本院審酌兩造簽訂買賣契約之內容、雙方約定價金之多寡、實際給付價金之數額、被上訴人違約之情狀，及上訴人除得請求返還原給付價金150萬

1,500元外，嗣蔡嘉進之系爭土地應有部分1/5經拍賣，上訴人因已受其他被上訴人移轉應有部分登記，而得由其法定代理人許展瑋以共有人身分主張優先承購權，並以47萬6,000元低價承買取得一節，亦據本院依職權調取嘉義地院111年度司執字第34425號執行卷核閱屬實，且為兩造所不爭執（見本院卷第317、341、349頁），足見上訴人所受之損害非屬重大等客觀事實，應認上訴人請求蔡嘉進給付按實際收受款項150萬1,500元計算之違約金，尚屬過高，應核減為按實際收受款項百分之30計算即45萬450元【計算式：0000000x30%=450450】，方為允適。依上合計，蔡嘉進應給付上訴人195萬1,950元。惟上訴人請求被上訴人共同給付1,201萬2,000元本息（原審判命蔡嘉進給付195萬1,950元本息，上訴人就其敗訴之1,006萬50元本息全部上訴），依民法第271條前段規定，上訴人係請求蔡嘉進給付171萬6,000元本息（即12,012,000元本息÷被上訴人計7人），而上開195萬1,950元已超逾上訴人請求蔡嘉進給付之本金金額，故上訴人請求蔡嘉進給付171萬6,000元本息，應予准許。

七、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第8條第2項約定，請求蔡嘉進給付171萬6,000元，及自110年3月26日（即支付命令繕本送達翌日，見原審司促卷第107頁）起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就超逾上開應准許部分，命蔡嘉進給付23萬5,950元（即1,951,950元-1,716,000元）本息，已逾上訴人聲明之範圍，係屬訴外裁判，有違民事訴訟第388條規定，而非適法，上訴意旨雖未指摘及此，惟此部分之原判決既有可議，仍應予廢棄。至於其餘不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴人猶執陳詞指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

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，本件上訴人之上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　8　　日

民事第一庭

審判長法　官　甯　馨

法　官　吳芝瑛

法　官　林雅莉

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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　　112　　年　　11　　月　　8　　日

書記官　林宛玲

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。