

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上字第83號

上訴人 呂瓊玉

訴訟代理人 陳樹村律師

楊佳琪律師

被上訴人 齊步建設有限公司

法定代理人 陳世鎬

追加被告 呂芳型

上二人共同

訴訟代理人 李琮傑

張洛洋律師

上列當事人間請求確認買賣關係存在等事件，上訴人對於112年5月16日臺灣高雄地方法院111年度重訴字第242號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分（除追加部分外），及訴訟費用負擔（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人及追加被告應同意上訴人向永豐商業銀行城中分行領取履約保證專戶（帳號：00000-0000000000號）內之款項新臺幣伍佰捌拾玖萬肆仟參佰元。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用，由被上訴人及追加被告負擔百分之六十二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國107年12月30日，向被上訴人齊步建設有限公司（下稱齊步公司）及追加被告呂芳型（與齊步公司合稱齊步公司2人）購買原判決附表所示之土地及建物（下

01 稱系爭土地、建物，合稱系爭房地)，約定買賣總價新臺幣
02 (下同)5,151萬元(下稱系爭買賣契約)，並共同委由第
03 一建築經理股份有限公司將各期買賣價金信託存放於永豐商
04 業銀行城中分行受託信託財產帳號00000-0000000000號專戶
05 (下稱系爭履保帳戶)，伊已匯款950萬元至系爭履保專戶。
06 然齊步公司於簽約前刻意隱瞞系爭建物出入口鋪設抵石子處
07 占用同段1455地號土地(下稱1455地號土地)，伊遂起訴請求
08 齊步公司返還買賣價金(下稱另案)，兩造乃於108年1月30
09 日協議於上開土地瑕疵問題解決前停止履行系爭房地買賣契
10 約，且在停止期間互不負給付遲延、違約金及其他一切相關
11 賠償責任(下稱系爭協議)。嗣另案判決伊敗訴確定後，齊步
12 公司2人旋於111年5月12日以郵局存證信函催告伊於7日內給
13 付買賣價金，否則視為解除買賣契約，伊未依限給付，系爭
14 買賣契約因此解除，齊步公司2人受領買賣價金之法律上原
15 因已消滅，應將買賣價金返還予伊。縱認齊步公司2人得依
16 系爭買賣契約第8條第2項沒收伊已支付之價金作為違約金，
17 然該違約金之約定數額過高，應酌減至零元。而伊匯入系爭
18 履保帳戶之款項，業經齊步公司2人用以支付仲介報酬3,09
19 0,600元，僅餘6,409,400元，故齊步公司2人應同意伊領回
20 6,409,400元，及返還買賣價金3,090,600元。爰依民法第25
21 9條、第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：(一)齊步公司2
22 人應同意伊向永豐商業銀行城中分行領回系爭履保專戶內之
23 6,409,400元；(二)齊步公司應給付伊3,090,600元，及自起訴
24 狀繕本送達翌日即111年10月25日起至清償日止，按年息5%
25 計算之利息；(三)呂芳型應給付伊3,090,600元，及自112年11
26 月27日民事準備二狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
27 計算之利息；(四)前二項所命給付，如其中一人已為給付，其
28 他人於已給付範圍內免給付義務(上訴人於本院追加呂芳型
29 為被告，業經齊步公司2人同意，合於民事訴訟法第446條第
30 1項前段規定，應予准許。另上訴人於原審請求確認系爭買
31 賣契約存在部分，業經原審判決駁回，上訴人未聲明不服，

01 該部分已確定，非本院審理範圍，不予載述）。

02 二、齊步公司2人則以：系爭房地並無上訴人所指占用1455地號
03 土地之瑕疵，伊等於另案判決確定後，業以存證信函催告上
04 訴人給付買賣價金，上訴人仍拒不給付，系爭買賣契約已於
05 111年5月22日解除。系爭買賣契約係因上訴人未給付價金、
06 可歸責於上訴人之事由而解除，依系爭買賣契約第8條第2款
07 後段約定，伊等得沒收已支付之全部價金作為違約金等語，
08 資為抗辯。

09 三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人提起上訴，並為訴之追
10 加，上訴及追加之訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第
11 二、三項（除追加部分外）之訴部分廢棄；(二)齊步公司2人
12 應同意上訴人向永豐商業銀行城中分行領回系爭履保專戶內
13 之6,409,400元；(三)齊步公司應給付上訴人3,090,600元，及
14 自起訴狀繕本送達翌日即111年10月25日起至清償日止，按
15 年息5%計算之利息；(四)呂芳型應給付上訴人3,090,600元，
16 及自112年11月27日民事準備二狀繕本送達翌日起至清償日
17 止，按年息5%計算之利息；(五)前二項所命給付，如其中一人
18 已為給付，其他人於已給付範圍內免給付義務。齊步公司2
19 人之答辯：上訴及追加之訴均駁回。

20 四、兩造不爭執事項：

21 (一)兩造於107年12月30日簽訂系爭買賣契約，由上訴人以5,151
22 萬元向齊步公司2人購買系爭房地。

23 (二)兩造共同委任第一建築經理股份有限公司辦理買賣價金履約
24 保證事宜，上訴人已將950萬元之買賣價金匯入系爭履保專
25 戶。

26 (三)上訴人前以齊步公司於簽約前刻意隱瞞系爭建物出入口鋪設
27 抵石子處占用1455地號土地，該瑕疵已減少系爭房地之市場
28 交易價值，訴請齊步公司返還買賣價金，經原法院以108年
29 度重訴字第235號判決上訴人敗訴，上訴人提起上訴，經本
30 院以110年度重上字第68號判決駁回其上訴，嗣經最高法院
31 於111年4月27日以111年度台上字第883號裁定駁回其上訴確

01 定（即另案）。

02 (四)兩造於108年1月30日簽立協議書，約定在系爭建物出入口處
03 之1455地號土地瑕疵問題解決前，停止履行系爭買賣契約，
04 在停止期間，買賣雙方互不負給付遲延、違約金及其他一切
05 相關賠償責任（即系爭協議）。

06 (五)齊步公司2人於111年5月12日，以高雄凹仔底郵局265號存證
07 信函催告上訴人於7日內給付買賣價金，否則視為解除買賣
08 契約。上訴人已於同年月14日收受該存證信函，惟未依限給
09 付，系爭買賣契約已於同年月22日解除。

10 (六)系爭履保專戶內之價金嗣經大易群策有限公司台灣房屋明誠
11 龍勝不動產特許加盟店（下稱台灣房屋）領走仲介報酬，剩
12 餘款項為6,409,400元。

13 五、本院之判斷：

14 (一)上訴人於107年12月30日與齊步公司2人簽訂系爭買賣契約，
15 以5,151萬元購買系爭房地，第一期款100萬元應於簽約時給
16 付，第二期款1,000萬元應於108年1月10日給付，上訴人已
17 給付買賣價金950萬元至系爭履保專戶，嗣兩造於108年1月3
18 0日達成系爭協議，約定在1455地號土地瑕疵問題解決前，
19 停止履行系爭買賣契約，且於停止期間互不負給付遲延、違
20 約金及其他一切相關賠償責任，上訴人所提另案訴訟業經法
21 院判決上訴人敗訴，並於111年4月27日確定，齊步公司2人
22 於111年5月12日以郵局存證信函催告上訴人於7日內給付買
23 賣價金，否則視為解除買賣契約，上訴人收受該存證信函後
24 仍未依限給付，系爭買賣契約已於111年5月22日解除等情，
25 為兩造所不爭執（不爭執事項(一)至(五)），並有系爭買賣契約
26 可稽，是系爭買賣契約係因上訴人未履行給付價金之義務，
27 經齊步公司2人合法解除，堪予認定。

28 (二)上訴人主張系爭買賣契約解除後，齊步公司2人應返還伊已
29 給付之買賣價金950萬元，為齊步公司2人否認，並以伊等已
30 依系爭買賣契約第8條第2款後段約定，沒收該筆950萬元作
31 為違約金等語置辯。經查：

- 01 1.兩造於系爭買賣契約第8條第2款後段約明：如因上訴人擅
02 自解約、不為給付、給付不能或其他可歸責於上訴人之事
03 由致買賣契約解除時，除同意齊步公司2人得沒收已支付
04 之全部價款作為違約金，並應負擔因此所衍生之全部稅捐
05 及相關費用，有系爭買賣契約在卷可稽（原審審重訴卷第
06 20頁）。齊步公司2人係因上訴人拒不繳納買賣價金而解
07 除系爭買賣契約一節，已如前述，可見系爭買賣契約之解
08 除乃上訴人不為給付所導致，則依系爭買賣契約第8條第2
09 款後段約定，齊步公司2人即得沒收上訴人已給付之全部
10 價款950萬元作為違約金。
- 11 2.惟按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損
12 害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當
13 方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履
14 行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履
15 行債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法
16 院得減至相當之數額，民法第250條第2項、第252條定有
17 明文。違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀
18 況、當事人所受損害、及債務人如能如期履行債務時，債
19 權人可享受之一切利益為衡量標準，若所約定之額數，與
20 實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減。又倘當事人所
21 約定之違約金係損害賠償總額預定性質者，因其目的係於
22 債務人有債務不履行之情事時，即須支付一定之金額，並
23 以該項金額作為債務人於債務不履行時之預定賠償總額，
24 自應衡酌債權人實際上所受之損害情形（包括積極損害及
25 消極損害），以決定其所約定之違約金是否過高，庶符私
26 法自治之精神。
- 27 3.系爭買賣契約第8條第2款後段所約定之違約金屬損害賠償
28 總額預定性之違約金一節，為兩造所不爭執（本院卷第94
29 頁），本院審酌齊步公司2人因上訴人拒絕給付剩餘價金
30 而解除契約，所受損害除有無法如期取得剩餘價金予以利
31 用（如償債或轉投資）外，尚有系爭房屋建造完成未能如

期移轉登記予上訴人之折舊維護，且因上訴人拒絕繼續履約，齊步公司2人解除契約前已付出之銷售成本，亦屬齊步公司2人之損害，而齊步公司2人因出售系爭房地予上訴人，需支付仲介報酬予台灣房屋，台灣房屋已自系爭履保專戶受領3,090,600元之情，有系爭履保專戶交易資料、付款明細及給付仲介服務費同意書在卷可憑（本院卷第149至151、221頁），加以系爭房地買賣總價為5,151萬元，屬高雄地區售價較高之不動產商品，其市場需求不若一般中低價位之不動產，銷售期間通常較長，成本亦隨之增加，並斟酌兩造曾以系爭協議約定停止履行系爭買賣契約及於停止期間互不負給付遲延等賠償責任，嗣另案於111年4月27日確定，上訴人仍未給付價金，此時始負遲延責任，系爭買賣契約於111年5月22日解除，暨客觀經濟環境、投資報酬率、不動產市場價格變化等一切情況，認為以上訴人給付之950萬元作為違約金，達買賣總價之18.44%（ $9,500,000 \div 51,510,000 = 18.44\%$ ），實屬過高，應酌減為買賣總價7%，較為適當。從而，齊步公司2人得沒收之違約金數額為3,605,700元（計算式： $51,510,000 \times 7\% = 3,605,700$ ）。

4.按出賣人依買賣契約將買受人給付之價金沒收充為違約金，經法院依民法第252條規定酌減至相當數額後，就出賣人應返還之金額，屬不當得利性質（最高法院110年度台上大字第1353號裁定參照）。齊步公司2人就上訴人已繳之價金僅得沒收3,605,700元作為違約金，已如前述，是上訴人依民法第259條、第179條規定，請求齊步公司2人返還酌減數額以外之5,894,300元（計算式： $9,500,000 - 3,605,700 = 5,894,300$ ），即屬有據，逾此數額之請求，則無理由。又上開款項尚存於系爭履保專戶（不爭執事項六），齊步公司2人自應同意上訴人領取。

六、綜上所述，上訴人依民法第259條、第179條等規定，請求齊步公司2人同意其向系爭履保專戶領取5,894,300元部分，為

有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應予准許部分中關於齊步公司部分，判決上訴人敗訴，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄，與上訴人追加之訴有理由部分一併判決如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審就齊步公司部分為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴，另上訴人此部分追加之訴，為無理由，亦應予駁回。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。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 31 日

民事第六庭

審判長法 官 魏式璧

法 官 徐彩芳

法 官 黃悅璇

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 113 年 1 月 31 日

書記官 秦富潔

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

- 01 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
- 02 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
- 03 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。