

01 臺灣高等法院高雄分院民事判決

02 113年度重上字第120號

03 上訴人 賀建營造有限公司

04 法定代理人 陳美芳

05 訴訟代理人 吳永茂律師

06 羅玲郁律師

07 侯昱安律師

08 附帶上訴人 沈峯銓

09 訴訟代理人 黃泰翔律師

10 蕭意霖律師

11 任品叡律師

12 上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國113年7
13 月31日臺灣高雄地方法院113年度重訴字第43號第一審判決提起
14 上訴，沈峯銓提起附帶上訴，本院於民國113年12月18日言詞辯
15 論終結，判決如下：

16 主 文

17 原判決第一項關於命上訴人給付部分及該部分假執行之宣告，暨
18 本訴訴訟費用之裁判均廢棄。

19 上開廢棄部分，附帶上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁
20 回。

21 附帶上訴人附帶上訴駁回。

22 第一、二審本訴訴訟費用由附帶上訴人負擔。

23 原判決就反訴部分駁回上訴人後項請求部分及該部分假執行之聲
24 請，暨反訴訴訟費用之裁判均廢棄。

25 前項廢棄部分，附帶上訴人應給付上訴人新臺幣壹仟零肆拾參萬
26 肆仟零柒拾壹元，及自民國一一〇年十二月八日起至清償日止，
27 按週年利率百分之五計算之利息。

28 上訴人其餘反訴上訴駁回。

29 第一、二審反訴訴訟費用由上訴人負擔百分之十七，餘由附帶上
30 訴人負擔。

31 本判決第六項部分，如上訴人以新臺幣參佰伍拾萬元為附帶上訴

01 人供擔保後，得假執行；但附帶上訴人如以新臺幣壹仟零肆拾參
02 萬肆仟零柒拾壹元為上訴人供擔保後，得免為假執行。

03 上訴人其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 甲、程序部分：

06 一、按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴。附帶上訴，
07 雖在附帶上訴人之上訴期間已滿，或曾捨棄上訴權或撤回上
08 訴後，亦得為之。民事訴訟法第460條第1項前段、第2項分
09 別定有明文。沈峯銓（下稱附帶上訴人）於本院審理期間，
10 提起附帶上訴，合乎上開規定，應予准許。

11 二、次按，當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之
12 一者，不在此限：一、因第一審法院違背法令致未能提出
13 者。二、事實發生於第一審法院言詞辯論終結後者。三、對
14 於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。四、事實於
15 法院已顯著或為其職務上所已知或應依職權調查證據者。
16 五、其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一審提出
17 者。六、如不許其提出顯失公平者。前項但書各款事由，當
18 事人應釋明之。違反前2項之規定者，第二審法院應駁回
19 之。民事訴訟法第447條著有明文。查上訴人於本院審理期
20 間，提出兩造所締結之後述乙契約係遭附帶上訴人詐欺及脅
21 迫所為，違反民法第72條之規定，應屬無效之新攻擊防禦方
22 法。惟上訴人既陳明無法釋明其所提上揭新攻擊防禦方法符
23 合民事訴訟法第447條何款之規定（見本院卷第172頁）。是
24 上訴人所提此部分新攻擊防禦方法，違反民事訴訟法第447
25 條本文之規定，不應准許而應予駁回；是本院爰不就此新攻
26 擊防禦方法為審酌論駁。

27 乙、實體部分：

28 壹、本訴部分：

29 一、附帶上訴人主張：兩造於民國111年11月24日簽立土地買賣
30 契約書（下稱乙契約），由伊以新臺幣（下同）49,256,800
31 元出售所有如附表所示土地（下合稱系爭土地）予上訴人，

01 上訴人已付簽約款12,473,700元，依乙契約第4條第1項、第
02 2項約定，伊先前以系爭土地向訴外人高雄市仁武區農會
03 （下稱仁武農會）貸款2,700萬元之債務，自簽約時起由上
04 訴人負擔每月應繳本息，尾款須於簽約後6個月內（即112年
05 5月25日）給付。嗣上訴人於112年5月17日向伊表示，訴外
06 人龔琪恩陳稱系爭土地係由龔琪恩及伊父即訴外人沈英章所
07 合購，龔琪恩、沈英章僅係將系爭土地借名登記在伊名下云
08 云，要求伊解決系爭土地產權不明問題，且不願再依乙契約
09 履行，惟系爭土地並無產權不明之情形，伊隨時得履約過
10 戶，並無客觀給付不能之情事，伊亦要求上訴人應於112年5
11 月25日前給付尾款及代償系爭土地之貸款利息，上訴人均未
12 履行，伊遂於112年5月29日催告上訴人履約，惟未獲置理，
13 爰於112年7月31日向上訴人為解除乙契約之意思表示。然乙
14 契約解除前上訴人仍有義務代償系爭土地原有貸款本息，因
15 上訴人自112年5月起未依約給付系爭土地每月貸款本息60,1
16 88元，伊自得請求給付112年5、6、7月之貸款本息共180,56
17 4元。又因上訴人未於112年5月25日給付尾款，依乙契約第7
18 條第2項前段規定，得向上訴人請求自112年5月25日起至112
19 年7月31日按買賣總價款每日千分之0.5計算之懲罰性違約金
20 24,628元。再者，上訴人於112年5月25日清償期屆至後未為
21 給付尾款，即屬給付遲延，伊自得請求自112年5月25日起至
22 112年7月31日止，尾款36,783,100元之法定遲延利息342,63
23 7元，且伊依乙契約第7條第2項後段，除得沒收上訴人已付
24 價金12,473,700元外，另得請求上訴人給付按已付價金50%
25 計算之懲罰性違約金6,236,850元。為此，爰依乙契約第4條
26 第2項、第7條第2項前段、後段等約定，及民法第233條第2
27 項規定提起本訴等語，並聲明：(一)上訴人應給付附帶上訴人
28 8,410,127元，及其中8,067,490元自起訴狀繕本送達翌日起
29 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請
30 准宣告假執行。

31 二、上訴人則以：兩造前於110年10月15日簽訂不動產買賣契約

01 書（下稱甲契約），由上訴人向附帶上訴人購買系爭土地應
02 有部分1/2，約定價金為12,473,700元，並約定簽約後由上
03 訴人負擔系爭土地原貸款利息1/2，而上訴人已給付價金1
04 2,473,700元，並開始支付貸款利息。嗣因附帶上訴人要求
05 上訴人買受系爭土地其餘部分（即其餘應有部分1/2），兩
06 造遂於111年11月24日簽訂乙契約，並解除甲契約，改由上
07 訴人向附帶上訴人購買系爭土地，約定總價款為49,256,800
08 元，上訴人先前依甲契約已付價款12,473,700元充作乙契約
09 簽約款，並由上訴人負擔系爭土地原貸款利息之全部。嗣因
10 龔琪恩主張其與沈英章始為系爭土地真正權利人，致系爭土
11 地有產權不明，遭第三人主張權利之權利瑕疵之情形，上訴
12 人乃以附帶上訴人違反乙契約第6條第3項、第7條、第8條等
13 約定，於112年5月23日以存證信函向附帶上訴人解除乙契
14 約，乙契約既因解除而失其效力，附帶上訴人依乙契約請求
15 上訴人給付系爭土地112年5、6、7月之貸款本息180,564
16 元、懲罰性違約金1,650,076元、尾款之法定遲延利息342,6
17 37元、懲罰性違約金6,236,850元，即屬無據。至如認上訴
18 人須給付違約金，則附帶上訴人請求金額有利息、違約金重
19 複計算之情形，且違約金應屬過高。倘附帶上訴人請求有理
20 由，亦得以反訴部分之債權對附帶上訴人為抵銷等語置辯。

21 三、原審判決上訴人應給付附帶上訴人723,201元本息並駁回附
22 帶上訴人其餘之訴，同時為供擔保得假執行及免為假執行之
23 諭知。上訴人不服提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴
24 人部分及假執行之宣告均廢棄；(二)前項廢棄部分，附帶上訴
25 人之訴駁回；(三)願供擔保請准予宣告假執行。附帶上訴人答
26 辯聲明：上訴駁回。附帶上訴人提起附帶上訴，附帶上訴聲
27 明：(一)原判決不利於附帶上訴人部份均廢棄；(二)前開廢棄部
28 分，上訴人應再給付附帶上訴人7,686,926元，及自112年1
29 1月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供
30 擔保請准宣告假執行。上訴人附帶上訴答辯聲明：附帶上訴
31 駁回。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一)兩造於110年10月15日簽立甲契約，由附帶上訴人以12,473,
03 700元出售系爭土地（契約記載權利範圍全部）予上訴人，
04 上訴人已付簽約款12,473,700元。

05 (二)兩造於111年11月24日簽立乙契約，由附帶上訴人以49,256,
06 800元出售系爭土地（權利範圍全部）予上訴人，並同意以
07 上訴人就甲契約所付價金12,473,700元抵充買賣價金。

08 (三)龔琪恩於112年5月16日委託律師函知兩造，系爭土地為其與
09 沈英章合資購買借名登記在附帶上訴人名下等語。

10 (四)上訴人於112年5月17日以○○○○路0116號存證信函，函知
11 附帶上訴人，於文到3日內解決產權不清之問題，如無法改
12 正，視為解除契約，該存證信函於112年5月22日送達附帶上
13 訴人。嗣於112年5月23日再以○○○○路0122號存證信函通
14 知附帶上訴人解除乙契約，該函於同月26日送達附帶上訴
15 人。

16 (五)附帶上訴人於112年5月24日以○○仔0843號存證信函，函覆
17 上訴人並無產權不清之事，並通知上訴人於112年5月25日給
18 付尾款，及負擔乙契約所約定貸款利息。並再於112年5月29
19 日以○○仔0865號存證信函，請上訴人於3日內履約。未於1
20 12年7月31日以高雄高分院0157號存證信函，解除乙契約。

21 五、本訴爭點：

22 (一)附帶上訴人就乙契約之履行，有無違反乙契約第6條第3項、
23 第8條規定？上訴人得否以附帶上訴人違反上開約定，而拒
24 絕履約，併主張系爭土地存有權利瑕疵而解除乙契約？

25 (二)附帶上訴人得否解除乙契約？並請求上訴人給付112年5、
26 6、7月之貸款本息180,564元、懲罰性違約金1,650,076元、
27 尾款之法定遲延利息342,637元、懲罰性違約金6,236,850
28 元？

29 六、本院之判斷：

30 (一)附帶上訴人就乙契約之履行，有無違反乙契約第6條第3項、
31 第8條規定？上訴人得否以附帶上訴人違反上開約定，而拒

01 絕履約，併主張系爭土地存有權利瑕疵而解除乙契約？

02 1.按不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出
03 名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、
04 使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名
05 人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該
06 不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，
07 自屬有權處分（最高法院106年度第3次民事庭會議決議參
08 照）。次按，解釋契約，應探求當事人立約當時之真意；而
09 真意何在，固得參酌契約目的、交易習慣、及經驗法則、誠
10 信原則等觀察之，然仍不得脫離契約全文意旨、締約當時及
11 過去之事實等基礎，為通盤之析釋，以期不失立約人之真
12 意。

13 2.又按，當事人本於自主意思所締結之契約，若其內容不違反
14 法律強制規定或公序良俗，且未經撤銷，基於私法自治及契
15 約自由原則，即成為當事人間契約相關行為之規範；又如當
16 事人間訂立新契約，以變更或廢除舊契約，則彼此間之權利
17 義務關係，自應依新契約定之。再按，法律行為之合意解除
18 與終止不同，前者則係契約當事人依雙方之合意，使原屬有
19 效之契約歸於消滅；而終止契約，係當事人雙方合意使繼續
20 性之契約關係向將來消滅之意思合致，究為合意終止或解除
21 契約，自應依契約之性質併斟酌當事人之真意以決之。經
22 查，兩造先於110年10月15日簽立甲契約，由附帶上訴人以1
23 2,473,700元出售系爭土地（契約記載權利範圍全部）予上
24 訴人，上訴人已付簽約款12,473,700元；其後再於111年11
25 月24日簽立乙契約，由附帶上訴人以49,256,800元出售系爭
26 土地（權利範圍全部）予上訴人，並同意以上訴人就甲契約
27 所付價金12,473,700元抵充買賣價金（見不爭執事項(一)、
28 (二)，兩造並於乙契約第12條第5項中約明：「買賣雙方就
29 於110年10月15日所簽訂之不動產買賣契約書（即甲契約）
30 與不動產標的物之合建契約，無維持必要，雙方同意合意解
31 除契約，但買方同意簽訂本不動產買賣契約書前已給付之系

01 爭土地貸款利息無庸返還，及至110年12月8日止共給付12,4
02 73,700元之部分充抵本不動產買賣契約書之簽約金」（見原
03 審審重訴卷第33頁；下稱審重訴卷）。足徵甲契約業經兩造
04 合意解除而歸於消滅，即就系爭土地買賣彼此間之權利義
05 務，應以乙契約決之。

06 3.依乙契約第6條第3項約定：「賣方（即附帶上訴人）除本土
07 地買賣契約書之約定外，保證本買賣標的產權清楚，絕無一
08 地數賣、佔用他人土地或遭第三者侵害等情事。如有他人主
09 張權利（如優先購買權、法定抵押權或強制執行限制登記
10 等），賣方應負責清理塗銷之。」；第8條約定：「賣方保
11 證土地產權清楚，除本土地買賣契約另有約定外，絕無一物
12 數賣或佔用他人土地等情事，如有違反之情形，雙方合意按
13 本土地買賣契約第七條為處理方式。」（見審重訴卷第27
14 頁、第31頁）。依上開約定，附帶上訴人雖須擔保系爭土地
15 「產權清楚」，並臚列「一地數賣」、「佔用他人土地」、
16 「遭第三人侵害」、「優先購買權」、「法定抵押權」、
17 「強制執行限制登記」等作為產權有爭議之情形，然未論及
18 遭他人主張借名登記亦包含在內。況由上開約定內容，系爭
19 土地產權如有爭議，既係約定由附帶上訴人清理或塗銷之，
20 由契約文義及當事人締約真意，附帶上訴人應擔保「產權清
21 楚」部分，係指無法律上或事實上之障礙，妨礙附帶上訴人
22 可依上訴人之要求，將無負擔之系爭土地交付占有，並移轉
23 登記予上訴人或上訴人指定之人。故附帶上訴人於締約後如
24 可依約交付無負擔之系爭土地，並完成移轉登記所有權予上
25 訴人，即應符上開「產權清楚」之約定。蓋苟不為如此解
26 釋，但凡有第三人對系爭土地主張權利，縱未達系爭契約第
27 6條第3項所載「優先購買權、法定抵押權或強制執行限制登
28 記等」等影響土地移轉登記之情事，亦無任何確定判決得以
29 確認第三人主張屬實前，即謂上訴人得執此主張附帶上訴人
30 違約，甚至依乙契約第7條第1項解除契約、同條第3項賠償
31 已付價金同額之違約金，恐致附帶上訴人因此需承擔過高之

01 風險，自難認符合兩造締約時之真意。是附帶上訴人主張前
02 述擔保系爭土地產權清楚不包含遭他人主張借名登記等情，
03 即非無憑。

04 4.經查，系爭土地自109年3月13日即登記為附帶上訴人單獨所
05 有，有系爭土地登記謄本在卷可參（見審重訴卷第77-81
06 頁），故兩造於110年10月15日簽署甲契約，以及111年11月
07 24日簽署乙契約時，附帶上訴人均為系爭土地登記之所有權
08 人，縱龔琪恩所述系爭土地與附帶上訴人間存有借名登記關
09 係乙事為真，揆諸前揭論述，附帶上訴人仍有權而得依兩造
10 間乙契約之約定，出售系爭土地並移轉所有權登記予上訴
11 人。附帶上訴人於前揭締約時，直至其於112年7月31日發函
12 合法解除乙契約日前（有關附帶上訴人合法解除契約等情詳
13 後述），既有權處分系爭土地，自無任何前揭乙契約條文所
14 載「產權不明」之情事存在。至龔琪恩雖曾於系爭土地地面
15 噴上訴訟中之紅漆或於鄰近處懸掛土地有糾紛訴訟中等布條
16 （見審重訴卷第145頁、原審卷第113頁），而企圖影響系爭
17 土地之交易，惟龔琪恩既未以強制力或地上物、雜物等占用
18 系爭土地，仍無礙附帶上訴人可交付系爭土地並移轉所有權
19 登記予上訴人，自然與系爭契約第6條第3項所約定「遭第三
20 人侵害之程度」有別，亦不足以認定附帶上訴人已有違反此
21 約定。

22 5.又依乙契約第3條付款辦法約定，於簽訂本契約之日起6個月
23 內給付尾款36,783,100元（見審重訴卷第23頁），而乙契約
24 於111年11月24日簽約，是上訴人依該約定，至遲應於112年
25 5月25日前給付尾款。然上訴人除未依約給付尾款外，竟於1
26 12年5月17日發函要求附帶上訴人解決如前所述不應視為產
27 權不清之借名登記問題，再於112年5月23日發函予附帶上訴
28 人，以附帶上訴人違反乙契約第6條第3項、第8條規定解除
29 乙契約（見不爭執事項(四)），在上訴人未舉證附帶上訴人有
30 其他違反乙契約前揭規定之情形下，其解除契約自難謂為合
31 法。至龔琪恩雖對附帶上訴人聲請禁止處分系爭土地之假處

01 分，然係於113年5月3日，方經原法院以113年度全字第63號
02 裁定准許，此有該裁定在卷可參（見原審卷第153頁至第161
03 頁），在此之前，包括上訴人112年5月23日發函解除乙契約
04 前，附帶上訴人並無任何法律上之障礙致無法履行交付系爭
05 土地並移轉所有權登記之情事存在，苟上訴人遵期給付尾
06 款，附帶上訴人於113年5月23日前並無法律上不能履約之情
07 事，上訴人自不得以此主張系爭土地已遭「強制執行限制登
08 記」等產權爭議，拒絕履行乙契約並解除乙契約。

09 6.上訴人雖另辯稱本件有權利瑕疵情形，亦得依乙契約第6條
10 第4項約定解除契約等語。然乙契約第6條第4項係約定：

11 「簽約後，於標的產權移轉登記完畢點交前，如發現買賣標
12 的物有物或權利之瑕疵，概由賣方依法補正，如瑕疵重大確
13 實無法補正者，買方並得解除契約」（審重訴卷第27頁），
14 惟遭第三人龔琪恩主張借名登記乙事縱係真實，在附帶上訴
15 人為系爭土地登記名義人，有權處分系爭土地之情形下，此
16 借名登記之爭執，亦係附帶上訴人與龔琪恩間之內部關係，
17 與上訴人受系爭土地之登記權利及受讓交付均不生影響，是
18 難認第三人龔琪恩所主張就系爭土地其與附帶上訴人有借名
19 登記關係，對上訴人而言存有任何權利瑕疵。

20 7.又因就系爭土地，附帶上訴人與龔琪恩間究有無借名登記契
21 約存在，既非屬產權不清之情形，已如前述，是以上訴人請
22 求傳訊證人龔琪恩部分，既係僅為調查證明系爭土地有無借
23 名登記之事實（見本院卷第64頁），本院認此部分事實無礙
24 本院前揭結論，爰不再依上訴人之聲請進行調查。

25 (二)附帶上訴人得否解除乙契約？並請求上訴人給付112年5、
26 6、7月之貸款本息180,564元、懲罰性違約金1,650,076元、
27 尾款之法定遲延利息342,637元、懲罰性違約金6,236,850
28 元？

29 1.按乙契約第1條約定：「雙方其中一方如未按本土地買賣契
30 約之約定履行，經他方定3日以上期間書面催告通知後仍不
31 履行，他方得逕行解除本土地買賣契約書。」。

01 2.經查，上訴人至遲本應於112年5月25日前給付尾款，已如前
02 述，然上訴人逾期未給付。附帶上訴人已於112年5月24日發
03 函催告上訴人應於同年月25日履約給付尾款，復於同年月29
04 日再發函催告上訴人履約（見不爭執事項(五)），上訴人猶未
05 給付，附帶上訴人旋於112年7月31日發函解除乙契約（見不
06 爭執事項(五)），是附帶上訴人解除乙契約，已符上開乙契約
07 第1條所為約定，自屬有據。乙契約亦因附帶上訴人解除而
08 消滅。

09 3.就附帶上訴人前揭各項請求，分述本院之判斷如下：

10 就112年5、6、7月之貸款本息180,564元，以及尾款之法定
11 遲延利息342,637元部分：

12 ①按契約經解除者，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同
13 （最高法院23年上字第3968號民事判決先例參照），故契約
14 一經解除，與契約自始不成立生同一之結果，因契約所生之
15 債權債務，溯及當初全然消滅。

16 ②附帶上訴人雖主張依乙契約第4條第1項約定，系爭土地上之
17 抵押貸款，應由上訴人代為清償，並從尾款中扣除，且同條
18 第2項約定簽訂乙契約之日起至買方代為清償土地貸款為
19 止，應由買方單獨負擔系爭土地貸款之利息及相關費用，故
20 乙契約解除前上訴人仍有義務代償系爭土地原有貸款本息云
21 云。惟查，依上開乙契約第4條之約定，上訴人所支付之抵
22 押貸款金額，既實為買賣價金之一部分（見審重訴卷第129
23 頁），然乙契約其後既經附帶上訴人合法解除，俱如前述，
24 則乙契約即溯及失其效力，則附帶上訴人主張依上開乙契約
25 第4條所定，請求上訴人給付此部分相當於價金之貸款本息
26 金額，自屬無據。

27 ③同理，乙契約既經附帶上訴人合法解除，上訴人即無支付乙
28 契約尾款之義務，既無給付尾款之義務，附帶上訴人復未證
29 明於上訴人給付遲延時受有何種損害，竟猶請求上訴人應支
30 付因遲延支付尾款之法定遲延利息，自無理由。

31 4.懲罰性違約金1,650,076元部分：

01 ①乙契約第7條第2項前段約定：「買方（即上訴人；下同）若
02 有遲延給付之情形（包含但不限遲延交付證件、繳納稅金規
03 費等、繳納系爭土地貸款利息、給付買賣價款等），應賠償
04 賣方（即附帶上訴人；下同）自應履行之日起，按買賣總價
05 款每日千分之0.5計算懲罰性違約金至買方完全給付時為
06 止」。按違約金係當事人約定契約不履行時，債務人應支付
07 之懲罰金或損害賠償額之預定，以確保債務之履行為目的。
08 惟約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，乃為民法
09 第252條所明定。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社
10 會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約
11 定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給
12 付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院
13 仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年台上字
14 第1915號民事判決先例意旨略同此旨）。

15 ②兩造既於乙契約第7條第2項前段約定，於上訴人遲延給付時
16 即應按前述比例計算違約金，上訴人於附帶上訴人解除乙契
17 約前，既已有給付遲延，附帶上訴人即可向上訴人請求此部
18 分之違約金，且此部分之違約金，不受附帶上訴人其後解除
19 乙契約影響而仍獨立存在。

20 ③附帶上訴人雖主張上訴人未於112年5月25日給付尾款，依乙
21 契約第7條第2項前段規定，得向上訴人請求自112年5月25日
22 起至解除乙契約之112年7月31日止，共計67日以前開標準所
23 計算之違約金1,650,076元等情。惟本院審酌此部分既僅係
24 因上訴人給付遲延所生之違約金，而此違約金約定之目的，
25 實係為督促上訴人履約，然附帶上訴人其後既已解除乙契
26 約，且系爭土地亦均未辦理所有權移轉登記，上訴人亦未實
27 際開發使用，在附帶上訴人已無履約意願情形下，如課以如
28 此高額之違約金，難認為適當，本院認此部分違約金之請
29 求，應以70萬元為適當，逾此範圍，為無理由。

30 ④然按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
31 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思

01 表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷
02 時，按照抵銷數額而消滅。民法第334條第1項前段、第335
03 條第1項分別定有明文。因上訴人以其反訴可請求之金額，
04 依請求返還代支付之貸款本息660,371元、返還已付價金12,
05 473,000元、簽約後為系爭土地支付包括建築師及土地開發
06 準備費2,573,833元之順序主張抵銷（見本院卷第173、175
07 頁；另上訴人反訴部分有理由部分詳後述），是於抵銷後附
08 帶上訴人就此部分之金額即無可再請求上訴人給付之餘額存
09 在。

10 5.懲罰性違約金6,236,850元：

11 ①乙契約第7條第2項後段約定：「若經賣方以前開1.（即第7
12 條第1項）方式催告後仍未履行，賣方得於解除本土地買賣
13 契約後，除得沒收買方已給付之全部款項外，另得向買方請
14 求按買方已給付之全部款項百分之五十（但以不超過總價款
15 百分之三十為限）之懲罰性違約金。」（見審重訴卷第29
16 頁）。

17 ②由上揭乙契約第7條2項後段之前後文義，附帶上訴人既得於
18 沒收上訴人已給付、非屬定金之買賣價金款項外，另得請求
19 按已給付款項之50%加計懲罰性違約金，由前後文義，乙契
20 約第7條第2項後段，應係單一違約金之約定，亦即均屬於在
21 上訴人債務不履行時，附帶上訴人於解除乙契約後可請求之
22 懲罰性違約金約定，是以附帶上訴人可沒收由上訴人已給付
23 之款項，實係充為乙契約第7條第2項後段兩造所約定違約金
24 之一部，先予敘明。

25 ③而審酌上訴人固違約逾期支付尾款，經附帶上訴人催告後猶
26 不給付，終經附帶上訴人解除乙契約，然如上所述，附帶上
27 訴人既未交付及移轉系爭土地所有權予上訴人，所受損害有
28 限，且附帶上訴人既無續為履約之意，參酌當今社會經濟現
29 況等，本院認此部分違約金，總額以200萬元為當，逾此範
30 圍之請求，為無理由。惟因附帶上訴人已沒收上訴人所交付
31 之12,473,700元，已逾上訴人應給付之款項，故附帶上訴人

01 就此部分，已不得再為任何請求。

02 6. 綜上所述，附帶上訴人可得請求上訴人給付之金額，本應為
03 70萬元，逾此金額之其餘請求，即無理由。惟因上訴人行使
04 抵銷權之故，故附帶上訴人已無餘額可再向上訴人為請求。

05 七、綜上所述，附帶上訴人依乙契約第7條第2項前段規定，請求
06 上訴人給付70萬元本息，為有理由，逾此範圍則不應准許，
07 惟上開應予准許部分，業經上訴人為抵銷抗辯，致債權債務
08 關係消滅而不得再為請求。另依同條後段規定請求部分，則
09 沒收金額超過上訴人應負擔之200萬元懲罰性違約金，亦不
10 再為請求。原審判命上訴人給付723,201元本息，並附條件
11 為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原
12 判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。自應由本院廢
13 棄改判如主文第2項所示。至原判決駁回附帶上訴人其餘請
14 求部分，理由雖與本院略異，惟結論核無不合，應予維持；
15 附帶上訴人就此部分仍執陳詞指摘原判決不當，為無理由而
16 應予駁回。又本件事證已明，兩造其餘攻、防方法及證據，
17 因均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論駁。

18 貳、反訴部分：

19 一、上訴人主張：上訴人依前述合法解除乙契約，自得依民法第
20 179條、第259條第1款規定，請求附帶上訴人返還已付價金1
21 2,473,700元、已付貸款本息660,371元，並應依民法第259
22 條第2款規定附加受領價金12,473,700元（110年12月8日）
23 時起算之利息。另上訴人於簽約後已支付建築師及土地開發
24 準備費用2,573,833元，依民法第227條第2項規定亦應由附
25 帶上訴人賠償。再者，上訴人依甲契約第9條第2項約定，尚
26 得依已收價款12,473,700元之50%計算，請求附帶上訴人給
27 付違約賠償金6,236,850元。從而，附帶上訴人共應給付上
28 訴人21,944,754元。為此，爰依甲契約第9條第2項約定、民
29 法第179條、第227條第2項、第259條第1款、第2款等規定提
30 起反訴等語，並聲明：（一）附帶上訴人應給付上訴人21,944,7
31 54元，及其中12,473,700元自110年12月8日起至清償日

01 止，其餘金額自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，均
02 按週年利率5 %計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執
03 行。

04 二、附帶上訴人則以：就乙契約部分，並無產權不清之情形，上
05 訴人解除乙契約並不合法，附帶上訴人並無違反乙契約之情
06 事，自無從賠償上訴人損害及違約金。又甲契約早已經兩造
07 合意解除，因此並不發生上訴人解除乙契約後又得再依照甲
08 契約向附帶上訴人請求履約之情事。附帶上訴人與龔琪恩並
09 無借名登記關係，縱附帶上訴人與龔琪恩有借名登記之糾
10 紛，但附帶上訴人仍為系爭土地權利範圍全部之權利人，於
11 兩造分別向對方行使解除權之時點而言，附帶上訴人未受任
12 何假扣押或假處分之限制，對於兩造間契約的履行並無任何
13 問題，附帶上訴人自無違約等語置辯。

14 三、原審判決駁回上訴人所提反訴，上訴人不服提起上訴，聲
15 明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄；(二)附帶上訴人應給付上
16 訴人21,944,754元，及其中12,473,700自110年12月8日起至
17 清償日止，其餘金額自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
18 按週年利率5%計算之利息。附帶上訴人則聲明：上訴駁
19 回。

20 四、不爭執事項：同本訴部分所示：

21 五、本件反訴爭點：

22 (一)上訴人解除乙契約，是否合法？

23 (二)上訴人得否請求附帶上訴人返還價金、給付違約金、損害賠
24 償？如可，金額為若干？

25 六、本院之判斷：

26 (一)上訴人解除乙契約，是否合法？

27 上訴人以附帶上訴人違反乙契約第6條第3項、第8條規定解
28 除乙契約，以及主張系爭土地因存有權利瑕疵而解除契約乙
29 節為不合法等情，俱如前揭本訴所述，爰皆引用之而不再
30 贅。

31 (二)上訴人得否請求附帶上訴人返還價金、給付違約金、損害賠

01 償？如可，金額為若干？茲分述本院之判斷如下：

02 1. 返還已付價金12,473,700元、已付貸款本息660,371元部
03 分：

04 (1) 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
05 定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金
06 錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第259條第2款
07 定有明文。次按，無法律上之原因而受利益，致他人受損害
08 者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
09 者，亦同。民法第179條亦著有明文在案。

10 (2) 經查，上訴人固不得解除乙契約，惟乙契約其後業經附帶上
11 訴人予以合法解除，均俱如本訴所述，是依上開規定，附帶
12 上訴人仍應返還上訴人已交付之買賣價金。

13 (3) 故就附帶上訴人所不爭執（見本院卷第179頁），由上訴人
14 已付貸款本息660,371元部分，因此部分貸款本息，依乙契
15 約第4條、第12條第5項之約定，係作為買賣價金之一部分，
16 已如前述，故附帶上訴人解除乙契約後，就此部分之金額即
17 屬無法律上之原因而受有利益，致上訴人受有損害，是上訴
18 人依民法第179條之規定，請求返還，即有理由。惟此部分
19 既經上訴人主張先用於抵銷前揭本訴部分，上訴人應依乙契
20 約第7條第2項前段所約定應給付予附帶上訴人之懲罰性違約
21 金70萬元，故抵銷後已無餘額，故自不得再請求附帶上訴人
22 給付。

23 (4) 而就上訴人請求附帶上訴人給付遭沒收之價金12,473,700元
24 部分，因其中200萬元為上訴人依乙契約第7條2項後段應賠
25 償予附帶上訴人之違約金，已如前述，是扣除此部分金額
26 後，上訴人可請求返還之金額應為10,473,700元（計算式：
27 12,473,700元－2,000,000元＝10,473,700元）。又此金
28 額，經上訴人再主張抵銷前開應給付予附帶上訴人之懲罰性
29 違約金70萬元未抵銷完畢之餘額，故抵銷後上訴人可請求附
30 帶上訴人給付之金額，即為10,434,071元【計算式：10,47
31 3,700－（700,000－660,371）＝10,434,071】。

01 2. 建築師及土地開發準備費用2,573,833元部分：

02 (1) 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
03 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
04 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第22
05 7條第1、2項固定有明文。惟依上開條文請求損害賠償，需
06 債務人有不完全給付之積極的債務違反，即因可歸責於債務
07 人之事由，提出不符合債務本旨之給付，致債權人受有損害
08 方屬之。

09 (2) 上訴人雖主張其已以附帶上訴人違反乙契約之約定，而解除
10 乙契約，附帶上訴人應賠償其於簽約後已支出之建築師及土
11 地開發準備費用云云。然附帶上訴人既無違反乙契約之情
12 形，已如前述，即附帶上訴人並無可歸責之事由，提出不符
13 合債務本旨給付之情形，反係上訴人因拒絕依約履行支付尾
14 款，而遭附帶上訴人合法解除乙契約，已如前述，是上訴人
15 主張依民法第227條第2項之規定，請求附帶上訴人賠償此部
16 分所受之損害，即無理由。

17 3. 違約賠償金6,236,850元部分：

18 上訴人雖稱乙契約既經解除，在附帶上訴人未依約履行之情
19 形，其得甲契約第9條第2項約定，請求違約賠償云云。惟依
20 前所述，兩造於簽訂乙契約之時，既已合法解除甲契約，而
21 甲契約既經解除即溯及失其效力，則上訴人依甲契約第9條
22 第2項，請求附帶上訴人賠償此部分之違約賠償金，即乏依
23 據而不應准許。

24 七、綜上所述，上訴人依民法第259條第2款、第179條，請求附
25 帶上訴人給付遭沒收之價金12,473,700元、已付貸款本息66
26 0,371元，為有理由；惟因上訴人主張抵銷應給付予附帶上
27 訴人70萬元懲罰性違約金，以及上開遭沒收之價金中，應扣
28 除應賠償予附帶上訴人如前揭本訴所示200萬元之懲罰性違
29 約金，是以於270萬元之範圍債權債務關係消滅，故於請求
30 附帶上訴人給付10,473,700元，及自110年12月8日（即附帶
31 上訴人不爭執受領之日；見本院卷第179頁）起，至清償日

01 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由應予准許；逾此
02 部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許
03 部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判
04 決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改
05 判如主文第6項所示。至於上訴人其餘請求不應准許部分，
06 原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並
07 無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
08 為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分，兩造
09 均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌
10 定相當擔保金額准許之；至上訴人請求不應准許部分，其假
11 執行之聲請即失所附麗，爰駁回之。另本件事證已明，兩造
12 其餘攻防及證據，經斟酌後認為均不足以影響本判決之結
13 果，爰不逐一論列，合併敘明。

14 參、據上論結，本件本訴部分上訴為有理由，附帶上訴為無理
15 由，反訴部分上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主
16 文。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
18 民事第六庭

19 審判長法 官 郭宜芳
20 法 官 徐彩芳
21 法 官 李怡諄

22 以上正本證明與原本無異。

23 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
24 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
25 （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
26 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
27 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
29 書記官 陳憲修

30 附註：

31 民事訴訟法第466條之1：

01 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
02 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
03 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
04 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
05 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
06 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

07 附表：
08

編號	土地	面積（平方公尺）	權利範圍
1	高雄市○○區○○段○○段0000地號土地	889.66	全部
2	高雄市○○區○○段○○段0000地號土地	988.2	全部
3	高雄市○○區○○段○○段0000地號土地	984.28	全部