臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上字第76號

上　訴　人　張貴華

訴訟代理人　陳裕文律師

　　林于軒律師

被 上訴 人　黃清福

訴訟代理人　黃詡哲

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國114年12月19日臺灣高雄地方法院113年度訴字第20號第一審判決提起上訴，本院於115年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人即上訴人之子徐O煌前於民國99年參與高雄市立法委員選舉，向被上訴人購買選舉文宣品數批，積欠買賣價金新臺幣（下同）5,149,000元（下稱系爭債務），因徐O煌暫無法給付，遂簽發如原判決附表一（下稱附表一）所示之本票2紙（下稱系爭本票），約定以本票到期日為清償日。然徐O煌於期限屆滿時仍未能清償系爭債務，被上訴人持系爭本票聲請本票裁定，經原法院以104年度司票字第1812號裁定（下稱系爭本票裁定）准予強制執行，並確定在案。兩造為處理徐O煌積欠之系爭債務，遂於106年6月20日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約，但如專指不動產買賣契約書時，則稱之系爭契約書），協議由上訴人將如原判決附表二（下稱附表二）所示土地（下稱系爭土地）及門牌號碼高雄市○○區○○○路000巷0○0號（下稱系爭門牌）未辦保存登記之房屋2棟【即原法院107年度鳳簡字第497號（下稱前案）卷一第100頁最右側及中間之房屋，依右至左，下各稱C屋及B屋，合稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地】，以5,449,000元出售予被上訴人，被上

訴人僅需給付上訴人30萬元，其餘買賣價金5,149,000元用以抵銷系爭債務，並於系爭契約第8條第5項後段約定，若上訴人毀約不賣或給付不能時，上訴人應給付以所收款項加倍計算之違約金予被上訴人。嗣上訴人雖依約移轉系爭土地所有權登記予被上訴人，然因上訴人並非系爭建物之事實上處分權人，致無法移轉系爭建物之事實上處分權予被上訴人，爰依民法第227條第1項準用民法第226條第1項、系爭契約第8條第5項後段，擇一請求上訴人給付相當於系爭建物價值7.42折之金錢即3,743,594元等語。並聲明：上訴人應給付被上訴人3,743,594元，及自106年9月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人則以：上訴人僅有出售系爭土地及C屋予被上訴人，縱系爭契約包含B屋，依兩造於106年9月11日所簽訂之債務清償協議書（下稱系爭協議書），上訴人亦僅負協助被上訴人請系爭建物之占有人搬離之義務，並未負有移轉系爭建物事實上處分權予被上訴人之義務。上訴人既已將系爭門牌之稅籍移轉登記予被上訴人，並於被上訴人請求系爭建物占有人返還建物之第一審訴訟程序中，擔任被上訴人訴訟代理人，復為被上訴人支付於該案第二審訴訟程序委任律師之費用，即已盡上開協助義務，並無任何債務不履行之情事。縱認上訴人有違約情事，然系爭契約第8條第5款後段約定之違約金，應為損害賠償額預定性質，應以被上訴人實際交付之價金30萬元作為被上訴人所受實際損害，被上訴人請求之違約金，尚屬過高，應予酌減等語資為抗辯。

三、原審判決上訴人應給付被上訴人3,743,594元，及自113年6月15日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴（按：即自106年9月11日起至113年6月14日之利息請求部分）。上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回（被上訴人敗訴部分未據上訴，已告確定，爰不再贅）。

四、兩造不爭執事項：

㈠徐O煌前於99年參與高雄市立法委員選舉，向被上訴人購買選舉文宣品數批，積欠系爭債務，因徐O煌暫無法給付，遂簽發系爭本票予被上訴人，約定以本票到期日為清償日，然徐O煌於期限屆滿時仍未能清償系爭債務，被上訴人持系爭本票聲請本票裁定，經系爭本票裁定准予強制執行，並確定在案。而徐O煌為清償系爭債務，協調由上訴人將系爭土地及C屋（兩造就是否包含B屋有爭執）作為償還，兩造並於106年6月20日簽立系爭契約書，約定買賣價金為5,449,000元，被上訴人僅須給付其中30萬元予上訴人，其餘5,149,000元作為徐O煌清償系爭債務予被上訴人，兩造及徐O煌復於106年9月11日簽訂系爭協議書。

㈡上訴人於106年8月28日將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人。

㈢上訴人未取得系爭建物事實上處分權，無法將系爭建物之事實上處分權移轉予被上訴人。

五、本件爭點：

㈠系爭契約之標的有無包含B屋？

㈡上訴人依系爭契約是否負有移轉系爭建物事實上處分權之義務？如是，上訴人是否已履約？

㈢被上訴人得否請求上訴人給付3,743,594元？

六、本院之判斷：

㈠系爭契約之標的有無包含B屋？

1.按解釋契約應通觀全文，依當時之情形及其他一切證據資料，並斟酌交易習慣依誠信原則為斷定之標準，於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人之真意，不得拘泥字面或截取書據中一二語，致失立約之真意（最高法院98年度台上字第1217號民事裁判意旨參照）。

2.經查，依系爭契約書所載，其買賣標的雖僅記載「門牌號碼高雄市○○區○○○路000巷0○0號（即系爭門牌）房屋」（見原審審訴卷第15頁；下稱審訴卷）。惟參以兩造另簽立

之系爭協議書約定：「一、茲因徐O煌先生以下簡稱甲方，於民國99年間向黃清福先生以下簡稱乙方購買...，因此甲方母親張貴華女士，以下簡稱丙方，提供如附件(一)買賣契約書所列情形，償還乙方票款。二、由於償債之鳳林一路161巷1-3號三層樓房屋為一個門牌『兩棟房屋』如附件（二）...，今甲、乙、丙三方協議同議還債事宜。如果...土地所有權人為爭取權益主張權利造成乙方之拆屋損失，甲方願無條件賠償乙方所受拆屋損失」等語（見審訴卷第19頁）。由系爭協議書第1條所指附件（一）之買賣契約書即為系爭契約書，可見兩造簽訂系爭契約之目的，乃由上訴人以系爭契約之買賣價金償還系爭債務；且於第二條明載用以償債所出售之系爭門牌房屋共有2棟，並配合附件（二）（見原審卷第146頁、第159頁）即分別為C屋及其左側之B屋；此亦與上訴人於前案中自陳：當時張簡O文的母親帶他和張簡O民、張簡O鎮來借錢，有開本票及簽借據，後來用現在編為高雄市○○區○○○路000巷0○0號門牌的兩棟房屋及持分的土地簽買賣契約書，將系爭建物賣給我，因為徐O煌欠被上訴人很多錢，就把B、C屋用來還被上訴人錢，該2棟房屋共用系爭門牌等語（見前案卷二第175、177、178、179頁）相符，是系爭契約之標的應包含系爭建物中之B屋，應堪認定。

㈡上訴人依系爭契約是否負有移轉系爭建物事實上處分權之義務？如是，上訴人是否已履約？

1.按物之出賣人負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條定有明文。

2.經查，系爭建物固未辦理第一次保存登記而無法辦理所有權移轉登記，僅能取得事實上處分權，然因事實上處分權，具占有、使用、收益、事實上處分及交易等支配權能，較之所有權人之權能，實屬無異；而目前於我國領域內存在大量未保存登記建物，故現不動產交易現況，多有買賣未保存登記建物之情形，此長久以來亦為司法實務所肯認，而成為社會

交易之通念，故買賣未保存登記建物者，縱無法移轉登記所有權，亦應將事實上之處分權讓與予買受人。是上訴人既將系爭房地出售予被上訴人，以買賣價金抵償系爭債務，被上訴人並已依系爭契約給付上訴人30萬元，上訴人自應負有交付並使被上訴人取得系爭土地所有權及系爭建物事實上處分權之義務。

3.上訴人固辯稱其依系爭協議書僅負協助被上訴人請系爭建物之占有人搬離之責任，不負有移轉系爭建物事實上處分權予被上訴人之義務云云。又兩造簽立系爭契約及協議書時，亦約定系爭建物為他人所占有，上訴人不負點交之責，有系爭契約書、系爭協議書及其附圖為佐（見原審卷第115至117、159頁、審訴卷第19頁），並據證人蘇O茂於原法院111年度訴字第1144號案件（下稱1144號案）中證述在卷（見1144號案卷二第328頁）。惟如前所述，買賣未保存登記建物依社會交易習慣，出賣人本即負有移轉事實上處分權之必要，是系爭契約書所約定不負點交之責等語，應僅係單純免除上訴人騰空系爭建物交付「使用權」之責，當無免除上訴人仍須將系爭建物事實上處分權移轉予被上訴人之義務，上訴人此部分之辯詞，尚無足為其有利認定之處。

4.至上訴人雖已將標示坐落系爭門牌之稅籍資料移轉登記予被上訴人，此有高雄市稅捐稽徵處大寮分處函文暨所附之房屋稅籍證明書可佐（見前案卷一第42頁、第43頁），然稅籍資料之移轉，僅為行政上管理，與民法上事實上處分權或所有權移轉無涉，非得單依此遽認為上訴人已將系爭建物之事實上處分權移轉予被上訴人。況被上訴人前本於C屋事實上處分權人，向C屋之占有人行使權利，經原法院以前案及前案二審判決認定被上訴人未取得C屋之事實上處分權予以駁回確定，且於該案中另有第三人就B屋主張事實上處分權乙節，業經原審及本院調閱前案及前案二審案卷核閱無誤，尚無從認被上訴人已取得系爭建物事實上處分權。上訴人亦不爭執其並未取得系爭建物事實上處分權，而無法將系爭建物

之事實上處分權移轉予被上訴人之事實（見不爭執事項㈢），是自難認上訴人就系爭契約業已全部履行完成。

㈢被上訴人得否請求上訴人給付3,743,594元？

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額，後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金（最高法院110年度台上字第2572號判決意旨參照）。又倘為賠償總額預定性之違約金，一旦有債務不履行情事發生，債權人毋庸舉證證明其所受實際損害，即可依約定金額，請求債務人為給付（最高法院74年度台上字第137號判決意旨參照）。

2.經查，系爭契約第8條第5項後段約定：「如賣方毀約不賣或給付不能違約情事時，買方除得解除契約本契約外，賣方應於五日內將所收款項加倍返還買方，以為違約之損害賠償」（見原審卷第117頁），並未明定為懲罰性違約金性質，且觀諸系爭契約並未約定買方於賣方給付不能時，除上開違約金，尚得另外請求損害賠償，可見系爭契約第8條第5款後段之違約金，應屬因債務不履行所生損害之賠償總額，為損害賠償總額預定性質，而非被上訴人主張之懲罰性違約金性質，合先敘明。

3.上訴人依系爭契約負有移轉系爭建物之事實上處分權予被上

訴人之義務，然上訴人未取得系爭建物事實上處分權，無法將系爭建物之事實上處分權移轉予被上訴人，均已如前述，是被上訴人依系爭契約第8條第5款後段，自得請求上訴人給付以所收款項加倍計算之違約金。又兩造約定系爭契約之買賣價金為5,449,000元，被上訴人業已給付上訴人30萬元乙節，為上訴人所不爭執（見原審卷第148頁），而就剩餘價金5,149,000元，兩造既均同意以之抵償徐O煌積欠被上訴人之系爭債務（見不爭執事項㈠），堪認被上訴人業已給付此部分價金予上訴人，是被上訴人共計給付5,449,000元予上訴人。

4.又上訴人業已於106年8月28日將系爭土地所有權移轉登記予被上訴人（見不爭執事項㈡），僅就系爭建物部分未能提出給付，而依1144號案囑託玉亨不動產估價師事務所鑑定結果，於106年6月20日系爭契約成立時，系爭土地價值為2,294,788元、C屋價值為2,488,152元、B屋價值2,557,124元，有估價報告書可考（見審訴卷第21至219頁）。上訴人雖稱前揭估價報告就系爭建物估價過高，難認實在云云。然審酌上該鑑定報告乃由客觀具有專業之不動產估價師，依據系爭建物之位置、現況，並就影響價格形成之因素為分析，依比較法綜合判斷，應具有高度之憑信性，自無不可採信之處，上訴人空言爭執，自無足取。又不動產點交與否將影響買方之購買意願，並隨買賣雙方議約能力、對標的現況及占有之掌握程度、後續之規劃等因素影響該不動產主觀上之價格，然影響程度因人而異，此有玉亨不動產估價師事務所114年5月9日之回函可佐（見原審卷第219頁）。本件被上訴人於買受系爭建物時明知系爭建物遭他人占用，且依系爭契約及協議書，上訴人不負有點交系爭建物之義務，被上訴人需自行承擔無法順利排除他人占用之風險，是系爭建物之交易價值，即因上訴人不負點交系爭建物而受影響，而其影響幅度參以兩造間簽訂系爭契約之主要目的在使徐O煌得以藉此對被上訴人清償系爭債務，上訴人始以價值共計7,340,064元

之系爭房地【計算式：2,488,152元＋2,557,124元＋2,294,788元＝7,340,064元】，與被上訴人達成作價5,449,000元，用以清償系爭債務之協議（被上訴人另再給付上訴人30萬元），應可認系爭建物之交易價值（即相當於上訴人就系爭建物所收取之價款），得以兩造間之作價比例為基準計算，即為3,745,432元【計算式：系爭契約總價5,449,000元÷系爭房地客觀價值7,340,064元×（C屋客觀價值2,488,152元＋B屋客觀價值2,557,124元）＝3,745,432元，小數點以下四捨五入】，是上訴人就系爭建物部分所收取款項，應僅有3,745,432元。是以被上訴人依系爭契約第8條第5款後段，請求上訴人給付未超過其所收受價款一倍之違約金3,743,594元，自屬有據。又被上訴人依系爭契約第8條第5款後段約定所為請求既有理由，則其另依民法第227條第1項準用民法第226條第1項為請求，自無庸再予以論駁。

5.而按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固有明文。惟是否相當，法院應依違約金之性質，分別審酌一般客觀事實、社會經濟狀況、債權人原可享受之利益、實際所受之損害，及債務人違約時之一切情狀以為斷（最高法院110年度台上字第1551號判決意旨參照）。查被上訴人因上訴人違約所受損害即為系爭建物之價值，即3,745,432元，是被上訴人請求與其所受損害相當之違約金3,743,594元，並無過高，上訴人請求酌減，尚無可採。

6.上訴人雖再辯以被上訴人另案以徐O煌為被告，主張因上訴人未能將系爭建物之事實上處分權移轉予被上訴人，因此請求徐O煌清償系爭債務，該另案尚未確定，故被上訴人並未受有損害云云。惟查，本件被上訴人係依系爭契約之法律關係，請求上訴人給付前揭款項，與被上訴人上述另案請求徐O煌清償債務，係為不同之法律關係，權利關係內容各異，縱給付目的相同，而屬不真正連帶債務，然上訴人既稱前揭被上訴人請求徐O煌清償債務之事件尚未確定，復未能證明徐O煌已就系爭債務為任何給付，自無礙本件被上訴人可得

向上訴人請求之數額，是上訴人此部分之抗辯，自難為其有利認定之處。

七、綜上所述，被上訴人依系爭契約第8條第5項後段，請求上訴人給付3,743,594元本息，為有理由，應予准許。從而原審於上開範圍內為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　15　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　李怡諄

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　　115　　年　　7　　月　　15　　日

書記官　梁雅華

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。