臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2162號

原　　告　林元旗
訴訟代理人　陳睿智律師
　　鍾李駿律師
被　　告　德慶建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　張澤洋
訴訟代理人　王維立律師
複代理人　　賴邵軒律師
被　　告　王明彥
訴訟代理人　林月雪律師
　　江鶴鵬律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國111年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告德慶建設有限公司應給付原告新臺幣肆佰伍拾貳萬陸仟參佰伍拾肆元，及其中新臺幣肆佰萬元自民國一一一年十二月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告德慶建設有限公司負擔百分之七十八；餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰伍拾壹萬元為被告德慶建設有限公司供擔保後，得假執行；但被告德慶建設有限公司以新臺幣肆佰伍拾貳萬陸仟參佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者；或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不

在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之。判斷是否合於民事訴訟法第255條第1項第2款之「請求之基礎事實」同一，應考慮被告之防禦權是否受到不利益及在訴訟之過程，准予為訴之變更、追加後，原來已經進行過之訴訟資料與證據資料，有無繼續使用之可能性及價值（最高法院90年度台抗字第519號裁定意旨參照）。查本件原告起訴原主張依兩造間買賣契約為請求，並聲明：㈠被告應各給付原告新臺幣（下同）583萬8,700元，及自民國110年8月10日起至清償日止，年息5%計算之利息，如任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內免給付義務。㈡願供擔保，請准宣告假執行（見本院110年度訴字第2162號卷，下稱本院卷，第11頁）。嗣原告於111年7月26日以書狀對被告德慶建設有限公司（下稱德慶公司）追加不當得利為備位請求權基礎，並於同年月29日追加備位聲明：㈠德慶公司應給付583萬8,700元，及自110年8月10日起至清償日止，年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第405頁、417頁）。核原告上開所為，係與其主張與被告間關於房屋、土地買賣之同一基礎事實有關，請求利益之主張有其社會事實上之共通性及關聯性，且追加、擴張之訴部分亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸上開規定，應不在禁止之列，自應准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於105年間購買德慶公司開發興建之「德慶翡麗」建案（下稱系爭建案）房地，門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號10樓之1（下稱系爭房屋），坐落

基地為新北市○○區○○段000號地號土地（下稱系爭土地，並與系爭房屋合稱系爭房地），並與德慶公司及地主即被告王明彥（原名王明旺，下逕稱姓名）分別簽訂房屋買賣契約書、土地買賣契約書（下分稱系爭房屋契約、系爭土地契約，合稱系爭房地契約），總價為1,225萬8,000元（房屋、土地價款各半），並已給付簽約金共計400萬元（房屋、土地各給付200萬元），嗣因德慶公司對外積欠龐大債務，經債權人即訴外人郭進源聲請強制執行，致系爭房屋遭查封，德慶公司無法依約履行移轉系爭房屋之義務，原告遂於110年7月28日寄送存證信函予被告，分別限德慶公司於同年8月9日前排除前揭查封狀態、王明彥亦應偕同排除之，倘逾期未完成，則以該存證信函作為解除契約之意思表示，然期限屆至後，系爭房屋之查封狀態仍未排除，爰依系爭房屋契約第15條第1項、系爭土地契約第10條第1項、民法第259條第1、2款規定，提起本件訴訟，請求被告返還簽約金400萬，及系爭房地總價款15%計算之違約金183萬8,700元；若本院認系爭土地契約無效，則備位依民法第179條請求德慶公司返還系爭土地契約部分之簽約金200萬等語。並先位聲明：㈠被告應各給付原告新臺幣（下同）583萬8,700元，及自民國110年8月10日起至清償日止，年息5%計算之利息，如任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內免給付義務。㈡願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：㈠德慶公司應給付583萬8,700元，及自110年8月10日起至清償日止，年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、德慶公司辯稱：原告自106年2月間起居住在系爭房屋，迄今仍未遷出，縱認系爭房地契約經原告解除，德慶公司以前開期間原告使用系爭房屋之利益共計65萬8,201元，主張抵銷；另原告主張之違約金亦有過高情事，應予酌減等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、王明彥則以：伊與訴外人即另地主鐘天文、德慶公司就系爭

土地簽訂房地合建分售契約（下稱系爭合建契約），然系爭合建契約並未約定合建後土地分配之問題，且約定房、地各自出售，原告提出之系爭土地契約，其上「王明彥」之印文並非伊所有，亦非伊親自簽訂及用印，且依系爭合建契約參、二之約定，伊雖授權德慶公司代刻印章，然授權用印之範圍不含買賣系爭土地；另前開簽約金並未依系爭土地契約第4條第3項匯入王明彥指定之銀行專戶，而係匯入德慶公司之帳戶，伊並未收到系爭土地部分之簽約金，亦未委託德慶公司代收系爭土地之款項等語置辯。並答辯聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、查原告於105年11月21日與德慶公司簽訂系爭房屋契約，另於同日簽訂系爭土地契約，形式上載明賣方為「王明彥」，而購買系爭房地，約定房地總價為1,225萬8,000元（房屋、土地價款各半），原告業以匯款方式給付簽約金共計400萬元（房屋、土地各給付200萬元）至德慶公司之中國信託商業銀行新莊分行帳戶。又德慶公司因對外債務問題，經本院以108年度司執字第120826號強制執行事件，查封拍賣系爭房屋，德慶公司已無法將系爭房屋所有權移轉予原告（嗣系爭房屋因無人應買，而經債權人郭進源聲明承受），經原告於110年7月28日寄送存證信函予德慶公司，請其於同年8月9日前排除系爭房屋之查封，倘逾期未完成，原告則以該函為解除系爭房屋契約之通知等事實，有系爭房地契約、系爭房地之建物登記與土地登記公務用謄本、台北富邦銀行匯款委託書/取款憑條、存證信函暨附件、本院民事執行處110年11月3日新北院賢108司執宿字第120826號函等件在卷可稽（見本院卷第23頁至63頁、117頁、123頁至153頁、179頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

五、至原告主張因德慶公司未能依約移轉系爭房屋所有權予原告，原告得依系爭房屋契約書第15條第1項、系爭土地契約書第10條第1項約定，解除系爭房地契約，並依民法第259條第1、2款規定及前開契約規定，請求被告返還價金及賠償違

約金；如認系爭土地契約無效，則原告備位主張依民法第179條，請求德慶公司返還價金等語，則為被告所否認，並以前開情詞置辯。茲就兩造爭執要點分別判斷如下：

㈠系爭土地契約為德慶公司無權代理王明彥簽訂，經王明彥拒絕承認，原告即不得依系爭土地契約請求王明彥返還價金及賠償違約金：

1.王明彥未自行或授權德慶公司簽訂系爭土地契約：

⑴查王明彥於本院111年7月26日言詞辯論程序，受當事人訊問而具結陳稱：伊有與德慶公司就系爭土地簽立系爭合建契約，約定系爭房地出售後分潤價金，比例照契約走。系爭房屋德慶公司賣給誰伊都不知道，伊是很久之後才知道，房子已經蓋6、7年了，系爭土地出售給原告伊沒有參與，也沒有授權德慶公司法定代理人張澤洋（原名張銘水，下逕稱姓名）出售，他不會經過伊同意；系爭合建契約約明由伊授權德慶公司代刻印章1枚，並交由德慶公司保管使用，但有限定用途，買賣土地不包括在內，系爭土地契約所載之簽約款項伊沒有收受，伊不同意將系爭土地出售予原告，德慶公司賣伊都不知道，伊也沒授權，本件不承認德慶公司以伊名義出售土地給原告的契約等語（見本院卷第396頁至399頁）；張澤洋則於本院111年4月27日、同年6月14日行當事人訊問程序時具結陳述：系爭土地契約是伊用印的，王明彥沒有同意，但他也沒說不行，因為他把信託的章放在伊這裡給伊用，系爭房地簽約金400萬元都是由德慶公司收取，沒有轉200萬元給王明彥，系爭房地以外的銷售戶，買賣契約土地部分只有請地主鐘天文另外簽1份授權契約讓德慶公司出售，王明彥的部分沒有出售土地的授權，只有合建的授權等語（見本院卷第314頁至316頁、360頁）。另參諸系爭合建契約「壹、合作方式」第1條後段係約定：「甲方（即鐘天文、王明彥）將前項土地（按即系爭土地）依房屋建物之比例規劃持分土地面積，由甲、乙（即德慶公司）雙方自行出售；甲方得委託乙方於房地銷售時代收土地款，且房地需併

同銷售於同一購屋者，土地銷售價款佔房地總價款百分之五十，餘百分之五十為房屋款。」、第二條約定：「甲方出售第一條之土地由甲方與土地承購人自行簽訂『預定土地買賣契約書』，並依該買賣契約書由甲方單獨行使及負擔其權利及義務，其損益之計算及危險分擔等與乙方無涉。」；又「參、起造人約定」第2點係載明：「甲方授權乙方代刻印章乙枚，並同意交由乙方保管及使用，但乙方僅得使用該印章於本約有關申辦容積移轉、建築執照、使用執照、水電、申請門牌、產權登記等相關事務之用，不得將本授權印章使用於本約前述約定外之用途，否則視為乙方違約，乙方並應對甲方負損害賠償責任」等語（見本院卷第371頁至372頁），堪認王明彥與德慶公司簽立系爭合建契約時，原係約定以地主及德慶公司自行出售土地、房屋，損益各自計算為原則，如地主擬由德慶公司併同銷售與代收土地款，則需另行委託德慶公司銷售，而本件僅有地主鐘天文委託德慶公司一併銷售，王明彥則未為之，經張澤洋陳述如前，且系爭合建契約雖約定由地主授權德慶公司代刻印章1枚，並交由德慶公司保管使用，然出售土地之買賣契約用印，依契約文義未在得逕行使用該印章處理之範圍，綜上各情，堪認系爭土地契約並非由王明彥親自簽訂，王明彥亦無授權德慶公司代理簽立系爭土地契約。

⑵原告雖主張：地主與建設公司進行合建分售，衡情不會親自參與銷售過程，而由建設公司對外銷售，且系爭土地契約簽約處附近即為系爭建案之接待中心，足認德慶公司有權代理王明彥出售系爭土地云云。惟查，張澤洋雖稱：在土地買賣契約上用印王明彥的印章是經其同意，這是信託契約的章，王明彥同意這個章給伊使用，沒有限制伊使用的範圍，他知道伊將契約小章用印在買賣契約上，伊有告訴他，他知道伊有在賣，因為是公開銷售都有廣告，出售房屋跟土地一般都是建設公司的事，跟地主無關，地主只要把錢拿回去就好，王明彥沒有委託伊幫他出售土地，賣給原告的部分是伊自己

的部分，伊會在系爭土地契約上用王明彥的印章是因為系爭合建契約等語（見本院卷第315頁至317頁、360頁），然此顯與系爭土地契約記載出賣人係王明彥、系爭合建契約所約定之印章授權使用範圍，及張澤洋前開自承王明彥未特別授權德慶公司銷售土地等節，均不相符且有矛盾，難認可採；且地主與建設公司間合建契約之合作方式實有多端，本件並無相當證據資料，可認德慶公司及王明彥間之實際運作模式，係與系爭合建契約中明文約定「系爭房地由雙方自行出售」不同，又王明彥縱知悉系爭建案之銷售，仍無從據以論斷王明彥同意德慶公司代為銷售系爭土地為其所有部分，仍不能逕論王明彥有授權德慶建設簽訂系爭土地契約。

2.系爭土地契約亦無表見代理或無權代理經本人承認之情形：

⑴原告雖主張系爭土地契約應有表見代理之適用云云。惟按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任，固為民法第169條所明定。然所謂由自己之行為表示以代理授與他人，必須本人有具體可徵之積極行為，足以表見其將代理權授與他人之事實，方足當之；所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，則指知他人表示為其代理人而與相對人為法律行為時，原應即為反對之表示，使其代理行為無從成立，以保護善意之第三人，竟因其不為反對之意思表示，致第三人誤認代理人確有代理權而與之成立法律行為而言（最高法院109年度台上字第1929號判決意旨參照）；又我國人民將自己之印章交付他人，委託他人辦理特定事項者，比比皆是。倘持有印章之該他人除受託辦理之特定事項外，其他以本人名義所為之任何法律行為，均須由本人負責，未免過苛（最高法院70年台上字第657號判例、86年度台上字第208號判決意旨參照）。查王明彥雖因系爭合建契約，而同意由德慶公司代刻印章，並交由德慶公司保管使用，然系爭合建契約已明揭授權使用之範圍，其中未包含使用該印章簽立土地買賣契約，已如前述，不能僅因系爭土地

契約係以王明彥名義作成，且有蓋印其印章，即認王明彥必須為此負責；且本件亦無具體可徵之積極行為，得認王明彥曾表示授與代理權予德慶公司辦理系爭土地出售之特定事項，或王明彥知悉德慶公司表示為其代理人，而不為反對之意思表示，揆諸上開說明，自無從認王明彥應負表見代理人之責。

⑵另按無代理權人以代理人之名義所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力，民法第170條第1項定有明文。而此項法律行為之承認，如相對人確定者，須以意思表示向相對人為之，始能發生效力，此觀同法第116條第2項之規定自明；又承認由本人以明示或默示意思表示為之，均無不可。惟所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院104年度台上字第128號、111年度台上字第549號判決意旨參照）。經查，張澤洋固於本院稱：本件土地融資王明彥1,800萬，另外一個地主4,300萬左右，再加上建築融資共9,000萬，經永豐銀行拍賣，都還完以後有結餘款，地主都有分配，王明彥拿了1,800多萬回去，這當然有包含本件土地簽約金200萬，有一併結算的意思。王明彥知道系爭房屋的基地出售後，沒有向伊發函或提起無權代理相關訴訟等語（見本院卷第316頁、360頁至361頁），且王明彥確實曾對永豐銀行提起訴訟，請求返還剩餘信託財產，經臺灣臺北地方法院以109年度重訴字第1102號判決永豐銀行應給付王明彥1,730萬1,082元及遲延利息，有該案判決書在卷可考（見本院卷第409頁至413頁）；然依王明彥在本院所陳述：伊有委任律師對永豐銀行提起返還剩餘信託財產之訴，並拿回1,700多萬元，是一開始有向永豐銀行借錢都沒還，最後有9間空屋連同土地一起拍賣，法院就直接把拍賣價金土地款部分撥給永豐銀行，房屋款部分撥給僑馥公司，該案土地是法院拍賣後直接過戶給拍定人，伊都

沒有經手，那9戶沒有包含原告這戶，這戶是最後一次拍賣的6戶之一，但目前還有訴訟在進行，系爭房地出售伊沒有分到任何分潤或是錢；伊知道系爭房地賣給原告後，德慶公司都沒跟伊聯絡，伊也沒辦法管張澤洋，他想怎麼做就這麼做等語（見本院卷第397頁至398頁），對照系爭房地確係在另案110年2月23日判決後之同年8月26日始進行拍賣，因無人應買而由債權人承受（見本院卷第117頁、413頁），顯然前次王明彥所取回之款項，並不包含系爭房地之價金部分甚明，且王明彥前雖未對德慶公司或原告發函或提起訴訟主張權利，然卷內亦乏證據資料，可證王明彥有以何舉動或特別情事，足認其已向系爭土地契約之相對人即原告，表示承認德慶建設就系爭土地出售之無權代理。況王明彥於本院審理中，均委任律師以書狀或言詞表示系爭土地契約非其親自簽訂、未授權德慶公司或德慶公司法定代理人張澤洋用印等節，並已本人到庭明確表示不承認系爭土地契約（見本院卷第399頁），堪認王明彥已就該無權代理人所為之法律行為拒絕承認。

3.系爭土地契約確定對王明彥不生效力，原告即不得依系爭土地契約請求王明彥返還價金及賠償違約金：

再按無權代理人所為之法律行為，非經本人承認，對於本人不生效力，屬效力未定之法律行為，該法律行為發生效力與否，繫於本人是否承認，本人如已為承認，該無權代理法律行為即對於本人確定發生效力；本人如已為拒絕承認，該無權代理法律行為即確定的對於本人不生效力（最高法院109年度台上字第1456號判決意旨參照）。查系爭土地契約既係德慶公司無權代理王明彥所簽立，且經王明彥拒絕承認，業經認定如前，從而，系爭土地契約已確定對王明彥不生效力，而不得拘束王明彥，則原告主張依系爭土地契約第10條第1項約定，得請求王明彥返還土地價金及賠償違約金，要屬無據，不能准許。

㈡德慶公司應返還系爭房地契約之簽約金，及賠償房屋部分之

違約金予原告：

1.原告得依系爭房屋契約第15條第1項約定，請求德慶公司返還系爭房屋之已付價金200萬元：

⑴按除依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人外，土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，土地登記規則第141條第1項第2款定有明文。是不動產經法院囑託辦理查封登記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態（最高法院107年度台上字第2428號判決意旨參照）。經查，系爭房屋經新北市新莊地政事務所以本院108年11月15日新北院賢108司執宿字第120826號函，於同年月18日辦理查封登記在案（債權人：郭進源，債務人：德慶公司，限制範圍：全部），有系爭房屋之建物登記公務用謄本存卷可查（見本院卷第123頁），則依上說明，系爭房屋在查封登記未塗銷前，德慶公司對於系爭房屋移轉登記之義務，仍處於給付不能之狀態，要無疑義。

⑵次按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限，催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第254條定有明文。又原告及德慶公司已於系爭房屋契約第15條第1項約定：「因可歸責於乙方（即德慶公司，下同）之事由致無法出售本買賣標的時，經甲方（即原告，下同）以書面通知限期改善仍未改善者，甲方得解除契約。」（見本院卷第35頁）查原告於110年7月28日寄發系爭存證信函通知德慶公司「於110年8月9日前排除買賣標的物之查封，履行買賣契約事宜，若貴公司逾期未完成，則以本函為解除契約之通知」等語，有存證信函在卷可參（見本院卷第53頁），是原告業以存證信函催告通知德慶公司，倘未於110年8月9日前依約排除系爭房屋遭查封致無法履行買賣契約之情形，將依法解除契約，不另為通知之事實，是於該存證

信函到達被上訴人時，一面有使被德慶公司負遲延責任之效力，同時亦具備解除契約之要件（最高法院81年度台上字第1000號判決意旨參照）；再該存證信函業經德慶公司於110年7月29日收受，有中華郵政掛號郵件收件回執可參（見本院卷第63頁），惟系爭房屋迄原告之催告履約期限即110年8月9日，仍遭查封登記致德慶公司處於給付不能之狀態，則原告主張系爭房屋契約於110年8月10日已生解除之效力，應屬有據。

⑶再按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務。由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第259條第1款、第2款及第233條第1項分別定有明文。按系爭房屋契約第15條第1項約定：「因可歸責於乙方之事由致無法出售本買賣標的時，經甲方以書面通知限期改善仍未改善者，甲方得解除契約。本契約解除時，乙方除應將甲方已繳付之價款悉數退還甲方外，並應同時賠償本契約房屋總價款百分之十五計算之違約金予甲方，但該違約金超過已繳價款者，則以已繳價款之金額為限。」（見本院卷第35頁）；是以，系爭契約既經原告合法解除，則原告依系爭房屋契約第15條第1項之約定，請求德慶公司返還已付簽約金200萬元，即為可採。

2.原告得依民法第179條規定，請求德慶公司返還系爭土地之已付價金200萬元：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。次按為給付原因之法律行為不成立或無效時，其給付即自始欠缺原因。故當事人一方本於一定目的而為給付時，其目的在客觀上即為給付行為之原因，給付如欠缺其原因時，他方當事人受領給付即無法律上之原因，應成立不當得利（最高法院108年度台上字第2217號判決意旨參

照）。查系爭土地契約為德慶公司無權代理王明彥簽訂，並經王明彥拒絕承認，即已確定不生效力，如前所述，則原告交付德慶公司收受之系爭土地契約之簽約金200萬元，當屬自始欠缺給付原因，是原告依民法第179條規定，請求德慶公司返還原告所給付之200萬元，要屬有據。

3.原告得依系爭房屋契約第15條第1項約定，請求德慶公司應給付原告違約金91萬9,350元：

⑴查系爭房屋之總價，依系爭房屋契約第5條約定為612萬9,000元（見本院卷第32頁），而原告已支付房屋總價200萬元等情，已如前述，則依系爭房屋契約第15條第1項約定，原告於解除系爭房屋契約後，即得請求德慶公司給付房屋總價15%計算之違約金，但以已繳價款之金額為限，則依系爭房屋價款15%計算之違約金，應為91萬9,350元（計算式：6,129,000元×15%＝919,350元），未逾原告已繳納之價款200萬元。

⑵德慶公司雖辯稱：本件約定之違約金過高，應予酌減云云。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項分別定有明文。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院109年度台上字第1795號判決意旨參照）。查系爭房屋契約第15條第1項屬損害賠償總額預定性違約金，為兩造所不爭執（見本院卷第364頁）；又原告主張其因本件

德慶公司違約所造成之損害，計有系爭房屋之裝潢費用（含安裝廚具）、無法動用此部分已付價款之利息損失、及系爭房屋交易價額之差價，並提出工程相關單據、原告台北富邦銀行帳戶各類存款歷史對帳單、內政部不動產交易實價登錄檢索資料、內政部不動產資訊平台-111Q2住宅價格季指數資料等件為據（見本院卷第277頁至285頁、305頁至310頁、464頁至477頁），被告則未對於原告所主張之損害情形為實質抗辯，本院審酌上情，認原告因德慶公司違約致實際所受損害金額，應已逾本件原告得向德慶公司請求之違約金數額，況違約金條款為當事人基於私法自治原則於契約中自由約定，德慶公司應係兩造締約時，經濟及履約能力較強之一方，自得充分衡酌本身履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，為公平之約定，則其自應受該違約金條款之拘束，復無相當事證足認上開比例之違約金確有過高之情形，則原告請求德慶公司依系爭房屋契約第15條所訂數額91萬9,350元賠償違約金，應屬適當。

⑶至原告主張依系爭土地契約第10條第1項約定，亦得請求該部分之違約金云云，然系爭土地契約既已對王明彥不生效力，已如前述，德慶公司亦非系爭土地契約之當事人，且系爭房屋契約亦無約定倘系爭土地契約不生效力時，得向房屋出賣人併請求土地部分之違約金，則原告此部分之請求，即無理由。

㈢關於德慶公司所為抵銷抗辯部分：

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條定有明文。另按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之，民法第259條第3款亦定有明文。是買受人受領房屋已居住相當期間，於買賣契約解除後，自應估計與租金額相當之金錢返還出賣人

（最高法院78年度台上字第611號、102年度台上字第1222號判決意旨參照）。

2.經查，原告及德慶公司間就系爭房屋所為之契約業經原告合法解除，業如上述，因此互負民法第259條規定之回復原狀義務，則系爭房屋契約依法即溯及於訂約時失其效力，原告占有使用系爭房地，自失其法律上原因。又原告自陳德慶公司於106年2月將系爭房屋交由原告使用等語，有原告寄送德慶公司之存證信函及律師函在卷可參（見本院卷第53頁至55頁），足徵原告自106年2月搬入而占有使用系爭房屋，可獲得相當於租金之利益，揆諸前揭說明，德慶公司得依民法第259條第3款規定行使回復原狀請求權。故德慶公司辯稱原告應返還自106年2月搬入系爭房屋起計算至110年12月31日止占有系爭房屋所受相當於租金額之利益，並主張與被告所需返還原告之買賣價金、違約金及利息互為抵銷，洵屬有據，應為可採。又德慶公司主張以65萬8,201元作為原告占有系爭房屋所受相當於租金額之利益，為原告所不爭執（見本院卷第181頁至185頁、第201頁至202頁）。原告雖另主張以解約後所生之損害賠償，其中裝潢費用116萬6,390元，再與德慶公司上開得抵銷部分為抵銷云云（見本院卷第201頁），惟按賠償總額預定性之違約金，乃以該違約金作為債務人於債務不履行時之損害賠償總額之預定（或推定）。當事人有損害賠償總額預定性違約金之約定時，如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，債權人除得請求債務人履行原債務及支付違約金外，不得再請求債務人支付或賠償因債務不履行而生之其他債務，此觀民法第250條第2項之規定甚明（最高法院102年度台上字第889號判決意旨參照），而本件違約金既為損害賠償預定性質，業如前所認，則原告自不得於違約金外再為請求，進而以此為抵銷，其此部分主張應非有據。

3.又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方受領之給付物，應返還之，受領之給付為金錢者，應附加自受領

時起之利息償還之；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第259條第1款、第2款、第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。惟按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，如為懲罰之性質，於債務人不履行債務時，債權人除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應認為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償額，不得更請求遲延利息（最高法院110年度台上字第2147號判決意旨參照）。查本件德慶公司應返還原告之房屋買賣價金及不當得利共計400萬元（計算式：200萬元＋200萬元＝400萬元），依上規定，就買賣價金部分原得請求自受領日起之利息一併返還；不當得利請求部分，係屬未定給付期限之金錢債權，應自原告催告德慶公司限期給付而未為之時（即110年8月10日）起，得請求德慶公司給付遲延利息，是原告就此部分，均請求自110年8月10日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，應屬可採。惟就違約金91萬9,350元部分，因本件違約金為損害賠償預定性質，為本院所認定，則原告自不得於違約金外，更請求遲延利息賠償其損害，是原告該部分遲延利息之請求即屬無據，應予駁回。

4.末按清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原本，民法第323條前段定有明文。是本件德慶公司抗辯以其得向原告請求返還占有系爭房屋所受相當於租金額之利益，與其應返還原告之買賣價金及不當得利為抵銷，依前開規定應先用以抵充德慶公司應給付原告之利息，而核計德慶公司應支付原告之利息為26萬5,205元【即計算自110年8月1

0日起至111年12月6日言詞辯論終結時，計算式：4,000,000元x5％x（1+119/365）/365＝265,205元，元以下四捨五入】。準此，德慶公司以其得向原告請求返還占有系爭房屋所受相當於租金額之利益65萬8,201元，先與其應返還原告之款項利息26萬5,205元為抵銷，經抵銷後尚有租金額之利益39萬2,996元（計算式：658,201元-265,205元＝392,996元）且上開期間之利息既經抵銷，本件原告請求利息之起算日即為111年12月7日。再者，上開所餘相當於租金額之利益39萬2,996元部分，再行與應返還與原告之本金491萬9,350元（計算式：房屋價金200萬元＋不當得利200萬元＋違約金91萬9,350元＝491萬9,350元）予以抵銷，則德慶公司尚應給付原告452萬6,354元（計算式：4,919,350元－392,996元＝4,526,354元）。從而，本件原告請求被告給付452萬6,354元，及其中400萬元自111年12月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，於此範圍內為有據，逾此範圍則屬無據。

六、綜上所述，原告依系爭房屋契約第15條第1項約定、民法第259條第2款、第179條規定，請求德慶公司給付452萬6,354元，及其中400萬元自111年12月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分請求，為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

九、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　11　　日

民事第二庭　法　官　宋泓璟

以上正本係照原本做成。

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。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　　1　　月　　11　　日

書記官　鄧筱芸