

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第491號

上訴人 劉文川

被上訴人 林美玲

訴訟代理人 楊盤江律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國113年8月23日臺灣臺中地方法院112年度訴字第287號第一審判決提起上訴，本院於114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按債權人以各連帶債務人為共同被告提起給付之訴，以被告一人提出非基於其個人關係之抗辯，而經法院認為有理由者為限，始得適用民事訴訟法第56條第1項之規定（最高法院111年度台上字第1271號判決意旨參照）。準此，應負連帶債務之共同被告之一人提起上訴，提出非基於其個人關係之抗辯，第二審法院審理時，程序上應先將未提起上訴之其餘共同被告列為上訴人處理，惟日後判決結果若係上訴駁回，則因其上訴非有利益於共同訴訟人，判決書當事人欄自無庸將未提起上訴之其餘共同被告列為上訴人。查原審判命上訴人與原審共同被告○○○○、○○○、○○○、○○○（後4人下稱○○○○等4人，與上訴人合稱劉文川等5人）應於繼承其等被繼承人○○○之遺產範圍內，連帶給付被上訴人新臺幣（下同）6萬6,025元本息，僅上訴人提起上訴，提出非基於個人關係之抗辯，然因本院審理結果，認其上訴為無理由（詳後述），依上說明，其上訴效力不及於○○○○等4人，自無須將之併列為上訴人，先此敘明。

貳、實體事項

01 一、被上訴人主張：伊與○○○、原審共同被告○○○、○○  
02 ○、○○○○、○○○、○○○（合稱○○○等6人）於民  
03 國111年8月25日簽立土地買賣契約書（下稱系爭契約），約  
04 定伊以新臺幣（下同）64萬1,000元向○○○等6人購買坐落  
05 臺中市○區○○○○段0000000地號土地（下稱系爭土地）  
06 應有部分4分之3（下稱系爭應有部分），並已交付簽約款30  
07 萬元，尾款34萬1,000元則待111年10月15日前點交系爭土地  
08 時付清。詎系爭土地為○○○等6人共有之臺中市○區○○  
09 ○○段0000○號建物（門牌號碼：臺中市○區○○街000○○  
10 號，下稱A建物）占用如原判決附圖編號（下稱編號）A部  
11 分，及第三人所有之同段0000建號建物（門牌號碼：臺中市  
12 ○區○○街000○○號，下稱B建物；與A建物合稱系爭地上  
13 物）占用編號B部分。○○○等6人未依系爭契約第9條第2  
14 項、第11條第1項約定，於點交系爭土地前清除系爭地上  
15 物，伊遂於112年1月5日以台中何厝郵局9號存證信函（下稱  
16 系爭存證信函）催告○○○等6人於7日內清除系爭地上物，  
17 否則系爭契約即為解除，○○○等6人仍未置理，伊已合法  
18 解除系爭契約，依系爭契約第10條第3項約定，○○○等6人  
19 應返還所收價金30萬元，並支付懲罰性違約金9萬6,150元。  
20 又上開金額為可分之債，應由○○○等6人平均分擔之，而  
21 ○○○於112年1月10日死亡，劉文川等5人就繼承○○○遺  
22 產範圍內，應連帶負清償責任等情。爰依系爭契約第10條第  
23 3項約定及民法第1153條規定（下稱系爭請求權），求為命上  
24 訴人應與○○○○等4人於繼承○○○之遺產範圍內，連帶  
25 給付被上訴人6萬6,025元，並加計自民事追加被告準備書狀  
26 繕本（下稱系爭繕本）送達翌日起算法定遲延利息之判決（原  
27 審為上訴人此部分敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴；未  
28 繫屬本院部分，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

29 二、上訴人則以：○○○等6人未先依土地法第34條之1規定通知  
30 共有人是否依系爭契約條件承購，即進行後續用印，系爭契  
31 約尚未生效。且○○○等6人已將A建物拆除，並未違約。又

01 劉文川等5人係於原審測量後始知悉B建物有占用系爭土地之  
02 情形。縱認伊等應給付違約金，該違約金額過高，應予酌減  
03 等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分  
04 廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之  
05 聲請均駁回。

06 三、本件經兩造整理爭執、不爭執事項，並簡化爭點如下（見本  
07 院卷第88-89頁）：

08 (一)不爭執事項（經採為本件判決基礎）：

- 09 1.○○○等6人授權○○○○於111年8月25日與被上訴人簽立  
10 系爭契約，約定由被上訴人向○○○等6人購買系爭應有部  
11 分，買賣價金64萬1,000元，被上訴人已依系爭契約交付簽  
12 約款30萬元，並約定於111年10月15日前點交系爭土地（見  
13 原審卷一第21-23頁土地登記第一類謄本、第25-51頁土地買  
14 賣契約書、第53-63頁不動產買賣（租賃）授權書、地籍圖  
15 謄本）。
- 16 2.○○○於112年1月10日死亡，其繼承人為劉文川等5人（見  
17 原審卷一第193-203頁繼承系統表、戶籍謄本）。
- 18 3.○○○等6人所共有之A建物占用系爭土地如編號A所示部  
19 分，及第三人所有之B建物占用系爭土地如編號B所示部分  
20 （見原審卷一第73-75頁系爭A建物登記第一類謄本、第313-  
21 315頁系爭B建物登記第二類謄本、第417-429頁原審勘驗筆  
22 錄、現場照片、第439頁土地複丈成果圖）。
- 23 4.被上訴人依系爭契約第10條第1項約定，於112年1月5日以系  
24 爭存證信函通知○○○等6人「於函到7日內依約拆除占用系  
25 爭土地之地上物，否則買賣契約即為解除，不另通知」等  
26 語，○○○、○○○○、○○○、○○○於112年1月6日收  
27 受，○○○於同年月7日收受，○○○則因郵政機關未獲會  
28 晤，於同年月9日經製作招領通知後，以逾期招領為由退回  
29 （見原審卷一第95-99頁系爭存證信函、第279頁信封、第10  
30 1-113頁、第281-293頁中華郵政掛號郵件收件回執）。

31 (二)爭點：

01 1.被上訴人是否已經合法解除系爭契約?

02 2.上訴人是否應返還買賣價金及給付違約金予被上訴人?違約  
03 金應否酌減?

04 四、得心證之理由

05 (一)被上訴人主張○○○等6人授權○○○○於111年8月25日與  
06 被上訴人簽立系爭契約，約定由被上訴人以64萬1,000元向  
07 ○○○等6人購買系爭應有部分，被上訴人已依系爭契約交  
08 付簽約款30萬元，○○○等6人應於111年10月15日前點交；  
09 嗣○○○於112年1月10日死亡，其繼承人為劉文川等5人，  
10 且系爭土地上有系爭地上物等情，為上訴人所不爭執（見不  
11 爭執事項1.至3.），堪信屬實。至上訴人雖抗辯系爭契約係  
12 買賣系爭應有部分，未先依土地法第34條之1規定辦理，尚  
13 未生效云云；然因土地法第34條之1第4項所定之優先承購權  
14 僅係共有人間之權利義務關係，並無對抗第三人之效力，故  
15 ○○○等6人出賣系爭應有部分之共有人通知義務，純屬共  
16 有人間之內部關係，其等縱未踐行此項通知義務，逕出售系  
17 爭應有部分予被上訴人，對他共有人僅生應否負損害賠償責  
18 任之問題，不影響其出售、處分之效力，是其此部分所辯自  
19 不足採。

20 (二)被上訴人已合法解除系爭契約：

21 1.被上訴人主張因○○○等6人未依約清除系爭地上物，伊於  
22 催告後已合法解除系爭契約等語，則為上訴人所爭執，並以  
23 前詞置辯。然依系爭契約第9條第2項、第11條第1項、第10  
24 條第3項依序約定：「本買賣土地如有地上物時，除雙方另  
25 有約定外，乙方（即○○○等6人）於點交前應將地上物清  
26 除，如有第三人占用者，並應負責排除」；「甲（即被上訴  
27 人）乙雙方約定簽定本土地買賣契約書後，乙方應向地政機  
28 關申請土地複丈手續，並應於交屋款前完成鑑界。鑑界結果  
29 如有第三人占用土地者，乙方應負責於點交土地前排除」；  
30 如乙方有其他違約情事時，甲方得解除本契約等語（見原審  
31 卷一第33頁）。可見系爭土地如有地上物時，不論何人所

01 有，○○○等6人即負有清除地上物之義務。而兩造均不爭  
02 執系爭土地上有系爭地上物，則○○○等6人即應於111年10  
03 月15日點交前，將系爭地上物清除，並排除第三人占用，否  
04 則被上訴人即得定期催告後解除系爭契約。

05 2.又被上訴人曾於112年1月5日以系爭存證信函定期催告○○  
06 ○等6人依約拆除占用系爭土地之地上物，否則即解除系爭  
07 契約，不另通知等語；且○○○、○○○○、○○○、○○  
08 ○、○○○均於112年1月7日以前即已收受該存證信函；○  
09 ○○則因郵政機關未獲會晤，於同年月9日經製作招領通知  
10 後，以逾期招領為由退回等情，已為兩造所不爭執（見不爭  
11 執事項4.），堪予認定。而按表意人將其意思表示以書面郵  
12 寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對  
13 人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明  
14 其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知  
15 時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對  
16 人實際領取為必要（最高法院109年度台上大字第908號裁定  
17 意旨參照）。查上訴人並未舉證證明○○○客觀上有何不能  
18 領取之正當事由，則依前揭說明，應認系爭存證信函之意思  
19 表示已於112年1月9日到達○○○而發生送達之效力。○○  
20 ○等6人既未於收受系爭存證信函7日內即同年1月16日前依  
21 催告清除系爭地上物，並排除第三人占用系爭土地，堪認系  
22 爭契約已於112年1月16日合法解除。上訴人雖辯稱被上訴人  
23 未給予清除系爭地上物之合理期間，其解約不合法云云。然  
24 ○○○等6人為系爭土地之共有人，對系爭土地之使用狀況  
25 自不得諉為不知，且買賣土地約定進行鑑界、清除地上物，  
26 以釐清產權責任，實為社會交易所常見，而於本件買賣關係  
27 中，被上訴人既非企業經營者，上訴人亦非消費者，契約雙  
28 方有平等議約能力，並就該等事項已明確約定履約期限，縱  
29 因○○○等6人對系爭土地遭系爭地上物占用情形有所誤  
30 判，仍應受系爭契約之拘束。是上訴人此部分所辯，自無可  
31 採。

01 (三)關於被上訴人得請求上訴人給付之金額：

02 1.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金；約定  
03 之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1  
04 項、第252條分別定有明文。而違約金有損害賠償性質及懲  
05 罰性質，前者係以違約金作為債務不履行所生損害賠償總額  
06 之預定，並不具懲罰色彩；後者則以強制債務履行為目的，  
07 確保債權效力之強制罰，具有懲罰性，債務人於違約時除應  
08 支付違約金外，仍應依契約約定或其他債之關係負損害賠償  
09 責任。而當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀事  
10 實、社會經濟狀況、當事人實際所受損害及債務人如期履行  
11 債務時債權人可享受之一切利益為衡量標準。違約金屬懲罰  
12 性違約金者，並應參酌債務人違約情狀以為判斷（最高法院  
13 109年度台上字第1013號、111年度台上字第2334號、112年  
14 度台上字第652號判決意旨參照）。查系爭契約第10條第3項  
15 後段、第4項約定：「……如乙方（即○○○等6人）毀約不  
16 賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方（即被  
17 上訴人）除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起三  
18 日內，立即將所收款項如數返還甲方，並於解約日起十日內  
19 另交付原所收款項計算之金額予甲方，以為違約損害賠  
20 償」、「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之  
21 行使」。可見系爭契約於債務人違約時除應支付違約金外，  
22 仍應依契約約定或其他債之關係負損害賠償責任，而將違約  
23 金與其他之損害賠償併列，足認該違約條款係以強制債務履  
24 行為目的，以確保債權效力之強制罰，具有懲罰性，是被上  
25 訴人主張前開約定之違約金性質為懲罰性違約金，應屬可  
26 採。則被上訴人主張系爭契約因○○○等6人違約而解除，  
27 並依系爭契約第10條第3項後段約定，請求○○○等6人返還  
28 已付價金30萬元，並給付懲罰性違約金，自屬有據。又被上  
29 訴人以其因解除系爭契約受有無法轉售系爭土地獲利之消極  
30 損害，及委任律師費6萬元之積極損害，主張懲罰性違約金  
31 為9萬6,150元等語，則為上訴人所否認，並抗辯違約金過高

01 等語。經查，參酌內政部頒布之成屋買賣契約書範本第11條  
02 第1項：「賣方違反第7條（所有權移轉）第1項或第2項、第  
03 9條（交屋）第1項前段約定時，買方得定相當期限催告賣方  
04 解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除  
05 應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之2單利計算  
06 之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之  
07 違約金；惟該違約金以不超過房地總價款15%為限。」（見  
08 本院卷第139頁）。本件雖非以成屋為買賣標的，然仍屬就  
09 不動產所簽立之買賣契約，且觀被上訴人請求違約金之依據  
10 即系爭買賣契約第10條第3項後段所定之違約金額為「原所  
11 收款項計算之金額」，與前開範本規定之賣方違約金數額相  
12 同，是本院自得參照該範本作為違約金是否過高之衡量標  
13 準。再本件如依被上訴人請求以○○○等6人所收價款同額  
14 計算違約金為30萬元，占系爭契約總價（64萬1,000元）之4  
15 7%，遠超過前開範本規定之15%上限，確有過高之情形，上  
16 訴人抗辯應予酌減，即為可採。本院衡以被上訴人與○○○  
17 等6人係於111年8月25日訂立系爭契約，嗣於112年1月16日  
18 解除，併參酌○○○等6人違約情形，被上訴人所受損害情  
19 形等情狀，認被上訴人所得請求給付之違約金，應予酌減為  
20 系爭土地總價64萬1,000元之15%即9萬6,150元（計算式：64  
21 1,000×15%=96,150）為適當。基上，被上訴人自得依系爭  
22 契約第10條第3項後段約定請求○○○等6人給付買賣價金30  
23 萬元、懲罰性違約金9萬6,150元，合計39萬6,150元。

24 2.再按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法  
25 律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；其  
26 給付本不可分而變為可分者亦同，民法第271條定有明文。  
27 前開規定數人負同一債務而其給付可分者，應各平均分擔  
28 之。此項屬可分之債，應於平均分擔後，各就其分擔之部分  
29 負清償之責（最高法院113年度台上字第2235號判決意旨參  
30 照）。查被上訴人請求○○○等6人返還已支付價金及違約  
31 金，核屬可分之債，依上開說，應由其6人平均分擔之，依

01 此計算，其6人應各負擔之數額為6萬6,025元。又劉文川等5  
02 人為○○○之繼承人，依法應於繼承○○○之遺產範圍內連  
03 帶清償之。

04 (四)綜上所述，被上訴人依系爭請求權請求上訴人應與○○○○  
05 等4人於繼承○○○之遺產範圍內連帶給付被上訴人6萬6,02  
06 5元，及自系爭繕本送達翌日即112年4月9日起至清償日止，  
07 按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。原審就  
08 此部分為上訴人敗訴之判決，核無違誤。上訴人上訴意旨指  
09 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其  
10 上訴。

11 (五)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
12 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此  
13 敘明。

14 五、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

16 民事第六庭 審判長法官 許秀芬  
17 法官 戴博誠  
18 法官 莊宇馨

19 正本係照原本作成。

20 不得上訴。

21 書記官 謝安青

22 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日