臺灣高等法院民事判決

107年度消上字第21號

上　訴　人　洪韡華
　　朱志仁
共　　同
訴訟代理人　吳彥鋒律師
上　訴　人　點石開發實業股份有限公司
法定代理人　楊清峰
上　訴　人　蔡景浚
共　　同
訴訟代理人　陳豪杉律師
　　羅元秀律師

上列當事人間請求返還價金等事件，兩造對於中華民國107年9月18日臺灣臺北地方法院106年度消字第67號判決各自提起上訴，本院於109年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回洪韡華、朱志仁後開第二項之訴及該部分假執行之聲請，暨命洪韡華、朱志仁負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分：㈠點石開發實業股份有限公司、蔡景浚應各再給付洪韡華新臺幣陸拾參萬零伍佰元、朱志仁新臺幣柒拾萬參仟元，及均自民國一百零六年十月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈡第二項所命給付，於點石開發實業股份有限公司、蔡景浚任一人為給付後，另一人於給付範圍內免給付義務。

洪韡華、朱志仁其餘上訴及假執行之聲請均駁回。

點石開發實業股份有限公司、蔡景浚之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由點石開發實業股份有限公司、蔡景浚負擔百分之八十五，餘由洪韡華、朱志仁負擔。

事實及理由

一、上訴人洪韡華、朱志仁（下各逕稱其名，合稱洪韡華2人）

主張：洪韡華為向上訴人點石開發實業股份有限公司（下稱點石公司）承購坐落新北市○○區○○段○○○段00000000地號土地（下稱系爭土地）之「000 00000000000號公寓」建案（下稱系爭建案）B1棟1樓（與系爭土地合稱系爭B1棟房地），於民國103年10月16日，分別與點石公司簽訂「00000000000000號公寓」房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）、與上訴人蔡景浚（下逕稱其名，與點石公司合稱點石公司2人）簽訂系爭土地買賣契約（合稱系爭B1棟房地契約），約定房屋總價新臺幣（下同）600萬元、土地總價661萬元，合計1261萬元，洪韡華已繳納系爭B1棟房地價款231萬元。朱志仁則於103 年10月14日購買系爭建案B2棟1樓（與B1棟1樓合稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭B2棟房地，與系爭B1棟房地合稱系爭房地），並分別與點石公司、蔡景浚簽訂系爭B2棟房地買賣契約（與系爭B1棟房地買賣契約合稱系爭房地契約），約定房屋總價665 萬元、土地總價741 萬元，合計1406萬元，朱志仁已繳納系爭B2棟房地價款258 萬元。詎點石公司違反系爭房屋買賣契約約定之開工期限並逾期完工，爰依系爭房屋買賣契約第1條第2項、第22條第1款、第3款及系爭土地買賣契約第1條第2項、第12條第1項約定，依不真正連帶法律關係，請求點石公司2人返還洪韡華2人已繳納之價款，暨按系爭房地總價款15%計算之違約金等語。並聲明：㈠點石公司、蔡景浚應各給付洪韡華420萬1500元、朱志仁468萬9000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。上開所為給付，如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免給付義務。㈡願供擔保請准宣告假執行。原審為洪韡華2人部勝、部敗之判決，即判命點石公司、蔡景浚應各給付洪韡華294萬500元、朱志仁328萬3000元，及均自106年10月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，且如任一人為上開給付時，另一人於其給付範圍內免給付義務；駁回洪韡華2人其餘之訴。洪韡華2人及點石公司2人就其等敗訴部分不服，各自提起上訴。

洪韡華2人並上訴聲明：㈠原判決不利於洪韡華2人部分廢棄。㈡點石公司及蔡景浚應各再給付洪韡華126萬1,000元、朱志仁140萬6000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。且如任一人為上開給付時，另一人於其給付範圍內免給付義務。㈢願供擔保請准宣告假執行。暨對點石公司2人之上訴，答辯聲明：點石公司2人之上訴駁回。

二、點石公司2人則以：點石公司於104年1月間即依新北市政府工務局（下稱新北市工務局）建築執照申報開工標準作業程序，繳交空氣污染防制費用，進行系爭建案開工前準備作業，然系爭建案因屬山坡地開發案，基於安全考量，申報開工所需文件及程序較為繁瑣，新北市工務局遲至104年4月15日方核准開工，系爭建案開工遲延非可歸責於點石公司。且洪韡華2人自系爭房屋買賣契約所載開工日即104年3月1日起，長達3年期間均未向點石公司提出有關系爭建案遲延開工之主張，並繼續繳納系爭房屋買賣契約所約定之款項，至106年10月始以點石公司違約遲延開工為由，主張解除系爭房地契約，已違反誠信原則。另系爭建案因經新北市工務局抽查後要求辦理變更設計，經點石公司多次與主管機關溝通、說明及申覆，於105年11月10日始經主管機關同意備查，故應將點石公司依法進行申覆而停工之期間扣除，經扣除後，點石公司並未逾期完工。且系爭房地契約並未約定點石公司2人須對另一人之行為負連帶或共同承擔之責，點石公司2人間無不真正連帶關係存在。縱點石公司2人須負遲延開工及完工之責，洪韡華2人請求之違約金亦過高，應予酌減等語，資為抗辯。點石公司2人就原審判令其等應依不真正連帶法律關係分別給付洪韡華2人本息部分不服，提起上訴，並聲明：㈠原判決不利於點石公司2人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，洪韡華2人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。暨對洪韡華2人之上訴，答辯聲明：㈠洪韡華2人之上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項（見本院卷240至241頁，並因論述為部分文字修刪）：

㈠洪韡華於103年10月16日與點石公司簽訂系爭房屋買賣契約，約定房屋總價600 萬元（包含車位總價款56萬元），並於同日與蔡景浚簽訂系爭土地買賣契約，約定土地總價661萬元（內含車位價款74萬元）。

㈡洪韡華已繳房屋價款105萬元、車位價款22萬元、土地價款104萬元，合計231萬元；除土地價款104 萬元外，其餘款項均由點石公司收取。

㈢朱志仁於103 年10月14日與點石公司簽訂系爭房屋買賣契約，約定房屋總價665 萬元（包含車位總價款56萬元），並於同日與蔡景浚簽訂系爭土地買賣契約，約定土地總價741萬元（內含車位價款74萬元）。

㈣朱志仁已繳房屋價款117 萬元、車位價款22萬元、土地價款119萬元，合計258 萬元；除土地價款119 萬元外，其餘款項均由點石公司收取。

㈤系爭房屋買賣契約第10條記載系爭建案最遲應於104年3 月1日前開工，並於開工日起900日曆天內完工。點石公司申報開工日為104 年4 月15日，並於107 年2 月14日取得使用執照。

㈥洪韡華2人委請律師於106 年10月3日寄送第463號、第462號存證信函予點石公司2人，並經點石公司2人於106 年10月6日收受。

㈦106年7月30日因尼莎颱風停班停課1日，屬不可歸責於點石公司2人事由而影響系爭建案之工程期間。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院108年12月6日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷241頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠點石公司2人有無違反系爭房屋買賣契約第10條第1項「開工

期限」及「完工期限」之約定？

1.依系爭房屋買賣契約第10條第1項約定 ：「本建物之工程最遲應於民國104年3月1日前開工，並於開工日起900個日曆天內完工(本約所稱完工，係指本建築工程向主管機關取得使用執照之日而言)」，可知點石公司至遲應於104年3月1日開工，並應於開工後900個日曆天內取得使用執照，據此計算，點石公司依約完工之期限應為106年8月17日。惟查，點石公司遲至104年4月15日方申報開工，並於107年2月14日始取得使用執照，已為兩造所不爭（見不爭執事項㈤），依上說明，均已逾系爭房屋買賣契約所約定之開工期限及完工期限。

2.點石公司雖辯稱：伊於104年1月已著手進行申報開工準備作業，但遲至104年4月15日始經主管機關核准開工，此開工準備期間之延誤，非可歸責於點石公司之事由云云，並提出新北市政府環境保護局104年1月23日營建工程空氣污染防制費繳款書、新北市工務局105年4月14日新北工施字第1050629995號函為據（見原審卷137至138頁）。惟上開繳款書係訴外人合眾建築經理股份有限公司（即系爭不動產開發信託之受託人）於104年1月26日繳納營建工程空氣污染防制基金之單據，無法執以證明點石公司申報開工之依據。而新北市工務局上開函文說明二記載：「…本案於104年4月15日臨櫃辦理申報開工並於當日核准備查在案。」等語，益徵點石公司確實遲至104年4月15日始臨櫃申報開工，明顯違反系爭房屋買賣契約第10條第1項開工日之約定。故點石公司上開遲延開工不可歸責於己之辯，自無可採。

3.點石公司另抗辯系爭建案因主管機關進行抽查時未能釐清建案設計，致未能如期同意備查而停工多時，影響500個日曆天，此為不可歸責於點石公司之事由云云，並提出新北市工務局104年6月30日新北工建字第1041208320號函（下稱工務局104年函文）、申請書、新北市工務局105年11月10日新北工建字第1052170891號函（下稱工務局105年函文）為憑

（見原審卷139至150頁）。惟工務局104年函文說明四係記載：「請確實依抽查結論洽區域承辦或協審單位辦理，且應於申辦使用執照前完成程序…」等語，並未勒令點石公司停工，而點石公司亦提出任何經主管機關勒令停工之證據，空言泛稱因遭主管機關抽查而未同意備查致停工多時影響完工云云，顯難憑信。且點石公司所委任之蕭家福建築師在接獲工務局104年函文將抽查結論所載「未符事項」等缺失通知後，隨即針對「抽查結論不符事項第3點」，表明「GL2地下一層座標線Y4及X4增設複壁」等語（見本院卷227頁），可徵蕭家福建築師確實已依工務局104年函文要求增設部分複壁。但因增加複壁影響建案面積，故新北市工務局於104年9月17日函覆蕭家福建築師仍應依抽查結論辦理變更設計(見本院卷122至123頁)，經蕭家福建築師於105年1月21日申請變更設計(見本院卷234頁)，並於「整地計畫書圖」、「3-1建築配置計劃」、「3-1-1建築使用計劃」明確表明「配合新北市工務局104年6月16日核准建造執照(函變更設計)案件抽查委員會(第1042次)會議結論進行建築配置變更，本次變更僅調整A、B兩棟建築地下室與複壁範圍，並調整GL分界線位置。建築變更前後差異對照如下表所示：…。」等語(見本院卷235頁)，足徵點石公司確實有依新北市工務局上開抽查結論申請及進行「變更設計」。對照原核准之建築圖說(見本院卷236頁)及變更設計後之建築圖說(見本院卷237頁)，明顯可見變更後圖說下方之GL2外牆部分已有不同，其下方外牆附近停車位之配置，業因外牆變更而內縮，足認系爭建案應有新北市工務局抽查結論所載「不符規定項目」之缺失存在，且屬可歸責於點石公司，故點石公司上開不可歸責之辯，亦無可採。又系爭房屋買賣契約第22條第1款係約定：「賣方違反…『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約」等語，即點石公司違反系爭建案關於開工及完工期限之約定時，買方即洪韡華2人即得行使契約解除權，並未限制洪韡華2人須在一定期間行使解約權，則點

石公司以洪韡華2人至106年10月間始行使約定解除權為由，辯稱其等解約與誠信原則有違云云，不足為採。

4.綜上，點石公司依約應於104年3月1日開工，並於106年8月18日前完工（按應加計106年7月30日因尼莎颱風停班停課1日，見不爭執事項㈦），卻於104年4月15日方臨櫃申報開工，並遲至107年2月14日始取得使用執照，有如前述，已違反系爭房屋買賣契約第10條第1項關於「開工期限」及「完工期限」之約定，則洪韡華2人以此為由，委請律師於106年10月3日寄送第463號、第462號存證信函予點石公司2人，主張依系爭房屋買賣契約第22條第1項約定解除系爭房屋買賣契約，並經點石公司2人於106年10月6日收受（見不爭執事項㈥），自屬有據，堪認系爭房屋買賣契約業經洪韡華2人合法解除。

㈡洪韡華2人請求點石公司2人應負不真正連帶責任，有無理由？

1.按所謂契約之聯立，只須數內容不同之契約具有相互依存之結合關係，即足成立，至於當事人是否係以同一締約行為結合各個契約，則非所論。聯立契約性質上具有不可分離之關係，同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約（最高法院104年度台上字第1405號、86年度台上字第2665號判決意旨參照）。次按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務（最高法院101年度台上字第367號判決意旨參照）。依系爭房屋買賣契約第1條第2項：「本建物坐落之土地由買方另向蔡景浚購買，且本約與買方和蔡景浚所簽定之『土地預定買賣契約書』兩件契約具有連帶關聯，對任何一項契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部。」，以及系爭土地買賣契約第1條第2項：「本土地坐落之房屋由買方另向點石開發實業股份有限公司價購，且本約與買方和點石開發實業股份有限公司所簽定之

『房屋預定買賣契約書』兩件契約具有連帶關聯，對任何一項契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除其效力均及於兩契約全部。」約定，洪韡華2人雖分別與點石公司、蔡景浚簽訂系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約，然系爭房地契約就洪韡華2人所購買之系爭土地及系爭房屋，均分別記載其等所購買之買賣標的及權利範圍，並約定任一契約違約即視為二契約均違約等語（見原審卷16、32、43、58頁）；且系爭房屋買賣契約第17條及系爭土地買賣契約第4條、第6條第1項、第10條之約定，就系爭土地有關買賣價金之給付、所有權之移轉及稅捐之繳納，均配合系爭房屋之施工、取得使用執照之進度（見原審卷23、33、36、39、50、59、62、65頁）等語觀之，足見兩造雖各自就系爭土地及系爭房屋分別締結契約，然締約目的均在一併完成系爭房地之移轉、交付，系爭土地與系爭房屋均屬緊密不可分之契約標的，若互缺其一，契約目的即無法達成，足認兩造就系爭房屋與系爭土地所締結之買賣契約，性質上為聯立契約，彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，任一部分不履行，即視同全部違約。依上說明，點石公司2人就系爭房屋、系爭土地締結買賣契約具有同一給付目的，應對洪韡華2人各負全部給付義務，而屬不真正連帶債務。故洪韡華2人以系爭房屋買賣契約與系爭土地買賣契約屬聯立契約，任一契約不履行，視同全部違約，請求點石公司2人就系爭房地契約之債務各負全部給付之不真正連帶責任等語，自屬有據。

2.從而，洪韡華2人以點石公司違反系爭房屋買賣契約第22條第1款約定為由解除系爭房屋買賣契約，依系爭房屋買賣契約第1條第2項及系爭土地買賣契約第1條第2項約定解除系爭土地買賣契約，並經點石公司2人於106年10月6日收受（見不爭執事項㈥），堪認系爭土地買賣契約亦經洪韡華2人合法解除。則洪韡華2人於合法解除系爭房地契約後，依系爭房屋買賣契約第22條第3款及系爭土地買賣契約第12條第1項

約定，請求點石公司及蔡景浚返還洪韡華、朱志仁已繳納之系爭房地價款231萬元及258萬元（見不爭執事項㈡、㈣），均屬有據。

㈢洪韡華2人以系爭房地總價款15%計算請求違約金，有無理由？又違約金是否過高應予酌減？

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條定有明文。又違約金有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償總額預定之性質者。如為懲罰性質之違約金約定者，債務人於債務不履行時，債權人除得請求違約金外，如另有其他損害，尚得依其他法律關係請求賠償其他之損害；如為損害賠償總額預定性質者，則應視為就債權人所受之損害，業已依契約預定其賠償，自不得更行請求其他之賠償損害（最高法院99年度台上字第1257號判決意旨參照）。是除當事人另有訂定外，民法第250條所規定之違約金，應不具違約罰之性質，而是債務不履行所生損害賠償額之預定。查系爭房屋買賣契約第22條第3款：「買方依第一款（即指點石公司違反開工及完工期限之約定）或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則已繳價款為限。」，及系爭土地買賣契約第12條第1項：「賣方如有違約事項或反悔或違反第十一條第一、二款約定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之土地價款及遲延利息全部退還予買方外，並應同時賠償土地總價款（含車位價款）百分之十五為上限之違約金。但該賠償之違約金金額以不超過買方已繳價款數額為限。」約定（見原審卷24頁反面、第36頁反面、第51頁反

面、第62頁反面），其內容均無點石公司2人如未依約履行時，洪韡華2人除得沒收上開既付價款外，如因解約而另有損害，尚得依其他法律關係請求賠償之約定，故上開違約金之約定，應視為因不於適當時期履行債務所生損害之賠償總額。

2.復按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法第252條規定，酌減至相當之數額，然是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及債務人若能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。又約定有違約金者，有債務不履行情事發生時，債權人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定之違約金，請求債務人支付。如約定之違約金過高者，債務人固得依民法第252條規定，請求法院減至相當之數額，惟就約定違約金過高之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任（最高法院83年度台上字第2879號、86年度台上字第1084號、92年度台上字第697號判決意旨參照）。查系爭建案於104年4月15日開工後，於104年6月30日因應新北市工務局抽查要求，將系爭建案部分外牆進行變更設計，點石公司因此變更自行停工，致遲誤完工期限達6個月。本院考量系爭建案位處山坡地帶，結構安全自屬重要，在確認系爭建案外牆是否應加強設置複壁以前，外牆結構部分本不可貿然施作，期間點石公司亦就新北市工務局通知函文進行多次申覆（見本院卷122至125、141至157頁），可徵點石公司應非故意拖延施工進度，則點石公司2人雖因可歸責於己之事由，而延誤系爭建案關於開工及完工期限之約定，惟衡諸點石公司上開所提客觀事實、兩造履約情形（103年10月間締約、106年10月解約）及洪韡華2人所受損害（點石公司遲誤完工期限6個月）等情，認點石公司2人尚有可減輕違約責任之事由存在，爰依民法第252條規定，酌減本件違約金至系爭房地總價款之10%為宜。是洪韡華、朱志仁得請求之違約金應分別為126萬1000元（12,610,000元×10%）、140萬6000元（14,0

60,000元×10%）。

㈣綜上，洪韡華、朱志仁依不真正連帶給付責任，請求點石公司、蔡景浚各給付洪韡華357萬1000元（計算式：2,310,000元＋1,261,500元＝3,571,000元）、朱志仁398萬6000元（計算式：2,580,000元＋1,406,000元＝3,986,000元），以及分別自起訴狀繕本送達翌日即106年10月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求為無理由，應予駁回。從而，洪韡華2人請求點石公司2人各應給付洪韡華357萬1000元本息、朱志仁398萬6000元本息，如點石公司2人其中1人為給付，另1人於給付範圍內免給付義務，均屬有據。

五、綜上所述，洪韡華2人依系爭房屋買賣契約第22條第1款、第3款、第1條第2項、系爭土地買賣契約第1條第2項、第12條第1項約定，請求點石公司、蔡景浚應各給付洪韡華357萬1000元、朱志仁398萬6000元，及均自106年10月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息；且上開所為給付，其中任一人為給付，另一人於給付範圍內即免給付義務之部分，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分【即點石公司、蔡景浚應各給付洪韡華357萬1000元、朱志仁398萬6000元不足部分，依序為63萬500元（3,571,000元－2,940,500元＝630,500元）、70萬3000元（3,986,000元－3,283,000元＝703,000元）】，為洪韡華2人敗訴之判決，自有未洽。洪韡華2人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。原審就上開不應准許部分，為點石公司2人敗訴之判決，核無違誤，點石公司2人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其等之上訴。又洪韡華2人上訴請求點石公司2人再給付金額敗訴部分，合計未逾150萬元，不得上訴第三審，無庸另為准免假執行之諭知，而駁回其等假執行之聲請，併予敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件洪韡華2人之上訴為一部有理由、一部無理由，點石公司2人之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第85條第1項、第78條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　11　　日

民事第三庭

審判長法　官　林玉珮

法　官　何君豪

法　官　朱美璘

正本係照原本作成。

洪韡華、朱志仁不得上訴。

點石開發實業股份有限公司、蔡景浚如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（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；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　109　　年　　2　　月　　12　　日

書記官　林敬傑

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。