臺灣高等法院民事判決

108年度上字第1438號

上　訴　人　寶悅建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　許清芳

上　訴　人　席中珍

共　　同

訴訟代理人　林維堯律師

　　李平義律師

複　代理人　李琳華律師

被　上訴人　楊惠君

訴訟代理人　梅玉東律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國108年10月31日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第403號第一審判決提起上訴，本院於109年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決主文第二項關於命席中珍給付逾新臺幣肆佰貳拾萬元，及自民國一〇八年八月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，暨該部分假執行之宣告廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

席中珍其餘上訴駁回。

寶悅建設股份有限公司之上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：其於民國95年10月1日、2日分別與訴外人真晶建設股份有限公司（下稱真晶公司）、上訴人席中珍簽訂房屋、土地及停車位買賣契約書（下稱系爭房屋、土地、停車位買賣契約，合稱系爭買賣契約），向其等購買臺北市○○區○○段0○段000○000○000地號土地（下稱319、320、321地號土地，合稱系爭土地）上「新第來亨建築No.78」預售建案（下稱系爭建案，建照號碼為臺北市政府工務局建照

執照94建字第370號，下稱系爭建造執照）編號C棟6樓、D棟8樓房屋及土地（下稱6C戶房地、8D戶房地，合稱系爭房地），及編號第22號、第24號之停車位（下稱22號停車位、24號停車位，合稱系爭停車位），約定其中6C戶房屋價額新臺幣（下同）108萬元、土地價額430萬元，8D戶房屋價額110萬元、土地價額438萬元，22號停車位之建物價款24萬元、土地價款94萬元，24號停車位之建物價款24萬元、土地價款94萬元，總價款為1,322萬元，被上訴人已依約支付價款共210萬元。嗣上訴人寶悅建設股份有限公司（下稱寶悅公司，與席中珍合稱為上訴人）於97年3月24日與被上訴人簽訂補註條款(下稱系爭補註條款），約定真晶公司將系爭買賣契約權利義務轉由寶悅公司承受，並由寶悅公司負履行責任。然寶悅公司逾系爭買賣契約及補註條款約定之完工期限仍未完成系爭建案，經被上訴人先後於107年6月20日、108年1月15日、108年2月1日，以107東律字第0000000號律師函（下稱620號律師函）、108東律字第0000000號律師函（下稱115號律師函）、台北北門郵局324號存證信函（下稱324號存證信函）催告寶悅公司履約，寶悅公司仍未依約履行，已構成系爭房屋買賣契約第9條及系爭停車位買賣契約第12條之違約事由，被上訴人業依系爭房屋買賣契約第20條第1項及系爭停車位買賣契約第13條第1項約定，以起訴狀繕本之送達解除系爭房屋、停車位買賣契約。另席中珍為系爭建案之土地出賣人，長達13年未完成買賣契約，並與訴外人陳志棟發生產權糾紛，已構成系爭土地買賣契約第10條第1項之違約事由，其業依系爭土地買賣契約第11條第1項及系爭停車位買賣契約第13條第1項約定，以108年7月25日民事追加被告狀之送達解除系爭土地、停車位買賣契約。又系爭房屋、土地及停車位買賣契約屬聯立契約，其中一買賣契約經解除，其餘買賣契約應同其效力，且上訴人彼此間為不真正連帶債務，縱非屬不真正連帶債務，亦應負共同給付責任。爰依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項、

停車位買賣契約第13條第1項、民法第259條規定，請求擇一判命寶悅公司、席中珍各給付420萬元（含已受領之210萬元價款及同額違約金），並均加計自系爭買賣契約解除之翌日即108年3月19日起算之法定遲延利息，上開給付，上訴人其中一人為給付，另一人於其給付範圍免給付之義務等語。（原審為上訴人敗訴之判決，寶悅公司、席中珍就原審命其等給付各逾68萬元、142萬元本息部分聲明不服，提起上訴。至上訴人其餘敗訴部分及被上訴人請求超逾上開部分，未據其等聲明不服，該部分非本院審理範圍）。並於本院聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：陳志棟於95年4月11日與席中珍簽訂土地買賣契約（下稱系爭甲買賣契約），約定由席中珍以總價1億3,384萬元向陳志棟買受：①319地號、321地號土地、②陳志棟就其所有319地號與訴外人臺北市教育會所有320地號土地合建契約之權利義務（約定由陳志棟出資建造）、③陳志棟就319、320地號土地已取得許可建築之建築執照。嗣席中珍於95年5月間申請上開建築執照之變更（即基地由319、320地號土地增加321地號土地及建築容積增加），並於95年5月24日取得臺北市政府工務局之許可。嗣陳志棟未依約履行，致席中珍無法達成與臺北市教育會以合建方式開發系爭土地之目的，並與陳志棟纏訟數年，系爭建案無法完成興建不可歸責於上訴人，被上訴人不得解除系爭買賣契約。又真晶公司於97年1月28日經股東會通過申請解散，並陸續於97年初通知系爭建案各簽約戶解約並返還價金，惟被上訴人不願意解約，真晶公司為完成解散後清算程序，始由寶悅公司出面承受真晶公司關於系爭房屋、停車位買賣契約中關於建物部分之權利義務，並不包括系爭土地買賣契約，縱使系爭房屋、土地、停車位買賣契約間因契約聯立而效力互相依存，然依契約相對性原則，上訴人仍係依各契約之約定各自負擔各契約責任，並非不真正連帶債務或共同給付關係。又被上訴人並未合法解除系爭土地、停車位買賣契約，且系爭房屋、土

地、停車位之價款係屬可分，寶悅公司、席中珍受領被上訴人給付價款各自為68萬元、142萬元，被上訴人僅得請求寶悅公司、席中珍各自返還68萬元、142萬元，且被上訴人亦已同意解約退款作為系爭建案無法完成之解決方式。因系爭買賣契約就違約金均未特別訂明為懲罰性違約金，該違約金之性質應屬損害賠償預定總額之違約金，被上訴人仍須證明其受有損害。縱認被上訴人得請求違約金，該違約金應以系爭房屋、土地、停車位之價款分別計算，且系爭房地及停車位買賣總價款為1,322萬元，被上訴人僅給付價款210萬元，解約後受有免給付剩餘價款1,112萬元之利益。且自98年7月13日起至起訴狀繕本送達寶悅公司之日止，以存款利息年息2%計算，被上訴人所受之利息利益為215萬3,320元。另被上訴人因上訴人未給付而無庸繳納貸款986萬元之利息受有利益81萬6,381元，依民法第216條之1規定應予損益相抵。此外，被上訴人已繳納價款210萬元，僅占系爭房地及停車位買賣總價款1,322萬元之15%，被上訴人請求210萬元違約金顯屬過高，有違公平及誠信原則，依民法第252條規定，違約金應酌減至31萬5,000元等語，資為抗辯。並於本院聲明：㈠原判決關於命寶悅公司、席中珍給付各超過68萬元本息、142萬元本息部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人於95年10月1日、2日分別與真晶公司、席中珍簽訂系爭買賣契約，購買系爭房屋、土地及停車位，約定其中6C戶房屋價額108萬元、土地價額430萬元，8D戶房屋價額110萬元、土地價額438萬元，22號停車位之建物價款24萬元、土地價款94萬元，24號停車位之建物價款24萬元、土地價款94萬元，系爭房屋、土地、停車位總價款為1,322萬元。

㈡被上訴人已給付寶悅公司6C戶房屋價款23萬元、8D戶房屋價款23萬元、22號車位之建物價款11萬元、24號車位之建物價款11萬元，共計68萬元。另已給付席中珍6C戶土地價款51萬

元、8D戶土地價款51萬元、22號停車位之土地價款20萬元、24號停車位之土地價款20萬元，共計142萬元。

㈢被上訴人與寶悅公司於97年3月24日簽訂系爭補註條款，同意由寶悅公司承擔被上訴人與真晶公司所簽訂系爭房屋、停車位買賣契約之權利義務。

㈣系爭建案已確定無法完成興建。

四、被上訴人主張其已依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項約定、停車位買賣契約第13條第1項約定，解除系爭買賣契約，且系爭房屋、土地、停車位買賣契約屬聯立契約，其中一買賣契約經合法解除，其餘買賣契約亦應同其效力一併解除，其得請求上訴人本於不真正連帶債務關係，各返還已受領之210萬元價款及給付同額違約金，並均加計自其解除系爭買賣契約翌日起算之法定遲延利息等語，為上訴人所否認，並執前詞置辯。經查：

㈠系爭房屋、土地、停車位買賣契約是否屬於聯立契約？

1.按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係，其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運（司法院院字2287號解釋參照）。而各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。

2.系爭房屋買賣契約第25條第1項約定：「任何口頭承諾或未載明於本契約書內之敘述，均視為無效。本契約不得單獨成立，應和買方（即被上訴人）與本約房屋座落之基地所有權人（即席中珍）就其應有持份另行簽署之預定土地買賣契約書共同履行始生法律效力」（原審卷第33至34、91至92

頁）。系爭土地買賣契約第6條、第10條第2項約定：「本預定買賣之土地，雙方（即被上訴人、席中珍）同意依與本約併同簽署生效之預定房屋買賣契約書各條各項規定之期限、方式辦理點交，並依該條款之精神履行各約定義務」、「本契約不得單獨成立，應與房屋、車位之預定買賣契約書及其附件共同簽署，並應併同履行始生法律效力，其解除時亦同」（原審卷第56、60、114、118頁）。系爭停車位買賣契約附件㈤代辦貸款委託書第7條約定：「本委託書內容一經簽立，非經賣方同意，不得撤銷、中止或變更。本委託書為房地買賣契約之附件，於簽約時一併簽立」（原審卷第152、176頁）。可見被上訴人與真晶公司、席中珍於締約時已約定系爭房屋、土地、停車位買賣契約間具有連帶不可分性，應共同履行，倘僅就系爭房屋、土地、停車位單獨給付，其契約之目的在整體上即無法達成，相互間具有依存關係，依上開說明，系爭房屋、土地、停車位買賣契約應屬聯立契約，彼此具有不可分之關係，於其中一買賣契約經合法解除，其餘買賣契約亦應同其命運，而生解除之效力。

㈡系爭買賣契約是否業經被上訴人合法解除或兩造合意解除？

1.系爭房屋買賣契約第9條第1項前段、第2項、第20條第1項前段約定：「本預售房屋之建築工程應於接待中心拆除後，三個月內申報開工，自接待中心拆除後起算六〇〇日曆天內完成主建物，附屬建物及使用執照所定之必要設施，而以建築主管機關核發使用執照之日為完工日」、「賣方（即寶悅公司）如逾前款期間未開工或完工者，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五計算遲延利息予買方（即被上訴人），若逾期六個月仍未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第二十條違約之處罰約定處理」、「賣方違反第九條第二項及第十九條第一、二項約定者，買方得解除契約」等語。且系爭補註條款第1條、第2條約定：「買方同意本合約賣方真晶建設股份有限公司之權利義務自即日起全部由寶悅建設股份有限公司承受、擔保本合約履行責任」、「買賣雙方同意本房屋

買賣契約書第9條約定有關完工期限，調整為由原約定之完工期限再加計365工作天」等語，有系爭房屋買賣契約、系爭補註條款在卷可稽（原審卷第16、21至22、32、74、79至80、90頁）。是寶悅公司應於上開期限內完成系爭房屋之興建。又系爭建案因席中珍與陳志棟間土地買賣糾紛，陳志棟未協助席中珍向臺北市教育會請求辦理信託登記，及陳志棟未履行約定配合席中珍申辦貸款之義務，致席中珍無法取得貸款，亦無法與臺北市教育會就系爭建案之房屋分配達成合意，致系爭建案未能如期完工，有陳志棟與席中珍、訴外人黃旭田（下稱席中珍等2人）間請求確認信託契約無效等事件之本院100年度重上更㈡字第33號判決附卷可憑（原審卷第268至277頁），且為上訴人所不爭，則被上訴人主張寶悅公司已構成系爭房屋買賣契約第9條第2項之違約事由，其得依該房屋買賣契約第20條第1項約定解除系爭房屋買賣契約，即非無據。至上訴人辯稱系爭建案開工後，因陳志棟阻撓並聲請對系爭建案進行假處分，且陳志棟未履行系爭甲買賣契約，以致系爭建案無法完成，此非可歸責於上訴人等語，固提出本院100年度重上更㈡字第33號判決、最高法院106年度台上字第189號裁定、原法院95年度民執字第62479號、96年度民執字第16452號執行筆錄為證（原審卷第251至284頁、本院卷第101至102頁）。然系爭房屋買賣契約第20條第1項已明定寶悅公司逾該房屋買賣契約第9條第2項及系爭補註條款第2條約定期限6個月仍未能完工，即視同寶悅公司違約，被上訴人即得解除系爭房屋買賣契約。況席中珍與陳志棟就系爭甲買賣契約所生之糾紛，與被上訴人無涉，本應由上訴人自行排除，席中珍未解決與陳志棟間土地買賣糾紛，寶悅公司未依系爭買賣契約、補註條款約定之完工期限完成系爭建案，均屬可歸責於上訴人之事由，上訴人此部分所辯，要無可取。系爭建案已逾期未能完工，且係可歸責於上訴人之事由所致，業如前述。而被上訴人先後於107年6月20日、108年1月15日、108年2月1日以620號存證信函、115

號律師函、324號存證信函催告寶悅公司履約而未履行，亦有620號、14051號、324號存證函、115號律師函在卷可佐（原審卷第179至188頁）。則被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項約定，以起訴狀繕本之送達解除系爭房屋買賣契約，即屬有據。系爭房屋買賣契約應於本件起訴狀繕本送達寶悅公司之108年3月18日（原審卷第201頁）生解除之效力。

2.系爭房屋、土地、停車位買賣契約為聯立契約，各契約均不能單獨存在，具有不可分之關係，其中一買賣契約如經合法解除，其餘買賣契約亦應同其命運，系爭房屋買賣契約已由被上訴人於108年3月18日合法解除，詳如前述，則系爭土地、停車位買賣契約亦應於108年3月18日生解除之效力，是被上訴人主張系爭買賣契約均已合法解除，應屬可採。又系爭土地、停車位買賣契約既於108年3月18日同生解除之效力，有關被上訴人依系爭土地買賣契約第11條第1項、系爭停車位買賣契約第13條第1項約定，以108年7月25日民事追加被告狀繕本之送達解除系爭土地、停車位買賣契約部分，自無庸再予審究。

3.上訴人另辯稱被上訴人已同意以解約退款作為系爭建案無法完成之解決方式等語。然證人即系爭建案代銷人員徐敏於本院證稱：其有通知被上訴人系爭建案停工及可辦理解約退款，被上訴人表示不想退款，希望再等1年，而與寶悅公司簽訂展延完工期限1年之系爭補註條款，當時並未討論到展延完工期限後，系爭建案仍無法完成，被上訴人是否同意解約退款的問題，其於1年期限屆滿後通知被上訴人辦理解約退款，被上訴人雖口頭說好，但均未至寶悅公司辦理等語（本院卷第217、219頁）。依證人徐敏之證言，可知兩造並未達成系爭建案於1年期限屆滿後仍無法完成即解除系爭買賣契約之合意。雖被上訴人於證人徐敏通知時曾口頭說好，然此應僅為知悉通知內容之表示，其事後既未至寶悅公司完成解約退款手續，且真晶公司、席中珍與其他購買戶就系爭

建案無法完成已達成解約退款共識時，均由該購買戶簽立切結書以資為憑，復有上訴人所提切結書3份為證（本院卷第167至171頁）。上訴人並未舉證證明被上訴人已簽立上述切結書，或確已同意以解約退款作為系爭建案無法完成之解決方式，自難認兩造已合意解除系爭買賣契約，上訴人之前開所辯，並非可採。

㈢被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項約定、民法第259條規定，請求寶悅公司、席中珍各返還已受領價款210萬元，並負不真正連帶債務責任，有無理由？

1.按不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競合所致，多數債務人之各債務具有客觀之同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人其中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務而言。

2.系爭房屋買賣契約第20條第1項約定：「賣方（即寶悅公司）違反第九條第二項及第十九條第一、二項約定者，買方（即被上訴人）得解除契約，解約時賣方除應將買方已繳之房地價款返還並應同時賠償房地總價款百分之二十之違約金」等語（原審卷第32、90頁）。足見寶悅公司與被上訴人已約定被上訴人合法解除系爭房屋買賣契約時，寶悅公司就被上訴人已繳納之「房地價款」應一併返還。又系爭房屋買賣契約業經被上訴人於108年3月18日解除，系爭土地、停車位買賣契約則同其效力，已如前述。寶悅公司、席中珍已受領被上訴人給付房地價款各68萬元、142萬元，共計210萬元，為上訴人所不爭，依上開說明，被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項約定，請求寶悅公司返還上開房地價款210萬元，即屬有據。

3.又系爭土地買賣契約第11條第1項雖約定：「解約時賣方（即席中珍）除應將買方（即被上訴人）已繳之土地價款退還買方外，並應同時賠償土地總價款百分之二十之違約金」等語（原審卷第61、119頁）。系爭停車位買賣契約第13條

第1項約定：「解約時賣方（即上訴人）除應將買方（即被上訴人）已繳之價款及遲延利息全部退還外，並應同時賠償總價款百分之二十之違約金予買方」（原審卷第140、164頁）。然考量系爭房屋、土地、停車位買賣契約為聯立契約，且系爭土地買賣契約第10條第2項約定：「本契約不得單獨成立，應與房屋、車位之預定買賣契約書及其附件共同簽署，並應併同履行始生法律效力，其解除時亦同」等語（原審卷第60、118頁），系爭房屋、土地、停車位買賣契約須共同履行，任一未履行，即不能達契約目的，各契約債務具有客觀上之同一目的，彼此間具有連帶不可分性，上訴人對被上訴人應各負全部給付之契約義務等情，應認就被上訴人已繳納價款之返還，寶悅公司、席中珍本於各別簽訂之買賣契約，對被上訴人亦應各負全部給付之義務，如其中一人已為給付，另一人即同免責任。上訴人辯稱基於契約相對性原則，上訴人依各契約之約定各自負擔各契約責任，並非不真正連帶債務關係，且系爭房屋、土地、停車位之價款係屬可分，被上訴人僅得請求寶悅公司、席中珍各自返還68萬元、142萬元等語，並非可採。被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項約定，請求寶悅公司、席中珍本於不真正連帶債務關係各返還其已繳納價款210萬元，核屬有據。

㈣系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項約定之違約金性質為何？

1.按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債務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，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得

請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。

2.系爭房屋買賣契約第20條第1項、第2項、第4項約定：「一、賣方（即寶悅公司）違反第九條第二項及第十九條第一、二項約定者，買方（即被上訴人）得解除契約，解約時賣方除應將買方已繳之房地價款返還並應同時賠償房地總價款百分之二十之違約金。二、如買方違約本契約含附件之各項規定時，賣方得逕行解除本約，並得沒收依房屋總價款百分之二十計算之懲罰性違約金額。…四、前述違約情事，其另有損害者，違約之一方應對他方負損害賠償之責任（包括預期利益損失、再銷售費用、再銷售損失、回復原狀及向主管機關所為檢舉致生之罰鍰之費用在內」（原審卷第32至33、90至91頁）。系爭土地買賣契約第11條第1項、第2項、第4項約定：「一、設因可歸責於賣方（即席中珍）之事由，致本契約無法履行時，買方（即被上訴人）得解除契約。解約時賣方除應將買方已繳之土地價款退還買方外，並應同時賠償土地總價款百分之二十之違約金。二、如買方違約本契約含附件之各項規定時，賣方得逕行解除本約，並得沒收依土地總價款百分之二十計算之懲罰性違約金額。…四、前述違約情事，其另有損害者，違約之一方應對他方負損害賠償責任」等語（原審卷第61、119頁）。系爭停車位買賣契約第13條第1項約定：「賣方（即上訴人）違反前條第一項之規定者，買方（即被上訴人）得以存證信函定相當催告期限解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之價款及遲延利息全部退還外，並應同時賠償總價款百分之二十之違約金予買方。但該賠償金額超過買方已繳之價款者，以已繳價款為限。…四、前述違約情事，其另有損害者，違約之一方，應對他方負損害賠償責任（包括預期利益之損失在內）」等語（原審卷第140至141、164至165頁）。可見除系爭違約金外，被上訴人如有損害，更得請求損害賠償，系爭房屋、土地、停車位買賣契約所定違約金，其性質應為懲罰性違約金，堪予認定，上訴人

抗辯系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項約定之違約金性質為損害賠償總額預定性質之違約金云云，即非可取。

㈤被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項約定，請求寶悅公司、席中珍各給付違約金210萬元，並負不真正連帶債務責任，有無理由？

1.按當事人約定有違約金者，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。又系爭房屋買賣契約第20條第1項約定：「賣方（即寶悅公司）違反第九條第二項及第十九條第一、二項約定者，買方（即被上訴人）得解除契約，解約時賣方除應將買方已繳之房地價款返還並應同時賠償房地總價款百分之二十之違約金」等語（原審卷第32、90頁）。足見寶悅公司與被上訴人已約定被上訴人合法解除系爭房屋買賣契約，寶悅公司即應賠償被上訴人以「房地總價款」20%計算之違約金。參以內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第24條第1、3項規定：「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」、「買方依第1款或第2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百分之__（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」（原審第406頁），係以「房地總價」計算違約金金額，若賠償之金額超過已繳價款者，以已繳價款為限等情，則被上訴人於系爭買賣契約解除後得請求之違約金，應以系爭房地總價款（包含系爭停車位部分）20%計算，若超過已繳價款者，以已繳價款為限，如此方符系爭房屋買賣契約之真意及內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項之規定。系爭建案已無法完成，且係可歸責於上訴人之事由所

致，業如前述，則被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項約定，即得請求寶悅公司賠償違約金，寶悅公司抗辯被上訴人應舉證證明其所受損害，始得請求違約金云云，並非可取。又系爭房屋、土地及停車位之總價款為1,322萬元，依此計算20％之違約金為264萬4,000元（13,220,000元X20％＝26,444,000元），逾上訴人已繳納價款210萬元，依上開說明，被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項約定，得請求寶悅公司給付之違約金以其已繳納之價款即210萬元為限。

2.又依系爭土地買賣契約第11條第1項、系爭停車位買賣契約第13條第1項約定，被上訴人合法解除系爭土地、停車位買賣契約，席中珍、上訴人固僅須賠償土地總價款、停車位總價款20%之違約金（原審卷第61、119、140、164頁）。然考量系爭房屋、土地、停車位買賣契約為聯立契約，彼此間具有連帶不可分性，上訴人對被上訴人應各負全部給付之契約義務，已如前述。則就被上訴人得請求賠償之違約金，寶悅公司、席中珍本於各別簽訂之買賣契約，對被上訴人亦應各負全部給付之義務，如其中一人已為給付，另一人即同免責任。上訴人辯稱違約金應以系爭房屋、土地、停車位之總價款分別計算云云，要無可採。被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項約定，請求寶悅公司、席中珍本於不真正連帶債務關係各賠償違約金210萬元，核屬有據。

㈥上訴人抗辯被上訴人請求210萬元違約金過高，應依民法第252條規定酌減，有無理由？

1.按違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。

2.系爭房屋、土地及停車位總價款為1,322萬元，上訴人依約應賠償之違約金為210萬元，已如前述，其金額未逾被上訴

人已繳納價款210萬元。上訴人固抗辯應以被上訴人已支付價金占本件買賣總價款之比例15%計算，酌減違約金至31萬5,000元等語。惟系爭買賣契約係由上訴人單方擬定之定型化契約，並約定違約金以系爭房地總價20%計算（原審卷第32、61、90、119、141、164頁）。關於違約金以房地總價15%計算之約定，僅為上開預售屋買賣定型化契約應記載事項之最低標準，兩造出於契約自由、私法自治原則為上開違約金之約定，且上訴人為社會經濟及履約能力較強之一方，其等於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受該約定之拘束。此外，上訴人所提本院100年度重上更㈡字第33號判決、最高法院106年度台上字第189號裁定（原審卷第251至284頁），係陳志棟對席中珍、黃旭田起訴請求確認信託契約無效事件，上開事件雖認定席中珍未依系爭甲買賣契約給付陳志棟第4至6期價款，係因不可歸責於席中珍之事由所致，席中珍不負給付遲延之責（原審卷第277頁），惟該事件係席中珍與陳志棟就系爭甲買賣契約所生之糾紛，與被上訴人無涉，且席中珍本應依系爭甲買賣契約訴請陳志棟履約，以求系爭建案順利完成，席中珍捨此不為，自難以上開事件之判決結果作為酌減給付被上訴人違約金之事由。又被上訴人主張其為購買系爭房地及停車位而貸款500萬元，自95年簽約時起迄至110年貸款期限屆滿為止，其須繳納貸款利息共240萬3,250元，有利息計算整理表、臺灣銀行股份有限公司之放款借據等件附卷可憑（本院卷第331至343頁），足認被上訴人請求上訴人給付違約金210萬元並未過高，亦無違反公平及誠信原則可言。上訴人復未舉證證明有何特別值得減輕責任之情狀，上訴人抗辯被上訴人請求違約金210萬元過高，應予酌減，為無可採。

㈦上訴人抗辯被上訴人受有1,112萬元、215萬3,320元、81萬6,381元之利益，依民法第216條之1規定，應予扣抵，有無理由？

按損益相抵，係指損害賠償之債權人基於與受損害之同一原因事實並受有利益，其請求之賠償金額，應扣除所受之利益而言，此觀民法第216條之1規定自明。債權人倘非基於與受損害同一原因事實並受有利益，自無上開規定之適用。上訴人雖辯稱被上訴人解除系爭房地及停車位買賣契約後受有免給付剩餘價款1,112萬元之利益。且自98年7月13日起至起訴狀繕本於108年3月19日送達上訴人之日止，以存款利息年息2%計算，被上訴人就1,112萬元所受之利息利益為215萬3,320元。另被上訴人因上訴人未給付而無庸繳納貸款986萬元之利息受有利益81萬6,381元，依民法第216條之1規定請求損益相抵等語。惟被上訴人請求上訴人返還其已繳納之價款210萬元及違約金210萬元，係依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項約定之價金返還及違約金，而被上訴人免給付剩餘買賣價款1,112萬元，則係被上訴人合法解除系爭房地及停車位買賣契約後無庸繼續履約之結果，被上訴人既未取得系爭房地及停車位之所有權，自未因此受有1,112萬元之利益，亦無受有1,112萬元所生利息215萬3,320元之利益可言。此外，系爭買賣契約解除與上訴人是否應繼續繳納貸款利息81萬6,381元亦非基於同一事實，均不符損益相抵之要件。上訴人此部分抗辯，要無可取。

㈧關於被上訴人請求寶悅公司、席中珍各應返還已繳納價款210萬元及給付同額違約金之遲延利息，應自何時起算？

1.按給付無確定期限者，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。又遲延之債務，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229條第2項、第233條第1項定有明文。

2.次按契約之解除，出於雙方當事人之合意時，無論有無可歸

責於一方之事由，除經約定應依民法關於契約解除之規定外，並不當然適用民法第259條之規定。本件被上訴人係依系爭房屋買賣契約第20條第1項約定解除系爭房屋買賣契約，並使系爭土地、停車位買賣契約同其效力，兩造既未約定解除契約後應依民法關於契約解除之規定，自無民法第259條規定之適用。又被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項約定，請求寶悅公司、席中珍各應返還價款210萬元及給付同額違約金，均屬無確定期限之給付。而寶悅公司於108年3月18日收受起訴狀繕本，被上訴人於108年7月25日追加席中珍為被告，席中珍於108年8月7日收到民事追加被告狀繕本，亦有送達證書附卷可稽（原審卷第201、321頁）。依上開規定，寶悅公司、席中珍應分別自起訴狀繕本、民事追加被告狀繕本送達翌日即108年3月19日、108年8月8日起負遲延責任。則被上訴人請求寶悅公司、席中珍各自返還已繳納價款210萬元及給付同額違約金之遲延利息應自斯時起算，逾此範圍之請求，不應准許。

五、綜上所述，被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項約定，請求寶悅公司、席中珍各給付420萬元（2,100,000元＋2,100,000元＝4,200,000元），及寶悅公司自108年3月19日起，席中珍自108年8月8日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上開給付，如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍免給付之義務，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應予准許部分，為席中珍敗訴之判決，尚有未洽。席中珍上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改判如主文第2項所示。至原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，核無不合。寶悅公司、席中珍上訴意旨就各逾68萬元、142萬元本息部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件席中珍之上訴為一部有理由、一部無理由，寶悅公司之上訴，為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　30　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳秀貞

法　官　蔡世芳

法　官　林哲賢

正本係照原本作成。

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　　9　　月　　30　　日

書記官　陳盈真

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。