臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第841號

上　訴　人　黃遠揚

000000000000000000

林美貞

共　　同

訴訟代理人　許啟龍律師

張雅蘋律師

被 上 訴人　德慶建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　張澤洋

訴訟代理人　易定芳律師

被 上 訴人　鍾天文

訴訟代理人　黃璿瑛律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國108年8月21日臺灣新北地方法院108年度重訴字第162號第一審判決提起上訴，本院於109年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人應各給付上訴人黃遠揚新臺幣參佰玖拾參萬壹仟肆佰陸拾壹元，及均自民國一〇九年八月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如任一人為給付，其他人於給付範圍內免給付義務。

三、被上訴人應各給付上訴人林美貞新臺幣肆佰參拾玖萬零捌佰零玖元，及均自民國一〇九年八月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如任一人為給付，其他人於給付範圍內免給付義務。

四、上訴人其餘上訴駁回。

五、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之九十五，餘由上訴人黃遠揚負擔百分之二、上訴人林美貞負擔百分之三。

六、本判決第二項所命給付部分，於上訴人黃遠揚以新臺幣壹佰參拾壹萬壹仟元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人德慶建設有限公司、鍾天文如以新臺幣參佰玖拾參萬壹仟肆佰陸拾壹元為上訴人黃遠揚預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第三項所命給付部分，於上訴人林美貞以新臺幣壹佰肆拾陸萬肆仟元為被上訴人供擔保後，得假執行；但被上訴人德慶建設有限公司、鍾天文如以新臺幣肆佰參拾玖萬零捌佰零玖元為上訴人林美貞預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：位於新北市○○區○○路0段00巷0號之德慶翡麗社區建案（下稱系爭建案），乃被上訴人德慶建設有限公司（下稱德慶建設公司）開發興建，該建案坐落基地為新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），土地所有權人為被上訴人鍾天文（下逕稱姓名）。上訴人黃遠揚、林美貞（下逕稱姓名）先後於105年11月19日、106年5月4日與被上訴人等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），黃遠揚購買門牌號碼為新北市○○區○○路○段00巷0號4樓之1房地（3221建號，下稱系爭甲房地），總價為新臺幣（下同）1,120萬元（房屋、土地價款各半），迄今已支付房地總價244萬元（含暫收款20萬元）。林美貞購買門牌號碼為新北市○○區○○路0段00巷0號4樓房地（3212建號，下稱系爭乙房地，與系爭甲房地合稱為系爭房地），總價為1,530萬元（房屋、土地價款各半），迄今已支付房地總價240萬元（含暫收款20萬元）。嗣上訴人獲悉德慶建設公司、鍾天文對外積欠龐大債務等財務危機，包含尚未清償以系爭建案及其基地向永豐商業銀行股份有限公司（下稱永豐銀行）抵押之融資貸款，致生臺灣新北地方法院（下稱新北地院）106年司執字第116474號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭強制執行事件），是被上訴人業已無法將上訴人所購買之房地權利分別移轉予上訴人所有，則依兩造所簽訂之房屋買

賣契約書第15條及土地買賣契約書第10條規定，上訴人得解除契約，被上訴人應退還上訴人已繳付之價款，並同時分別賠償契約房屋土地總價款15%計算之違約金予黃遠揚168萬元、林美貞229萬5,000元。另依民法第179條規定，被上訴人並應退還上訴人已繳付之暫收款。上訴人前已寄發存證信函為催告，惟被上訴人仍無法完成履約，是以該存證信函為解除契約之意思表示。爰依房屋買賣契約第15條、土地買賣契約第10條之約定及民法第179條規定，求為命被上訴人應各給付上訴人黃遠揚412萬元本息、上訴人林美貞469萬5,000元本息，並負不真正連帶責任。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應各給付黃遠揚412萬元，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。㈢被上訴人應各給付林美貞469萬5,000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。㈣前二項所命給付，如任一被上訴人為給付時，其他被上訴人於其給付範圍內，免除給付責任。㈤願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：

㈠德慶建設公司部分：系爭建案雖於107年遭永豐銀行聲請拍賣，但拍賣房屋中並無上訴人所購買之系爭房地，縱系爭房地有遭查封之事實，惟並未陷於給付不能之狀態，亦非處於不能排除查封之狀態，上訴人於107年11月6日以存證信函通知被上訴人解約，自不生解約之效力，上訴人請求返還已繳價金及違約金，自非有據。且永豐銀行就系爭房地以外之其他房地為執行拍賣即已獲全部清償，尚有執行餘款可退還，永豐銀行已全部受償，系爭房地已無繼續拍賣之可能，啟封指日可待，上訴人解約為無理由。況上訴人於106年即遷入系爭房屋居住，迄今仍未搬離，其居住期間也無人對系爭房地主張任何權利，足見上訴人亦知悉拍賣完成後，被上訴人必會移轉系爭房地所有權，而今拍賣已完成後，將解除查封之際，上訴人卻訴請解除買賣契約，請求返還價金，顯已違

反誠信原則等語，資為抗辯。

㈡鍾天文部分：上訴人係分別與德慶建設公司及鍾天文簽立房屋及土地買賣契約書，並分別約定價款及分別給付，自應分別向被上訴人為請求，上訴人要求被上訴人負不真正連帶責任而返還全部價金及違約金，並非有據。又被上訴人鍾天文並無積欠債務，並無違約，系爭房地並未列入系爭強制執行事件之拍賣程序，且程序已視為撤回，上訴人主張解約，並無理由。上訴人於106年間已搬遷至爭房地居住，上訴人有使用系爭房地之利益，上訴人請求以總價款之15%作為賠償之總額顯係過高，應予以酌減等語為辯。

㈢均答辯聲明：㈠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、兩造不爭執事項（見本院卷第194至196頁）：

㈠系爭建案乃德慶建設公司開發興建，該建案坐落基地為系爭土地，土地所有權人為鍾天文。

㈡黃遠揚於105年11月19日與德慶建設公司簽訂房屋買賣契約書，與鍾天文簽訂土地買賣契約書，購買系爭甲房地，約定房地總價為1,120萬元（房屋、土地價款各半），迄今已支付房地總價244萬元（含暫收款20萬元）。

㈢林美貞於106年5月4日與德慶建設公司簽訂房屋買賣契約書，與鍾天文簽訂土地買賣契約書，購買系爭乙房地，約定房地總價為1,530萬元（房屋、土地價款各半），迄今已支付房地總價240萬元(含暫收款20萬元)。

㈣德慶建設公司、鍾天文對外積欠債務，包含以系爭建案及其基地向永豐銀行抵押之融資貸款亦尚未清償，致發生新北地院系爭強制執行事件。

㈤依兩造所簽訂房屋買賣契約書第15條及土地買賣契約書第10條規定違約之處罰：「一、因可歸責於乙方（即被上訴人）之事由致無法出售本買賣標的時，經甲方（即上訴人）以書面通知限期改善仍未改善者，甲方得解除契約，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/土地總價款百分之十五計算之違約金予甲方，但違約金超過已繳價款者，則以已繳價款之金額為限。」。

㈥上訴人前於107年11月6日寄發存證信函（下稱系爭存證信函）催告被上訴人，德慶建設公司於107年11月7日收受；鍾天文部分雖因招領逾期退回，惟依土地買賣契約第12條規定通知送達：「一、甲、乙雙方有關本契約互為徵詢、洽商、催告、通知辦理事項…雙方並同意信函如因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日（以郵戳為憑）。」，而該存證信函就鍾天文部分第一次投遞日期為107年11月7日，故該存證信函亦視為已於該日送達給鍾天文。

㈦上訴人於106年間即遷入系爭房屋居住，迄今仍未搬離。

四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠上訴人主張已以系爭存證信函解除系爭契約，有無理由？

1.按債務人之不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，依土地登記規則第129條規定（修正前為第128條），登記機關既應停止與其權利有關之新登記，就債務人言，在查封撤銷前，就其所有土地即喪失處分之權能，處於給付不能之狀態（最高法院70年度第18次民事庭會議決議、88年度台上字第880號判決要旨參照）。

2.經查，永豐銀行106年10月2日持新北地院106年度司拍字第260號裁定向新北地院聲請拍賣包含系爭建案之6筆房地（含系爭房地），並於同日囑託新北市新莊地政事務所辦理查封登記在案，嗣經新北地院執行處於108年6月21日發函新北市新莊地政事務所，通知辦理系爭房地之塗銷查封登記乙節，業經調取系爭執行事件卷宗核閱屬實。揆諸前揭說明，系爭房地在查封登記未塗銷前，被上訴人對於系爭房地移轉登記之義務，仍處於給付不能之狀態，要無疑義。

3.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。又兩造已於房屋買賣契約書第15條及

土地買賣契約書第10條約定：「因可歸責於乙方（即被上訴人）之事由致無法出售本買賣標的時，經甲方（即上訴人）以書面通知限期改善仍未改善者，甲方得解除契約…。」。查上訴人寄發系爭存證信函通知被上訴人「於文到10日內排除買賣標的物之查封，履行買賣契約事宜，若貴公司及台端無法排除查封事宜，僅以本催告函為解約之通知」等情，有系爭存證信函在卷可參（見原審卷第69頁），故上訴人係以系爭存證信函催告通知被上訴人，倘未於10日內依約排除系爭房地遭查封致履行買賣契約之約定，逾期將依法解除契約，不另為通知之事實，是於系爭存證信函到達被上訴人時，一面有使被上訴人負遲延責任之效力，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）。查系爭存證信函業經被上訴人於107年11月7日收受，為兩造所不爭，且被上訴人於收受系爭存證信函後10日即107年11月17日斯時系爭房地仍遭查封登記中，係至108年6月21日始經新北地院執行處發函通知新北市新莊地政事務辦理系爭房地之塗銷查封登記，並於同年月26日始辦理塗銷查封登記在案，除有系爭執行卷可參外，並有系爭房地之地籍異動索引在卷可憑（見本院卷第71至76頁）。是以，上訴人以系爭存證信函催告被上訴人排除系爭房地遭查封致無法移轉登記，然至被上訴人收受系爭存證信函10日後，系爭房地仍遭查封登記致被上訴人處於給付不能之狀態，故上訴人主張系爭契約於107年11月18日已生解除之效力，應屬有據。

4.雖被上訴人辯稱執行法院已於107年11月7日發函給兩造，以兩次延緩執行3月已經屆期為由，命債權人於文到10日內具狀聲請續行強制執行，逾期「視為撤回 」包含上訴人所購買之系爭房地在內的6筆房地之不動產強制執行之聲請；且債權人嗣後也確實未依期限聲請續行強制執行，依法已視為撤回強制執行之聲請，故上訴人所購買系爭房地於107年11月間，已回復至未遭受強制執行前之法律上狀態。上訴人縱有以系爭存證信函為解約之意思表示，仍不生解約之效力云

云。然查：

①按「實施強制執行時，經債權人同意者，執行法院得延緩執行。前項延緩執行之期限不得逾三個月。債權人聲請續行執行而再同意延緩執行者，以一次為限。每次延緩期間屆滿後，債權人經執行法院通知而不於十日內聲請續行執行者，視為撤回其強制執行之聲請。」 強制執行法第10條第1、2項定有明文。是執行法院於延緩執行期間屆滿後，應通知債權人聲請續行執行，於債權人經通知後不於10日內聲請續行時，即視為其撤回強制執行之聲請；倘債權人聲請續行執行者，執行法院應依法續行執行程序。

②而系爭執行事件業經債權人永豐商業銀行於107年5月9日第一次聲請延緩執行，經執行法院以107年5月16日函文通知債權人及債務人包含系爭房地部分自107年5月9日起至107年8月8日止延緩執行（見系爭執行影卷㈡第139頁、第169至179頁），又經債權人永豐商業銀行於107年8月15日具狀第二次聲請延緩執行，經執行法院以107年8月16日函文通知債權人及債務人包含系爭房地部分自107年8月9日起至107年12月8日止延緩執行，再以107年9月19日函文通知債權人及債務人延緩執行時間為107年8月9日起至107年11月8日止（見系爭執行影卷㈡第218頁、第221至228頁、第278頁）。然觀諸系爭執行卷內，執行法院雖有製作107年11月7日新北院輝106司執凌字第116474號通知「函稿」記載通知債權人於文到10日內具狀聲請續行強制執行，逾期視為撤回包含系爭房地在內之部分執行之聲請等語，然該函稿通知右上角決行欄僅有手寫記載「本件似已足額，其餘標的待分配表作成確定後再決定是否續行」等記載，並未決行（見系爭執行影卷㈣第19頁），且執行影卷內並無上開通知函稿之送達證書，堪認執行法院並未於第二次延緩執行期間屆滿後通知債權人於10日內聲請續行執行。則執行法院司法事務官未踐行上開程序，揆諸上開規定及說明，本件並不能視為債權人永豐商業銀行已撤回其強制執行之聲請。是被上訴人此部分所辯稱，並非

可採。

③至被上訴人另辯稱林美貞所購買編號01機械車位已遭拍賣，但德慶建設公司仍有其他車位可為替代，並未陷於給付不能之狀態，是上訴人請求自屬無據云云。然上訴人以系爭存證信函催告被上訴人排除系爭房地遭查封致無法移轉登記，至被上訴人收受系爭存證信函10日後，系爭房地仍遭查封登記致被上訴人處於給付不能之狀態，故上訴人主張系爭契約於107年11月18日已生解除之效力，應屬可採，業如上述。則德慶建設公司縱使有其他車位可為替代給付，然系爭房地買賣契約業經上訴人合法解除，被上訴人此部分主張，自屬無據。

㈡上訴人黃遠揚請求返還已給付之價金224萬元及暫收款20萬元、上訴人林美貞請求返還已給付之價金220萬元及暫收款20萬元，有無理由？

1.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。按兩造間於房屋買賣契約書第15條第1項約定「因可歸責於乙方（即德慶建設公司）之事由致無法出售本買賣標的時，經甲方（即上訴人）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15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。」，並於土地買賣契約書第10條第1項約定：「因可歸責於乙方（即鍾天文）之事由致無法出售本買賣標的時，經甲方（即上訴人）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土地總價款百分之15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。」，系爭契約既經上訴人合法解除，則上訴人依上開房屋買賣契約書第15條及土地買賣契約書第10條之約定，請求被上訴人返還已付價款，即為可採。

2.又上訴人各於105年11月19日、106年5月4日給付暫收款20萬元作為代辦移轉登記及貸款繳納稅賦之預收，有代收代辦費證明單及德慶建設公司與林美貞間房屋買賣契約附件一右下角手寫「暫收款預收新臺幣20萬元106.5.4」等字及附件二代辦貸款委託書兩份在卷可參（見原審卷第41、56頁、本院卷第261至275頁），是兩造間買賣契約既已解除，在無契約特別約定之前提下，兩造自應負回復原狀之義務，故上訴人據此依民法第179條規定請求被上訴人返還上訴人各20萬元暫收款，亦為有據。

㈢黃遠揚、林美貞各請求給付違約金168萬元、229萬5000元，有無理由？被上訴人主張違約金過高，應予酌減，有無理由？

1.查黃遠揚購買系爭甲房地之總價為1120萬元，其已支付房屋及土地總價224萬元，林美貞購買系爭乙房地總價為1530萬元，其已繳納房屋及土地總價220萬元等情，為兩造所不爭，並有系爭房屋契約、系爭土地契約所附之附件㈠繳款期別明細表四張在卷可參（見原審卷第31、39頁、第56、64頁），則黃遠揚請求違約金168萬元（計算式：1120萬元×15%=168萬元），及林美貞請求以其已繳納價款220萬元為上限之違約金（林美貞請求229萬5000元【計算式：1530萬元×15%=229萬5000元】，已超出已繳納價款），為有理由。林美貞請求違約金超逾已繳納價款部分，則屬無據，應予駁回。

2.被上訴人雖主張上訴人分別於106年2月、9月入住，受有相當於租金之不當得利，已使用系爭房地之期間不應計入違約期間而另計入違約金，故本件約定之違約金過高，應予酌減為零等語。惟為上訴人所否認。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（最高法院86年度台上字第1084號裁判要旨參照）。兩造均不爭執本件所約定者為懲罰性違約金（見本院卷第199至200頁），則該違約金，乃以強制債務履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，其是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人所受損害情形及債務人如能如期履行債務，債權人可得享受之一切利益為酌定之標準。

3.經查，兩造簽訂系爭房地契約後，係因可歸責於被上訴人之事由即因被上訴人債務問題致系爭房地遭永豐銀行查封，被上訴人始無法移轉系爭房地所有權登記予上訴人乙節，為被上訴人所不爭（見本院卷第198頁），且系爭甲、乙房屋現仍遭德慶建設公司其他債權人郭進源為查封中，有建物登記第二類謄本在卷可參（見本院卷第67至70頁），亦為被上訴人所不爭執（見本院卷第136頁、第354頁），故系爭甲、乙房屋現仍因可歸責於德慶建設公司致仍遭其他債權人查封而無從移轉所有權登記予上訴人，可認被上訴人違約情節顯屬重大。雖上訴人現仍居住在系爭房地，然上訴人為購買系爭房地已給付244萬元（含暫收款20萬元）、240萬元（含暫收款20萬元）予被上訴人，而因被上訴人自身債務致遭其他債權人查封系爭房地，上訴人並無法完整使用、收益、處分系爭房地之全部經濟價值，況本件係因德慶建設公司財務狀況之經濟因素，導致上訴人未能配合辦理申貸以支付其餘房屋價金，自不得執此為違約金酌減事由。且違約金條款為當事

人基於私法自治原則於契約中自由約定，被上訴人德慶建設公司係契約中經濟及履約能力較強之一方，於訂約時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。此外，上訴人就該懲罰性違約金過高而顯失公平乙節，未舉證以實其說，其請求依民法第252條規定予以酌減云云，即不足採。

㈣被上訴人間是否應負不真正連帶給付義務：

1.按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為契約之聯立。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（最高法院90年度台上字第1779號、86年度台上字第2278號民事裁判要旨參照）。經查，上訴人與德慶建設公司間房屋買賣契約第12條第4項約定：「甲方（即上訴人）與本契約房屋坐落土地出賣人所簽訂之『土地買賣契約書』，雙方同意與本契約有不可分離之並存關係，該『土地買賣契約書』被解除、撤銷或無效時，本契約亦隨同解除、撤銷或無效。如因可歸責於一方致『土地買賣契約書』被解除時，並依本契約第15條處理。」（見原審卷第28、51頁）；另上訴人與鍾天文間土地買賣契約第9條第4項亦約定：「甲方（即上訴人）與本基地上建物出賣人所簽訂之『房屋買賣契約書』，雙方同意與本契約有不可分離之並存關係，該『房屋買賣契約書』被解除、撤銷或無效時，本契約亦隨同解除、撤銷或無效。如因可歸責於一方致『房屋買賣契約書』被解除時，並依本契約第15條處理。」（見原審卷第36、61頁），足見系爭房屋契約與系爭土地契約彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，任何一部不履約，無從期待另一部可能單獨履行，且任一部分不履約時，即視為全部違約。綜觀系爭房地合約之內容、兩造簽訂系爭房地合約時之真意及交易習慣等具體情事，堪認系爭房屋契約與系爭土地契約在性質上屬聯立契

約。

2. 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）。經查，上訴人雖分別與德慶建設公司、鍾天文簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約合約，然系爭房屋契約與系爭土地契約屬聯立契約，彼此間具有不可分離之依存關係乙節，已如前述，其等就系爭房地契約之給付，具有使上訴人取得系爭房地房屋及土地所有權之同一目的，且因被上訴人間任1人違約，系爭房地合約即視同全部違約，亦即如有任一合約不履約，系爭房地合約之聯立契約目的即均屬不達，在契約履行義務上有明顯之牽連關係。準此，不論從利益之歸屬、危險分配或契約對價之平衡等因素考量，自應擴大出賣人於個別契約上之義務，使上訴人就系爭土地、房屋契約寓有互相擔保履行之默示保證義務，令使該二契約衍生之債權債務關係亦生相牽連之法律效果，任一出賣人違約時，另一出賣人亦視為違約，始符誠信原則。被上訴人鍾天文雖辯稱其並無積欠任何債務，其僅委託德慶建設公司代為銷售，係因德慶建設公司積欠債務致系爭土地併遭永豐銀行查封致無法辦理移轉登記云云。然因本件系爭土地確同遭永豐銀行查封致無法移轉登記予上訴人，且於上訴人以系爭存證信函催告被上訴人10日後，系爭房地仍未經塗銷查封登記在案，均如上述，故本件縱因德慶建設公司積欠債務，然系爭房地同遭查封而於上訴人解除系爭房地買賣契約前，均未塗銷查封登記致無法移轉登記給上訴人，仍應視為鍾天文同屬違約，亦應負給付返還價金及違約金之責任。至於兩者間之關係，因被上訴人就系爭房地契約之履行、債務不履行損害賠償責任及給付不能之賠償義務，對於上訴人各負有同一目的之全部給付義務，應可認被上訴人間就此成立不真正連帶債務關係，其中一人為給付，另一人即可免給付義務，俾確保消費者立於與單一預售屋買賣契

約相同之地位，並免消費者因被上訴人中任一人無資力，而受有因建商憑藉其締約優勢地位將原本可單一成立之預售屋買賣契約分拆成二個獨立契約之不利益。從而，上訴人主張被上訴人間依不真正連帶法律關係，給付上開價款、暫收款及違約金，應屬有據。

㈤被上訴人所為抵銷抗辯，是否可採？

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。次按契約解除時，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）。被上訴人主張系爭買賣契約經上訴人解除後，即溯及訂約時自始無效，黃遠揚、林美貞分別於106年2月、9月入住系爭甲、乙房地，自屬無權占用受有相當於租金之不當得利，被上訴人得請求返還而主張抵銷等語。上訴人則以其並未受有任何不當得利云云置辯。

2.經查，兩造間就系爭房地所為之系爭買賣契約業經上訴人於107年11月18日合法解除，業如上述，兩造因此互負民法第259規定之回復原狀義務，則系爭買賣契約依法即溯及於訂約時失其效力，上訴人占有使用系爭甲、乙房地，自失其法律上原因。又黃遠揚於107年3月22日經執行法院執行查封時陳稱：其於106年2月農曆年後搬入系爭甲房地，約住1年多；林美貞則稱：其於106年9月入住系爭乙房地等語，有執行筆錄在卷可參（見本院卷第395頁），足徵上訴人自106年2月、9月分別搬入而占有使用系爭甲、乙房地，仍可獲得相當於租金之利益，揆諸前揭說明，被上訴人得依民法第259條第3款規定行使回復原狀請求權。故被上訴人辯稱黃遠

揚、林美貞應分別返還自106年2月、106年9月搬入系爭甲、乙房地起計算至109年8月11日止占有系爭房地所受相當於租金額之利益，並主張與被上訴人所須返還上訴人之買賣價金、暫收款、違約金及利息互為抵銷，洵屬有據，應為可採。至本件係於109年8月11日為言詞辯論終結日，被上訴人以109年8月12日起往後之不當得利債權所為之抵銷抗辯，因尚未至清償期，不符前揭抵銷規定之要件，故被上訴人鍾天文援用109年8月12日起至上訴人返還系爭甲、乙房屋之日止之不當得利請求權為抵銷抗辯，於法不合，不應准許。

3.茲審酌被上訴人得請求上訴人返還系爭房地之不當得利金額如下：

①按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之10為限。土地法第97條第1項定有明文。土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。土地法施行法第25條、土地法第148條亦有規定。查依土地買賣契約書之買賣標示所載，上訴人黃遠揚、林美貞所購買系爭土地應有部分分別為10萬分之4490、10萬分之6047，按系爭土地面積680.54平方公尺計算，上訴人黃遠揚、林美貞各為30.56平方公尺、41.15平方公尺；再系爭土地106 年1 月之公告地價為每平方公尺14,500元，申報地價為公告地價之80％即1萬1,600元；107年1月至108年12 月之公告地價為每平方公尺1萬4,000元，申報地價為公告地價之80％即11,200元；109年1月至109年8月申報地價為1萬1,120元等情，有土地買賣契約書、系爭土地公告地價表、土地登記謄本可據（見原審卷33、57頁、本院卷第483頁、第157至181頁）。

②又系爭甲、乙房屋面積（包含附屬建物及共有部分）分別為77.43、104.26平方公尺、【甲房屋層次面積64.54平方公尺＋附屬建物陽台、雨遮面積3.09、9.8平方公尺＝77.43平方公尺】、【乙房屋層次面積85.62平方公尺＋附屬建物陽

台、雨遮面積8.65、9.99平方公尺＝104.26平方公尺】，建築新建完成日期為105年7月14日，有系爭甲、乙房屋建物登記謄本在卷可參（見本院卷第67至70頁），系爭甲、乙房屋新建完成時間，至上訴人上訴人黃遠揚、林美貞106年2月、106年9月搬入取得系爭甲、乙房屋之歷經年數約為7月、14月。而系爭房屋係地上10層鋼筋混凝土造建物（見執行影卷㈠第243頁、第246至249頁），依土地法施行法第40條、地價調查估計規則第12條規定，建物現值之計算即為「建物單價ｘ【1－（年折舊率ｘ經歷年數）ｘ建物面積】」。而系爭甲房屋估定之價額，係以2萬4,600元（即新北市地價調查用建築改良物標準單價表所列鋼筋混凝土造建物10層房價每坪未滿20萬元之重建標準單價上下限平均價額）×【1－（年折舊率1.6 × 7/12）】× 建物面積77.43平方公尺，據此計算，系爭甲房屋於106年2月估定之價額應為188萬7,635元（估定價額＝24,600 ×【1－（1.6%×7/12）】×77.43）。另系爭乙房屋於106年9月估定之價額應為251萬6,834元（估定價額＝24,600 ×【1－（1.6%×14/12）】×104.26）。

③另按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂法定地價，係指土地所有人依土地法所申報之地價而言，土地法第148條、土地法施行法第25條亦有明文，故土地法第101條第1項所謂之法定地價，即指該土地之申報地價而言。又房屋租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用房屋之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。茲本院審酌系爭甲、乙房地坐落在新北市泰山區，臨明志路二段，建築型態為10層樓集合住宅，附近有國中小學、公園等，商家林立、生活機能尚稱便利等情，有GOOGLE衛星地圖、GOOGLE地圖、GOOGLE街景圖及天易不動產估價師聯合事務所出具之不動產鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）在卷可參（見本院卷第457至476頁、106年度司執字第116474號影卷㈠第241至

308頁），惟考量系爭甲、乙房地現仍未成立管委會，且招待室、圖書室等公共設施亦未點交乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第481頁），依一般社會常情難謂該居住品質並未受影響等情，因認本件被上訴人所得請求相當於租金額之利益，應以系爭房屋及土地申報價額年息6%計算適當。

④據此計算黃遠揚應返還被上訴人自106年2月1日起至109年8月11日止占有系爭甲房地所受相當於租金額之利益，合計為47萬2,819元（計算式詳如附表A所示）；林美貞應返還被上訴人自106年9月1日起至109年8月11日止占有系爭乙房地所受相當於租金額之利益，合計為52萬6,591元（計算式詳如附表B所示）。

4.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，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；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5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1 項前段、第203條規定甚明。又本件被上訴人應返還上訴人之買賣價金及附加利息，黃遠揚部分得請求之412萬元（計算式：224萬＋20萬＋168萬元＝412萬元）；林美貞得請求之460萬元（計算式：220萬＋20萬＋220萬元＝460萬元），均得併請求自起訴狀繕本送達翌日即108年3月28日（送達證書見原審卷第至91、93頁）起算之法定遲延利息。

5.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。是本件被上訴人主張以其得向上訴人請求返還占有系爭房地所受相當於租金額之利益，與其應返還上訴人之買賣價金、暫收款、違約金及附加利息為抵銷，依前開規定應先用以抵充被上訴人應給付上訴人利息，而核計被上訴人應給付黃遠揚之利息為28萬4,280元（即計算自108年3月28日起至109年8月11日言詞辯論終結時，412萬元×5%×【1+(4+30+31+30+31+11）/365≒1.38】

＝284,280元）；另被上訴人應給付林美貞之利息為31萬7,400元（即計算自108年3月28日起至109年8月11日言詞辯論終結時，460萬元×5%×1.38＝317,400元）。準此，本件被上訴人以其得向黃遠揚請求返還占有系爭甲房地所受相當於租金額之利益47萬2,819元，與其應返還黃遠揚款項利息28萬4,280元部分為抵銷，經抵銷後尚有相當於租金額之利益188,539元（計算式：472,819- 284,280＝188,539）；另被上訴人以其得向林美貞請求返還占有系爭乙房地所受相當於租金額之利益52萬6,591元，與其應返還林美貞款項利息31萬7,400元部分為抵銷，經抵銷後尚有相當於租金額之利益20萬9,191元（計算式：526,591-317,400＝209,191）。上開所餘相當於租金額之利益部分，再行與應返還予黃遠揚、林美貞之款項本金予以抵銷後，則被上訴人尚應給付黃遠揚393萬1,461元（計算式：4,120,000 -188,539＝3,931,461）、林美貞439萬0,809元（計算式：4,600,000-209,191＝4,390,809）。從而，本件上訴人請求被上訴人須返還黃遠揚393萬1,461元、林美貞439萬0,809元，及均自109年8月12日起至清償日止之法定遲延利息，於此範圍內為有據，逾此範圍則屬無據。

五、綜上所述，黃遠揚、林美貞依系爭房屋契約第15條、系爭土地契約第10條之約定，及依民法第179條規定，請求被上訴人應分別給付黃遠揚393萬1,461元、林美貞439萬0,809元，及均自109年8月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，暨被上訴人各於393萬1,461元、439萬0,809元本息之範圍內負不真正連帶責任，即如任一人為給付時，另一人於其給付範圍內免給付之責，為有理由，應予准許，逾此部分請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2、3項所示。至於上開不應准許部分，原判決為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請，理由雖然不同，但結論並

無二致，仍應維持，上訴意旨求予廢棄改判，應認為無理由，爰駁回其上訴。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由，一部為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　25　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　石有為

法　官　林佑珊

附表A（系爭甲房地）：

上訴人黃遠揚應返還被上訴人自106年2月1日起至109年8月11日止占有系爭甲房地所受相當於租金額之利益，合計為472,819元。
計算式如下： 106年2月1日至106年12月31日為123,317元。 【1,887,635元＋（11,600元／㎡×30.56㎡）】×6%÷12×11月＝123,317元（小數點以下四捨五入，下同）。 107年1月1日至108年12月31日為267,589元。 【1,887,635元＋（11,200元／㎡×30.56㎡）】×6%×2＝267,589元。 109年1月1日至109年8月11日為81,913元。 【1,887,635元＋（11,120元／㎡×30.56㎡）】×6%÷12×（7+11/31）＝ 81,913元。 以上合計為472,819元。 （123,317元＋267,589元＋81,913元＝472,819元。）

附表B（系爭乙房地）：

上訴人林美貞應返還被上訴人自106年9月1日起至109年8月11日止占有系爭乙房地所受相當於租金額之利益，合計為526,591元。
計算式如下： 106年9月1日至106年12月31日為59,883元。 【2,516,834元＋（11,600元／㎡×41.15㎡）】×6%÷12×4月＝59,883元。 107年1月1日至108年12月31日為357,326元。

【2,516,834元＋（11,200元／㎡×41.15㎡）】×6%×2＝357,326元。
109年1月1日至109年8月11日為109,382元。
【2,516,834元＋（11,120元／㎡×41.15㎡）】×6%÷12×（7+11/31）＝109,382元。
以上合計為526,592元。
（59,883元＋357,326元＋109,382元＝526,591元。）

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，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　　8　　月　　31　　日

書記官　戴伯勳

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。