臺灣高等法院民事判決

110年度上更一字第147號

上　訴　人　上閣屋餐廳股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔣正男

訴訟代理人　陳昌義律師

被上訴人　　允泰開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　王芳怡

被上訴人　　王黃好款（即王泰清之承受訴訟人）

000000000000000000

王君如（即王泰清之承受訴訟人）

000000000000000000

王麗文（即王泰清之承受訴訟人）

000000000000000000

王秀蘭（即王泰清之承受訴訟人）

000000000000000000

王義強（即王泰清之承受訴訟人）

000000000000000000

王秀玲（即王泰清之承受訴訟人）

000000000000000000

王維聖（即王泰清之承受訴訟人）

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　洪士傑律師

複代理人　　徐子雅律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國107年12月11日臺灣新北地方法院106年度訴字第2613號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於111年3月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），均由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人王泰清於民國108年2月17日死亡，業據其繼承人王黃好款、王君如、王麗文、王秀蘭、王義強、王秀玲、王維聖（下稱王黃好款等7人）具狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、繼承系統表、戶籍謄本（除戶部分）、戶籍謄本等件在卷可稽（見前審卷第121至123、127、139至145頁），核無不合，應予准許。

二、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查上訴人於原審主張因其向被上訴人允泰開發有限公司（下稱允泰公司）購買「玄泰A+」建案D3棟1樓（下稱系爭房屋）之預售屋（含車位），正面2樓上方大理石（下稱系爭牆面）有瑕疵，經催告允泰公司未依限完成修繕，其於106年3月31日解除其與允泰公司簽定之買賣契約，爰依民法第259條第2款、第179條規定，請求被上訴人給付。嗣於本院前審審理中，上訴人追加依給付不能之規定為請求權基礎，並於108年6月24日準備程序期日當庭為解除允泰公司與其之買賣契約之意思表示，核屬訴之追加，追加之訴與原訴間之基礎事實同一，依上開規定，上訴人所為訴之追加，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊分別於102年6月4日、同年月11日，以新臺幣（下同）604萬元、1,285萬元，合計1,889萬元，向允泰公司、王泰清購買系爭房屋之預售屋（含車位）及基地應有部分（下合稱系爭房地），分別簽訂房屋預訂買賣契約書、土地預訂買賣契約書（下分稱系爭房屋、土地契約，合稱系爭房地契約），伊已支付價金567萬元。惟系爭牆面嚴重滲

漏、遇雨反黑變色，伊因允泰公司未依限完成修繕，復將之出售他人而給付不能，分別於106年3月31日、108年6月24日解除系爭房地契約。又雙方已協議迨系爭牆面修復後始進行驗收交屋、付款，伊未違約，允泰公司解約不合法，縱屬合法，被上訴人沒入之違約金過高，應酌減至0元。依系爭房屋、土地契約約定，該二份合約具不可分之連帶關係等情。爰依民法第259條第2款、第179條規定，並追加依給付不能規定，求為命被上訴人（其中王黃好款等7人於繼承王泰清之遺產範圍內）再連帶給付上訴人283萬3,500元，及加計自106年4月11日起算之法定遲延利息之判決（原審及本院前審判命允泰公司、王黃好款等7人於繼承王泰清之遺產範圍內連帶，各給付283萬6,500元及加計自106年4月11日起算之法定遲延利息，並負不真正連帶債務部分，業已確定，其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。上訴及追加聲明：㈠原判決關於駁回下列第㈡項部分廢棄；㈡王黃好款等7人應於繼承王泰清之遺產範圍內，與允泰公司再連帶給付上訴人283萬3,500元，及自106年4月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被上訴人則以：系爭牆面並無瑕疵，兩造未有合意改善系爭牆面反黑現象驗收後再行交屋、付款之協議。況允泰公司已於106年3月15日更換系爭牆面所有石材，並通知上訴人，允泰公司未給付遲延，上訴人不得拒絕交屋、給付其餘價金，其解約不合法。上訴人未依限辦理交屋給付價金，經伊於106年3月28日合法解除系爭房地契約，伊依約沒入總價金15%之違約金283萬3,500元，並未過高等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠上訴人分別於102年6月4日、同年月11日，以604萬元、1,285萬元，合計1,889萬元，向允泰公司、王泰清購買系爭房屋之預售屋（含車位）及基地應有部分，分別簽訂系爭房屋、土地契約，上訴人已支付房屋價金181萬元、土地價金386萬

元，合計567萬元，有系爭房地契約、統一發票、收據等件在卷可稽（見原審卷二第107至196頁、卷三第215至229頁）。

㈡於105年間，系爭牆面遇雨會生反黑變色之情況，為兩造所不爭執（見原審卷二第332頁）。

㈢上訴人於106年2月24日以存證信函催告允泰公司於1個月內改善系爭大理石牆面滲水瑕疵，表示如於106年3月24日以前仍無法確實改善，將主張解除契約，並請求退還價金，有臺北六張犁郵局第80號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執等件在卷可稽（見原審卷一第59至61頁，本院卷第361至363頁）。

㈣允泰公司於106年3月8日、106年3月20日以存證信函催告上訴人於文到5日內儘速依照契約履行交屋並繳清系爭房地之買賣價金；並於106年3月28日以存證信函向上訴人表示解除系爭房地之買賣契約，並依約沒收買賣總價金15%即283萬3,500元之違約金，有板橋溪崑郵局第26號、第38號、第56號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執等件在卷可稽（見原審卷一第73至77頁、卷二第311至319、355至359頁，本院卷第367至369頁）。

㈤上訴人於106年3月31日以存證信函向允泰公司表示，允泰公司未於期限內完成修繕，要求解除系爭房地之買賣契約，並退還已繳價金，有林口郵局第232號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執等件在卷可稽（見原審卷一第79至81頁）。

四、本院得心證之理由：

㈠允泰公司有無給付無瑕疵之系爭牆面予上訴人之義務？

1.上訴人主張系爭房屋契約買賣標的包含系爭牆面，又系爭房屋契約約定僅得就主建物、附屬建物驗收，對買受人顯失公平，應認為該約定無效等語，被上訴人抗辯系爭牆面係區分所有權人共有，系爭房地契約約定驗收範圍不包含共有部分，故系爭牆面有瑕疵不得據為解除契約之依據，又該約定與行政院公布之「預售屋定型化契約應記載及不得記載事

項」第13條驗收內容並無相悖，對於未記載在驗收單之瑕疵，仍得依民法物之瑕疵擔保規定請求修繕或損害賠償，對買受人並未顯失公平等語。按數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有。其修繕費及其他負擔，由各所有人按其所有部分之價值分擔之，98年1月23日修正前民法物權編第799條定有明文。又按建築法第4條規定，該法所稱建築物，為定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。且建築技術規則建築構造編關於牆面設計原則之規定，建築物之外牆係屬於建築物結構牆之一部分，外牆面並應採取適當之防水處理。可見外牆為建築物之基本構造部分，為維持建築物及其附屬物之安全性及其外觀所必要。再參酌公寓大廈管理條例第8條第1項規定公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。其立法理由為設立公寓大廈對外牆面使用之限制，以維建築物整體觀瞻。是依上開規定及說明，可認公寓大廈外牆應屬建築物及其附屬物共同部分，為各區分所有權人所共有不得做為專有部分使用，原則上應屬共用部分。

2.經查，依系爭房屋契約第3條約定買賣之標的包含主建物、附屬建物即陽台、雨遮及共有部分；同條亦載明：「四、共有部分：除停車位面積（含車道及其他必要空間）另計外，係指門廳…及依法令應列入共用部分之項目皆屬之」等語；第5條亦約明共有部分之價款為85萬元，有系爭房屋契約附卷可參（見原審卷二第109至110、112頁），可知系爭房屋買賣契約標的包含屬共用部分之系爭牆面。系爭房屋契約第12條關於驗收之約定固載明：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、

天然瓦斯應達成瓦斯配管之可接通狀態等必要設施後，通知買方進行驗收手續…由賣方限期（或視修繕項目於合理期間內）完成修繕…」等語（見原審卷二第122頁），惟該約定僅係約明買受人得請求出賣人修繕之範圍，核與買賣契約標的無涉。上訴人主張系爭牆面為系爭房屋契約買賣標的範圍，洵屬有據，可以採憑。準此，系爭牆面若有瑕疵，允泰公司仍係有未依債之本旨為給付之瑕疵存在。

㈡允泰公司與上訴人是否有合意改善系爭牆面反黑受潮問題後，再行驗收、交屋程序？

上訴人主張其與允泰公司約定待系爭牆面反黑問題修復完畢後，再就系爭房屋驗收、交屋等語，被上訴人抗辯允泰公司未曾允諾將系爭牆面修復後，再就系爭房屋驗收、交屋，驗收應依系爭房屋契約第12條第1項約定，將瑕疵記明在驗收單上，其始有修繕義務，且依同條第2項約定，瑕疵不得為拒絕交屋之理由等語。查，據證人即允泰公司業務經理王義強於原審結證述：「…被告允泰公司有答應原告先處理系爭房地1樓外牆反潮變黑問題後才進行系爭房地之交屋程序」、「（問：允泰公司有沒有同意先把系爭房地反黑狀況處理完後再進行交屋？）我同意…」等語（見原審卷三第24至25頁），證人即代銷公司員工張逢元於原審結證稱：「（問：證人是否有向原告表示被告允泰公司答應處理房屋外牆反潮變黑問題後才進行其餘房屋之交屋程序？）這個一開始就表示，不是在第四間房屋交屋時才表示，不單指房屋外牆，所以我們的交屋流程是驗完一間交屋一間，允泰公司也有答應要以此方式進行驗屋及交屋。」、「在我們的協調內容，本來就是完成一戶驗屋再交屋，交屋就是指後續尾款、交付鑰匙全部的流程，這是我們的默契，就是協議的內容，被告沒有口頭答應，但是在會議上就指示工班盡速處理，所以第五戶的狀況建設公司才會派人去維修，所以確實有這件事，但應該是原告要求將外牆大理石反黑等工程瑕疵修繕完成後，再進行驗收交屋付款，然後我回去轉達給允泰

公司，允泰公司才會派人來修繕」等語（見原審卷二第555、559頁），證人即地政士李銘堯於原審結證述：「時間點我已經不太記得，但雙方確實有就第五戶（即D3棟1、2樓）房屋，則必須由被告完成大理石反黑等工程修繕後，由雙方會同複驗再交屋付款之約定…」等語（見原審卷二第524頁），互核上開3位證人之證詞，可知允泰公司與上訴人間於履行系爭房屋契約過程中，另行合意就系爭房屋需俟解決系爭牆面受潮反黑之問題後，再行驗收、交屋等後續程序，是上訴人主張允泰公司與其間合意待系爭牆面反黑問題修復完畢後，再就系爭房屋驗收、交屋等語，洵屬有徵，可以採信。

㈢允泰公司是否已依債之本旨而為給付？

1.按工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之，民法第493條第1項定有明文。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。又債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，同法第231條第1項亦有明文。而所謂不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。

2.上訴人主張允泰公司未依限完成系爭牆面修繕，係未依債之本旨提出給付，其自得於106年3月31日解除系爭房地契約等語，被上訴人抗辯其已於106年3月15日更換系爭牆面之石材，已無受潮反黑之情等語。查，上訴人於106年2月24日以存證信函催告允泰公司於1個月內改善系爭大理石牆面滲水瑕疵，表示如於106年3月24日以前仍無法確實改善，將主張解除契約，並請求退還價金，有臺北六張犁郵局第80號存證信函存卷可稽（見原審卷一第59至61頁）。依證人即工地主任劉俊宏到庭結證稱：「106年3月15日有全數更換石材，因為是我在現場並聯絡廠商進行更換。因為在噴完水車之後，確認水不會進到內部後，我們就把石材復原，我們又在石材

上塗了一道防水的奈米漆，阻絕水跟石材接觸，結果奈米漆一塗上去後，奈米漆與石材附著在一起，就出現深色的現象，經過三、四天後也沒有退色，因為我當時從未在石材上塗過奈米漆，所以不曉得會有這個現象，是因為蔣先生對石材反黑一直有疑慮，所以才會試圖想其他方式來處理，後來為了一勞永逸，所以請廠商換吸水率沒有那麼好的石材，後來下雨天就不太容易反黑，也很快就乾了，狀況有變比較好，更換之後不會長時間反黑，更換也有通知蔣先生…」等語（見原審卷三第20頁），另有更換系爭牆面石材施工照片可徵（見原審卷二第257至261頁），是被上訴人抗辯允泰公司已以更換系爭牆面石材之方式修補瑕疵等語，尚非虛妄。再據證人王義強證述：「大理石廠商也更換石材，從2015年進行交屋開始，到2016年更換石材後到現在為止沒有石材反潮變黑情況發生。」等語（見原審卷三第24頁），上訴人對置換石材後已無受潮反黑現象乙節亦無爭執，足認被上訴人抗辯允泰公司業修補瑕疵，瑕疵已不存在等語，可以信取。上訴人雖另主張允泰公司未提出修繕完成證明，不能認允泰公司已依債之本旨提出給付等語，被上訴人否認之，遍觀系爭房屋契約，並未約明修補瑕疵後，允泰公司應提出修繕證明，此外，上訴人復未能舉證證明其與允泰公司間另有約定修補瑕疵應提出完成修繕證明，是自難認上訴人主張允泰公司未提出完成修繕證明係未依債之本旨提出給付等語，可以採憑。準此，允泰公司既已就系爭牆面進行更換石材，石材更換後，系爭牆面已無再受潮、反黑之情，允泰公司已在上訴人所定期限內修補瑕疵，可認允泰公司已依債之本旨為給付。

㈣被上訴人是否合法解除系爭房地契約？

1.上訴人主張系爭房屋契約與系爭土地契約係聯立契約等語，為被上訴人所無爭執。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）。查，依系爭土地契約第16條第3項約定：「本約基地之房屋由買方另向允泰開發有限公司（以下稱允泰公司）價購，且本契約買方與允泰公司所簽訂之『玄泰A+房屋預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」等語（見原審卷二第187頁），系爭房屋契約第28條第3項約定：「本約房屋之基地由買方另向王泰清先生價購，本契約買方與王泰清先生所簽訂之『玄泰A+土地預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」等語（見原審卷二第135頁）。足見上訴人雖就系爭房屋及其坐落土地分別與允泰公司、王泰清簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，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，足認系爭房屋契約與系爭土地契約性質上屬聯立契約，彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，如有任一契約不履約，系爭房地契約之聯立契約目的即屬不達，視同全部違約。上訴人此部分主張為有理由。

2.上訴人主張被上訴人解除系爭房地契約不合法等語，被上訴人抗辯上訴人推諉驗收、交屋，又拒不繳付剩餘價金，其已於106年3月28日解除系爭房地契約等語。按系爭土地契約第12條第2項約定：「倘買方有減少價金（含各項費用）之要求，違約不買或不按照契約約定之日期付款或未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本約任何條款之情事者，除合約另有約定解約條件外，經收到賣方催告函五日內仍不履行時，賣方得逕行解除本契約…」等語（見原審卷二第185頁）、系爭房屋契約第24條第2項約定：

「倘買方有減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契約定之日期付款或未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押設定、動產點交或違反本約任何條款之情事者，除合約另有約定解約條件外，經收到賣方催告函五日內仍不履行時，賣方得逕行解除本契約…」等語（見原審卷二第134頁）。查，允泰公司已依債之本旨提出給付，如上所述，並於106年3月20日以存證信函催告上訴人於文到5日內儘速依照契約履行交屋並繳清系爭房地之買賣價金；並於106年3月28日以存證信函向上訴人表示解除系爭不動產之買賣契約，有板橋溪崑郵局第38號、第56號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執等件在卷可稽（見原審卷一第73至77頁、卷二第355至359頁，本院卷第367至369頁）。上訴人於106年3月21收受前開板橋溪崑郵局第38號存證信函，有中華郵件掛號郵件收件回執在卷可考（見本院卷第369頁）。上訴人不爭執其並未繳清系爭房地買賣價金，則依前說明，被上訴人於上訴人收受前開存證信函5日後主張依系爭房屋契約第24條第2項、系爭土地契約第12條第2項約定解除系爭房地契約等語，自屬有據。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，是以上訴人履行系爭房地契約，具有不可分離之同一目的性，如有任一契約不履約，系爭房地契約之聯立契約目的即屬不達，已如前述。上訴人未依系爭房地契約繳納價金，即屬違約，被上訴人依系爭房屋契約第24條第2項約定解除契約，解除契約之效力自應及於系爭土地契約。又上訴人固主張其於106年3月31日及108年6月24日通知被上訴人，因允泰公司未依期修復系爭牆面及給付不能解除系爭房地契約，並有林口郵局第232號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執、108年6月24日準備程序筆錄等件附卷可按（見原審卷一第79至81頁，前審卷第235頁），惟系爭房地契約既經允泰公司於106年3月28日解除，上訴人即無從於同年月31日、108年6月24日再為解除，上訴人此部分主張尚屬無稽，無法採憑。

㈤被上訴人得否請求違約金以及得請求之數額為何？

1.按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，暨債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨參照）。準此，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，並就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準，以決定其約定之違約金是否過高。

2.上訴人主張因允泰公司遲遲未能改善系爭牆面，造成延宕交屋，被上訴人沒入之違約金過高，應酌減至0元等語，被上訴人抗辯其受有兩次代銷費用支出，另負擔水電費、管理費，及另外出售系爭房屋受有房屋跌價損害，所受損害已逾沒收之違約金數額，系爭房地約定之違約金並未過高等語。查，本件上訴人未按期給付價金致系爭房地契約經允泰公司解除，被上訴人依系爭房屋契約第24條第2項第1款、系爭土地契約第12條第2項第1款約定，得沒收上訴人依房地總價款15%計算之違約金即283萬3,500元，此為兩造所不爭執。又兩造未約定該違約金為懲罰性質，且系爭房屋契約第24條第3項約定：「買賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。」（見原審卷二第134頁）、系爭土地契約第12條第3項後段約定：「買賣雙方除依前二項之請求外，不得另行請求損害賠償。」（見原審卷二第186頁），是該違約金應屬損害賠償總額預定性違約金，此亦為兩造所不爭執

（見本院卷第138頁）。

3.被上訴人另抗辯：兩造締約後，國內不動產交易停滯，系爭房地行情下跌，其重新出售系爭房地受有房價價差289萬元之損失等語，並提出被上訴人與第三人簽立之玄泰A+房屋買賣契約書為憑（見原審卷三第257至264頁）。然審究以102年全年為基期，新北市102年第3季、106年第2季住宅價格指數分別為101.69、105.63，此有全國及6直轄市住宅價格指數表附卷可稽（見本院卷第269頁），是系爭房地簽約時之102年第3季相較於解約時之106年第2季，新北市房價係上漲狀態；復考量個別買受人議價能力因素，雖系爭房地重新以較低於出售予上訴人289萬元之價格出售予第三人，仍無足為有利於被上訴人之認定，尚難認被上訴人抗辯於其解除系爭房地契約前即受有系爭房地跌價之損失等語可採，被上訴人抗辯殊嫌無憑。

4.被上訴人抗辯其受有支出委任代銷公司訂立系爭房地契約之代銷服務費60萬1,600元、上訴人債務不履行期間之管理費4萬5,067元及水電費6,451元等語，並提出付款憑單、管理費及水電費明細表等件為憑（見原審卷三第237至255頁）。查，系爭房地契約於106年3月28日經被上訴人合法解除，被上訴人因此付出之代銷服務費60萬1,600元，為被上訴人之損失；又被上訴人因上訴人未依系爭房地契約約定繳納款項、辦理所有權移轉登記，致被上訴人需負擔系爭房地再轉售前之管理費、水電費，而受有管理費4萬5,067元及水電費6,451元，共計5萬1,518元之損害，被上訴人此部分抗辯，應屬有據。被上訴人另抗辯因上訴人違反系爭房地契約所約定付款約定，被上訴人受有無法依通常情形及已定計畫可獲得原預期營業利益之損失等語。系爭房地位於新北市林口區，為多棟大樓組成之集合式住宅，有照片可證（見原審卷二第589頁），係位於林口地區之大型銷售建案，其銷售期間通常較長，成本亦隨之增加，因上訴人違反系爭房地契約所約定付款約定，致被上訴人受有無法如期取得系爭房地剩

餘價金予以利用之損害，又系爭房地建造完成後，未能如期移轉登記予上訴人，允泰公司亦受有折舊之損害，審酌允泰公司從事不動產買賣，有公司資料可按（見本院卷第345至346頁），就系爭房地之買賣，仍應按不動產買賣同業利潤標準，估算其可享有之利益。本院審酌上情，併斟酌102年度至106年度同業利潤標準其中不動產投資開發業、興建淨利率為17%，有稅務行業標準暨同業利潤標準查詢系統網頁資料可考（見本院卷第111頁），可供作為上訴人若能如期履行債務時，被上訴人可得享有利益之參考；及社會客觀經濟狀況、投資報酬率，不動產價格變化等一切情況，暨被上訴人受有前述代銷費用支出、水電費、管理費等損害等，可認系爭房屋契約第24條第2項第1款、系爭土地契約第12條第2項第1款所約定之違約金，並未過高，自應認兩造約定上訴人應賠償以房地總價款1,889萬元之15%計算之違約金，即283萬3,500元（計算式：18,890,000×15%＝2,833,500），此部分並無過高而應酌減之情形，是上訴人前開抗辯，自無可取。

㈥上訴人得依民法第179條規定請求被上訴人給付之數額？

1.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，是違約金過高經法院酌減至相當之數額者，就該酌減之數額以外部分，如係債權人先為預扣，債務人自得依不當得利法律關係請求返還。

2.上訴人主張被上訴人應依不當得利之法律關係，返還買賣價金等語。查，本件兩造約定違約金尚稱允當，本院認上訴人應給付被上訴人違約金283萬3,500元，已如上述。上訴人已支付房屋價金181萬元、土地價金386萬元，合計567萬元，有統一發票、收據等件在卷可稽（見原審卷三第215至229頁）。上訴人請求被上訴人應返還酌減數額以外之價金283萬6,500元（計算式：5,670,000-2,833,500＝2,836,500），固屬有據，業經原審及本院前審判決確定，則上訴人

再請求被上訴人給付283萬3,500元，應屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第259條第2款、第179條之規定，請求被上訴人（其中王黃好款等7人於繼承王泰清之遺產範內）再連帶給付上訴人283萬3,500元，及加計自106年4月11日起算之法定遲延利息之判決（原審及本院前審判命允泰公司、王黃好款等7人於繼承王泰清之遺產範圍內連帶，各給付283萬6,500元及加計自106年4月11日起算之法定遲延利息,並負不真正連帶債務部分，業已確定），為無理由，應予駁回。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另上訴人追加依給付不能之規定為請求部分，亦為無理由，併予駁回。

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，本件上訴為無理由，追加之訴亦為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　22　　日

審判長法　官　周美雲

法　官　古振暉

法　官　江春瑩

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項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　22　　日

書記官　學妍伶