

臺灣高等法院民事判決

110年度重上更一字第3號

上訴人 戴志和

訴訟代理人 鄭克盛律師

吳漢甦律師

被上訴人 新泰龍建設股份有限公司

法定代理人 楊于慧

被上訴人 禎瑞建設股份有限公司

法定代理人 楊俐俐

共 同

訴訟代理人 林志強律師

高鳳英律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，上訴人對於中華民國105年8月18日臺灣臺北地方法院104年度重訴字第1264號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於110年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項、第三項之訴部分，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人新泰龍建設股份有限公司應給付上訴人新臺幣捌拾肆萬參仟捌佰拾柒元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人禎瑞建設股份有限公司應給付上訴人新臺幣壹佰柒拾陸萬零捌佰玖拾參元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人新泰龍建設股份有限公司負擔百分之十、被上訴人禎瑞建設股份有限公司負擔百分之二十二，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：伊於民國102年11月12日向禎瑞建設股份有限公司（下稱禎瑞公司）、新泰龍建設股份有限公司（下稱新泰龍公司）購買屬於童話森林社區（下稱系爭社區）之坐落桃園市○○區○○段000000地號土地及其上門牌號碼同區○○路000巷00號房屋（下稱00號房地）。嗣於103年9月5日與禎瑞公司、新泰龍公司（下稱禎瑞公司等2人）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）7,000萬元，向禎瑞公司購買同社區坐落同段000000地號土地（下稱系爭土地）、向新泰龍公司購買系爭土地上門牌號碼同區○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）。伊已支付價金710萬元、裝潢款100萬元，並開立金額6,290萬元之本票作為付款保證。禎瑞公司等2人銷售之廣告文宣所稱「溫泉會館」、「私設道路」，分屬訴外人泰山印花股份有限公司（下稱泰山公司）之廢棄工廠及禎瑞公司之土地，未移轉所有權予系爭社區房屋所有權人；系爭房屋於100年4月22日已竣工，於同年11月15日取得使用執照，系爭契約載明建築物完成日為101年2月23日，顯然不實。伊未遲延給付價金，縱有短繳，亦僅少付1,100萬元。縱認系爭契約經被上訴人公司合法解除，被上訴人公司得沒收已付價金充作違約金，因系爭房屋有瑕疵且廣告不實，伊得請求酌減違約金。爰依民法第179條之規定，求為命被上訴人連帶給付810萬元，及自104年3月2日起加計法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：溫泉會館確實存在，社區內道路均供住戶通行，二者均為伊提供住戶使用之附加設施，非系爭契約之內容；系爭房屋完工後即售予上訴人使用，自屬新屋，系爭契約之記載及廣告文宣均無不實。上訴人未舉證系爭房屋有瑕疵，縱有瑕疵，上訴人亦不得拒絕合約價款。伊於104年2月12日發函催告上訴人給付價金，上訴人未給付，伊乃於同年月25日發函解除系爭契約，依系爭契約第10條第2款之約定，沒收上訴人已給付之810萬元為違約金。伊沒收之810萬元，僅占系爭房屋總

01 價金之11.57%，未逾系爭契約約定及內政部公告之違約金上
02 限，無過高或顯失公平云云，資為抗辯。

03 二原審駁回上訴人之請求，上訴人聲明不服提起上訴，更審前本
04 院依上訴人備位之訴改判命新泰龍公司、禎瑞公司依序給付上
05 訴人1,348,276元、1,851,724元，及均自本判決確定翌日起至
06 清償日止，按年息5%計算之利息，駁回上訴人其餘之請求。

07 兩造均提起第三審上訴，經最高法院將命新泰龍公司、禎瑞公
08 司給付及駁回上訴人對備位之訴及其餘上訴部分廢棄，發回本
09 院。上訴人聲明：

10 (一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。

11 (二)被上訴人應連帶給付上訴人810萬元，及自104年3月2日起至
12 清償日止，按年息5%計算之利息。

13 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

14 三上訴人主張系爭契約係買賣與承攬混合契約云云。然稱買賣
15 者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契
16 約；稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
17 他方俟工作完成，給付報酬之契約，民法第345條第1項、第
18 490條第1項分另定有明文。是當事人之約定，如重在財產權之
19 移轉，即屬買賣契約，如重在工作之完成，則為承攬契約。系
20 爭契約記載：「成屋及土地之買賣事宜，買賣方同意簽訂本房
21 地買賣契約書」，第1條約定買賣標的為系爭房地；第2條約定
22 ：「一、本買賣總價款為新台幣（下同）柒仟萬元整（已包含
23 建物、土地及室內外裝潢之價款）。二、建物、土地、裝潢價
24 款分別為(一)建物價款：貳仟萬元整(二)土地價款；參仟捌佰萬元
25 整(三)室內外裝潢價款；壹仟貳佰萬元整」；第6條約定辦理所
26 有權移轉之事宜；第11條約定系爭契約係以系爭房地共同出售
27 為前提等語（原審卷一第15-18、20頁）。上訴人另簽立系爭
28 確認單，記載除訂金10萬元、簽約金700萬元外，其餘款項均
29 應於103年12月31日前給付（原審卷一第29頁），顯然系爭房
30 地買賣總價係包含系爭房屋已施作之裝潢。上訴人於臺灣桃園
31 地方法院104年度重訴字第290號被上訴人公司請求上訴人返還

01 土地及房屋事件，對於被上訴人公司主張買賣總價為7,100萬
02 元，提出民事答辯(一)狀，上載：系爭契約及附件收款明細表、
03 系爭確認單均載明契約總價為7,000萬元等語（原審卷一第94
04 頁），其寄發予被上訴人公司之信函，亦均載明雙方係就系爭
05 房地為買賣等語（原審卷一第150-159頁），堪認系爭契約係
06 重在已完成裝潢之系爭房屋與土地所有權移轉，未約定被上訴
07 人應完成一定之工作，是系爭契約應屬買賣契約。至系爭證明
08 單備註說明欄記載「代收款另計，不在房地總價內」、「車庫
09 封起來；2、3樓露台封起來，改窗戶」部分，係上訴人要求變
10 更工程之工程款，約定由被上訴人代收，該部分並未在系爭契
11 約內約定，自不能因此認為系爭契約具有承攬性質。上訴人主
12 張系爭契約為買賣與承攬之混合契約，並無可採。

13 四被上訴人辯稱上訴人未依約給付買賣價金，經被上訴人催告後
14 仍不履行，被上訴人已於104年2月25日發函通知上訴人解除系
15 爭契約，並於同年月26日送達上訴人一節，為上訴人所否認：

16 (一)系爭契約第11條第2款約定：「甲方（指上訴人，下同）逾
17 期達五日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，甲方應按
18 逾期期款部分加付法定利息於補付期款時一併支付乙方（指
19 新泰龍公司，下同）或丙方（指禎瑞公司，下同），如逾期
20 一個月不付款或遲延利息，經乙方或丙方以存證信函或其他
21 書面催告，經送達逾七日仍未支付者，乙方或丙方其中之一
22 方，得解除本契約書之全部，並沒收甲方已付價款作為違約
23 金，但所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之十五為
24 限，乙、丙方不得另行請求損害賠償」（原審卷一第19、20
25 頁）。又上訴人持有之系爭確認單記載，除定金及簽約金外
26 ，餘款6,290萬元均應於103年12月31日前給付，被上訴人持
27 有之系爭確認單除記載上開內容外，並加註「備註：壹佰萬
28 代付款，於103.12.31前支付，總計7100萬」（原審卷一第
29 29、82頁）；系爭切結書記載：上訴人同意全部款項於103
30 年12月31日前付清，銀行貸款核貸後，無條件撥付給被上訴
31 人公司，以抵房屋及土地應付之價款，並於所有權登記完成

01 後三日內完成交屋結算手續等語（原審卷一第83頁）。上訴
02 人在其上以手寫加註「（不含銀行貸款及完稅款）」〔本院
03 105年度重上字卷第844號卷（下稱本院重上字卷）二第3頁
04 背面），被上訴人否認同意此加註文字，且上訴人於104年2
05 月14日發函予禎瑞公司，記載：本人曾答應在103年12月31
06 日前將買賣全部的錢給付完畢等語（原審卷一第154頁），
07 足認上訴人與被上訴人約定應於103年12月31日前給付全部
08 買賣價金，而上訴人僅給付810萬元，尚欠6,190萬元。縱認
09 雙方同意系爭切結書上開加註內容，上訴人仍應於103年12
10 月31日前給付除完稅款790萬元及銀行貸款3,500萬元外之
11 2,000萬元，然上訴人僅於同年月29日給付100萬元，其餘
12 1,900萬元未給付。嗣被上訴人於104年2月12日委任律師發
13 函催告上訴人給付買賣價金，記載：如上訴人未於文到7日
14 內給付，將依約沒收前所繳納價金810萬元，並同時解除系
15 爭契約等語，該律師函於同年月13日送達上訴人，上訴人仍
16 未給付，嗣被上訴人公司於同年月25日發函通知上訴人解除
17 系爭契約，於同年月26日送達上訴人等情，亦為兩造所不爭
18 執，且有上開函文、掛號郵件收件回執可稽（原審卷一第
19 86-89頁、本院重上字卷一第78、80頁），則依系爭契約第
20 11條第2款之約定，堪認系爭契約於104年2月26日經被上訴
21 人公司合法解除。

22 (二)上訴人主張與被上訴人公司約定以00號房地與系爭房地進行
23 小屋換大屋、舊屋換新屋之方式交易云云，為被上訴人否認
24 ，系爭契約亦無此項約定，上訴人不能舉證以實其說，自不
25 能執此認為上訴人未遲延給付買賣價金。

26 (三)上訴人主張系爭房屋未完成裝潢工程，被上訴人公司不得請
27 求1,200萬元裝潢承攬報酬云云，提出系爭房屋105年4月8日
28 外觀照片為證（原審卷一第266頁）。然上開外觀照片尚不
29 足認定系爭房屋裝潢是否完成，且系爭契約約定之1,200萬
30 元裝潢款為買賣價金，上訴人依約應於103年12月31日前給
31 付。又系爭房屋於買賣時已經建築完成，為兩造所不爭執，

01 系爭證明單記載代收款及車庫與2、3樓露台及窗戶改設部分
02 係上訴人要求變更工程，並由被上訴人公司代收款項施
03 作，非屬系爭契約約定之買賣範圍，與前述買賣價金之給付
04 無關，上訴人不得以該部分變更工程未施作完成為由，拒絕
05 給付裝潢款1,200萬元。

06 (四)上訴人主張系爭房屋有系爭瑕疵，禎瑞公司未完成修補及施
07 作，被上訴人公司未將系爭房地移轉登記予伊，以協助伊辦
08 理銀行貸款，其未給付買賣價金為不可歸責，且被上訴人銷
09 售廣告及系爭契約記載建築物完成日期不實，上訴人得行使
10 同時履行抗辯權，拒絕給付買賣價金云云，為被上訴人否認
11 ：

12 1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
13 拒絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此限
14 ；民法第264條第1項定有明文。是同時履行之抗辯，必須
15 雙方之債務基於雙務契約而發生，一方無先為給付之義務
16 ；並與他方之給付，立於互為對待給付之關係者，始有同
17 時履行抗辯拒絕給付之權利。又物之出賣人就出賣標的物
18 所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在
19 者為限，此觀民法第354條規定自明。倘瑕疵係於危險移
20 轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範
21 疇。

22 2.查系爭房屋於103年9月9日交付上訴人，有系爭切結書可
23 稽（原審卷一第83頁）。上訴人提出之104年1月28日錄影
24 ；亦顯示上訴人已遷入居住使用（原審卷一第262頁），
25 上訴人並已申請裝設瓦斯計量表（原審卷二第70、71頁）
26 ；被上訴人於上訴人遷出後，會同公證人於104年6月3日
27 前往系爭房屋現場體驗，指明經上訴人要求變更工程部分
28 施作情形，並確認現場留有上訴人及其家屬之信件、咖啡
29 、地毯、使用過之毛巾、領帶、腰帶、內褲等物品，有公
30 證書、現場照片可稽（本院重上字卷一第102-124頁），
31 顯然系爭房地已於103年9月9日交付上訴人占有，其危險

負擔於斯時移轉予上訴人。上訴人雖提出00號房屋接管證明書為證（原審卷二第151、152頁），其上記載收到鑰匙、遙控器、土地權狀、房屋權狀、房屋保固證明書、使用執照等物，但交付房屋非必交付上開物品，上訴人尚不能執此主張新泰龍公司未交付系爭房屋。而上訴人提出之上開錄影及103年11月4日、103年12月18、29日、104年1月11、15日、同年2月8日、同年3月12日之系爭房屋照片（原審卷一第258-265頁），均不能證明該房屋於危險移轉時即存在漏水之瑕疵，且經公證人於105年4月28日在系爭房屋現場體驗，就上訴人所提照片拍攝之系爭房屋大樑、大樑下木做天花板、窗框、電梯、露台等位置加以比對並拍照，顯示系爭房屋並無漏水或未完成施作之情形，有公證書、電梯保養紀錄、電梯保養作業報告書可佐（原審卷二第44-69頁）；上訴人提出104年1月28日之錄影內容，雖錄有楊例都、陳建旭、黃惠君及上訴人、訴外人蘇怡慧在系爭房屋洽談過程，但在場人並未明確提及房屋有漏水情形（譯文見原審卷一第268-271頁），尚不能遽認系爭房屋有漏水之瑕疵，且新泰龍公司拒絕修補。況系爭契約第9條第2款約定：「有關本標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理，甲方不得以任何瑕疵事由，拒付任何期款」，則新泰龍公司縱應就系爭房屋負瑕疵擔保責任，上訴人亦不得執此拒絕給付價金。

3. 系爭契約第3條第5款約定：「銀行貸款：參仟伍佰萬元。如甲方無須貸款者，除交屋款外應繳清其餘款項再行所有權移轉登記。如甲方需貸款者，另依本契約書之貸款約定行之」，並以第4條第1款、第2款約定貸款3,500萬元之辦理時間、方法、貸款差額補足等項，堪認因上訴人需貸款給付買賣價金，與被上訴人公司約定於繳清除交屋尾款10萬元以外其餘款項後，再辦理所有權移轉登記，則上訴人既未依約給付價金，被上訴人自無移轉系爭房地所有權之義務，上訴人縱因未取得系爭房地所有權而不能辦理貸款

，亦屬可歸責於上訴人之事由，上訴人尚不能持此拒絕給付買賣價金。

4.上訴人雖謂被上訴人售屋廣告及系爭契約記載建築物完成日期不實，伊得拒絕於103年12月31日前給付1,110萬元云云。然被上訴人之售屋廣告及契約填載之建築物完成日期並無不實，且與買賣價金之給付非立於對待給付關係，上訴人以此主張其得為同時履行抗辯而拒絕給付買賣價金，顯有未合。是上訴人此部分主張，均非可採。

(五)以上，系爭契約已經被上訴人合法解除。

五、被上訴人辯稱其合法解除系爭契約後，得依系爭契約第10條第2款之約定，沒收上訴人已給付之810萬元為違約金；該810萬元，僅占系爭房屋總價金之11.57%，未逾系爭契約約定及內政部公告之違約金上限，無過高或顯失公平云云；上訴人則主張被上訴人沒收之違約金過高，應予酌減，酌減後上訴人得依不當得利之法律關係請求被上訴人返還並加計法定遲延利息等語：

(一)按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額」，民法第252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。查系爭契約第10條第2款約定，被上訴人依該條款解除系爭契約時，得在不超過房地總價15%範圍內，沒收上訴人乙方已付價金，被上訴人不得再另行請求損害賠償，業如前述，顯然該條款係損害賠償總額預定之違約金約定。

(二)本院查被上訴人於103年9月5日收受上訴人交付之710萬元（含定金10萬元），於103年12月29日收受上訴人交付之100萬元，為兩造所不爭執（本院卷一第258-259頁）。被上訴人持有之系爭確認單加註之「備註：壹佰萬代付款，於103.12.31前支付，總計7100萬」（本院卷一第133頁），佐以確認單載「訂金10（萬元）、簽約金700（萬元）」、購屋立約訂金證明單備註說明欄載：「1.代收款另計，不在房地總價內」等語（原審卷一第14頁），顯然上訴人於103年12月29

01 日交付之100萬元代收款，係上訴人要求變更工程之工程款
02 ，由禎瑞公司等2人代收款項施作，非系爭契約約定買賣範
03 圍，殆無疑義。上開代收款既非屬買賣範圍，被上訴人即不
04 得依系爭契約之約定將該款項沒收作為違約金。

05 (三)然最高法院另發回意旨：「禎瑞公司等2人得不將該款返還
06 戴志和之法律上理由」等語。本院認被上訴人雖不得依系爭
07 契約沒收該100萬元，惟上訴人仍不得請求返還該100萬元：

08 1.上訴人購買之系爭房地為裝潢完成之實品屋，被上訴人交
09 付系爭房地予上訴人使用時，裝潢、家具均已齊備，此觀
10 系爭契約第二條房地價款明載：「一、本買賣總價款為新
11 台幣柒仟萬元整(已包含建物、土地及室內外裝潢之價款)
12 。二、建物、土地、裝潢價款分別為：(一)建物價款：貳
13 仟萬元整(二)土地價款：參仟捌佰萬元整(三)室內外裝潢
14 價款：壹仟貳佰萬元整」等語（原審卷一第75頁）。顯然
15 本件買賣標的除建物及其基地外，尚包含房屋內既存之裝
16 潢，總價金中1,200萬元裝潢款，為兩造買賣契約及買賣
17 價金之一部，且此裝潢款亦包含於房地買賣之總價款中。
18 至兩造另行約定之代收款項，與原裝潢內容無關，而係於
19 系爭契約之買賣標的外，上訴人另要求出賣人公司為其找
20 人辦理二工之代付代收相關款項，即上訴人於買受系爭房
21 地時，除原有裝潢外，另要求被上訴人找人辦理二次施工
22 ，兩造並約定由被上訴人先行代付代收款項，再由上訴人
23 給付代付款100萬元予被上訴人，故確認單載：「壹佰萬
24 代付款，於103.12.31前支付」，即購屋立約訂金證明單
25 ，備註說明載：「1.代收款另計，不在房地總價內」等語
26 ，相互比對可知，上訴人另行要求施作之二工並由被上訴
27 人代收代付工程款部分，與兩造含裝潢在內之買賣房地係
28 屬二事。

29 2.而上訴人另行要求被上訴人代收付並施作之工項，被上訴
30 人業已依上訴人要求，接洽廠商如期施作完成，有工程明
31 細表、請款單、發票等件可憑(原審卷二第73頁、本院重

上字卷一第154頁以下）。被上訴人既已依兩造間約定完成工項，墊付之費用高達1,382,554元，上訴人依約於103年12月29日給付100萬元予被上訴人，被上訴人收受該筆代收款，不構成不當得利。

3.以上，上開代收款100萬元為上訴人所給付之代收代付款項、非屬買賣價金之一部分，且被上訴人已為上訴人施作所指定之工項，顯見上訴人交付之100萬元款項均已依上訴人指示使用完畢，非被上訴人所沒收之違約金、無返還之必要。

(四)至上訴人另給付之710萬元，被上訴人得否予以全額沒收充作違約金。同前所述，當事人約定之違約金過高者，法院得依法酌減至相當之數額，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。上開得由被上訴人將上訴人已繳交之價金沒收之約定，探求其真意，該沒收之價金，雖屬賠償額預定性質之違約金，然違約金既係當事人為確保債務之履行，所約定不履行債務時之給付，衡理自以債務人違約之程度愈嚴重，違約之時期較長或違約之時間較早者，始須受較高額之違約罰款，不應反其道而行。上訴人於103年9月5日已給付訂金、簽約金計710萬元予被上訴人，被上訴人迄本件言詞辯論終結時之110年7月27日，受有6年又326日〔自103年9月5日起至109年9月4日止計6年，自109年9月5日起至110年7月27日止計326日（ $26+31+30+31+31+28+31+30+31+30+27=326$ ）〕之利息得自由應用、運用，以年息5%計算，被上訴人得自由應用、運用之利息為2,447,068元〔 $7,100,000 \times 0.05 \times (6+326/365) = 2,447,068$ ，元以下四捨五入，下同〕，該數額應由被上訴人返還上訴人，否則被上訴人除享有710萬元之現金外，復享有2,447,068元之利息得自由應用、運用，非屬事理之平。

(五)上開2,447,068元依新泰龍公司房屋款、禎瑞公司土地款依序為2,000萬元、3,800萬元之比例計算，依序為843,817元

〔 $2,447,068 \times (2000 \div 5800) = 843,817$ 〕、 $1,603,251$ 元〔 $2,447,068 \times (3800 \div 5800) = 1,603,251$ 〕。

(六)另系爭土地「若於103年12月31日立契移轉，依103年公告現值每平方公尺6700元，前次移轉現值為97年12月每平方公尺5000元，估算之土地增值稅金額為15萬7,642元」，有桃園市政府地方稅務局楊梅分局110年5月7日桃稅楊字第0000000000號函在卷可參（本院卷一第447頁）。查土地增值稅乃土地出賣人所應繳納，本件系爭土地出賣人禎瑞公司既未將系爭土地移轉登記予上訴人，其所省下之土地增值稅157,642元亦應返還予上訴人，計禎瑞公司應返還予上訴人之金額為1,760,893元（ $1,603,251 + 157,642 = 1,760,893$ ）。以上，新泰龍公司、禎瑞公司依序應返還843,817元、1,760,893元予上訴人。

(七)前開710萬元，新泰龍公司、禎瑞公司取得上訴人給付之價金依序2,448,276元〔 $7,100,000 \times (2000 \div 5800) = 2,448,276$ 〕、4,651,724元〔 $7,100,000 \times (3800 \div 5800) = 4,651,724$ 〕，即新泰龍公司、禎瑞公司沒收之違約金依序為2,448,276元、4,651,724元。本院斟酌被上訴人前述所受利益等情，認新泰龍公司、禎瑞公司沒收之違約金均有過高情事，應予依序酌減為1,604,459元（ $2,448,276 - 843,817 = 1,604,459$ ）、2,890,831元（ $4,651,724 - 1,760,893 = 2,890,831$ ）。

(八)至被上訴人所舉禎瑞公司面臨日後出售土地應繳納之土地增值稅將逐年提高，金額至少247,725元、被上訴人損失預期利益986萬元、依同業利潤標準損失1,190萬元之預期利益、系爭房屋內之裝潢、家具之折舊7,181,818元以上、系爭房屋跌價損失2,900萬元、租金利益損失至少98萬元云云（本院卷一第349-355頁），其中屬未來可能遭受之損失，依民法第260條「解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求」之規定意旨推之，其因契約解除所生之損害，並不在違約金酌減斟酌之列。至系爭房屋內之裝潢、家具之折舊，縱上訴人未入住系爭房屋，屋內裝潢、家具仍將產生折舊問題，被上訴

人所稱折舊至少7,181,818元云云，非可歸責於上訴人。被上訴人再辯稱上訴人入住系爭房屋受有98萬元之租金利益云云，惟上訴人入住系爭房屋，係經被上訴人同意「辦理提前交屋」，有上訴人所具切結書附卷足考（原審卷一第83頁），上訴人既係得被上訴人之同意入住系爭房屋，被上訴人即不得謂上訴人受有租金98萬元之不當得利。被上訴人所舉上開各情，不影響本院認定之本件違約金應予酌減如上所述。

六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；受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第179條、第182條第2項前段及第203條分別定有明文。而當事人約定之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而為判決確定者，就該酌減之數額以外部分，如債權人先為預扣，因該部分非出於債務人之自由意思而被扣款，債務人自得依不當得利法律關係請求債權人給付。此項給付請求權，應認於法院判決確定時，其請求權始告發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力之原意。被上訴人得依約自己受領價金扣減之違約金，本院認應酌減之違約金各如前述，經酌減後，新泰龍公司、禎瑞公司依序應返還上訴人之金額843,817元、1,760,893元部分，自本件判決確定之日起，即失法律上之依據，上訴人因此受有損害，揆諸前開說明，上訴人得依不當得利之法律關係請求新泰龍公司、禎瑞公司依序返還843,817元、1,760,893元，其請求被上訴人連帶給付部分，於法無據。又上訴人此項返還請求權，應俟本判決確定時發生，並於斯時屆清償期，被上訴人自本判決確定翌日起始負給付遲延之責任。

七綜上所述，上訴人依民法第179條之規定，請求新泰龍公司、禎瑞公司依序給付843,817元、1,760,893元，及均自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由

，應予准許；上訴人逾此範圍之請求，為無理由，不應准許，應予駁回。上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘此部分原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二項、第三項所示。原審駁回上訴人超過上開應准許部分之請求而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。

八本件因事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及所為之立證，經審酌後認與判決之結果不生若何影響，無庸再逐一予以論列，合併敘明。

據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項但書判決如主文。

中 華 民 國 110 年 8 月 10 日
民事第八庭

審判長法 官 陳邦豪

法 官 古振暉

法 官 湯美玉

正本係照原本作成。

如不服本判決（新泰龍建設股份有限公司需合併上訴利益額逾新臺幣150萬元），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 110 年 8 月 10 日
書記官 陳美宜