

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1660號

上訴人 僑府興建設有限公司

0000000000000000

法定代理人 鄒衡孝

上訴人 五十甲廣告股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 張承志

共 同

訴訟代理人 李英豪律師

被上訴人 汪宗漢

訴訟代理人 簡雯琚律師

簡燦賢律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國111年10月28日臺灣士林地方法院110年度訴字第1412號第一審判決提起上訴，本院於113年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人不真正連帶給付逾新臺幣參佰零肆萬柒仟元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

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。

上訴人其餘上訴駁回。

第一審及第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之八十，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國109年10月16日以總價新臺幣（下同）1,217萬元，向上訴人僑府興建設有限公司、五十甲廣告股份有限公司（下分稱僑府興公司、五十甲公司，合稱上訴人），各購買坐落新北市○○區○○段0000地號之新建大樓即胡適朗閣建案（下稱系爭建案）中A2-5樓、地下B3-47車位建物及其坐落土地（下合稱系爭房地），並分別簽訂有房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書（下分稱系爭房屋契約、系

爭土地契約，合稱系爭房地契約），伊依約分別於同年10月9日、同年10月16日、同年12月18日給付系爭房地價款15萬元、68萬元、100萬元，合計183萬元。依系爭房屋契約第12條第1項約定，上訴人原應於109年6月30日完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並於110年2月28日前取得使用執照，以領取使用執照日期為完工日，領取使用執照日起3個月內交屋，然因系爭建案於110年6月24日遭最高行政法院撤銷建造執照確定，致上訴人迄今仍無法取得使用執照，爰依系爭房屋契約第23條第1項、系爭土地契約第12條第1項約定，以起訴狀繕本送達為解除系爭房屋契約、系爭土地契約之意思表示，請求上訴人返還已繳價款183萬元本息，並依系爭房屋契約第23條第1項、系爭土地契約第10條第1項約定，請求上訴人給付買賣總價15%之違約金即182萬5,500元本息，並負不真正連帶之給付責任等語。

二上訴人則以：系爭房地契約未就系爭建案之完工及交屋定有確定期限，依民法第229條第2項、第3項之規定，被上訴人自先應對伊為催告給付，然被上訴人迄未催告伊給付，伊自不負給付遲延責任，亦不生解除契約之效力。又系爭建造執照遭撤銷，不可歸責於伊，符合系爭房屋契約第12條第1項第2款約定之順延事由，且有民法第227之2條規定之適用。伊出售系爭房地予被上訴人時，已向被上訴人說明系爭建案之風險，被上訴人明確知悉後仍選擇簽訂系爭房地契約，嗣卻執此為由主張解除契約，有權利濫用之情事。況縱認被上訴人得解除契約，其請求之違約金，亦屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。

三原審為被上訴人全部勝訴之判決，即判令上訴人各給付365萬5,500元，及自110年11月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內，免給付義務，並為准、免假執行宣告之諭知。上訴人不服，提起全部上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四被上訴人主張伊於109年10月16日以總價1,217萬元，向僑府興

01 公司、五十甲公司，各購買系爭建案中房屋、土地，並分別簽
02 訂系爭房屋契約、系爭土地契約，又分別於同年10月9日、同
03 年月16日、同年12月18日給付系爭房地價款15萬元、68萬元、
04 100萬元，合計183萬元。系爭建案之建造執照於109年5月21日
05 經臺北高等行政法院以107年度訴字第204號判決撤銷，上訴人
06 於新北市政府工務局提起上訴期間將系爭房地出售予伊。另最
07 高行政法院已於110年6月24日以109年度上字第767號判決駁回
08 新北市政府工務局上訴，是系爭建案之建造執照已撤銷確定等
09 事實，為上訴人所不爭執，並有系爭房屋契約、系爭土地契
10 約、僑府興建設「胡適朗閣」拆款表、聯合信用卡處理中心刷
11 卡紀錄、郵政跨行匯款申請書、最高行政法院109上字第767號
12 判決在卷可稽（見原審卷第52至76、120至185、294至304
13 頁），自堪信為真實。

14 五被上訴人主張因僑府興公司遲延取得使用執照，伊已解除系爭
15 房屋契約，具聯立關係之系爭土地契約亦隨同解除，請求上訴
16 人返還價金、給付違約金，並負不真正連帶責任，然為上訴人
17 否認，並以上開情詞置辯。茲分別析述如下：

18 (一)被上訴人得解除系爭房地契約：

19 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，
20 民法第229條第1項定有明文。所謂確定期限係指期限之到來已
21 經具體指定其期日，故於該期日屆至時，債務人尚未給付，即
22 負遲延責任。查，系爭房屋契約第12條第1項約定：「……民
23 國109年6月30日完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要
24 設施，並於110年2月28日前取得使用執照，雙方同意以領取使
25 用執照日期為完工日。領取使用執照日起三個月內交屋（指各
26 戶專有部分）……」等語（見原審卷第129頁），可見被上訴
27 人與僑府興公司已約定110年2月28日為僑府興公司取得使用執
28 照之確定日期，僑府興公司並應於領取使用執照日起3個月即1
29 10年5月31日內交屋，自應認系爭房屋契約關於取得使用執照
30 及交屋之給付均屬有確定期限之給付甚明。上訴人辯稱系爭房
31 屋契約未約定確定之給付期限云云，顯非可採。而系爭建案遲

01 至112年10月30日始領得使用執照，有新北市工務局112汐使字
02 第00283號使用執照附卷可佐（見本院卷第281至289頁），是
03 被上訴人主張僑府興公司未依約定期限取得使用執照後交屋，
04 應負給付遲延責任等語，自屬有據。

05 2.上訴人雖抗辯因系爭建案之建造執照遭撤銷致遲延取得使用執
06 照，係不可歸責於其等語，惟為被上訴人所否認。經查，系爭
07 建案之建造執照於109年5月21日經臺北高等行政法院以107年
08 度訴字第204號判決撤銷後，上訴人於109年10月16日始與被上
09 訴人簽立系爭房地契約乙節，為兩造所不爭執，並有系爭房地
10 契約可考。上訴人既於系爭建案之建造執照遭臺北高等行政法
11 院撤銷後，仍與被上訴人約定於110年2月28日前取得使用執
12 照，並以取得使用執照之日為完工日，足見其已考量前開行政
13 訴訟判決，對其取得使用執照不生影響，方為此特定時間之約
14 定，自難認系爭建案之建造執照遭撤銷，該當於系爭房屋契約
15 第12條第1項第2款約定之「因政府法令變更或其他非可歸責於
16 賣方（僑府興公司）之事由」（見原審卷第129頁），上訴人
17 前開所辯，不足採信。

18 3.上訴人復抗辯於被上訴人簽約前，已告知系爭建案之建造執照
19 遭撤銷，並請被上訴人審慎評估風險，被上訴人解除契約為權
20 利濫用云云，固舉證人即僑府興公司經理王祥文於原審證稱：
21 當時因為還沒有確定判決，在現場出售房屋的人員都會告知客
22 戶說出售的房屋有建造執照被撤銷的爭議，在爭議後買的客
23 戶，會另外說明交屋的時間會往後延，在合約書上也有載明等
24 語（見原審卷第310至311頁）及合約附件為證（見原審卷第28
25 4頁），然查，被上訴人提出之系爭房地契約並無上揭合約附
26 件，且系爭房地契約中亦未載明交屋時間往後順延一事，再
27 者，上訴人復未能提出與被上訴人簽立之上揭合約附件以實其
28 說。又被上訴人於110年5月6日以LINE通訊軟體詢問王祥文：
29 「我們6月會交屋嗎」時，王祥文回以：「目前的狀況6月可能
30 還無法交屋」，被上訴人進一步詢問：「有東西還在建？還是
31 執照還沒下來？那預計延到何時交屋？」，王祥文回以：「我

再問問，有進一步消息再告知」，被上訴人於110年7月7日再詢問：「房子有預計延到何時交屋？」，王祥文回以：「可能會到年底」等語，有LINE對話紀錄附卷可佐（見原審卷第268至272頁），倘上訴人於簽約時已告知被上訴人系爭建案之建造執照遭撤銷，將延期交屋，甚而告知建造執照於110年6月24日撤銷確定，被上訴人豈會再三向王祥文詢問何時才能交屋，而無隻字片語詢問判決結果為何，是上訴人前開所辯，亦難憑採。

4.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得依民法第227條之2第1項規定，聲請法院增減其給付或變更其他原有之效果。而所謂情事變更，非當時所得預料，依其原有效果顯失公平者，係指情事劇變，非契約成立當時所得預料，依一般觀念，認為如依其原有效果顯然有失公平者而言（最高法院103年度台上字第1363號判決意旨參照）。倘當事人於契約中對於日後所發生之風險已預作公平分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料者，自難認屬情事變更（最高法院109年度台上字第34號判決意旨參照）。上訴人雖辯稱因新冠肺炎疫情而致缺工，行政機關並延宕核發使用執照，縱有給付遲延，依民法第227之2條第1項情事變更原則，伊亦不可歸責云云。然查，上訴人固於108年12月12日以京城國際建築經理股份有限公司名義申請系爭建案之使用執照，然因系爭建案之建築執照遭撤銷，新北市政府工務局未核發使用執照，有使用執照申請書、新北市政府工務局112年6月29日新北工施字第112108634號函、本院公務電話紀錄表附卷可參（見本院卷第175、179至181頁），可見上訴人未於110年2月28日前取得系爭建案之使用執照，與新冠肺炎疫情而致缺工，或行政機關作業延宕無涉，自難認有何顯失公平之情事。

5.次按所謂聯立契約，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言（最高法院90年台上字第1779號判決意旨參照）。契

01 約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為聯立契約。其各
02 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
03 趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本
04 於誠信原則，為斷定之標準（最高法院86台上字第2278號裁定
05 意旨參照）。查，系爭房屋契約第26條第1項約定：「本約房
06 屋之基地由買方另向地主許立國、五十甲廣告股份有限公司價
07 購，且本契約和買方與地主簽訂之『土地預定買賣契約書』
08 （即系爭土地契約）具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關
09 連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何
10 一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」；系爭土地契約第
11 12條第1項約定：「本約土地上之房屋由買方另向僑府興建設
12 有限公司（以下稱本公司）價購，且本契約和買方與本公司簽
13 訂之『房屋預定買賣契約書』（即系爭房屋契約）具有不可分
14 之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，
15 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
16 約全部。」（見原審卷第140、179頁），可見兩造於締約時已
17 約定系爭房屋與土地契約僅形式上具獨立法律行為之外觀，實
18 則具有不可分離之依存關係，如有任一契約無法履約，即不能
19 達契約目的，為契約之聯立，具有連帶不可分性，應共同履
20 行。

21 6.次查，系爭房屋契約第12條第2項約定：「……若逾期三個月
22 仍未取得使用執照，雙方同意依違約之處罰規定處理。」；同
23 契約第23條第1項約定：「……逾期三個月未完工或有其他本
24 約約定解約事由時，買方（即被上訴人）得主張解除本契約及
25 與本契約有聯立關係之契約。」（見原審卷第129、139頁），
26 承前所述，僑府興公司本應於110年2月28日前取得使用執照，
27 於110年5月31日交屋，然其遲至112年10月30日始取得使用執
28 照，則被上訴人以僑府興公司給付遲延為由，以起訴狀繕本之
29 送達為解除系爭房地契約之意思表示，自屬於法有據，堪認系
30 爭房地契約業經被上訴人合法解除。

31 (二)被上訴人得依不真正連帶關係請求上訴人各返還已付之價金18

01 3萬元：

02 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務；由他方所受領之
03 給付物，應返還之，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起
04 之利息償還之，民法第259條第1、2款分別定有明文。查系爭
05 房屋契約書第23條第1項、系爭土地契約第10條第1項約定：

06 「買方有效解約時，賣方除退還所收價款及遲延利息……」

07 （見原審卷第139、177頁），系爭房地契約既經合法解除，被
08 上訴人依前揭約定請求上訴人各返還已付價金183萬元及遲延
09 利息，應屬有據。又不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目
10 的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因
11 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
12 法院101年度台上字第367號判決意旨參照）。系爭房地契約既
13 均約定對任一契約違約時，視為兩契約全部違約，顯係有意使
14 僑府興公司、五十甲公司就該二契約所定之給付，應各負全部
15 履行責任，亦即僑府興公司、五十甲公司互負不真正連帶責
16 任，是被上訴人請求上訴人各返還183萬元本息，如其中一人
17 已為給付，另一人於其給付範圍內，免給付義務，亦屬有據，
18 應予准許。

19 (三)被上訴人得依不真正連帶關係請求上訴人各給付違約金121萬
20 7,000元：

21 1.按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。

22 前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者以強
23 制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不
24 履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，
25 或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當
26 事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，
27 則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金（最高法院10
28 9年度台上字第2975號判決意旨參照）。

29 2.查，系爭房屋契約第23條第3項、系爭土地契約第10條第3項約
30 定：「買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損
31 害賠償。」（原審卷第139、178頁），可見該違約金之性質為

損害賠償總額預定，此亦為兩造所不爭執（見本院卷第233至234頁），堪予認定。

3.次查，系爭房屋契約第23條第1項、系爭土地契約第10條第1項係按系爭房地總價15%計算之違約金（見原審卷第139、177頁），依此計算，違約金數額為182萬5,500元（ $12,170,000 \times 15\% = 1,825,500$ ）。本院審酌系爭房地買賣價金總額為1,217萬元，被上訴人已給付價金183萬元，兩造約定之違約金數額與被上訴人已給付價金相當；再參酌本件買賣係因上訴人遲延取得使用執照，被上訴人因而解除契約，致被上訴人受有所付價金利息之損失；另審酌上訴人若能如期交付系爭房地，被上訴人可得享受之一切利益，及系爭房地坐落新北市汐止區之經濟繁榮情況，暨現今社會經濟狀況等一切情狀，認系爭房地契約違約金約定過高，應酌減按系爭房地價金10%計算違約金為121萬7,000元（ $12,170,000 \times 10\% = 1,217,000$ ）為適當，上訴人並應負不真正連帶責任。至被上訴人以違約金182萬5,500元未違反內政部公告成屋買賣契約範本之最高違約金不得超過房地總價款15%，故主張本件違約金並無過高云云，惟該範本僅係違約金上限之參考，核與被上訴人因上訴人違約所受具體損害情節予以酌減違約金標準無涉，附此敘明。

六綜上所述，被上訴人依系爭房屋契約第23條第1項、系爭土地契約第10條第1項約定，請求上訴人應各給付304萬7,000元（ $1,830,000 + 1,217,000 = 3,047,000$ ），及自110年11月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內，免給付義務，為有理由，應予准許；逾此部分所為請求，為無理由，不應准許。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，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。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
02 一論列，併此敘明。

03 八據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
04 文。

05 中 華 民 國 113 年 1 月 31 日
06 民事第五庭

07 審判長法 官 陳君鳳

08 法 官 洪純莉

09 法 官 莊明達

10 正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 （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
14 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
15 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
16 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
17 者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日

19 書記官 郭姝妤