臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第620號

上　訴　人　君寶建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳麗娟

上　訴　人　寶君建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳國寶

共　　同

訴訟代理人　蘇毓霖律師

複　代理人　張馨月律師

被　上訴人　吳哲宇

訴訟代理人　許恒輔律師

複　代理人　李佳倫律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國111年3月31日臺灣新竹地方法院110年度訴字第776號第一審判決提起上訴，本院於111年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用，由上訴人君寶建設有限公司負擔十分之九、寶君建設有限公司負擔十分之一。

事實及理由

一、上訴人君寶建設有限公司、寶君建設有限公司（下稱君寶公司、寶君公司，合稱上訴人）主張：被上訴人於民國108年12月7日，各以新臺幣（下同）624萬元、676萬元，分別向君寶公司、寶君公司買受「有謙家園」編號M區20棟透天房屋1戶（下稱系爭房屋）及坐落土地（新竹縣○○鄉○○○段○○○段000000地號等，下稱系爭土地），並簽訂房屋、土地之預定買賣契約（下合稱系爭契約，分稱房屋、土地契約），約定二者屬聯立契約，如有任一契約解除、終止或撤

銷，他契約亦同時失其效力。又依房屋契約第12條第3項第2款約定（下稱系爭約定），瓦斯外管費係由被上訴人負擔；房屋契約第21條第3項約定，被上訴人於辦理所有權移轉登記時，應依君寶公司通知之繳款期限及方式，預繳稅費、代辦手續費及瓦斯外管費等費用25萬元（下稱系爭款項）。然被上訴人經君寶公司通知後，雖於110年5月7日將系爭款項匯至君寶公司帳戶，嗣卻要求退回，明示拒絕給付，並以系爭約定違反內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」(下稱系爭事項)為由，向行政院消費者保護會（下稱消保會）提起申訴，且向原法院訴請返還系爭款項（110年度重訴字第190號，下稱另案），君寶公司遂於110年9月13日將系爭款項匯還被上訴人。被上訴人違反房屋契約第21條第3項約定，拒不給付系爭款項，君寶公司不待催告即得解除房屋契約，寶君公司依約亦得一併解除土地契約，爰以起訴狀繕本之送達為解除系爭契約之意思表示；又若認伊等應先催告，則伊等業以上訴理由暨追加訴之聲明狀催告付款，被上訴人於111年6月13日收受，仍未付款，伊等於111年8月2日當庭再為解約之意思表示，則系爭契約既已解除，依房屋契約第24條第4款、土地契約第15條第2項之約定，君寶公司、寶君公司得請求依房屋總價款624萬元之15%計算及已付土地價金之違約金各93萬6000元、10萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日即110年9月23日（見原審卷第131頁）起算之法定遲延利息等語。

二、被上訴人則以：伊已依約繳付各期款項，並無違約，上訴人不得解除系爭契約。又伊於另案訴請確認系爭約定無效，僅主張瓦斯外管費應由君寶公司負擔，並未拒絕給付代辦費用，伊於110年5月7日已繳付系爭款項予君寶公司，嗣遭君寶公司於同年9月13日匯回系爭款項，並逕自主張解除系爭契約，上訴人違背誠實信用原則，其請求並無理由等語。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付君寶公司、寶君公司各93

萬6000元、10萬元，及均自110年9月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、上訴人主張兩造於108年12月7日簽訂系爭契約，約定由被上訴人各以624萬元、676萬元，分別向君寶公司、寶君公司買受系爭房屋、系爭土地，房屋、土地契約約定二者屬聯立契約，如有任一契約解除、終止或撤銷，他契約亦同時失其效力；又上訴人已依系爭契約之分期付款明細表繳付第1期訂金款10萬元、第2期簽約金款120 萬元、第3期結構體完成款33萬元、第4期使用執照取得款32萬元，房地款項合計195萬元。被上訴人於109年10月26日以系爭約定違反系爭事項為由，向消保會提起申訴，由新北市政府於109年10月29日函君寶公司妥適處理；復於109年12月1日向原法院提起另案訴訟，訴請確認系爭約定無效，主張瓦斯外管費用應由君寶公司負擔，於110年5月7日繳付系爭款項予君寶公司，後於110年9月3日以瓦斯外管費由何方負擔未議定為由，變更暨擴張另案訴之聲明，請求君寶公司返還系爭款項。君寶公司於110年9月13日將系爭款項匯入被上訴人帳戶等情，有系爭契約、另案變更暨擴張訴之聲明狀、匯款申請書、存款單在卷可稽（見原審卷第21-59頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第136頁），且經核閱另案卷宗無誤（見外放卷），堪信為真實。

五、上訴人主張被上訴人拒付系爭款項，伊已解除系爭契約，君寶公司、寶君公司得依房屋契約第24條第4款、土地契約第15條第2項之約定，各請求違約金93萬6000元、10萬元等語，惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所明定。又解釋契約，如契約文字已表示當事人之真意，無須別事探求者，即無須反捨契約文字而更為曲解。是以，倘契約約定明確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束（最高法院97年度台上字第1676號號判決意

旨參照）。

㈡觀之房屋契約第12條第3項第2款約定：預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管費用由買方負擔；第21條第3項約定：應由買方繳交之稅費、代辦手續費及瓦斯外管費（含挖掘道路修建地下工事費：即柏油、減壓閥、遮斷閥、裝裱費、保證金相關）等費用，買方於辦理所有權移轉登記時，應依賣方通知繳款期限及方式預繳代辦費用25萬元予賣方，並於交屋時依單據證明核銷結清，多退少補等語（見原審卷第26、29頁），被上訴人已依前開約定給付系爭款項予君寶公司，有如前述，即無違約未付款之情事。至君寶公司於另案訴訟進行中，雖將系爭款項返還被上訴人，然被上訴人表明願給付系爭款項（見本院卷第90頁），自難僅因其提起另案訴訟，即謂其有拒絕給付之意。

㈢又依房屋契約第21條第3項約定，系爭款項於交屋時依單據證明核銷結清，多退少補，並非固定之金額，被上訴人如對應給付之金額有爭執而提起訴訟確認或請求上訴人返還，亦屬上開約定容許範圍，不能遽指違約，否則，若被上訴人經另案認定僅得請求返還系爭款項之一部分，而上訴人將系爭款項退還被上訴人，即得請求被上訴人給付本件高達103萬6000元之違約金，亦顯失事理之常。

㈣再者，被上訴人已依系爭契約之分期付款明細表繳付第1期訂金款10萬元、第2期簽約金款120 萬元、第3期結構體完成款33萬元、第4期使用執照取得款32萬元，房地款項合計195萬元，既如前述。而依房屋契約第24條第4款約定：買方違反有關「付款條件及方式」、「逾期付款之處理」、「貸款約定」、「貸款撥付」、「質押禁止」及契約附件三之各條規定者，賣方得沒收房屋總價款15%計算之違約金（見原審卷第30頁），及土地契約第15條第2項約定：買方違反有關「付款條件及方式」之規定或契約其他違約事項之規定者，賣方得沒收買方已付之價款，惟沒收之價款以不超過土地總價款15%為限（見原審卷第46頁），足見上訴人僅得沒收價

金，不得請求另行給付違約金。故君寶公司、寶君公司依房屋契約第24條第4款、土地契約第15條第2項之約定，請求被上訴人各給付違約金93萬6000元、10萬元，自屬無據。

六、從而，君寶公司、寶君公司依房屋契約第24條第4款、土地契約第15條第2項之約定，請求被上訴人給付各93萬6000元、10萬元，及均自110年9月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當。原審為上訴人敗訴判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　15　　日

民事第十庭

審判長法　官　何君豪

法　官　張文毓

法　官　邱靜琪

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　15　　日

書記官　張淨卿