

臺灣高等法院民事判決

111年度上更一字第183號

上訴人即附

帶被上訴人 康喬展

訴訟代理人 陳宏銘律師

複 代理人 陳育祺律師

被上訴人即

附帶上訴人 新大皇建設股份有限公司

法定代理人 賴林素蘭

訴訟代理人 李承志律師

黃文承律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，兩造對於中華民國109年9月8日臺灣新北地方法院109年度重訴字第133號第一審判決各自提起上訴，被上訴人為附帶上訴，經最高法院第1次發回更審，本院於112年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）主張：伊於民國102年12月14日與被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）、訴外人賴瑞昌分別簽訂房屋預定買賣合約書、土地預定買賣契約書（下分稱系爭房屋契約、系爭土地契約，合稱系爭契約），向渠等買受坐落新北市○○區○○段000地號土地上「映象太和」建案編號F5棟8樓預售屋之所有權全部及基地應有部分（下合稱系爭房地），價款依序為新臺幣（下同）931萬元、1,139萬元，合計2,070萬元。嗣被上訴人逾期取得使用執照及違反接通管線始得通知驗收、所有權登記後始

01 得收取規費之約定，已屬違約，經催告未果後，伊乃於108  
02 年8月2日發函解除系爭契約，並得行使同時履行抗辯權，拒  
03 絕繳納第48期土地價款，被上訴人不得以伊未繳款為由解除  
04 契約及沒收違約金；縱認被上訴人解約合法，其沒收按系爭  
05 房地總價款15%計算之違約金310萬5,000元，顯屬過高，應  
06 予酌減，並返還酌減數額以外部分予伊。爰依民法第259條  
07 第1款、第179條規定，請求被上訴人給付196萬6,000元，並  
08 加計自本判決確定翌日起算之遲延利息（原審及本院前審駁  
09 回上訴人逾上開請求部分，未據聲明不服，非本院審理範  
10 圍，不予贅述）。

11 二、被上訴人則以：伊並無違約情事，縱有違約，上訴人亦無從  
12 以其遲繳第48期土地價款，主張同時履行抗辯，則伊既合法  
13 解除系爭契約，自得依系爭房屋契約第26條第4款、系爭土  
14 地契約第15條第3款約定，沒收按系爭房地總價款之15%計  
15 算之違約金310萬5,000元，且該違約金悉依內政部公告之預  
16 售屋買賣定型化契約範本為約定，亦無過高等語，資為抗  
17 辯。

18 三、原審判決：被上訴人應給付上訴人103萬5,000元，及自109  
19 年2月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並依  
20 聲請為附條件准、免假執行之宣告，駁回上訴人其餘之訴及  
21 其餘假執行之聲請。

22 上訴人就其敗訴部分提起上訴，上訴聲明更正為：(一)原判決  
23 駁回上訴人後開之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人  
24 應再給付上訴人93萬1,000元，及自本判決確定翌日起至清  
25 償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告  
26 假執行。

27 被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔  
28 保請准宣告免為假執行。並為附帶上訴，聲明：(一)原判決不  
29 利於被上訴人部分廢棄，(二)上開廢棄部分，上訴人在第一審  
30 之訴及假執行之聲請均駁回。

31 上訴人則答辯聲明：附帶上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項（見本院卷第48-49頁，並依判決文字調  
02 整）：

03 (一)兩造於102年12月14日簽訂系爭房屋契約，約定上訴人向被  
04 上訴人買受系爭房屋，總價為931萬元。上訴人與賴瑞昌於  
05 同日就系爭房屋坐落基地簽訂系爭土地契約，總價為1,139  
06 萬元（原審卷第19-84頁、第85-109頁）。

07 (二)上訴人已支付房屋部分價款：定金款30萬＋簽約款63萬＋開  
08 工款18萬＋第1至17期款每期7萬＋第18至22期款每期8萬；  
09 土地部分價款：簽約金114萬＋開工款23萬＋第23至36期款  
10 每期7萬＋第37至47期款每期8萬，第48期款（土地）並未給  
11 付。另於系爭契約存續期間內，被上訴人收受上訴人先行交  
12 付25萬元預收款項。

13 (三)系爭使用執照記載「業者需依公共停車空間對外開放營運管  
14 理承諾書確實執行」，核准日期為108年2月1日，領照日期  
15 為108年2月25日（原審卷第187-191頁）。

16 (四)上訴人在108年3月15日、同年7月2日寄發存證信函予被上訴  
17 人，要求其盡速依系爭契約履行；於同年8月2日以律師函通  
18 知被上訴人解約並回復原狀（原審卷第127-130頁）。

19 (五)被上訴人於108年6月28日以中和中山路郵局493號存證信函  
20 通知上訴人繳納第48期款，經送達7日未繳納，將解除契約  
21 並沒收合約總價款百分之15。被上訴人於108年7月12日以中  
22 和中山路郵局第529號存證信函通知上訴人因其遲未繳第48  
23 期款，解除系爭契約（原審卷第119-123頁）。

24 (六)被上訴人於108年7月31日分別提存1,521,500元、1,553,500  
25 元，經原法院以108年度存字第1238號、第1239號受理。被  
26 上訴人復於108年8月1日以中和中山路郵局第591號存證信函  
27 通知上訴人向原法院領取退款（原審卷第171-177、124-125  
28 頁）。

29 (七)被上訴人有房地總價5%即103萬5,000元（2,070萬元×5%）之  
30 代銷費用支出（見前審卷第236頁）。

31 五、上訴人主張其已合法解除系爭契約，自得依民法第259條、

01 第179條規定，請求被上訴人返還已繳價款196萬6,000元，  
02 為被上訴人否認，並以前詞置辯。本件兩造爭點為：

03 (一)被上訴人以上訴人未繳納第48期款為由，依系爭土地契約第  
04 15條第3款、第14條第12款、系爭房屋契約第25條第20款約  
05 定，解除系爭契約，是否有理由？

06 (二)被上訴人依系爭房屋契約第26條第4款、系爭土地契約第15  
07 條第3款約定沒收按房地總價款15%計算之違約金，是否有理  
08 由？如認有理由，上訴人主張應予酌減，有無理由？

09 (三)上訴人依民法第259條、第179條規定，請求被上訴人返還已  
10 繳之買賣價款196萬6,000元（原審判命被上訴人給付之103  
11 萬5,000元＋上訴人上訴請求再給付之93萬1,000元），有無  
12 理由？

#### 13 六、本院之判斷：

14 (一)被上訴人以上訴人未繳納第48期款為由，依系爭土地契約第  
15 15條第3款、第14條第12款、系爭房屋契約第25條第20款約  
16 定，解除系爭契約，為有理由：

17 1. 被上訴人主張上訴人已繳付之費用合計為593萬元（定金款3  
18 0萬＋簽約款63萬＋開工款18萬＋第1至17期款每期7萬＋第1  
19 8至22期款每期8萬；土地部分價款：簽約金114萬＋開工款2  
20 3萬＋第23至36期款每期7萬＋第37至47期款每期8萬），上  
21 訴人對此並不爭執（本院卷第56頁），並有系爭房屋契約付  
22 款明細表、系爭土地契約付款明細表（見原審卷第38-39  
23 頁、第97-98頁）在卷可稽，應堪認定為真實。而兩造均不  
24 爭執於系爭契約存續期間內，被上訴人收受上訴人先行交付  
25 25萬元預收款項，故上訴人已繳付之價金應為593萬元及25  
26 萬元之預付款。

27 2. 被上訴人主張上訴人未繳付第48期款，依系爭土地契約第15  
28 條第3款、第14條第12款、系爭房屋契約第25條第20款約定  
29 解除系爭契約等語，而上訴人對於其並未繳付系爭契約第48  
30 期款一節並不爭執，然否認被上訴人得解除系爭契約，並以  
31 前詞為辯。經查：

01 (1)按數個契約相互結合而均不失其個性者，是為契約聯立，其  
02 結合情狀有單純外觀之結合，即數個獨立契約僅因締結契約  
03 之行為而為結合（例如訂立一個書面），相互間不具依存關  
04 係；亦有在效力上或成立上相互具有一定依存關係之結合。  
05 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  
06 之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情  
07 事，並本於誠信原則，為斷定之標準（最高法院111年度台  
08 上字第2851號民事判決參照）。

09 (2)查系爭房屋契約第25條第20款約定：「買方與本約房屋基地  
10 所有權人簽立之『土地預定買賣契約書』和本契約有不可分  
11 之連帶關係。故賣方同意就其對本契約房屋基地所有權人依  
12 『土地預定買賣契約書』所應履行之義務與本契約之義務負  
13 連帶責任。買方亦同意如買方違反『土地預定買賣契約書』  
14 之約定時，視同亦違反本契約之約定。如買方喪失『土地預  
15 定買賣契約書』之權利時，亦喪失本約之權利。」；系爭土  
16 地契約第14條第12款約定：「本土地預定買賣契約不得單獨  
17 成立，應與『房屋預定買賣契約書』及其附件共同簽署，並  
18 應併同履行始生法律效力，其解除時亦同。任何一方如有違  
19 反本契約規定內容情事，該共同簽署之『房屋預定買賣契約  
20 書』亦併以違約之規定論處，雙方絕無異議。」（見原審卷  
21 第34頁、第93頁），故衡之兩造簽訂系爭契約之目的，係由  
22 上訴人取得房屋及土地二者之所有權及占有使用，足認兩造  
23 締結系爭房屋契約及系爭土地契約之真意，應係締結一個框  
24 架契約（即包括系爭房屋及坐落土地之買賣合意）下之包括  
25 合意。系爭房屋契約、系爭土地契約僅係在此框架下，立於  
26 分支契約之位置，兩造間並無單獨締結個別契約之意，應認  
27 土地及房屋之給付具不可分性，具有契約聯立之關係，不能  
28 任意割裂適用，如有任一契約不履約或違約，系爭契約之聯  
29 立目的即為不達，應視同全部違約。

30 (3)依系爭土地契約第5條約定：「付款，除定金款、簽約款及  
31 開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表（詳附件

一)之規定，於各期工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在20日以上。」，再依系爭土地契約附件一所示，第48期款8萬元應於使用執照取得後繳納（見原審卷第87頁、第98頁）。而被上訴人係於108年2月25日取得使用執照，此有新北市政府工務局使用執照影本在卷可稽（見原審卷第187-191頁），此復為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)），故可認上訴人應於取得使用執照後繳付第48期土地款無誤。而被上訴人於領得系爭使用執照後，即於108年3月5日通知上訴人繳納第48期款，因上訴人未繳納，即再於108年6月28日催告上訴人繳納，並通知如仍未繳納將解除契約，嗣因上訴人仍未繳納，被上訴人並於108年7月12日寄發存證信函通知上訴人解除系爭契約等情，有被上訴人提出之存證信函、送達回證及繳款通知在卷可稽（見本院卷第111-129頁），而上訴人並不否認被上訴人已行民法第229條、第254條所定催告，其有收受上開催告之通知（見本院卷第152頁）而仍未繳納第48期款之事實。

- (4)再依系爭土地契約第14條第12款約定：「本土地預定買賣契約不得單獨成立，應與『房屋預定買賣契約書』及其附件共同簽署，並應併同履行始生法律效力，其解除時亦同。任何一方如有違反本契約規定內容情事，該共同簽署之『房屋預定買賣契約書』亦併以違約之規定論處，雙方絕無異議。」、第15條第3款約定：「買方違反有關本約第5條付款條件及第6條逾期付款之處理方式之規定者，賣方得沒收依土地總價款百分之15計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」；系爭房屋契約第25條第20款約定：「買方與本約房屋基地所有權人簽立之『土地預定買賣契約書』和本契約有不可分之連帶關係。故賣方同意就其對本契約房屋基地所有權人依『土地預定買賣契約書』所應履行之義務與本契約之義務負連帶責任。買方亦同意如買方違反『土地預定買賣契約書』之約定時，視同亦違反本契約之約定。如買方喪失

『土地預定買賣契約書』之權利時，亦喪失本約之權利。」、第26條第4款約定：「買方違反本約第7條付款條件、第8條逾期付款之處理方式之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之15計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」

（見原審卷第93、94頁、第34、35頁）。則上訴人既未爭執其有收受催告之通知而仍未繳納第48期款等情，已如前述，而系爭土地契約與系爭房屋契約係屬聯立契約，兩者間具有一定之依存關係，故如有任一契約不履約或違約，系爭契約之聯立目的即為不達，應視同全部違約，則被上訴人以上訴人未依期限繳付第48期款，經催告後仍拒不給付，依系爭土地契約第15條第3項、第14條第12款、系爭房屋契約第25條第20款之約定，於108年7月12日通知上訴人解除系爭契約，自屬有據。

(5)上訴人主張被上訴人有違反系爭房屋契約第11條第1項而依第11條第2項對被上訴人有遲延利息172,700元之債權，及因違反系爭房屋買賣契約第13條約定水電瓦斯等管線接通及使用執照之違約金債權1,396,500元，而以此為同時履行抗辯等語（見原審卷第14-15頁、本院卷第151頁）。經查：

A. 上訴人前於原審主張其對被上訴人有1,396,500元違約金及遲延利息172,700元之債權部分，均業經原審駁回，復未經上訴人就此部分提起上訴而告敗訴確定，故上訴人主張得以此部分之違約金債權及遲延利息債權為同時履行抗辯云云，已屬無據。

B. 上訴人雖主張被上訴人違反系爭房屋買賣契約第11條應於107年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照之約定等情，被上訴人則以其係因其他非可歸責於賣方之事由發生，始影響期間等語抗辯。而依系爭102中建518號建照執照載有「業者需依公共停車空間對外開放營運管理承諾書確實執行」（見原審卷第191頁），上訴人於107年5月4日即函請新北市交通

局簽訂「公共停車場對外開放營運管理協議書」，嗣未獲回覆，即再於107年8月13日函請新北市政府簽訂「公共停車場對外開放營運管理協議書」，而新北市政府則於107年10月16日始函送有關「研商新大皇建設股份有限公司於○○區○○段000地號共4筆地號新建工程地下一層設置公共停車空間對外開放營運管理協議書事宜」之會議記錄予被上訴人，並於108年1月24日公告補充協議書範本，並載明自108年1月25日起實施，此有被上訴人107年5月4日、同年8月13日函及新北市政府交通局107年10月16日函及新北市政府108年1月24日公告在卷可稽（見原審卷第193-207頁），故可認被上訴人於107年5月4日起即積極函請新北市政府交通局簽訂營運管理協議書，然新北市政府於107年10月16日始發函通知，於108年1月24日公告，並於108年2月1日核准使用執照，被上訴人始於108年2月25日領照（見原審卷第187頁使用執照），依此可認如新北市政府於被上訴人107年5月4日發函後即為處理，實可於3個月內即完成前開公告實施，故被上訴人抗辯遲延領得使用執照，實係不可歸責於己之事由所致一節為可採，故上訴人主張被上訴人違反系爭房屋契約第11條之約定，應負遲延責任，並以之主張同時履行抗辯云云，自無所據。

C. 上訴人雖主張因被上訴人變更停車場之規劃始造成使用執照取得遲延等語，然查「系爭建案之停車場空間規劃設計變更部分，本案於107年2月7日申請第2次變更設計辦理停車位大小車位數量筆誤修正，總車位數量不變，前揭變更設計內容屬建築師簽證項目，本局於107年5月7日以新北工建字第1070714920號函核准在案；再查本案於107年7月13日經其起造、設計、監造及承造人併同申請使用執照檢具修改竣工圖及自設車位數量筆誤更正、部分汽車位大小車位數量筆錄更正、腳踏車車位編號變更，總車位數量不變。」、「旨揭建造工程於107年7月13日第1次掛件申請使用執照，本局於107年7月31日辦理竣工查驗，惟竣工查

01 驗及應附書圖文件尚有缺失，故本局以107年8月10日新北  
02 工施字第1071353990號函退請起、監、承造人補正；後經  
03 本案起、監、承造人及專任工程人員108年2月1日簽證完  
04 成上開缺失改善，是本局以108年2月11日新北工施字第10  
05 80227552號函核准在案。」此有新北市政府工務局110年4  
06 月15日新北工施字第1100684339號函在卷可稽（見前審卷  
07 第167-168頁），顯見被上訴人就停車場之規劃部分，僅  
08 係因筆誤更正，總車位數量不變，並無上訴人所指擅自變  
09 更停車場之規劃以致遲延領得使用執照之情形，故上訴人  
10 此部分之主張，亦屬無據。

11 D. 上訴人雖主張依系爭房屋契約第13條之約定，被上訴人應  
12 於完成一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接  
13 通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯管之  
14 可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，始得通  
15 知進行驗收，而被上訴人於取得使用執照前即於108年1月  
16 28日通知上訴人進行驗收，即有違反系爭房屋契約第13條  
17 之約定等語。然依系爭房屋契約第13條第1項約定：「賣  
18 方依約完成一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照  
19 並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯  
20 管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應  
21 通知買方進行驗收」（見原審卷第26頁），依該條項之內容  
22 觀之，僅在規範賣方至遲應於完成前開事項時通知買方進  
23 行驗收手續，非謂被上訴人不得於取得使用執照前即先通  
24 知上訴人進行驗收，而上訴人亦未為反對驗收之表示，則  
25 上訴人主張被上訴人於取得使用執照前即通知上訴人進行  
26 驗收，有違反系爭房屋契約第13條之約定云云，尚屬無  
27 據。且依系爭房屋契約第26條第3款之約定：「買方依第  
28 一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價  
29 款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償  
30 房地總價款百分之十五之違約金。」，該條款約定買方得  
31 解除契約並請求遲延利息或違約金之情形，限於依系爭房

01 屋契約第26條第1款、第2款，即有違反系爭房屋契約第10  
02 條、第11條、第23條之情形始足當之，並未包含第13條之  
03 約定，則上訴人以被上訴人違反系爭房屋契約第13條之約  
04 定而主張同時履行抗辯，已難認有據。況上訴人前於原審  
05 依系爭房屋契約第13條主張被上訴人應負1,396,500元違  
06 約金之部分，業經原審判決駁回，而未經上訴人上訴而告  
07 確定在案，故上訴人仍執以系爭房屋契約第13條之約定主  
08 張以違約金債權對被上訴人為同時履行抗辯云云，洵屬無  
09 據。

10 (6)上訴人雖又主張依系爭房屋契約第21、22條之約定，須於所  
11 有權登記後才能收取規費，故被上訴人有違約云云。然依系  
12 爭房屋契約第21條約定：「房屋稅以賣方通知書所載之交屋  
13 日為準，該日期前由賣方負擔，該日期起由買方負擔，並依  
14 法定稅率即年度日數比例分擔稅額。」；第22條約定：「所  
15 有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險  
16 費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所  
17 有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。應由買方繳  
18 交之稅費，買方依於賣方通知應繳付之日前，將此必費用全  
19 額預繳至賣方指定帳戶，並於交屋時結清，多退少補。」  
20 (見原審卷第30頁)，可知系爭房屋契約第21條之約定，僅在  
21 規範兩造間稅負負擔之時點，第22條之約定，則僅約定賣方  
22 得通知買方預繳所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦  
23 手續費、貸款保險費及各項附加稅捐予賣方代收，並依實際  
24 金額於交屋時結清，並無上訴人所指須於所有權登記後才能  
25 收取規費之約定，故上訴人以此主張被上訴人違約云云，亦  
26 難採取。

27 3. 據上，被上訴人以上訴人未繳納第48期款為由，依系爭土地  
28 契約第15條第3款、第14條第12款、系爭房屋契約第25條第2  
29 0款約定，解除系爭契約，為有理由，而上訴人以被上訴人  
30 有違反系爭房屋契約第11條、第13條、第21條、第22條、第  
31 26條之約定，而主張以違約金債權及遲延利息債權為同時履

01 行抗辯，並以此為由，主張已於108年8月2日依民法第259條  
02 第1款規定，合法解約併請求返還196萬6千元之本息，則屬  
03 無據。

04 (二)被上訴人依系爭房屋契約第26條第4款、系爭土地契約第15  
05 條第3款約定沒收按房地總價款15%計算之違約金，是否有理  
06 由？如認有理由，上訴人主張應予酌減，有無理由？

07 1. 被上訴人以上訴人未繳納第48期款為由，依系爭土地契約第  
08 15條第3款、第14條第12款、系爭房屋契約第25條第20款約  
09 定，解除系爭契約，為有理由，已如前述，而系爭契約為聯  
10 立契約，不能任意割裂適用，如有任一契約不履約或違約，  
11 系爭契約之聯立目的即為不達，應視同全部違約，亦經說明  
12 如前，則上訴人所未繳付之第48期款，雖係列在系爭土地契  
13 約之土地付款明細項下，但依系爭土地契約第14條第12款約  
14 定：「本土地預定買賣契約不得單獨成立，應與『房屋預定  
15 買賣契約書』及其附件共同簽署，並應併同履行始生法律效  
16 力，其解除時亦同。任何一方如有違反本契約規定內容情  
17 事，該共同簽署之『房屋預定買賣契約書』亦併以違約之規  
18 定論處，雙方絕無異議。」、系爭房屋契約第25條第20款之  
19 約定「買方亦同意如買方違反土地預定買賣契約書之約定  
20 時，視同亦違反本契約之約定。」、第26條第4款約定「買  
21 方違反本約第7條付款條件、第8條逾期付款之處理方式之規  
22 定者，賣方得沒收依房地總價款百分之十五計算之金額。」

23 （見原審卷第93頁、第34、35頁），故上訴人雖未繳付第48  
24 期款為土地款，而有違反系爭土地契約之約定，然依前開契  
25 約條文約定，自亦視同違反系爭房屋契約之約定，故被上訴  
26 人解除系爭契約，自得依系爭契約請求依房地總價款15%之  
27 違約金。

28 2. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。約  
29 定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250  
30 條第1項、第252條分別定有明文。違約金之約定是否過高，  
31 應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而

有不同。若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號判決意旨參照）。

3. 經查，系爭房屋契約第26條第4款約定買方即上訴人應負之違約責任，計算方式為依房地總價款百分之15計算，系爭土地契約第15條第3款約定買方即上訴人應負之違約責任，為依土地總價款百分之15計算，且均不得另行請求其他損害賠償，依上開說明，系爭契約關於違約金之約定應屬於損害賠償總額預定性質之違約金，此亦為兩造所不爭執（見本院卷第152-153頁），故自應依被上訴人實際所受損害為準，審酌該項違約金是否過高。而查系爭房屋契約價款為931萬元，系爭土地契約價款為1,139萬元，系爭房地總價款合計為2,070萬元，而兩造於102年12月14日簽立系爭契約後，上訴人已繳納定金款、簽約款、開工款及第1至47期款合計593萬元，已如前述，而上訴人自48期款後即違約未繳納，致被上訴人於108年3月5日通知上訴人履行、於108年6月28日催告上訴人繳納、於108年7月12日寄發存證信函通知上訴人解除系爭契約之過程，被上訴人因締結契約所花費之勞力、時間、費用，其出售系爭房地委由代銷公司銷售所支付相關之代銷費用，均因系爭契約解除而白費，自屬受有損害。惟上訴人係導因於被上訴人未能於契約原訂之107年12月31日前取得使用執照，始拒絕繳付第48期款，而參之上訴人已給付593萬元之價金，金額非少，當無惡意違約不繳付之理，故本院審酌上訴人已履行部分價金之支付，而被上訴人因委由代銷公司銷售而有代銷費用即系爭房地總價額5%之支出，此為兩造所不爭執（見不爭執事項(七)），而於系爭房屋土地出售締約過程中尚有其他貸款、費用等相關支出，並考量系爭房地尚未至辦理所有權移轉登記之階段，堪認契約解除後，被上訴人尚得再依己意利用處分系爭房地，所受損害尚非甚鉅等一切情狀，本院認以上訴人前開違約情狀，若以房

01 地總價款之15%作為違約金，核屬過高，應酌減為系爭房地  
02 總價款之10%，始為妥適，故被上訴人依系爭土地契約第15  
03 條第3款、系爭房屋契約第26條第4款所得請求上訴人給付之  
04 違約金，應酌減至207萬元(計算式： $2,070\text{萬元} \times 10\% = 207\text{萬元}$   
05 元)，始為適當。

06 (三)上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還已繳之買賣  
07 價款196萬6,000元(原審判命被上訴人給付之103萬5,000元  
08 十上訴人上訴請求再給付之93萬1,000元)，有無理由？

09 1. 上訴人前已繳付之金額為593萬元，並由被上訴人收取25萬  
10 元之預付款項，已如前述，而被上訴人已於108年7月12日合  
11 法解除系爭契約，得向上訴人請求之違約金為207萬元，則  
12 被上訴人應返還上訴人之金額即為411萬元(計算式： $5,930,000 + 250,000 - 2,070,000 = 4,110,000$ )。

14 2. 而被上訴人前於108年7月31日分別為上訴人提存1,521,500  
15 元、1,553,500元，共計3,075,000元，經原法院以108年度  
16 存字第1238號、第1239號受理在案，該提存之金額雖尚不足  
17 其應返還予上訴人之金額，然上訴人同意被上訴人為一部清  
18 償(見本院卷第51、152頁)，應認被上訴人前開提存之金  
19 額，已生清償之效力，是扣除被上訴人已提存清償之3,075,  
20 000元後，上訴人主張被上訴人受領上訴人已給付價金1,03  
21 5,000元(計算式： $4,110,000 - 3,075,000 = 1,035,000$ )，  
22 屬無法律上原因而受有利益，依民法第179條規定，請求被  
23 上訴人返還，自屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。

24 七、綜上所述，上訴人依民法179條之規定，請求被上訴人給付  
25 1,035,000元及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利  
26 率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此部  
27 分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部  
28 分，駁回上訴人之請求及假執行之聲請，及就上開應准許部  
29 分，為被上訴人敗訴之判決，並為供擔保為得假執行及免假  
30 執行之諭知，均無不合。上訴人、被上訴人就其敗訴部分分  
31 別提起上訴及附帶上訴，均指摘原判決不利於己之部分不

01 當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴及附帶上訴均應  
02 駁回。

03 八、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  
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
05 逐一論列，附此敘明。

06 九、據上論結，本件上訴及附帶上訴，均為無理由，依民事訴訟  
07 法第449條第1項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 112 年 7 月 18 日  
09 民事第十一庭

10 審判長法 官 李慈惠

11 法 官 吳燁山

12 法 官 鄭貽馨

13 正本係照原本作成。

14 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  
15 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  
16 （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  
17 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  
18 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  
19 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

20 中 華 民 國 112 年 7 月 26 日  
21 書記官 郭晉良