

臺灣高等法院民事判決

111年度上更一字第196號

上訴人 寶悅建設股份有限公司

法定代理人 許清芳

上訴人 席中珍

共 同

訴訟代理人 林維堯律師

被上訴人 楊惠君

訴訟代理人 梅玉東律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國108年10月31日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第403號第一審判決提起一部上訴，經最高法院第1次發回更審，本院於112年6月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外，關於命上訴人寶悅建設股份有限公司給付逾新臺幣壹佰叁拾陸萬元本息、上訴人席中珍給付逾新臺幣貳佰捌拾肆萬元本息，及其假執行之宣告，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請駁回。

其餘上訴駁回。

廢棄改判部分第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔，駁回上訴部分第二審及發回前第三審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國95年10月間與訴外人真晶建設股份有限公司（下稱真晶公司）、上訴人席中珍簽訂房屋、土地及停車位買賣契約書（下稱系爭買賣契約），伊以總價新臺幣（下同）1,322萬元向真晶公司購買臺北市○○區○○段0小段000、000、000地號土地（下稱系爭土地）上「○○○

○○○00.00」預售案（下稱系爭建案）之編號C棟6樓、D棟8樓房屋及其坐落基地（下稱6C、8D房地），暨編號22、24之停車位（下稱系爭停車位，與房屋、土地合稱系爭不動產），伊依約支付210萬元定金。嗣97年3月24日上訴人寶悅建設股份有限公司（下稱寶悅公司）與伊簽訂補註條款，由寶悅公司承擔系爭買賣契約中關於真晶公司之權利義務。詎寶悅公司逾越系爭房屋買賣契約及補註條款約定之完工期限未履約，伊於107年6月20日及108年1月15日、2月1日催告履約，均未獲置理，故依系爭房屋買賣契約第20條第1項及系爭停車位買賣契約第13條第1項約定，以起訴狀繕本送達為解除契約之意思表示。席中珍為土地出賣人，因與訴外人陳志棟有土地產權糾紛，長達13年未履約，伊依系爭土地買賣契約第11條第1項及系爭停車位買賣契約第13條第1項約定，以108年7月25日民事追加被告狀送達為解除契約之意思表示。系爭房屋、土地及停車位買賣契約屬聯立性質，各契約應同其效力。系爭買賣契約經伊合法解除，伊得請求上訴人返還已收價金210萬元，並依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項及停車位買賣契約第13條第1項約定，給付同額違約金210萬元。上訴人就返還價金及給付違約金義務，有不真正連帶債務關係，若認非屬不真正連帶債務關係，亦應負共同給付之責等情。爰依系爭買賣契約，求為命上訴人各給付420萬元，及寶悅公司自108年3月19日起、席中珍自108年8月8日起至清償日止，加付法定遲延利息；上開給付，其中一人為給付，另一人於其給付範圍免給付義務之判決。原審為上訴人部分敗訴判決，寶悅公司、席中珍就原審命其等給付各逾68萬元、142萬元本息部分不服，提起上訴，經最高法院發回更審。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回（被上訴人請求超逾上開420萬元部分，經原審判決駁回，另就原審判命席中珍給付420萬元之利息逾108年8月8日起算部分，經本院前審廢棄改判駁回，均未據聲明不服）。

01 二、上訴人則以：因訴外人陳志棟未依約履行交付土地，致系爭
02 建案無法興建房屋，係不可歸責於席中珍之事由所致，被上
03 訴人解除系爭買賣契約，尚非合法。縱系爭房屋、土地、停
04 車位買賣契約有聯立性質，效力互相依存，但依契約相對性
05 原則，伊等應依各契約負擔契約責任，伊等就返還價金及給
06 付違約金之義務並非不真正連帶債務或共同給付關係，縱被
07 上訴人合法解除契約，僅得請求寶悅公司、席中珍各自返還
08 已收價金68萬元、142萬元。另系爭買賣契約約定之違約
09 金，為損害賠償預定總額性質，被上訴人須證明受有損害始
10 得請求，且不得請求賠償遲延利息，縱其得請求違約金，應
11 以系爭房屋、土地、停車位之價金分別計算。被上訴人繳納
12 價金共210萬元，僅占總價金1,322萬元之15%，其請求同額
13 違約金，有違公平及誠信原則，顯屬過高，應酌減至31萬5,
14 000元。況被上訴人解除契約後，受有免付餘款1,112萬元及
15 毋庸繳納貸款986萬元利息81萬6,381元等利益，應有損益相
16 抵之適用等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決關於命寶悅
17 公司、席中珍給付各超過68萬元、142萬元本息部分廢棄。
18 (二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均
19 駁回。

20 三、查被上訴人於95年10月2日與真晶公司、席中珍簽訂購買系
21 爭建案6C房地及編號24停車位之系爭買賣契約，總價金656
22 萬元（房屋價款108萬元、土地價款430萬元、停車位118萬
23 元），於95年10月1日與真晶公司、席中珍簽訂系爭建案8D
24 房地與編號22停車位之系爭買賣契約，總價金為666萬元
25 （房屋價款110萬元、土地價款438萬元、停車位118萬
26 元）。被上訴人已付6C戶房屋價款23萬元、8D戶房屋價款23
27 萬元、編號24停車位11萬元、編號22停車位11萬元，總計68
28 萬元；被上訴人已給付6C戶土地價款51萬元、8D戶土地價款
29 51萬元、編號24停車位土地20萬元、編號22停車位土地20萬
30 元，總計142萬元。兩造於97年3月24日簽訂系爭補註條款，
31 由寶悅公司承擔真晶公司就系爭房屋及停車位買賣契約之權

01 利義務。系爭建案已確定無法興建，就系爭買賣契約販售之
02 6C、8D房地，及編號22、24停車位，上訴人已陷於給付不能
03 之事實，有系爭買賣契約為證（見原審卷第15至178頁），
04 且為兩造所不爭執（見本院卷第102頁），堪信為真實。

05 四、被上訴人主張已依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買
06 賣契約第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項之約定解
07 除契約，系爭買賣契約屬聯立契約，其中一買賣契約合法解
08 除，其餘買賣契約亦同其效力一併解除，伊得本於不真正連
09 帶債務關係，請求上訴人各返還已受領之210萬元價款及給
10 付同額違約金，並加計自解約翌日起算之法定遲延利息等
11 語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

12 (一)按聯立契約，係指數個獨立契約互相結合，惟彼此間具有依
13 存不可分離之關係，性質上應同其存續或消滅，此乃因違反
14 其一，無從期待單獨履行其他契約以達其契約目的，是倘一
15 契約合法解除，其他契約應生同步解除之效力。又聯立契約
16 之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同其命運，惟其有關
17 法律關係應分別適用各個契約之約定，例如債務不履行之損
18 害賠償、回復原狀、給付違約金等，應依各契約之約定，如
19 約定不明或未約定者，則應探求當事人之真意定之。

20 (二)系爭房屋買賣契約第25條第1項約定「任何口頭承諾或未載
21 明於本契約書內之敘述，均視為無效。本契約不得單獨成
22 立，應和買方與本約房屋座落之基地所有權人就其應有持份
23 另行簽署之預定土地買賣契約書共同履行始生法律效力」
24 （見原審卷第33至34、91至92頁）。系爭土地買賣契約第6
25 條約定「本預定買賣之土地，雙方同意依與本約併同簽署生
26 效之預定房屋買賣契約書各條各項規定之期限、方式辦理點
27 交，並依該條款之精神履行各約定義務」、第10條第2項約
28 定「本契約不得單獨成立，應與房屋、車位之預定買賣契約
29 書及其附件共同簽署，並應併同履行始生法律效力，其解除
30 時亦同」（見原審卷第56、60、114、118頁）。系爭停車位
31 買賣契約附件(五)代辦貸款委託書第7條約定「本委託書內容

一經簽立，非經賣方同意，不得撤銷、中止或變更。本委託書為房地買賣契約之附件，於簽約時一併簽立」（見原審卷第152、176頁），可見於締約時買賣雙方已約定系爭買賣契約具有不可分性，在整體上應共同履行，相互間具有依存關係，倘僅就系爭房屋、土地、停車位單獨給付，其契約目的即無法達成，依上開說明，系爭房屋、土地、停車位買賣契約應屬聯立契約，彼此具有不可分關係，於其中一買賣契約經合法解除，其餘買賣契約同其命運亦生解除之效力。

(三)系爭房屋買賣契約第9條第1項前段、第2項、第20條第1項前段約定「本預售房屋之建築工程應於接待中心拆除後，三個月內申報開工，自接待中心拆除後起算六〇〇日曆天內完成主建物，附屬建物及使用執照所定之必要設施，而以建築主管機關核發使用執照之日為完工日」、「賣方如逾前款期間未開工或完工者，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五計算遲延利息予買方，若逾期六個月仍未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第20條違約之處罰約定處理」、「賣方違反第9條第2項及第19條第1、2項約定者，買方得解除契約」，補註條款第1條、第2條約定「買方同意本合約賣方真晶建設股份有限公司之權利義務自即日起全部由寶悅建設股份有限公司承受、擔保本合約履行責任」、「買賣雙方同意本房屋買賣契約書第9條約定有關完工期限，調整為由原約定之完工期限再加計365工作天」，有系爭房屋買賣契約、系爭補註條款可稽（見原審卷第16、21至22、32、74、79至80、90頁），是寶悅公司應於上開期限內完成系爭房屋之興建。因席中珍與訴外人陳志棟間發生土地買賣糾紛，陳志棟未協助席中珍向臺北市教育會請求辦理信託登記，及陳志棟未履行約定配合席中珍申辦貸款義務，席中珍無法取得貸款，亦無法與臺北市教育會就系爭建案之房屋分配達成合意，致系爭建案未能如期完工，有陳志棟與席中珍、訴外人黃旭田（下稱席中珍等2人）間請求確認信託契約無效等事件，即本院100年度重上更(二)字第33號判決可參（見原審卷

第268至277頁），且為上訴人所不爭，則被上訴人主張寶悅公司已構成系爭房屋買賣契約第9條第2項之違約事由，其得依該契約第20條第1項約定解除契約，即於法有據。

(四)上訴人稱系爭建案開工後，因陳志棟阻撓並聲請對系爭建案進行假處分，且陳志棟未履約致系爭建案無法完成，此非可歸責於上訴人，固提出本院100年度重上更(二)字第33號判決、最高法院106年度台上字第189號裁定、原法院95年度民執字第62479號、96年度民執字第16452號執行筆錄為證（見原審卷第251至284頁、本院上字卷第101至102頁）。然系爭房屋買賣契約第20條第1項明定寶悅公司逾該房屋買賣契約第9條第2項及補註條款第2條約定期限仍未能開工或完工，即視同寶悅公司違約，被上訴人即得解除契約。況席中珍與陳志棟間所生之土地糾紛，應由其自行排除，席中珍未解決與陳志棟間之土地糾紛，寶悅公司未依系爭房屋買賣契約、補註條款之約定期限完成系爭建案，顯屬於可歸責上訴人之事由，上訴人此部分抗辯，自非可取。系爭建案已逾期未能完工，係可歸責於上訴人事由所致，被上訴人於107年6月20日、108年1月15日、2月1日以620號存證信函、115號律師函、324號存證信函催告寶悅公司履約，有上開信函可佐（見原審卷第179至182、187至188頁），寶悅公司仍而未履行，則被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項約定，以起訴狀繕本送達寶悅公司（於108年3月18日送達，見原審卷第201頁）解除系爭房屋買賣契約，即屬有據。系爭房屋、土地、停車位買賣契約為聯立契約，各契約不能單獨存在，具有不可分之關係，其中一買賣契約如經合法解除，其餘買賣契約亦同其命運，已說明如上，系爭房屋買賣契約已經被上訴人於108年3月18日合法解除，則系爭土地、停車位買賣契約亦應於108年3月18日生解除效力，是被上訴人主張系爭買賣契約均已合法解除，應屬可採。又系爭土地、停車位買賣契約於108年3月18日同生解除效力，有關被上訴人依系爭土地買賣契約第11條第1項、系爭停車位買賣契約第13條第1

01 項約定，以108年7月25日民事追加被告狀之送達解除系爭土
02 地、停車位買賣契約部分，自無庸再審究。

03 (五)上訴人稱被上訴人同意以解約退款作為系爭建案無法完成之
04 解決方式等。然證人即系爭建案之代銷人員徐敏證稱：「…
05 有通知被上訴人系爭建案停工及可辦理解約退款，被上訴人
06 表示不想退款，希望再等1年，而與寶悅公司簽訂展延完工
07 期限1年之補註條款，當時並未討論到展延完工期限後，系
08 爭建案仍無法完成，被上訴人是否同意解約退款的問題，於
09 1年期限屆滿後通知被上訴人辦理解約退款，被上訴人雖口
10 頭說好，但均未至寶悅公司辦理…」（見本院上字卷第21
11 7、219頁），是依證人徐敏所述，兩造並未達成系爭建案於
12 1年期限屆滿後仍無法完成即解約之合意。且系爭房屋買賣
13 契約第25條第1項約定「任何口頭承諾或未載明於本契約書
14 內之敘述，均視為無效。」，是被上訴人於徐敏通知時雖曾
15 口頭說好，但此僅為知悉通知之表示，其事後既未至寶悅公
16 司完成解約退款手續，且真晶公司、席中珍與其他購買戶就
17 系爭建案無法完成已達成解約退款時，是由購買戶簽立切結
18 書為憑，有切結書3份可參（見本院上字卷第167至171
19 頁）。而上訴人並未舉證被上訴人有簽署切結書，或確已同
20 意解約退款之解決方式，難認兩造有合意解除系爭買賣契約
21 甚明，上訴人前開所辯，並非可採。

22 (六)依系爭房屋買賣契約第20條「違約處罰」第1項約定「賣方
23 違反…者，買方得解除契約，解約時賣方除應將買方已繳之
24 『房地價款』返還並應同時賠償『房地總價款』20%之違約
25 金」（見原審卷第32、90頁），與系爭土地買賣契約第11條
26 「違約之處罰」第1項、停車位買賣契約第13條「違約罰
27 則」第1項約定「設因可歸責於賣方之事由，致本契約無法
28 履行時，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之
29 土地價款退還買方外，並應同時賠償土地總價款20%之違約
30 金」、「…買方得…解除本契約。解約時賣方除應將買方已
31 繳之價款及遲延利息全部退還外，並應同時賠償總價款20%

之違約金予買方」（見原審卷第61、119、140、164頁），參照系爭房屋、土地、停車位買賣契約依序於附件(一)，附件(二)，分別載明房屋價款（6C、8D房屋）為108萬元、110萬元，土地價款（6C、8D坐落基地）為430萬元、438萬元，停車位（房屋及土地）22、24號價款各118萬元（見原審卷第39、97、65、123、145、169頁），系爭房屋買賣契約附件(一)說明房屋之「面積計算說明書」，系爭土地買賣契約附件(二)說明土地之「土地持分表」，系爭停車位買賣契約附件(三)、(四)兼及說明二者（見原審卷第37至38、95至96頁、67、125、147至149、171至173頁），是將被上訴人購買標的應付之價款、上訴人出賣標的之面積，分別記載，具體區分買方、賣方於各契約之不同責任，顯難認上訴人依各契約所負回復原狀（返還被上訴人已繳價款）、給付違約金（按價款20%計付）義務，應對被上訴人負有全部給付之責任。至於房屋買賣契約第20條第1項記載「房地總價款」，應該是「房屋總價款」之誤植，因為寶悅公司只有出賣房屋，並未收受土地價款，顯無理由須退還並未收取之土地價款甚明。

(七)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之。受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款定有明文。系爭房屋買賣契約第9條第1項本文約定「本預售房屋之建築工程應於接待中心拆除後，3個月內申報開工，自接待中心拆除後起算600日曆天內完成主建物，附屬建物及使用執照所定之必要設施，而以建築主管機關核發使用執照之日為完工日。」，第2項約定「賣方如逾前款期間未開工或完工者，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息予買方，若逾期6個月仍未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第20條違約之處罰約定處理。」，第20條第1項約定「賣方違反第9條第2項及第19條第1、2項約定者，買方得解除契約，解約時賣方除應將買

01 方已繳之房地價款返還並應同時賠償房地總價款20%之違約
02 金。」（見原審卷第21至22、32、79至80、90頁），系爭土
03 地買賣契約第11條第1項約定「設因可歸責於賣方之事由，
04 致本契約無法履行時，買方得解除本契約。解約時賣方除應
05 將買方已繳之土地價款退還買方外，並應同時賠償土地總價
06 款20%之違約金。」（見原審卷第61、119頁），系爭停車位
07 買賣契約第5條第1項約定「買賣雙方同意本停車位產權之移
08 轉，於買方完成本約之義務後，應於使用執照核發日起6個
09 月內辦理，並於登記完畢後兩個月內點交。」，第13條第2
10 項約定「賣方違反第5條規定逾期未辦登記或點交者，應按
11 日給付買方已繳之停車位價款萬分之5之遲延利息，逾期達6
12 個月者，買方得依前款規定以存證信函定相當期限催告解除
13 契約。但因不可歸責於賣方之事由者，不在此限。」（見原
14 審卷第135、140至141、159至160、164至165頁）。被上訴
15 人主張上訴人給付不能，依民法第256條規定解除系爭買賣
16 契約，其所憑事由亦符合系爭房屋買賣契約第9條第1項本
17 文、第2項、第20條第1項、系爭土地買賣契約第11條第1
18 項、系爭停車位買賣契約第5條第1項、第13條第2項約定之
19 解約事由，依系爭房屋及土地買賣契約約款，被上訴人解除
20 契約後，上訴人應負回復原狀義務（返還已收價款）。則被
21 上訴人請求寶悅公司返還已付價款68萬元（房屋價款46萬
22 元、停車位價款22萬元）、席中珍返還已付價款142萬元
23 （土地價款102萬元、停車位價款40萬元）及法定遲延利
24 息，應予准許。另依前揭說明，因上訴人應依房屋、土地、
25 停車位買賣契約之約定，各自負擔對被上訴人之契約責任，
26 故被上訴人主張上訴人應依不真正連帶債務關係，均負有返
27 還已受領之210萬元價款義務，並加計自解約翌日起算之法
28 定遲延利息云云，即無足採。

29 (八)民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質之
30 違約金及懲罰性之違約金，前者將債務不履行債務人應賠償
31 之數額予以約定，即一旦有債務不履行情事發生，債權人不

待舉證其所受損害之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，如債務人未依債之關係履行債務時，債權人無論有無損害，皆得請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償。系爭房屋買賣契約第20條第1項、第2項、第4項約定「一、賣方違反第9條第2項及第19條第1、2項約定者，買方得解除契約，解約時賣方除應將買方已繳之房地價款返還並應同時賠償房地總價款百分之二十之違約金。二、如買方違反本契約含附件之各項規定時，賣方得逕行解除本約，並得沒收依房屋總價款百分之二十計算之懲罰性違約金額。…四、前述違約情事，其另有損害者，違約之一方應對他方負損害賠償之責任（包括預期利益損失、再銷售費用、再銷售損失、回復原狀及向主管機關所為檢舉致生之罰鍰之費用在內）」（見原審卷第32至33、90至91頁），系爭土地買賣契約第11條第1項、第2項、第4項約定「一、設因可歸責於賣方之事由，致本契約無法履行時，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之土地價款退還買方外，並應同時賠償土地總價款百分之二十之違約金。二、如買方違反本契約含附件之各項規定時，賣方得逕行解除本約，並得沒收依土地總價款百分之二十計算之懲罰性違約金額。…四、前述違約情事，其另有損害者，違約之一方應對他方負損害賠償責任」（見原審卷第61、119頁）。系爭停車位買賣契約第13條第1項約定「賣方違反前條第一項之規定者，買方得以存證信函定相當期限催告解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之價款及遲延利息全部退還外，並應同時賠償總價款百分之二十之違約金予買方。但該賠償金額超過買方已繳之價款者，以已繳價款為限。…四、前述違約情事，其另有損害者，違約之一方，應對他方另負損害賠償之責任（包括預期利益之損失在內）」（見原審卷第140至141、164至165頁）。可見除上開約定之違約金外，被上訴人如有損害，更得請求損害賠

01 償，是系爭買賣契約所定之違約金性質應為懲罰性違約金甚
02 明。上訴人抗辯系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣
03 契約第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項約定之違約
04 金性質應為損害賠償總額預定之違約金云云，即非可取。

05 (九)內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
06 項」應記載事項第24條第1、3項規定：「賣方違反…『開工
07 及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約」、
08 「買方依第1款或第2款解除契約時，賣方除應將買方已繳之
09 房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時
10 賠償房地總價百分之__（不得低於15%）之違約金。但該賠
11 償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」（見原審第
12 406頁），依上開規定，係就約定之違約金設有最低比例及
13 最高金額之限制。依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地
14 買賣契約第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項之約
15 定，係以「房地總價」計算違約金之金額，若賠償之金額超
16 過已繳價款者，以已繳價款為限，則被上訴人於系爭買賣契
17 約解除後得請求之違約金，應以系爭房地總價款（包含系爭
18 停車位部分）20%計算，若超過已繳價款者，以已繳價款為
19 限，方符系爭買賣契約之真意及內政部公告之「預售屋買賣
20 定型化契約應記載及不得記載事項」之規定。又系爭房屋、
21 土地及停車位之總價款為1,322萬元，依此計算20%之違約金
22 為264萬4,000元（13,220,000元X20%=26,444,000元）。
23 被上訴人已繳納房屋及土地價款各68萬元、142萬元，依上
24 說明，其得請求之違約金，應以其已繳納總價款為限。又考
25 量系爭買賣契約雖為聯立契約，其成立與否、無效、撤銷或
26 解除，固應同其命運，惟有關各契約內容之法律上效力應分
27 別適用各契約之約定，已如前述，則被上訴人依系爭房屋買
28 賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項、停車位買
29 賣契約第13條第1項約定，得請求寶悅公司給付之違約金為6
30 8萬元、席中珍給付之違約金為142萬元。

31 (十)上訴人抗辯被上訴人請求違約金210萬元過高，應以其已付

01 價金占本件買賣總價款比例15%計算，酌減違約金至31萬5,0
02 00元云云。惟違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經
03 濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準。系爭買賣
04 契約係由上訴人單方擬定之定型化契約，約定之違約金以系
05 爭房地總價20%計算（見原審卷第32、61、90、119、141、1
06 64頁），就違約金之約定並未違反內政部公告之「預售屋買
07 賣定型化契約應記載及不得記載事項」關於違約金以不得低
08 於房地總價15%及以已繳價款為限之規定。兩造出於契約自
09 由、私法自治原則為違約金之約定，上訴人為社會經濟及履
10 約能力較強之一方，於訂約時既已盱衡自己之履約意願、經
11 濟能力等主、客觀因素，依自由意識及平等地位自主決定，
12 且如買方之被上訴人違反契約約定時，賣方之上訴人得逕行
13 解約，並得沒收依房地總價款百分之二十計算之懲罰性違約
14 金額，另有損害者尚應對他方負損害賠償責任，已有對等條
15 款之約定，故上訴人應受上開違約金約定之拘束。系爭房
16 屋、土地及停車位總價款為1,322萬元，上訴人依約應賠償
17 之違約金68萬元、142萬元，金額並未逾被上訴人已繳納之
18 價款68萬元、142萬元。又系爭買賣契約是以房地總價款之
19 比例計算違約金，並非以買受人已繳總價款之比例計算，上
20 訴人就此尚有誤認。另上訴人提出本院100年度重上更(二)字
21 第33號判決、最高法院106年度台上字第189號裁定（見原審
22 卷第251至284頁），係陳志棟對席中珍等2人起訴請求確認
23 信託契約無效等事件，該事件雖認定席中珍未依買賣契約給
24 付陳志棟第4至6期價款，係因不可歸責於席中珍之事由所
25 致，席中珍不負給付遲延責任（見原審卷第277頁），惟該
26 事件係席中珍與陳志棟間之糾紛，與被上訴人無涉，無從可
27 為上訴人於本件違約之免責依據。此外，上訴人復未舉證證
28 明有何減輕責任之情狀，故其抗辯本件約定之違約金過高，
29 應無可採。

30 (二)上訴人稱被上訴人解除系爭買賣契約後，受有免給付剩餘價
31 款1,112萬元之利益，且其亦無庸繳納貸款986萬元利息受有

81萬6,381元之利益，應依民法第216條之1規定損益相抵等語。惟損益相抵，係指損害賠償之債權人基於與受損害之同一原因事實並受有利益，其請求之賠償金額，應扣除所受之利益而言，此觀民法第216條之1規定自明。債權人倘非基於與受損害同一原因事實並受有利益，自無上開規定之適用。本件被上訴人請求上訴人返還已繳納價款共210萬元及違約金共210萬元，係因上訴人違約應依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項之約定返還價金及給付違約金，而被上訴人免給付剩餘價金1,112萬元，係因系爭買賣契約解除後其無庸繼續履約之結果，兩者之原因事實不同，且被上訴人既未取得系爭房地及停車位之所有權，自未因此受有利益。此外，系爭買賣契約解除與被上訴人是否應繼續繳納貸款利息81萬6,381元亦非基於同一事實，不符損益相抵之要件，故上訴人此部分抗辯，亦無可取。

五、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。民法第229條第2項、第233條第1項定有明文。被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項解除契約，並使系爭土地、停車位買賣契約同失其效力，並請求寶悅公司、席中珍返還價款68萬元、142萬元及給付違約金68萬元、142萬元，均屬無確定期限之給付。寶悅公司於108年3月18日收受起訴狀繕本，被上訴人於108年7月25日追加席中珍為被告，席中珍於108年8月7日收到民事追加被告狀繕本，有送達證書可稽（見原審卷第201、321頁），依上開規定，寶悅公司、席中珍應分別自起訴狀繕本、民事追加被告狀繕本送達翌日即108年3月19日、108年8月8日起負遲延責任。則被上訴人請求寶悅公司、席中珍各

01 自返還已繳價款68萬元、142萬元，及各給付68萬元、142萬
02 元違約金之遲延利息應自斯時起算，逾此範圍之請求，不應
03 准許。另上訴人稱系爭買賣契約約定之違約金，為損害賠償
04 預定總額性質，被上訴人不得更請求賠償遲延利息云云，因
05 本件約定之違約金為懲罰性違約金，已說明如上，故上訴人
06 上開抗辯，並不可取。

07 六、綜上所述，被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土
08 地買賣契約第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項約
09 定，請求寶悅公司給付136萬元（即價款68萬元＋違約金68
10 萬元）、席中珍給付284萬元（即價款142萬元＋違約金142
11 萬元），及寶悅公司自108年3月19日起，席中珍自108年8月
12 8日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
13 逾此範圍之請求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應
14 予准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自
15 有未洽。上訴人上訴意旨就此部分求予廢棄改判，為有理
16 由，應予准許，爰由本院予以廢棄並改判如主文第2項所
17 示。至於上開應准許部分，原審判命上訴人如數給付，並為
18 假執行之宣告，核無違誤。上訴意旨就寶悅公司逾136萬元
19 本息、席中珍逾284萬元本息部分指摘原判決不當，求予廢
20 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

21 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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
25 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

26 中 華 民 國 112 年 7 月 19 日

27 民事第十九庭

28 審判長法 官 魏麗娟

29 法 官 張婷妮

30 法 官 潘進柳

31 正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 （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
04 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
05 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
06 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

07 中 華 民 國 112 年 7 月 19 日

08 書記官 廖婷璇