臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1227號

上　訴　人　徐乃加

000000000000000000

　　徐乃功

　　王丹

　　徐中方

共　　同

訴訟代理人　許惠峰律師

　　房彥輝律師

　　劉祉妍律師

被　上訴人　王崇政

訴訟代理人　劉琦富律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年5月31日臺灣臺北地方法院113年度訴字第285號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加、撤回訴之一部及減縮應受判決事項之聲明，本院於114年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第二項關於命上訴人徐乃加、徐乃功共同給付金錢逾新臺幣壹拾柒萬伍仟零肆元部分、主文第四項關於命上訴人王丹、徐中方共同給付金錢部分，及上開部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除撤回及減縮部分外）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。

上訴人徐乃加、徐乃功之其餘上訴均駁回。

上訴人徐乃加、徐乃功應再共同給付被上訴人新臺幣壹拾貳萬伍仟伍佰捌拾元，及自民國一一四年二月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人徐乃加、徐乃功應再共同給付被上訴人按新臺幣壹拾柒萬伍仟零肆元計算，自民國一一三年八月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘追加之訴駁回。

第一、二審（除撤回及減縮部分外，含追加之訴）訴訟費用由被上訴人負擔五分之四，其餘由上訴人徐乃加、徐乃功負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條定有明文。被上訴人於原審主張於民國112年8月10日與被上訴人徐乃加、徐乃功（下稱徐乃加等2人）簽訂「不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），徐乃加等2人出賣坐落臺北市○○區○○段○小段000地號土地（權利範圍1/16，下稱系爭土地）及同段0000建號建物即臺北市○○區○○路0段00之0號7樓房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）予被上訴人，系爭房地所有權已移轉登記為被上訴人所有，徐乃加等2人迄未按系爭買賣契約第9條第6項約定最遲應於同年10月27日辦理點交，且系爭房屋係由上訴人王丹、徐中方（下稱王丹等2人，與徐乃加等2人合稱上訴人）無權占有，爰依系爭買賣契約第9條第6項約定、民法第348條規定，聲明請求：徐乃加等2人應將系爭房屋之占有交付予被上訴人，且依民法第767條第1項前段規定，聲明請求：王丹等2人應將系爭房屋遷讓返還予被上訴人。原審為被上訴人全部勝訴判決，上訴人提起上訴，嗣於本院審理中，被上訴人以徐乃加等2人業於113年8月1日點交系爭房地，上述聲明請求已無起訴必要，爰以言詞撤回交付占有及遷讓返還系爭房屋請求，為上訴人所未反對（見本院卷第254頁），被上訴人撤回請求部分，已非本院審理範圍，先此敘明。

二、次按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。被上訴人於原審主張徐乃加等2人未履行系爭買賣契約點交義務，王丹等2人無權占有系爭房屋，依系爭買賣契約第9條第6項約定，聲明請求徐乃加等2人共同給付自112年10月27日起至原審起訴時即113年1月5日為止之違約金新臺幣（下同）51萬5,200元，及自原審起訴狀繕本送達徐乃加等2人翌日（即113年3月11日）起至徐乃加等2人點交系爭房屋之日為止，按日共同給付違約金7,360元，另依民法第179條規定，聲明請求王丹等2人共同給付自112年10月27日起至原審起訴時即113年1月5日為止無權占有系爭房屋所受相當於租金之不當得利10萬5,140元，及自原審起訴狀繕本送達王丹等2人翌日（即113年1月27日）起至王丹等2人遷讓返還系爭房屋之日為止，按日共同給付不當得利每日1,502元。原審為被上訴人全部勝訴判決，上訴人提起上訴，嗣於本院審理中，被上訴人以徐乃加等2人已點交系爭房屋，減縮請求徐乃加等2人應按日共同給付違約金7,360元、王丹等2人應按日共同給付不當得利每日1,502元，均至113年8月1日止（見本院卷第253、254頁，被上訴人所減縮聲明部分，已非本院審理範圍），核屬減縮應受判決事項之聲明，與法相符，應予准許。另被上訴人於本院審理中，依系爭買賣契約第9條第6項約定，追加請求徐乃加等2人應再共同給付違約金47萬8,400元（即113年1月6日至113年3月10日期間計算之違約金），及自追加狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及徐乃加等2人就原審判決主文第2項所命給付，應再共同給付自113年8月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第139、160、254頁），核被上訴人所為訴之追加，核屬擴張應受判決之聲明，且與原訴之原因事實有其社會事實上之共通性及關聯性，原訴之請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴

仍得利用，與法相符，亦應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於112年8月10日與徐乃加等2人簽訂系爭買賣契約，以總價3,680萬元向徐乃加等2人購買系爭房地，已付訖全部買賣價金，系爭房地所有權於同年9月22日移轉登記為伊所有，詎徐乃加等2人未依系爭買賣契約約定於同年10月27日前履行點交程序，任由王丹等2人無權占有系爭房屋，迄於113年8月1日始點交系爭房屋予伊，爰依系爭買賣契約第9條第6項約定，請求徐乃加等2人應共同給付自112年10月27日起至113年8月1日止，按每日7,360元計算之違約金本息，依民法第179條規定，請求王丹等2人應共同給付自112年10月27日起至113年1月5日期間之相當於租金之不當得利10萬5,140元，及自同年1月27日起至同年8月1日止，按日共同給付相當於租金之不當得利每日1,502元等語。

二、上訴人則以：系爭房屋與王丹等2人所居住門牌號碼臺北市○○區○○路0段00之0號7樓之1房屋（下稱7樓之1房屋）為打通相連之格局，未依原始建築圖為區隔牆面，僅以木板作為隔間，須進行鑑界方能正確履行交屋義務，徐乃加等2人簽訂系爭買賣契約後，多次請仲介人員轉知被上訴人共同鑑界必要，俾便履行交屋義務，詎遭被上訴人拒絕，系爭房屋未能點交予被上訴人，自不可歸責於徐乃加等2人，被上訴人請求徐乃加等2人給付違約金，自屬無據，縱認徐乃加等2人有違約情事，被上訴人已自履約保證專戶（下稱履保專戶）受領違約金23萬4,804元，且系爭買賣契約所約定違約金有過高情事，應予酌減至上述已受償金額，被上訴人不得再請求徐乃加等2人給付違約金；另王丹等2人係居住於7樓之1房屋，迄未占有系爭房屋，被上訴人請求王丹等2人有無權占有情事，請求王丹等2人給付相當於租金之不當得利，自屬無據等語，資為抗辯。

三、除已撤回及減縮部分外，被上訴人於原審起訴聲明：㈠徐乃加等2人應共同給付被上訴人51萬5,200元，及自原審起訴狀

繕本送達徐乃加等2人翌日（即113年3月11日）起至同年8月1日止，按日共同給付被上訴人每日7,360元。㈡王丹等2人應共同給付被上訴人10萬5,140元，及自原審起訴狀繕本送達王丹等2人翌日（即113年1月27日）起至同年8月1日止，按日共同給付被上訴人每日1,502元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：㈠原判決（除撤回及減縮部分外）廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。嗣被上訴人於本院為訴之追加，其追加聲明：㈠徐乃加等2人應再共同給付被上訴人47萬8,400元，及自追加狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡徐乃加等2人就原審判決主文第2項所命給付，應再共同給付自113年8月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。徐乃加等2人答辯聲明：追加之訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第128、129、161、162、255、256頁）：

㈠徐乃加等2人於112年8月10日與被上訴人簽訂系爭買賣契約，徐乃加等2人將其所有系爭房地以總價3,680萬元出售予被上訴人。

㈡被上訴人於簽約時給付簽約款90萬元，於112年9月14日將簽約款及完稅款匯入履保專戶，並將尾款2,080萬元以銀行代償方式給付徐乃加等2人，系爭買賣契約價金已給付完畢。

㈢徐乃加等2人於112年9月22日以買賣為原因將系爭房地所有權登記予被上訴人。

㈣徐乃加等2人於113年8月1日點交系爭房屋予被上訴人。

㈤被上訴人曾於112年12月12日寄送臺北三張犁郵局第1109號存證信函（下稱第1109號函）催告徐乃加等2人、王丹應履行系爭買賣契約點交義務。

㈥上訴人曾於113年7月2日寄送臺北○○路212號存證信函予被上訴人（送達地址臺北市○○區○○○路000號9樓），經郵

局以被上訴人遷移新址不明退回無法送達。

㈦系爭買賣契約第9條6項約定：「本約買賣標的應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾民國112年10月27日），同時甲方（即被上訴人）應履行全部價金之給付（包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方〈即徐乃加等2人〉指定之帳戶）。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償甲方。如逾十五日乙方仍不能點交，再經甲方定期催告仍不履行時，甲方有權解除本約」。

㈧徐乃加等2人已於113年8月2日給付違約金23萬4,804元。

五、被上訴人依系爭買賣契約第9條第6項約定，請求徐乃加等2人應共同給付自112年10月27日起至113年8月1日止，按每日7,360元計算之違約金本息，依民法第179條規定，請求王丹等2人應共同給付自112年10月27日起至113年1月5日期間之不當得利10萬5,140元，及自同年1月27日起至同年8月1日止，按日共同給付不當得利每日1,502元等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯，本件爭點應為：㈠被上訴人依系爭買賣契約第9條第6項約定，請求徐乃加等2人應共同給付自112年10月27日起至113年8月1日止，按每日7,360元計算之違約金本息，是否有理由？徐乃加等2人主張上開違約金應予酌減，有無理由？如應酌減，酌減後之違約金應為何？㈡被上訴人依民法第179條規定，請求王丹等2人應共同給付自112年10月27日起至113年1月5日止之相當於租金之不當得利，並自起訴狀繕本送達翌日起至113年8月1日止，按日給付每日1,502元之相當於租金之不當得利，是否有理由？

㈠被上訴人依系爭買賣契約第9條第6項約定，請求徐乃加等2人應共同給付自112年10月27日起至113年8月1日止，按每日7,360元計算之違約金本息，是否有理由？徐乃加等2人主張上開違約金應予酌減，有無理由？如應酌減，酌減後之違約金應為何？

⑴被上訴人主張前與徐乃加等2人簽訂系爭買賣契約，以總價3,680萬元向徐乃加等2人購買系爭房地，已付訖全部買賣價金，且系爭房地所有權於112年9月22日移轉登記為被上訴人所有，徐乃加等2人未依系爭買賣契約約定於同年10月27日前辦理點交，迄至113年8月1日止始交付系爭房屋予被上訴人之情，已如不爭執事項㈠、㈡、㈢、㈣、㈤所示，且有系爭買賣契約（見原審卷第25至32頁）、匯款申請書（見原審卷第39、40頁）、土地及建築改良物所有權買賣移轉契約書（見原審卷第19至22頁）、系爭房地登記謄本（見原審卷第33至38、41至44頁）、第1109號函及中華郵政掛號郵件收件回執（見原審卷第45至47、49頁）可據，自可信為真實。

⑵按「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾民國112年10月27日），同時甲方（即被上訴人）應履行全部價金之給付（包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方〈即徐乃加等2人〉指定之帳戶）。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償甲方。如逾十五日乙方仍不能點交，再經甲方定期催告仍不履行時，甲方有權解除本約」，系爭買賣契約第9條6項有所明文。查徐乃加等2人係於113年8月1日始交付系爭房屋予被上訴人之情，既如上述，顯逾系爭買賣契約第9條6項所約定點交期限112年10月27日，則被上訴人主張徐乃加等2人應按買賣契約第9條6項約定，自上述約定期限即112年10月27日之次日即同年月28日起迄至113年8月1日為止，按日給付違約金，自屬有據。

⑶徐乃加等2人雖抗辯系爭房屋與7樓之1房屋為打通相連之格局，未依原始建築圖為區隔牆面，僅以木板作為隔間，須進行鑑界方能正確履行交屋義務，徐乃加等2人多次通知被上訴人共同鑑界，俾便履行交屋義務，均遭被上訴人拒絕，系爭房屋未能點交，為不可歸責於徐乃加等2人，被上訴人不

得請求徐乃加等2人給付違約金云云。然徐乃加等2人抗辯被上訴人有共同鑑界義務之情，不僅為被上訴人所否認，且檢視系爭買賣契約內容，並無被上訴人應偕同或配合鑑界義務約定，被上訴人自無共同鑑界之契約義務，再者，徐乃加等2人既為系爭房屋出賣人，依民法第348條第1項規定、系爭買賣契約第9條6項約定，有交付系爭房屋予被上訴人義務，至於如何完成履約準備俾便履行點交義務，本為徐乃加等2人於點交前應自行處理事務，要與被上訴人無涉，況且徐乃加等2人出賣系爭房地，係由王丹代理簽訂買賣契約，有系爭買賣契約可據（見原審卷第32頁），而與系爭房屋相鄰之7樓之1房屋，其所有權人為王丹之情，則有建物登記謄本可據（見本院卷第195頁），是縱使系爭房屋與7樓之1房屋為打通相連之格局，然上述2建物如何區隔，應交付系爭房屋範圍為何，徐乃加等2人及代理人王丹均本得自行進行鑑界程序以為確認，況且無法令規定被上訴人有共同鑑界義務，徐乃加等2人未於系爭買賣契約第9條6項所約定期限履行點交義務，自已構成違約，徐乃加等2人抗辯被上訴人拒絕共同鑑界違反誠信原則，系爭房屋未能點交為不可歸責於徐乃加等2人云云，並未可採。

⑷而按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額。民法第250條定有明文。次按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院102年度台上字第1378號判決參照）。系爭買賣契約第9條6項內容（見原審卷第29頁），係約定徐乃加等2人未

依約於112年10月27日點交系爭房屋，被上訴人得自同年月28日起按日向徐乃加等2人請求按照買賣總價金萬分之2計付之違約金迄至點交完成為止，該契約條款約定文義既未明訂為懲罰性違約金，且契約文義使用「賠償」文字，更未約定徐乃加等2人支付違約金外，被上訴人仍得就同一事由再請求徐乃加等2人賠償因債務不履行而生之其他債務，是核其約定意旨，應屬損害賠償額預定性違約金之約定，堪認系爭契約第9條第6項所約定違約金乃損害賠償總額預定性質無誤。

⑸再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。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平（最高法院109年度台簡上字第20號判決參照）。且按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項有所明文。又土地法第97條所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。土地法施行法第25條亦有規定。而依土地法第148條規定，法定地價則係指土地所有權人依土地法所申報之地價。系爭買賣契約第9條第6項約定徐乃加等2人未依約點交系爭房地即應給付違約金，核其約定目的係為確保徐乃加等2人履行點交義務，俾便被上訴人取得系爭房地占有後得自行使用收益或出租獲取租金利益，而因徐乃加等2人既未於112年10月27日依約點交，迄至113年8月1日始完成點交，致使被上訴人未於上述期間（即自112年10月28日起至113年8月1日止）點交取得系爭房屋占有之情，已如前述，被上訴人依系爭買賣契約第9條第6項約定，請求徐乃加等2人應自112年10月28日起至113年8月1日止，按日賠償約定違約金，依法雖屬有據。然本院審酌系爭土地111年1月起之申報地價為22萬0,291.2元/平方公尺，113年1

月起之申報地價為22萬9,196元/平方公尺（見原審卷第93頁），系爭土地111年1月起、113年1月起之申報地價總價各為506萬6,698元（計算式：368平方公尺×1/16×22萬0,291.2元/平方公尺＝506萬6,698元，元以下四捨五入，以下同）、527萬1,508元（計算式：368平方公尺×1/16×22萬9,196元/平方公尺＝527萬1,508元），系爭房屋按臺北市政府地政局建築物價額試算表計算之建物現值為177萬9,123元，為兩造所不爭執（見本院卷第163、167頁），合計系爭房地111年1月起、113年1月起之申報總價額各為684萬5,821元（計算式：506萬6,698元＋177萬9,123元＝684萬5,821元）、705萬0,631元（計算式：527萬1,508元＋177萬9,123元＝705萬0,631元），依土地法第97條城市地方房屋租金規定，系爭房屋於112年間、113年間每日最高租金不得超過1,876元（計算式：684萬5,821元×10%÷365＝1,876元）、1,932元（計算式：705萬0,631元×10%÷365＝1,932元），而因徐乃加等2人未依約點交系爭房屋，致使被上訴人未能取得系爭房屋占有所受損害，即相當於租金收益之損害，本院審酌系爭買賣契約約定違約金具備損害賠償總額預定性質，及所約定違約金亦有敦促債務人履約目的，是應認系爭買賣契約第9條第6項所約定每日按買賣總價金萬分之2即7,360元（計算式：3,680萬元×2/10,000＝7,360元）計算違約金，顯然過高，宜分別酌減為按112年間、113年間每日最高租金1,876元、1,932元計算違約金較為合理適當，至逾此範圍之違約金額請求，即屬無據。據此，被上訴人於原審所得請求違約金為自112年10月28日起至起訴日即113年1月5日止計70日之違約金13萬1,600元【計算式：（65日×1,876元）＋（5日×1,932元）＝13萬1,600元】，及自起訴狀繕本送達徐乃加等2人翌日即113年3月11日起至同年8月1日止（合計144日），按日給付違約金1,932元所計算之違約金27萬8,208元（計算式：144日×1,932元＝27萬8,208元），至於被上訴人於本院追加所得請求違約金為自113年1月6日起至同年3月10日止

（合計65日），按日給付違約金1,932元，合計為12萬5,580元（計算式：65日×1,932元＝12萬5,580元）。

⑹另按依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其受領者，債之關係消滅。對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，指定其應抵充之債務。民法第309條第1項、第321條定有明文。徐乃加等2人業於113年8月2日給付違約金23萬4,804元之情，已如不爭執事項㈧所示，且徐乃加等2人已指定應抵充被上訴人於原審所請求之違約金（見本院卷第164頁），是被上訴人於原審所得請求違約金即自112年10月28日起至113年1月5日止計70日之違約金13萬1,600元，及自113年3月11日起至同年8月1日止計144日之違約金27萬8,208元，合計40萬9,808元（計算式：13萬1,600元＋27萬8,208元＝40萬9,808元），自應扣除已清償23萬4,804元，是被上訴人於原審所請求之剩餘未償違約金應為17萬5,004元（計算式：40萬9,808元－23萬4,804元＝17萬5,004元）。據此計算，被上訴人尚得請求徐乃加等2人共同給付之違約金總額應為30萬0,584元（計算式：17萬5,004元＋12萬5,580元＝30萬0,584元）。

⑺末按給付無確定期限者，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；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；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5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。被上訴人於原審所請求之剩餘未償違約金既為17萬5,004元，則被上訴人追加請求113年8月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，及追加請求自113年1月6日起至同年3月10日止之違約金12萬5,580元，應自追加狀送達徐乃加等2人翌日即114年2月14日（見本院

卷第139頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據，至於其餘遲延利息請求，則屬無據。從而，被上訴人尚得請求徐乃加等2人共同給付違約金本息，應為30萬0,584元，及其中17萬5,004元部分自113年8月2日起，另12萬5,580元部分自114年2月14日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。

㈡被上訴人依民法第179條規定，請求王丹等2人應共同給付自112年10月27日起至113年1月5日止之相當於租金之不當得利，並自起訴狀繕本送達翌日起至113年8月1日止，按日給付1,502元之相當於租金之不當得利，是否有理由？

⑴按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。民事訴訟法第279條第1項定有明文。所謂自認，係指不負舉證責任之當事人一造，就負舉證責任之他造主張之不利於己事實，予以承認或不爭執者而言（最高法院112年度台上字第1164號判決參照）。又按自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之。民事訴訟法第279條第3項亦有規定。是自認之撤銷，自認人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事實不符，或經他造同意者，始得為之（最高法院111年度台上字第1686號判決參照）。另按當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定（最高法院113年度台上字第389號判決參照）。

⑵查被上訴人主張王丹等2人自112年10月27日起占有使用系爭房屋之情，曾經王丹等2人於原審言詞辯論期日所承認，並列為不爭執事項在卷（見原審卷第125、126頁），王丹等2人對於自112年10月27日起占有使用系爭房屋事實，已經自認在案，王丹等2人嗣後否認，依據上開論述，應由王丹等2人證明與事實不符或經被上訴人同意，始得撤銷自認，而被

上訴人仍主張王丹等2人於113年8月1日點交前仍占有系爭房屋事實，未同意王丹等2人撤銷自認（見本院卷第144頁），王丹等2人亦未舉證其自認事實非真實，王丹等2人應受其自認拘束，是被上訴人主張王丹等2人自112年10月27日起占有系爭房屋事實，自應認為真實。

⑶按不動產所有權移轉登記與不動產之交付，係屬兩事，前者為所有權生效要件，後者為收益權行使要件。又不動產之出賣人，固負有交付不動產與買受人之義務，惟該不動產之收益權屬於何方，仍應以其已否交付為斷，與所有權是否移轉無涉，觀諸民法第348條第2項及第377條準用第373條規定即明。是出賣人在未交付前繼續占有不動產，僅屬債務不履行，尚難指為無權占有（最高法院110年度台上字第1341號判決參照）。且按對於物有事實上管領之力者，為占有人。受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人。民法第940條、第942條定有明文。又按民法第942條所規定之占有輔助人，於受他人指示而為他人管領不動產時，僅該他人為占有人，其本身並非直接占有人（最高法院111年度台上字第2211號判決參照）。另按民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101年度台上字第224號判決參照）。

⑷查系爭房地原為徐乃加等2人所有，出賣予被上訴人後，於1

13年8月1日點交予被上訴人，徐乃加等2人於點交前占有系爭房地，雖應負債務不履行之給付約定違約金義務，然尚難指為無權占有。而系爭房屋與7樓之1房屋為打通相連之格局，為兩造所不爭執，且王丹等2人為徐乃加等2人之直系血親，徐乃加等2人長期居住國外，於96年、97年間已為遷出戶籍登記之情，則有上訴人之戶役政資訊網站查詢-個人戶籍資料（見原審卷第59、61、63、65頁）可據，徐乃加等2人事實上無從使用收益系爭房地，僅得指示王丹等2人管領系爭房地，且系爭買賣契約確由王丹代理徐乃加等2人簽訂，足徵王丹等2人確係受徐乃加等2人指示而管領系爭房地，由此可見，王丹等2人應非直接占有人，僅為占有輔助人，而徐乃加等2人於113年8月1日點交系爭房地予被上訴人前，既屬有權占有，受徐乃加等2人指示而管領系爭房地之王丹等2人，自亦屬有權占有系爭房地。又縱認王丹等2人非徐乃加等2人之占有輔助人，徐乃加等2人長期居住國外，王丹等2人自係本於一定法律關係占有爭房屋（例如使用借貸），而徐乃加等2人於113年8月1日點交系爭房地予被上訴人前，既屬有權占有，王丹等2人本於與徐乃加等2人間之法律關係而占有系爭房屋，於系爭房屋於113年8月1日點交予被上訴人前，基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，仍屬有權占有。是被上訴人主張王丹等2人於113年8月1日點交系爭房地前，係無權占有系爭房地，並依民法第179條規定，請求王丹等2人應共同給付自112年10月27日起至113年1月5日止之相當於租金之不當得利，並自起訴狀繕本送達翌日起至113年8月1日止，按日給付每日1,502元之相當於租金之不當得利，即屬依法無據，不應准許。

六、綜上所述，被上訴人於原審依系爭買賣契約第9條第6項約定，請求徐乃加等2人應共同給付被上訴人違約金17萬5,004元，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。至於被上訴人於原審依民法第179條規定，請求王丹等2人應共同給付被上訴人10萬5,140元，及自113年1月27

日起至113年8月1日止，按日給付每日1,502元之不當得利，則無理由，應予駁回。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，原審為徐乃加等2人敗訴之判決，並無不合。徐乃加等2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，應駁回其此部分之上訴。至於被上訴人依系爭買賣契約第9條第6項約定，於本院追加請求徐乃加等2人應再共同給付違約金12萬5,580元，及自114年2月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，及徐乃加等2人應再共同給付按本金17萬5,004元計算，自113年8月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許，至於其餘追加部分則無理由，應予駁回。

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，本件王丹等2人之上訴為有理由，徐乃加等2人之上訴、被上訴人追加之訴均為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　29　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　潘曉玫

法　官　陳杰正

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　1　　日

書記官　林雅瑩