

臺灣高等法院民事判決

114年度消上字第6號

上訴人 雙越建設股份有限公司

法定代理人 郭美蘭

上訴人 陳昱齊

共 同

訴訟代理人 吳仲立律師

被上訴人 趙淑芬

訴訟代理人 鍾秉憲律師

複代理人 官芝羽律師

邱申晴律師

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113年11月27日臺灣臺北地方法院113年度消字第41號第一審判決提起上訴，本院於114年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人雙越建設股份有限公司（下稱雙越公司）於上訴人陳昱齊（與雙越公司合稱上訴人）所有坐落臺北市○○區○○段○○段0000、0000、00000地號土地（下稱系爭土地）上興建「疆山麗湖」建案（下稱系爭建案）對外預售，伊於民國99年7月5日，向上訴人購買該建案門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號8樓及地下1樓第1、2、3號車位暨所坐落基地及10樓房屋及地下1樓第4、5、10號車位暨所坐落基地（下分稱系爭8樓、10樓房地，合稱系爭房地），價金分別為新台幣（下同）5,850萬元、5,966萬元，並分別與雙越公司、陳昱齊簽立系爭建案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、土地買賣契

約，合稱系爭房地買賣契約)，伊已依約給付上訴人系爭8樓、10樓房地買賣之1-13期分期款1,080萬元、1,102萬元。嗣兩造於104年1月12日、同年2月5日合意解除系爭房地買賣契約，另分別由訴外人即伊之子李向鈞、李孟宸於同年1月14日、同年2月12日向上訴人承購之。又兩造簽立之系爭房屋買賣契約第11條第1項並未約定取得系爭房屋使用執照之日期，與內政部公告於99年5月1日生效之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項(下稱應記載事項)第12條規定有違，且對消費者較為不利，應依消費者保護法(下稱消保法)第11條第2項規定，為有利伊之解釋，雙越公司於103年1月24日申請使用執照掛件，同年8月7日申請竣工展期，同年11月13日補正，同年12月4日取得系爭房屋使用執照，可認103年11月13日至同年12月4日(即22日)為使用執照之合理審查作業期間，依系爭房屋買賣契約第11條第1項所約定之申請使用執照掛件日期103年2月14日加計合理審查作業22日，雙越公司依約應於103年3月8日取得系爭房屋使用執照為完工日，惟其遲至103年12月4日始取得，遲延完工日數共270日，伊得依系爭房屋買賣契約第11條第2項約定，請求雙越公司給付以伊已繳價款按每日萬分之5計算之遲延完工違約金共294萬5,700元【即 $(10800000+11020000) \times 0.0005 \times 270 = 2945700$ 元】。又依系爭房屋買賣契約第24條及系爭土地買賣契約第9條、第12條第1項之契約連帶責任約定，雙越公司遲延取得系爭房屋使用執照，違反系爭房屋買賣契約之給付義務，陳昱齊亦應與雙越公司負不真正連帶責任等語，求為命上訴人各給付294萬5,700元及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如上訴人任一人為給付，另一人於給付範圍內，免除給付義務之判決(原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴)。

二、上訴人則以：系爭房地買賣契約係兩造合意解除，並非被上訴人行使法定解除權而為解除，自無適用民法第260條規定

之餘地。兩造合意解除上開房地買賣契約係因被上訴人考量將來其子女繼承需負擔龐大遺產稅，若採轉讓、換約予其子女，其需負擔高額贈與稅，基於稅務規劃，乃與伊協商，保證兩造合意解除契約後，即由李向鈞、李孟宸與伊重新訂約承購系爭8樓、10樓房地，兩造契約關係則均歸於消滅下，伊才同意與被上訴人合意解除系爭房地買賣契約，並退還被上訴人已付之全部價金，伊係為配合被上訴人節省稅賦而與被上訴人合意解除系爭房地買賣契約，合意解除契約之條件及目的履行後，兩造原基於契約所生之權利義務自始均歸於消滅，於合意解除時，未就被上訴人請求契約違約金部分另作約定，被上訴人自不得再依原契約請求伊給付遲延完工之違約金。被上訴人於合意解除契約時，未要求要保留原契約之違約金給付請求權，亦屬默示放棄該部分違約金請求權。被上訴人於解約後提起本件訴訟，違反民法第148條第2項誠信原則，自不得再依系爭房地買賣契約之約定請求伊給付遲延完工之違約金。被上訴人因合意解除系爭房地買賣契約而獲得巨大節稅利益，難認受有損害。縱令被上訴人得向伊請求遲延完工之違約金，其數額亦屬過高，應依民法第252條規定酌減之。另兩造簽立系爭房地買賣契約雖屬契約之聯立，惟僅係成立、生效、解約、失效均為同一之法律效果，非指二契約各自明定之內容可互相準用，系爭房屋買賣契約第11條第2項明定之違約條款，系爭土地買賣契約並無相同類似約定，屬雙越公司之義務約定，被上訴人請求陳昱齊連帶給付違約金並無理由等語，資為抗辯。其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項(見本院卷第112-114、122-123頁)

(一)雙越公司於陳昱齊所有坐落系爭土地上興建系爭建案，被上訴人於99年7月5日分別與雙越公司、陳昱齊簽立系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約，價金分別約定5,850萬元、5,966萬元，被上訴人依約分別已給付1-13期之分期款1,080萬

01 元、1,102萬元。被上訴人配偶即訴外人李錦松亦同時購買
02 同系爭11樓房地，簽訂房屋買賣契約及土地買賣契約之條款
03 相同。嗣兩造先後於104年1月12日、同年2月5日合意解除系
04 爭8樓、10樓房地買賣契約，其後分別由李向鈞、李孟宸另
05 就系爭8樓房地、系爭10樓房地簽立相同內容之房地買賣契
06 約。上訴人並於合意解約當日辦理對被上訴人系爭8樓房
07 地、10樓房地買賣契約之銷貨退回及交付退款支票返還價金
08 （雙越公司為發票人、發票日104年1月16日之面額1,080萬
09 元支票及發票日104年2月15日之面額1,102萬元之支票各1
10 張），均經被上訴人兌現。

11 (二)系爭房屋買賣契約第11條第1、2項約定：「本大廈之建築工
12 程自100年1月1日前開工至103年2月14日前向建築主管機關
13 申請使用執照掛件，以取得系爭房屋使用執照為完工日」、
14 「乙方(即雙越公司)如逾前項期間未完工(以主管機關核發
15 使用執照日為完工日)者，每逾1日應按已繳房地價款萬分之
16 5計算遲延利息予甲方（即被上訴人）。」；第24條約定
17 「本契約不得單獨成立，應與土地預定買賣契約及附件同時
18 簽署併同履行，其解約亦同。任何一方違反本契約條款，同
19 時簽署之土地預定買賣契約亦併以違約論，雙方絕無異
20 議。」。另系爭土地買賣契約第9條約定：「本契約不得單
21 獨成立，應與房屋預定買賣契約及附件同時簽署併同履行，
22 其解約亦同。任何一方違反本契約條款，同時簽署之房屋預
23 定買賣契約亦併以違約論，雙方絕無異議。」；第12條第1
24 項約定：「有關本條約定事宜，甲乙雙方同意依同時簽署生
25 效之房屋預定買賣契約第24、26條各項條款約定辦理。」。
26 而李錦松購買系爭11樓房地分別與雙越公司、陳昱齊簽訂之
27 11樓房屋買賣契約、土地買賣契約，均有上開相同契約條款
28 內容之約定。

29 (三)雙越公司於103年1月24日申請使用執照掛件，同年8月7日申
30 請竣工展期，同年11月13日補正，同年12月4日取得系爭房
31 屋使用執照。

01 (四)李錦松主張雙越公司興建系爭11樓房屋逾期取得系爭房屋使
02 用執照，依前開約定向雙越公司、陳昱齊請求遲延完工之違
03 約金，經原法院109年度消字第25號、本院110年度消上字第
04 20號判准李錦松之請求，經最高法院111年度台上字第2164
05 號民事判決駁回雙越公司、陳昱齊之上訴而確定（下稱另案
06 違約金事件或判決），有該判決在卷可稽。

07 四、本院之判斷：

08 (一)按民法第260條解除權之行使，不妨害損害賠償之請求之規
09 定，參其立法理由以：謹按契約之解除，與損害賠償之請
10 求，有無妨礙，各國立法例，有契約當事人一方遲延給付
11 時，他方當事人或請求賠償損害，或解除契約兩者之中任擇
12 其一者，亦有由他方當事人除解除契約外，並得損害請求賠
13 償者，兩者法例。後者最為妥適。本條特定解除權之行使，
14 於損害賠償請求權並無妨礙，所以祛實際之疑惑也。」（見
15 本院卷第319頁），可知民法第260條所謂損害賠償之請求，
16 係指債務人債務不履行，因債權人解除契約時債權人已經發
17 生之損害賠償而言。故契約之解除，如係基於契約當事人兩
18 造之合意，除另有特約外，當事人之一方自不得本於合意解
19 除，再依民法第260條規定，請求損害賠償（最高法院72年
20 度台上字第3676號判決、95年度台上字第13號判決意旨可
21 參）。又契約經合意解除後，即溯及失其效力，雙方免其履
22 行義務，即不生違約之問題，除別有約定外，當事人一方自
23 不得再依契約原約定請求他方當事人支付違約金（最高法院
24 93年度台上字第1827號判決意旨可參）。

25 (二)經查，上訴人主張被上訴人向上訴人提議以合意解除系爭房
26 地買賣契約，再由被上訴人之子李向鈞、李孟宸重新向上訴
27 人承購系爭8樓、10樓房地而另訂買賣契約之條件，兩造乃
28 於104年1月12日、同年2月5日合意解除系爭8樓、10樓房地
29 買賣契約乙節，為被上訴人所不爭執（見原審卷第125頁、
30 本院卷第77頁），上訴人並於上開合意解約當日即辦理對被
31 上訴人系爭8樓房地、10樓房地買賣契約之銷貨退回，被上

01 訴人並收取雙越公司開立之退還全部買賣價金支票並已兌現
02 （見上三、(一)所示），堪認系爭房地買賣契約係經兩造合意
03 解除，於解除後即溯及失其效力，兩造互免依契約之履行義
04 務。至被上訴人雖稱上訴人於兩造合意解除系爭房地買賣契
05 約前，已違反系爭房屋買賣契約第11條第1項所約定取得系
06 爭房屋使用執照之期限，遲延取得系爭房屋使用執照270
07 日，伊依民法第260條規定，仍得依系爭房屋買賣契約第11
08 條第2項、第24條及系爭土地買賣契約第9條、第12條第1項
09 之違約金、連帶賠償等契約約定，請求上訴人連帶給付遲延
10 完工之違約金云云。惟系爭房地買賣契約係經兩造合意解
11 除，非被上訴人以上訴人債務不履行而行使法定解除或契約
12 意定解除權而解除，又兩造合意解除系爭房地買賣契約時，
13 被上訴人未提及或主張上訴人應負契約遲延完工之違約責任
14 （見本院卷第124頁），可見兩造於合意解除系爭房地買賣
15 契約時，並無約定上訴人應負違約賠償責任或保留被上訴人
16 求償之條件，依上開說明，被上訴人自不得再依契約原約定
17 請求上訴人支付遲延完工之違約金。從而，被上訴人於兩造
18 合意解除系爭房地買賣契約後，依系爭房屋買賣契約第11條
19 第2項、第24條、系爭土地買賣契約第9條、第12條第1項之
20 約定，主張上訴人應負不真正連帶責任，請求上訴人各給付
21 遲延完工之違約金294萬5,700元本息，均非有據，不應准
22 許。

23 五、綜上所述，被上訴人依系爭房屋買賣契約第11條第2項、第2
24 4條、系爭土地買賣契約第9條、第12條第1項之約定，請求
25 上訴人各給付294萬5,700元及均自起訴狀繕本送達翌日起至
26 清償日止，按週年利率5%計算之利息，如上訴人任一人為給
27 付，另一人於給付範圍內，免除給付義務，均無理由，不應
28 准許。原審判命上訴人應各給付被上訴人294萬5,700元本
29 息，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不
30 當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院廢棄改判如主文第
31 2項所示。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所引用之
02 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰
03 不逐一論列，併此敘明。

04 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 11 月 5 日
06 民事第二十二庭

07 審判長法 官 林政佑

08 法 官 黃珮禎

09 法 官 張嘉芬

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 114 年 11 月 5 日
19 書記官 余姿慧