

最高法院民事判決

110年度台上字第2765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

李平義律師

上 一 人

複代理人 李琳華律師

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109年9月30日臺灣高等法院第二審判決（108年度上字第1438號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人寶悅建設股份有限公司之上訴及上訴人席中珍之其餘上訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊於民國97年3月24日與上訴人寶悅建設股份有限公司（下稱寶悅公司）簽訂補註條款，由寶悅公司承擔伊於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）、上訴人席中珍分別簽訂之房屋、土地及停車位買賣契約書（下分稱系爭房屋、土地、停車位買賣契約，合稱系爭買賣契約）關於真晶公司之權利義務。亦即，伊以總價新臺幣（下同）1322萬元購買坐落臺北市○○區○○段1小段319、320、321地號土地（下稱系爭土地）上「○○○○○建築No. 78」預售案（下稱系爭建案）之編號C棟6樓、D棟

01 8樓房屋及其坐落基地（下分稱6C、8D房地），暨編號22、2
02 4之停車位（下各稱其編號，合稱系爭停車位，與前開房
03 屋、土地合稱系爭不動產），伊已依約支付210萬元。詎寶
04 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，
05 經伊於107年6月20日及108年1月15日、2月1日多次發函催告
06 其履約，未獲置理，乃依系爭房屋買賣契約第20條第1項及
07 系爭停車位買賣契約第13條第1項約定，以起訴狀繕本之送
08 達為解除各該契約之意思表示。席中珍為土地出賣人，因與
09 訴外人陳志棟有產權糾紛，長達13年未履約，伊依系爭土地
10 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
11 定，以108年7月25日民事追加被告狀之送達為解除契約之意
12 思表示。又系爭房屋、土地及停車位買賣契約屬聯立性質，
13 各契約應同其效力。系爭買賣契約既經伊合法解除後，伊自
14 得請求上訴人返還已收價金210萬元，並依系爭房屋買賣契
15 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
16 約第13條第1項約定，給付同額違約金210萬元。上訴人就上
17 開返還價金及給付違約金之義務，有不真正連帶債務關係；
18 若認非屬不真正連帶債務關係，則負共同給付之責等情。爰
19 依系爭買賣契約，求為命寶悅公司、席中珍各給付420萬
20 元，及寶悅公司自108年3月19日起，席中珍自108年8月8日
21 起，均加付法定遲延利息；上開給付，其中一人為給付，另
22 一人於其給付範圍免給付義務之判決（被上訴人逾上開聲明
23 之其餘請求，經第一審、原審先後駁回後，未據其聲明不
24 服。寶悅公司、席中珍分別僅就上開聲明逾68萬元、142萬
25 元各本息部分，聲明不服。其他未繫屬本院部分，不予論
26 述）。

27 二、上訴人則以：系爭建案無法興建，係因陳志棟未依約履行所
28 致，不可歸責於席中珍，被上訴人解除系爭買賣契約，尚非
29 合法。縱使系爭房屋、土地、停車位買賣契約間有聯立性
30 質，效力互相依存，然依契約相對性原則，寶悅公司、席中
31 珍應依各自契約負擔契約責任，伊等就返還價金及給付違約

01 金之義務並非不真正連帶債務或共同給付關係，縱使被上訴
02 人合法解除系爭買賣契約，僅得請求寶悅公司、席中珍各自
03 返還已收價金68萬元、142萬元。另系爭買賣契約約定之違
04 約金，為損害賠償預定總額性質，被上訴人仍須證明其受有
05 損害始得請求；縱認其得請求，違約金應以系爭房屋、土
06 地、停車位之價金分別計算。被上訴人繳納210萬元，僅占
07 系爭買賣契約總價金1322萬元之15%，竟請求給付同額違約
08 金，有違公平及誠信原則，顯屬過高，法院應酌減至31萬50
09 00元。況被上訴人於解除系爭買賣契約後，受有免給付餘款
10 1112萬元，及自98年7月13日起至寶悅公司收受起訴狀繕本
11 之日止按年息2%計算之利息215萬3320元，暨毋庸繳納貸款
12 86萬元之利息81萬6381元等利益，應有損益相抵原則之適用
13 等語，資為抗辯。

14 三、原審就被上訴人上開聲明，維持第一審所為上訴人敗訴之判
15 決，駁回其上訴，無非以：

16 (一)被上訴人於95年10月間以266萬元、1056萬元之價格，分別
17 向真晶公司、席中珍購買系爭不動產之房屋、土地，嗣於97
18 年3月24日與寶悅公司簽訂補註條款，由寶悅公司承擔系爭
19 買賣契約中真晶公司之權利義務；被上訴人已依約給付系爭
20 不動產之房屋價金68萬元、土地價金142萬元（共210萬
21 元）。系爭建案確定無法完成興建等情，為兩造所不爭。

22 (二)綜觀系爭房屋買賣契約第25條第1項，系爭土地買賣契約第6
23 條、第10條第2項，系爭停車位買賣契約附件(五)代辦貸款委
24 託書第7條等約定，被上訴人與真晶公司、席中珍簽約時，
25 已約明系爭房屋、土地、停車位買賣契約間有連帶不可分
26 性，應一併履行，僅就其一單獨給付，契約目的無法達成，
27 即各契約間有依存不可分之關係，屬聯立性質，應同其命
28 運。依系爭房屋買賣契約第9條第1項前段、第2項及第20條
29 第1項前段，暨補註條款第1條、第2條等約定，寶悅公司應
30 自接待中心拆除後600日曆天內完成主建物，附屬建物及使
31 用執照所定之必要設施，以建築主管機關核發使用執照之日

01 為完工日，嗣調整為再加計365工作天。系爭建案因席中珍
02 與陳志棟間土地買賣糾紛，致寶悅公司無法於上開約定期間
03 完成興建，有違約情事，而土地糾紛與被上訴人無涉，上訴
04 人未能排除，自應歸責於上訴人。被上訴人先後於107年6月
05 20日及108年1月15日、2月1日催告寶悅公司履約，仍未據履
06 行，被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項約定，以起
07 訴狀繕本於108年3月18日送達予寶悅公司為解除系爭房屋買
08 賣契約之意思表示，應屬合法。因系爭房屋、土地、停車位
09 買賣契約有依存不可分之關係，應同其命運，系爭房屋買賣
10 契約既經被上訴人合法解除，其餘之土地及停車位買賣契約
11 同生合法解除之效力。

12 (三)依系爭房屋買賣契約第20條第1項約定，於被上訴人合法解
13 除系爭房屋買賣契約時，寶悅公司應返還被上訴人已繳納之
14 「房地價款」，則被上訴人請求寶悅公司返還210萬元本
15 息，即屬有據。又系爭土地買賣契約第11條第1項、系爭停
16 車位買賣契約第13條第1項雖分別約定：「解約時賣方（席
17 中珍）除應將買方（被上訴人）已繳之土地價款退還買方
18 外，並應同時賠償土地總價款20%之違約金」、「解約時賣
19 方（上訴人）除應將買方（被上訴人）已繳之價款及遲延利
20 息全部退還外，並應同時賠償總價款20%之違約金予買方」
21 等語。然考量系爭房屋、土地、停車位買賣契約有依存關
22 係，各契約債務具有同一目的，因認上訴人本於各別簽訂之
23 買賣契約，對被上訴人各負全部給付之契約義務，為不真正
24 連帶債務關係。上訴人辯稱其等各自負擔契約責任，系爭房
25 屋、土地、停車位之價金均為可分，委無足取。故被上訴人
26 依系爭買賣契約，請求寶悅公司、席中珍各返還210萬元本
27 息，其等間為不真正連帶給付關係，為有理由。

28 (四)參諸系爭房屋買賣契約第20條第1、2、4項，系爭土地買賣
29 契約第11條第1、2、4項，及系爭停車位買賣契約第13條第1
30 項等約定，於被上訴人合法解除契約，除得請求返還已繳之
31 價款並違約金外，如有損害更得請求賠償，堪認違約金屬懲

01 罰性質。參以內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載
02 及不得記載事項」應記載事項第24條第3項「買方依第1款或
03 第2款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予
04 買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價百
05 分之__（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已
06 繳價款者，則以已繳價款為限」之條款，亦以「房地總價」
07 計算違約金，若賠償金額超過已繳價款者，以已繳價款為
08 限。是被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項約定，得
09 請求寶悅公司給付違約金，按系爭不動產總價1322萬元之2
10 0%計算違約金為264萬4000元，已逾上訴人已繳價款210萬
11 元，依上開說明，被上訴人僅得請求210萬元。考量系爭房
12 屋、土地、停車位買賣契約為聯立契約，彼此具有依存不可
13 分關係，則寶悅公司、席中珍對被上訴人各負有全部給付之
14 契約義務，如其中一人已為給付，另一人即同免責任。以系
15 爭買賣契約均係上訴人單方擬訂之定型化條款，載明違約金
16 以系爭不動產總價20%計算，兩造本於契約自由、私法自治
17 原則而約定，已盱衡自己履約意願及經濟能力等主客觀因
18 素，基於自由意識及平等地位自主決定，自應受拘束。審酌
19 被上訴人為購買系爭不動產貸款500萬元，自95年間簽約起
20 至110年貸款期限屆滿止，共繳納貸款利息240萬3250元，有
21 放款借據及利息計算整理表可稽，足見被上訴人請求給付違
22 約金210萬元並無過高，而無酌減必要。

23 (五)被上訴人請求上訴人返還已付價金210萬元及給付違約金210
24 萬元，係依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約
25 第11條第1項、停車位買賣契約第13條第1項之約定，與被上
26 訴人免給付餘款1112萬元及自98年7月13日起算之貸款利息2
27 15萬3320元，係因合法解除系爭買賣契約毋庸繼續履約，二
28 者無涉。又被上訴人並未取得系爭不動產之所有權，自無受
29 有免給付餘款1112萬元及所生利息215萬3320元之利益可
30 言。另系爭買賣契約解除與被上訴人（原判決誤載為上訴
31 人）是否繳納貸款利息81萬6381元，非基於同一事實，與損

01 益相抵原則亦不符。上訴人所述各該情形，均無損益相抵原
02 則之適用。

03 (六)從而，被上訴人依系爭買賣契約，請求寶悅公司、席中珍各
04 給付420萬元本息，2人間為不真正連帶債務關係，為有理由，
05 應予准許等詞，為其判斷之基礎。

06 四、本院判斷：

07 (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
08 存不可分離之關係，性質上應同其存續或消滅，此乃因違反
09 其一，無從期待單獨履行其他契約以達其契約目的，是倘一
10 契約合法解除，其他契約應生同步解除之效力。又聯立契約
11 之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同其命運，惟其有關
12 法律關係應分別適用各個契約之約定，是如債務不履行之損害
13 賠償、回復原狀、給付違約金等，應依各契約之約定；如
14 約定不明或未約定者，應探求當事人之真意定之。

15 (二)查兩造間有系爭買賣契約，被上訴人向上訴人購買系爭不動
16 產，已依約給付房屋價金68萬元、土地價金142萬元。系爭
17 建案現已確定無法興建，經被上訴人催告後合法解除系爭房
18 屋買賣契約，與之有聯立性質之系爭土地及停車位買賣契約
19 亦併同合法解除，被上訴人依約得請求給付懲罰性之違約
20 金，均為原審所認定（見原判決第4-6頁）。針對系爭房
21 屋、土地及停車位買賣契約之聯立契約，經被上訴人併同合
22 法解除時，債務人寶悅公司、席中珍本於各該契約所負解除
23 契約回復原狀、給付違約金之義務，參諸前開說明，應依各
24 該契約之約定，其等對被上訴人是否負有給付全部之責任？
25 觀察系爭房屋買賣契約第20條「違約處罰」第1項約定：
26 「賣方（寶悅公司）違反…者，買方（被上訴人）得解除契
27 約，解約時賣方除應將買方已繳之『房地價款』返還並應同
28 時賠償『房地總價款』20%之違約金」（見一審卷第32、90
29 頁），與系爭土地買賣契約第11條「違約之處罰」第1項、
30 停車位買賣契約第13條「違約罰則」第1項分別約定：「設
31 因可歸責於賣方（席中珍）之事由，致本契約無法履行時，

買方（被上訴人）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20%之違約金」、「…買方（被上訴人）得…解除本契約。解約時賣方（寶悅公司、席中珍）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20%之違約金予買方」等語（同上卷第61、119頁，第140、164頁）。似見系爭房屋買賣契約採取債務人給付不可分之關係；另二契約則為債務人依各契約負責，約定不一，而有不明情事。當事人之真意究竟為何？應通觀契約全文，依誠信原則，從契約主要目的及經濟價值等作全盤觀察。參以系爭房屋、土地、停車位買賣契約依序於附件(二)，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（同上卷第39、97頁，65、123頁，145、169頁）；並系爭房屋買賣契約之附件(一)說明房屋之「面積計算說明書」，土地買賣契約之附件(二)說明土地之「土地持分表」，停車位買賣契約之附件(三)、(四)兼及說明二者（同上卷第37-38、95-96頁，67、125頁，147-149、171-173頁）。果爾，以各件買賣契約將被上訴人購買標的應付之價款、上訴人出賣標的之面積均分別記載，具體區分買方、賣方於各契約之不同責任情況，能否認寶悅公司、席中珍依各該契約所負回復原狀（返還被上訴人已繳價款）、給付違約金（按價款20%計付）義務，對被上訴人負有全部給付之責，而有給付不可分之關係？自滋疑義，有詳予研求之餘地。原審未遑詳查細究，逕以系爭買賣契約為聯立契約，遽謂寶悅公司、席中珍對被上訴人各負返還被上訴人已付價金及給付違約金之全部責任，進而為不利上訴人之判決，自嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 111 年 11 月 3 日
02 最高法院民事第五庭
03 審判長法官 袁 靜 文
04 法官 陳 靜 芬
05 法官 石 有 為
06 法官 許 秀 芬
07 法官 林 金 吾
08 本件正本證明與原本無異
09 書 記 官 林 沛 侯
10 中 華 民 國 111 年 11 月 23 日