

最高法院民事判決

110年度台上字第2763號

上訴人 李建德

訴訟代理人 鍾秉憲律師

上訴人 首泰建設股份有限公司

法定代理人 羅李阿昭

訴訟代理人 郭璵滿律師

洪瑋彤律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國109年12月15日臺灣高等法院第二審判決（108年度上字第1487號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人首泰建設股份有限公司給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人李建德之上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴人李建德之上訴部分，由上訴人李建德負擔。

理 由

一、本件上訴人李建德主張：兩造於民國97年4月10日簽訂房屋及土地預定買賣契約書（下稱系爭契約書），約定伊以新臺幣（下同）5,120萬元向對造上訴人首泰建設股份有限公司（下稱首泰公司）購買「首泰大直」社區00棟3樓之預售屋及地下2層編號第00號停車位暨坐落基地應有部分（下稱系爭房地）。嗣兩造於同年12月17日協議解除契約，並簽署解約協議書（下稱系爭協議書），約定首泰公司扣留伊已付價款1,026萬元中之770萬元，其餘256萬元返還予伊，伊於1年內得以相同條件通知買回系爭房地，首泰公司受通知時，應返還伊770萬元，並與伊重新訂約。嗣伊於98年7月24日通知買回系爭房地，遭首泰公司拒絕，伊訴請首泰公司與伊重新訂約（下稱前案履行協議訴訟），業獲勝訴判決（臺灣高等

01 法院99年度重上字第763號、本院101年度台上字第208
02 號），並於101年2月15日確定，兩造就系爭房地已成立買賣
03 契約（下稱系爭買回契約）。惟首泰公司已於99年7月13日
04 將系爭房地移轉登記予訴外人羅永宜而給付不能，伊依民法
05 第226條第1項規定訴請首泰公司賠償損害（下稱前案損害賠
06 償訴訟），雖受敗訴判決（臺灣高等法院106年度重上更(二)
07 字第129號、本院107年度台上字第1157號），惟該裁判係認
08 伊追補各期價款與首泰公司所負移轉登記系爭房地義務（下
09 稱系爭移轉登記義務）間存在對待給付關係。伊於該裁判確
10 定後，已催告首泰公司應於107年11月30日受領伊交付價金
11 5,120萬元之同時，履行系爭移轉登記義務，首泰公司拒不
12 履行，其清償期已於107年11月30日屆至，惟仍未取得系爭
13 房地所有權，自屬給付不能。伊已向首泰公司通知解除契
14 約，受有系爭房地增值差價2,498萬386元之損害等情，依民
15 法第260條、第226條第1項規定，先一部求為命首泰公司給
16 付伊500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
17 年息5%計算利息之判決。嗣於原審為訴之追加，求為命首
18 泰公司再給付伊1,998萬386元，及自民事追加訴之聲明狀繕
19 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。

20 二、首泰公司則以：李建德迄未追補各期未繳價金，伊所負系爭
21 移轉登記義務之清償期尚未屆至，自無給付不能。縱已給付
22 不能，因李建德迄未給付分文價金，依系爭買回契約適用系
23 爭契約書第9條約定，李建德仍不得請求給付損害賠償等
24 語，資為抗辯。

25 三、原審就李建德原起訴請求部分，廢棄第一審所為其敗訴之判
26 決，改判命首泰公司如數給付；就追加之訴部分，判命首泰
27 公司給付李建德524萬元本息，駁回李建德其餘追加之訴，
28 係以：兩造於97年4月10日簽立系爭契約書，由李建德以5,1
29 20萬元向首泰公司購買系爭房地；嗣於同年12月17日簽立系
30 爭協議書，解除該買賣契約，約定首泰公司扣留李建德已付
31 1,026萬元價金中之770萬元，其餘256萬元返還予李建德，

01 及李建德自同日起1年內，得以同一條件重新購買系爭房
02 地。李建德於98年7月24日向首泰公司通知買回，未獲置
03 理，遂提起前案履行協議訴訟，請求首泰公司就系爭房地與
04 其以同前總價簽訂契約，及返還770萬元本息，業於101年2
05 月15日獲勝訴判決確定。首泰公司則於99年7月13日將系爭
06 房地以買賣為原因移轉登記予羅永宜。李建德乃提起前案損
07 害賠償訴訟，依給付不能之規定請求損害賠償，惟受敗訴判
08 決確定，為兩造所不爭執。次查系爭買回契約成立時，系爭
09 房地雖非首泰公司所有，惟首泰公司所負系爭移轉登記義務
10 是否陷於給付不能，應以該義務之清償期是否屆至為斷。前
11 案損害賠償訴訟確定判決並認定：兩造於101年2月15日成立
12 系爭買回契約，係以李建德履行一次追補各期之未繳款項之
13 發生，為首泰公司履行系爭移轉登記義務之清償期等語。顯
14 係認李建德追補各期款項與首泰公司移轉登記系爭房地，應
15 同時為之。至該訴訟確定判決認為：兩造已約定李建德於未
16 繳清全部價款前，首泰公司並無辦理系爭房地移轉登記予李
17 建德之義務等語，係針對系爭契約書第4條第1項第2款約定
18 所為說明，與系爭買回契約雙方之權利義務無涉，不能認為
19 李建德負有先為給付價金之義務。兩造各自所負價金給付及
20 移轉登記義務並未約定確定給付期限，而李建德於前案損害
21 賠償訴訟判決確定後，已備妥5,120萬元價金，於107年10月
22 17日及11月13日催告首泰公司於同年11月30日辦理系爭房地
23 所有權移轉登記並同時收受價金，堪認107年11月30日即為
24 首泰公司系爭移轉登記義務之清償期。斯時系爭房地仍非首
25 泰公司所有，已屬給付不能，李建德已於108年2月1日合法
26 解除系爭買回契約，得依民法第226條第1項、第260條規定
27 請求損害賠償。李建德雖受有系爭房地增值差價損失2,498
28 萬386元；惟系爭協議書第3條既約定兩造應依原合約條件再
29 簽立房地買賣契約，系爭契約書之約款於系爭買回契約自有
30 適用。而系爭契約書第9條約定：首泰公司有違約不賣，或
31 無故不履行產權移轉登記或交付房屋、土地等違約情事發生

者，李建德得解除本約及與本約有連帶關係之契約、或文件，首泰公司除應退還李建德已繳付價款金額外，並應備同額款項給付李建德作為違約金，但違約金最高不得超過本約買賣總價之20%等語，既未明示為懲罰性質，自屬賠償總額預定性質之違約金。則首泰公司因給付不能所負賠償責任，自應以系爭房地總價之20%即1,024萬元為上限，李建德逾此數額之請求，尚屬無據。故李建德依民法第260條、第226條第1項規定，請求首泰公司給付1,024萬元，及其中500萬元自108年2月2日起至清償日止，其餘524萬元自109年8月19日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

四、本院判斷之理由：

(一)關於廢棄發回部分：

按定有清償期限者，債權人不得於期前請求清償，民法第316條前段定有明文。給付定有清償期限而其屆至之時期不確定者，債務人係於清償期屆至，債權人得請求給付時，經債權人催告而未為給付，始須依民法第229條第2項規定，自受催告時起，負遲延責任；倘清償期尚未屆至，債權人仍不得請求清償，自不得催告，債務人亦無從因受催告而負遲延責任，或認其清償期已經屆至。兩造均不爭執前揭2件前案訴訟之判決理由於本件有爭點效之適用（見第一審第1164號卷第26頁、第27頁）。前案損害賠償訴訟確定判決復認定：系爭買回契約，係以李建德履行一次追補各期之未繳款項之發生，為首泰公司履行系爭移轉登記義務之清償期；兩造已約定李建德於未繳清全部價款前，首泰公司並無辦理系爭房地移轉登記予李建德之義務等語（見第一審第2104號卷第92頁、第96頁）。則於李建德繳交全部價款之前，首泰公司履行系爭移轉登記義務之清償期尚未屆至，李建德自不得請求，亦無從催告。原審見未及此，遽謂首泰公司經李建德定期催告而未為履行，其所負系爭移轉登記義務之清償期已於

01 李建德指定之履行期日屆至且已給付不能，爰為首泰公司不利之判決，自有可議。首泰公司上訴論旨，指摘原判決於其不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

04 (二)關於駁回上訴部分：

05 按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條第2項前段定有明文。賠償總額預定性質之違約金，既作為債務不履行所生損害之賠償總額，則債權人除違約金外，自不得另行請求損害賠償。系爭契約書第9條約定首泰公司違約時所應給付之違約金，係屬損害賠償總額預定性質，該條款於系爭買回契約亦有適用，為原審合法確定之事實。則李建德依給付不能規定，請求首泰公司賠償超逾上開違約金約定上限即以買賣總價20%計算之1,024萬元部分，自屬不應准許。原審駁回李建德其餘追加之訴，經核於法並無違誤。李建德上訴論旨，指摘原判決於其不利部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

16 五、據上論結，本件上訴人首泰公司之上訴為有理由，上訴人李建德之上訴為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

20 最高法院民事第三庭

21 審判長法官 魏 大 曉

22 法官 林 玉 珮

23 法官 胡 宏 文

24 法官 周 群 翔

25 法官 李 瑜 娟

26 本件正本證明與原本無異

27 書 記 官 李 佳 芬

28 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日