

最高法院民事判決

111年度台上字第180號

上訴人 新大皇建設股份有限公司

法定代理人 賴林素蘭

訴訟代理人 李承志律師

黃文承律師

被上訴人 康喬展

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國110年7月20日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第1514號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人再給付及駁回其其餘附帶上訴暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：伊於民國102年12月14日與上訴人、訴外人賴瑞昌分別簽訂房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書（分稱系爭房屋契約、系爭土地契約，合稱系爭契約），向渠等買受坐落新北市○○區○○段第000地號土地上「○○○○」建案編號F5棟8樓預售屋所有權全部及基地應有部分（下合稱系爭房地），價款依序新臺幣（下同）931萬元、1,139萬元，合計2,070萬元，伊已給付價款628萬元。上訴人違約，經催告未果後，伊於108年8月2日發函解除系爭契約。伊亦得行使同時履行抗辯權，拒絕繳納第48期土地價款，上訴人不得以伊未繳款解除契約及沒收按系爭房地總價款15%計算之違約金310萬5,000元。倘認上訴人解約合法，違約金之約定亦過高，應予酌減，並返還酌減數額以外部分予伊等情，依民法第259條第1款、第179條規定及系爭房屋契約第11條第2款、第26條約定，求為命上訴人給付伊196萬6,000元，及自本判決確定翌日起至清償日止按年息5%計算利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

01 上訴人則以：被上訴人遲繳第48期土地價款，伊已合法解除系爭
02 契約，自得依系爭房屋契約第26條第4款、系爭土地契約第15條
03 第3款約定，沒收系爭房地總價款之15% 即310萬5,000元充作違
04 約金，該違約金之約定亦無過高等語，資為抗辯。

05 原審廢棄第一審就上開部分所為被上訴人敗訴之判決，改判命上
06 訴人再給付93 萬1,000元及自本判決確定翌日起至清償日止按年
07 息5%計算之利息；維持命上訴人給付103萬5,000元及自本判決
08 確定起算法定遲延利息之判決，駁回上訴人其餘附帶上訴，係
09 以：被上訴人於102 年12月14日分別與上訴人、賴瑞昌簽訂系爭
10 房屋契約、系爭土地契約，向渠等購買系爭房地，價款依序931
11 萬元、1,139萬元，合計2,070萬元，被上訴人已給付定金、簽約
12 金、開工款及第1期至第47期價款，共計593萬元。上訴人於108
13 年6月28日限期催告被上訴人繳納第48期土地價款，被上訴人未
14 依限繳款，上訴人於108年7月12月發函通知被上訴人解除系爭契
15 約，嗣扣除按系爭房地總價款15%計算之違約金310萬5,000元，
16 於同年7月31日將剩餘價款282萬5,000元為被上訴人辦理清償提
17 存，為兩造所不爭執。次查被上訴人未依約繳納第48期土地價
18 款，違反系爭土地契約第5 條約定。系爭房屋契約與系爭土地契
19 約屬聯立契約，任一契約不履約，契約目的即屬不達，視同全部
20 違約，上訴人於108年7月12日解除系爭契約，洵屬有據。系爭契
21 約既經上訴人解除，被上訴人無從於同年8月2日再為解除。被上
22 訴人未繳納第48期土地價款，係違反系爭土地契約第5條約定，
23 非違反系爭房屋契約第7條約定，上訴人僅得依系爭土地契約第1
24 5條第3款約定，沒收按土地總價款1,139萬元之15% 計算之違約
25 金。此項違約金之約定，為損害賠償總額預定性質。審酌被上訴
26 人已一部履行，違約情節非屬重大，上訴人有代銷費用支出，本
27 件屬預售屋買賣，兩造分別為一般消費者、起造人，以及社會經
28 濟情況等情，認應酌減至土地總價款之10%即113萬9,000元為適
29 當。上訴人依系爭房屋契約第25條第1項第20款約定，應就賴瑞
30 昌應返還之價金負連帶責任。故被上訴人依民法第179 條規定，
31 請求上訴人返還酌減數額以外之價款196萬6,000元（計算式：被

01 上訴人已繳價款593萬元＋預收款25萬元－上訴人提存之價款282
02 萬5,000元－預收款25萬元－上訴人得沒收之違約金113萬9,000
03 元＝196萬6,000元），及自本件判決確定翌日起加付法定遲延利
04 息，為有理由，應予准許等詞，其為判斷之基礎。

05 查系爭房屋契約第25條第1項第20款約定：買方（被上訴人）與
06 本約房屋基地所有權人（賴瑞昌）簽立之「土地預定買賣契約
07 書」和本契約有不可分之連帶關係。…買方亦同意如買方違反
08 「土地預定買賣契約書」之約定時，視同亦違反本契約之約定。
09 如買方喪失「土地預定買賣契約書」之權利時亦喪失本約之權
10 利。第26條第4款約定：買方違反本約第7條「付款條件」、第8
11 條「逾期付款之處理方式」之規定者，賣方（上訴人）得沒收依
12 房地總價款百分之十五計算之金額（見第一審卷第19頁以下）；
13 系爭土地契約第14條第1項第12款約定：本土地預定買賣契約不
14 得單獨成立，應與「房屋預定買賣契約書」及其附件共同簽署，
15 並應併同履行始生法律效力，其解除時亦同。任何一方如有違反
16 本契約規定內容情事，該共同簽署之「房屋預定買賣契約書」亦
17 併以違約之規定論處，雙方絕無異議。第15條第3款約定：買方
18 違反有關本約第五條付款條件及第六條逾期付款之處理方式之規
19 定者，賣方得沒收依土地總價款百分之十五計算之金額（見第一
20 審卷第85頁以下）。原審亦認系爭房屋契約與系爭土地契約屬聯
21 立契約，任一契約不履行，契約目的即屬不達，視同全部違約。
22 果爾，原審既認被上訴人未依約繳納第48期土地價款，上訴人得
23 依系爭土地契約第15條第3款約定、系爭房屋契約第26條第4款約
24 定解除系爭契約，則能否謂上訴人不得依系爭房屋契約上開約定
25 沒收房屋之價款，即不無研求之餘地。原審遽謂被上訴人未依約
26 繳納第48期土地價款，非違反系爭房屋契約第7條付款條件，上
27 訴人僅得依系爭土地契約第15條第3款約定沒收土地部分之價
28 款，進而為上訴人不利之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判
29 決上開於其不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。末查債權
30 人非因債務人遲延給付當然取得契約解除權；又債務人無為一部
31 清償之權利，案經發回，應併注意及之。

01 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
02 478條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 111 年 10 月 20 日

04 最高法院民事第一庭

05 審判長法官 陳 國 禎

06 法官 鄭 純 惠

07 法官 李 瑜 娟

08 法官 賴 惠 慈

09 法官 邱 景 芬

10 本件正本證明與原本無異

11 書 記 官

12 中 華 民 國 111 年 10 月 26 日