

最高法院民事判決

111年度台上字第2331號

上訴人 嘉嘉國際開發有限公司（下稱嘉嘉公司）

法定代理人 張舜文

訴訟代理人 謝彥安律師

上訴人 張美卿

許正鴻

許怡寧

許怡雯

（張美卿以次4人，下稱張美卿等4人）

共 同

訴訟代理人 李采霓律師

上列當事人間請求返還價金等事件，兩造對於中華民國111年5月10日臺灣高等法院第二審更審判決（108年度重上更一字第36號），各自提起一部上訴及上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命張美卿等4人應於繼承被繼承人許再恩之遺產範圍內為連帶給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

嘉嘉公司之上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴部分，由嘉嘉公司負擔。

理 由

一、嘉嘉公司主張：

（一）張美卿等4人之被繼承人許再恩（民國102年2月8日死亡）連同代理訴外人高銘桂等10人（下稱許再恩等11人），於101年3月26日與伊簽訂不動產買賣契約書（下稱甲契約），將共有坐落新北市○○區○○段000地號土地應有部分1895/10000（下稱系爭土地），及其上門牌號碼新北市○○區○○路000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000號1、2樓及地下1樓建物（下稱系爭房屋，合稱系爭房地），以總價新臺幣（下同）3億3200萬

01 元出售與伊，伊依約交付如原判決附表（下稱附表）二編號
02 1、3、4所示支票，金額合計2500萬元與許再恩，並經兌
03 領。惟許再恩未依該約第3條第2項、第4條約定，提出過戶
04 文件，伊於101年6月7日函催未獲置理，於同月12日、20日
05 通知解除契約，且許再恩已將系爭房地出售，於102年1月14
06 日移轉登記予訴外人喝采生活家飾股份有限公司（下稱喝采
07 公司），亦違反甲契約第10條後段約定。

08 (二)伊未授權訴外人梁麗芬（102年8月22日起任嘉嘉公司法定代
09 理人）於101年5月14日，與許再恩就系爭房地再簽署不動產
10 買賣契約書（下稱乙契約），該約無效；縱認有效，許再恩
11 未於101年4月30日備齊過戶所需文件，其中共有人高銘乾已
12 死亡，其繼承人於同年12月17日始完成繼承登記，許再恩顯
13 無法於該日前提供高銘乾之文件辦理過戶，亦違反乙契約第
14 7條約定，伊得依該約第10條約定，請求返還價金。倘認許
15 再恩得依約沒收伊已付價金2500萬元充當違約金，惟除原審
16 酌減之違約金15萬元外，逾此金額之2485萬元即屬不當得
17 利。

18 (三)先、備位（含追加再備位）之訴，依如附表三及附表一編號
19 3所示各該請求權（含追加部分），求為命張美卿等4人給付
20 2485萬元，及自判決確定翌日起算法定遲延利息之判決（其
21 他未繫屬本院部分，不予論述）。

22 二、張美卿等4人抗辯：

23 (一)嘉嘉公司因無法依甲契約於101年5月15日給付第3期款，乃
24 授權梁麗芬於前一日與許再恩就付款期限等內容，重新簽立
25 乙契約以取代甲契約，並將已付2500萬元改為乙契約第1、2
26 期款。嗣嘉嘉公司未依乙契約第3條約定，於同年5月24日給
27 付7460萬元，許再恩等11人已於同月28日解除乙契約，自
28 得依該約第10條沒收已付價金。

29 (二)若乙契約不生取代甲契約之效果，嘉嘉公司亦未依甲契約第
30 3條第(二)款前段及第(三)款約定，於101年4月7日給付1000萬
31 元、同年5月15日給付4230萬元及同年5月21日高志清辦畢繼

01 承手續給付4230萬元，許再恩及其他共有人分別於101年6月
02 5日為催告及不依限履行逕自解除契約，同月8日重申解除甲
03 契約及沒收已付2500萬元價金之意思表示。另許再恩等11人
04 受有利息損失829萬8370元、仲介費損失1000萬元、轉售跌
05 價損失1600萬元，共3429萬8370元(下稱系爭利息等損失)，
06 違約金2500萬元並無過高，且低於內政部公告之契約範本中
07 違約金總價15%之上限。倘認違約金過高而酌減，伊亦得以
08 系爭利息等損失為抵銷。

09 三、原審維持第一審所為嘉嘉公司敗訴之判決，駁回其上訴；另
10 依追加再備位之訴，判命張美卿等4人應於繼承許再恩之遺
11 產範圍內連帶給付嘉嘉公司188萬0400元本息，並駁回嘉嘉
12 公司其餘追加之訴。理由如下：

13 (一)許再恩等11人於101年3月26日與嘉嘉公司簽訂甲契約，將系
14 爭房地以總價3億3200萬元出售與嘉嘉公司，嘉嘉公司依約
15 交付如附表二編號1、3、4所示支票，共2500萬元與許再
16 恩，並經兌領。許再恩等11人於101年11月23日出售系爭房
17 地與喝采公司，102年1月14日辦畢所有權移轉登記等事實，
18 為兩造所不爭。

19 (二)觀諸證人即仲介林建吉之證述，及甲、乙契約內容僅買賣價
20 金之付款金額、期限及移交略有差異等情，足見嘉嘉公司係
21 因甲契約所交付第2期款即如附表二編號2所示支票及後續票
22 據如何兌現等問題，與許再恩重新議定付款條件，始簽訂乙
23 契約，付款條件之約定既有改變，堪認甲契約已被乙契約所
24 取代，嘉嘉公司猶執甲契約之約定，主張許再恩違約，即無
25 可取。嘉嘉公司先位之訴，依甲契約第10條約定，及追加民
26 法第227條第1項，併引同法第231條第1項、第254條規定，
27 主張張美卿等4人應於繼承許再恩之遺產範圍內返還已付價
28 金2485萬元，為無理由。

29 (三)依證人即曾任嘉嘉公司法定代理人戴嘉麗及其助理李婕妤、
30 證人梁麗芬之證詞，暨戴嘉麗於101年2月19日出具與梁麗芬
31 之委任書所載，足認戴嘉麗已授權梁麗芬代表嘉嘉公司全權

01 處理系爭房地買賣簽約、付款、用印等事宜，梁麗芬於處理
02 乙契約時，並非無代理權。再審諸證人即許再恩助理林詠琦
03 之證言，卷附馬偕紀念醫院函附護理紀錄、門診紀錄單、門
04 診病歷等件，可見乙契約確由許再恩親自簽名、蓋章，其當
05 時意識清楚，有辨別事理能力。嘉嘉公司主張許再恩無意識
06 能力，無法簽立乙契約，殊無足取。其次，綜合證人即共有
07 人高千惠、高志清、陳朝桂、高源隆、劉明朝、高源宏、高
08 源澤、高源廷、高銘桂之證述，足認各共有人間確有委任授
09 權許再恩出售系爭房地。嘉嘉公司主張許再恩未得共有人授
10 權，乙契約未成立生效，亦無可取。

11 (四)乙契約第3條第2款明定嘉嘉公司應於101年5月24日給付7460
12 萬元，許再恩同時交付辦理移轉登記所需文件；第10條並約
13 定不按約定日期付款，許再恩等11人得不經催告而解除契
14 約。兩造不爭執嘉嘉公司未於是日給付該款項，許再恩等11
15 人依該約第10條約定逕行解除契約，即無不合。嘉嘉公司於
16 許再恩等11人合法解除乙契約後，始提出許再恩未依約備妥
17 過戶所需文件之同時履行抗辯，仍不能解免給付價金之遲延
18 責任。嘉嘉公司備位之訴，依乙契約第10條約定，及追加民
19 法第227條第1項規定，主張張美卿等4人應於繼承許再恩之
20 遺產範圍內返還已付價金2485萬元，洵無所據。

21 (五)乙契約第10條前段違約金之約定，性質上屬於損害賠償總額
22 之預定。審酌嘉嘉公司未依限繳納價金，許再恩等11人始依
23 約將其已繳價金沒收等履約情形，及許再恩等11人受有解約
24 前之利息損失5萬1096元，暨嘉嘉公司已就債務為一部履
25 行，兼衡預售屋買賣契約書範本、成屋買賣契約書範本其中
26 關於違約之處罰規範等一切情狀，認許再恩等11人沒收價金
27 2500萬元充作違約金，核屬過高，應酌減為15萬元(已確
28 定)，逾此金額之2485萬元即屬不當得利，屬可分之債，按
29 系爭土地與系爭房屋價值占系爭房地總價值比例3：7，及許
30 再恩持分比例為系爭房屋1/10、系爭土地189/10000計算，
31 許再恩無法律上原因而受有利益金額為188萬0400元，並致

01 嘉嘉公司受有損害。至張美卿等4人以系爭利息等損失為抵
02 銷抗辯，殊無足取。又兩造不爭執許再恩於102年2月8日過
03 世後，其繼承人為張美卿等4人，嘉嘉公司追加再備位之
04 訴，依民法第252條、第179條規定及繼承法律關係，請求張
05 美卿等4人應於繼承許再恩之遺產範圍內連帶給付188萬0400
06 元本息範圍，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無
07 理由，不能准許。

08 (六)從而，嘉嘉公司先、備位之訴，依如附表三所示各該請求權
09 (含追加部分)，求為命張美卿等4人應於繼承許再恩之遺產
10 範圍內連帶給付2485萬元本息，均為無理由，不能准許；另
11 追加再備位之訴，依如附表一編號3所示各該請求權，求為命
12 張美卿等4人應於繼承許再恩之遺產範圍內連帶給付188萬040
13 0元本息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
14 由，應予駁回。

15 四、本院之判斷：

16 (一)關於廢棄發回（命張美卿等4人連帶給付）部分：

17 1. 乙契約第10條約定：「本約簽定後，倘甲方（嘉嘉公司）不
18 買或不按約定日期付款或違反本約各條款約定時，願將既付
19 價款全部由乙方（許再恩等11人）無條件沒收抵作違約金
20 外，乙方並得不經催告而解除本約。如乙方不賣或不照約履
21 行應盡義務時，亦應將已收價款如數退還與甲方外，另加倍
22 賠償所收價款同額之懲罰性違約金與甲方」（一審卷一84
23 頁），足見該條係雙方就違約金之約定，而其後段既已明白
24 約定係屬懲罰性違約金性質，似此情形，張美卿等4人於事
25 實審抗辯：締約雙方立於相互平等之基礎，系爭契約之違約
26 金均為懲罰性質（原審卷四52頁），是否全無足取，有待進
27 一步釐清。乃原審未遑推闡明晰，遽認乙契約第10條前段約
28 定之違約金，屬損害賠償總額之預定，不免速斷。

29 2. 倘乙契約第10條前段約定之違約金，係屬損害賠償總額之預
30 定，而許再恩等11人係以總價3億3200萬元出售系爭房地與
31 嘉嘉公司，因嘉嘉公司違約未按期支付價金，乙契約業經許

再恩等11人合法解除，為原審認定之事實。則張美卿等4人於事實審抗辯：本件違約金之約定僅買賣總價款7.5%，未逾契約範本15%之上限，且買賣雙方均受相同違約金約定之拘束，並無任何顯失公平情事（原審卷四49頁），原審未於理由項下說明其取捨之意見，即以許再恩等11人僅受有解約前利息損失5萬1096元，並未受有轉售跌價損失等情，逕將違約金酌減為15萬元，進而為張美卿等4人不利之判斷，亦嫌疏略。

3. 上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

(二)關於駁回上訴（嘉嘉公司請求再給付2296萬9600元本息）部分：

1. 按取捨證據、認定事實及解釋契約屬於事實審法院之職權，若其取捨、認定及解釋並不違背法令，即不許任意指摘其採證、認定及解釋不當，以為上訴理由。

2. 原審本於採證、認事及解釋之職權行使，綜合相關事證，認乙契約第10條關於違約金之約定過高，予以核減後之2485萬元即屬不當得利，屬可分之債，駁回嘉嘉公司請求張美卿等4人給付逾按許再恩持分比例計算之2296萬9600元本息部分，於法並無不合。

3. 上訴論旨，猶就原審採證、認事及解釋之職權行使暨其他與判決結果無涉之理由，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，非有理由。

(三)末查，張美卿等4人於事實審已抗辯本件係屬可分之債（原審卷三359頁，卷四60、61頁），復經嘉嘉公司為適當、充分之辯論，無損於嘉嘉公司之審級利益，亦無法院（審判長）應行使闡明權而未行使之情形。又本件所涉及之法律見解未具原則上重要性，爰不經法律審言詞辯論。均附此敘明。

五、據上論結，本件上訴一部為有理由、一部為無理由。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

01 1項、第78條，判決如主文。
02 中 華 民 國 111 年 12 月 21 日
03 最高法院民事第六庭
04 審判長法官 魏 大 曉
05 法官 林 玉 珮
06 法官 高 榮 宏
07 法官 胡 宏 文
08 法官 李 寶 堂
09 本件正本證明與原本無異
10 書 記 官 連 玫 馨
11 中 華 民 國 111 年 12 月 26 日