

最高法院民事判決

112年度台上字第2441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

被上訴人 楊惠君

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112年7月19日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度上更一字第196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、上訴人席中珍分別對第一審命其給付新臺幣陸拾捌萬元、壹佰肆拾貳萬元各本息之上訴，及該訴訟費用部分廢棄。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔，其餘由被上訴人負擔。

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○○市○○區○○段0小段319、320、321地號土地（下稱系爭土地）上「新第來亨建築No. 78」預售案（下稱系爭建案）之編號C棟6樓、D棟8樓房屋及其坐落基地（下分稱6C、8D房地，合稱系爭房地），暨編號22、24之停車位（下各稱其編號，合稱系爭停車位，與前開房屋、土地合稱系爭不動產），伊已依約支付

210萬元。詎寶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，經伊於107年6月20日，108年1月15日、2月1日多次發函催告其履約，未獲置理，乃依系爭房屋買賣契約第20條第1項及系爭停車位買賣契約第13條第1項約定，以起訴狀繕本之送達為解除各該契約之意思表示。席中珍為土地出賣人，因與訴外人陳志棟有產權糾紛，長達13年未履約，伊依系爭土地買賣契約第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思表示。又系爭房屋、土地及停車位買賣契約屬聯立性質，各契約應同其效力。系爭買賣契約經伊合法解除後，伊自得請求上訴人返還已收房屋、土地價款68萬元、142萬元，並依系爭房屋買賣契約第20條第1項、土地買賣契約第11條第1項及停車位買賣契約第13條第1項約定，給付同額違約金等情。爰依系爭買賣契約，求為命寶悅公司、席中珍依序給付136萬元、284萬元，及寶悅公司自108年3月19日起，席中珍自108年8月8日起，均加付法定遲延利息之判決【被上訴人逾上開聲明之其餘請求，經第一審及原審先後駁回後，未據其聲明不服。寶悅公司、席中珍分別就上開聲明逾（返還已收價款）68萬元、142萬元各本息部分，聲明不服。其他未繫屬本院部分，不予論述】。

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致，不可歸責於席中珍，被上訴人解除系爭買賣契約，尚非合法。縱使系爭房屋、土地、停車位買賣契約間有聯立性質，效力互相依存，然依契約相對性原則，寶悅公司、席中珍依各自契約負擔契約責任，伊等就返還價金及給付違約金之義務並非不真正連帶債務或共同給付關係，縱使被上訴人合法解除系爭買賣契約，僅得請求寶悅公司、席中珍各自返還已收價金68萬元、142萬元。另系爭買賣契約約定之違約金，為損害賠償預定總額性質，被上訴人仍須證明其受有損害始得請求；縱認其得請求，違約金應以系爭房地、停車位之價款分別計算。被上訴人繳納210萬元，僅占系爭買賣契

01 約總價金1322萬元之15%，竟請求給付同額違約金，有違公
02 平及誠信原則，顯屬過高，法院應酌減至31萬5000元。況被
03 上訴人於解除系爭買賣契約後，受有免給付餘款1112萬元，
04 及自98年7月13日起至寶悅公司收受起訴狀繕本之日止按年
05 息2%計算之利息215萬3320元，暨毋庸繳納貸款986萬元之利
06 息81萬6381元，應有損益相抵原則之適用等語，資為抗辯。

07 三、原審以：

08 (一)被上訴人於95年10月間以266萬元、1056萬元之價格，分別
09 向真晶公司、席中珍購買系爭不動產之房屋、土地，嗣於97
10 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
11 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
12 不動產之房屋價金68萬元、土地價金142萬元（共210萬
13 元）。系爭建案確定無法完成興建等情，為兩造所不爭。

14 (二)觀之系爭房屋買賣契約第25條第1項，系爭土地買賣契約第6
15 條、第10條第2項及系爭停車位買賣契約附件(五)代辦貸款委
16 託書第7條等約定，系爭房屋、土地、停車位買賣契約具有
17 不可分性，整體應共同履行，相互間有依存關係，倘僅就其
18 一單獨給付，契約目的無法達成，屬聯立性質，於其中一買
19 賣契約經合法解除，其餘買賣契約同其命運，亦生解除之效
20 力。綜合系爭房屋買賣契約第9條第1項前段、第2項及第20
21 條第1項前段，暨補註條款第1條、第2條等約定，寶悅公司
22 應自接待中心拆除後600日曆天內完成主建物，附屬建物及
23 使用執照所定之必要設施，以建築主管機關核發使用執照之
24 日為完工日，嗣調整為再加計365工作天。系爭建案因席中
25 珍與陳志棟間有土地買賣糾紛，致寶悅公司無法於上開約定
26 期間完成興建，有違約情事，土地糾紛與被上訴人無涉，上
27 訴人未能排除，自應歸責於上訴人。被上訴人先後於107年6
28 月20日、108年1月15日、108年2月1日催告寶悅公司履約，
29 仍未據履行，被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項約
30 定，以起訴狀繕本於108年3月18日送達予寶悅公司為解除系
31 爭房屋買賣契約之意思表示，應屬合法，其餘之系爭土地、

01 停車位買賣契約同其命運，亦生合法解除之效力。則被上訴
02 人請求寶悅公司、席中珍分別返還已收價款68萬元、142萬
03 元，洵屬有據。

04 (三)依系爭房屋買賣契約第20條第1項、系爭土地買賣契約第11
05 條第1項、系爭停車位買賣契約第13條約定；另參照上開各
06 買賣契約依序於附件(二)、附件(一)、附件(二)，分別載明6C、8D
07 之房屋價款（108萬元、110萬元）、坐落土地價款（430萬
08 元、438萬元），22、24號停車位之房屋及土地價款各為118
09 萬元；暨系爭房屋買賣契約附件(一)說明房屋之「面積計算說
10 明書」、系爭土地買賣契約附件(二)說明土地之「土地持分
11 表」、系爭停車位買賣契約附件(三)、(四)兼及說明二者，係將
12 被上訴人購買標的應付價款、上訴人出賣標的之面積，分別
13 記載，具體區分買方、賣方於各契約之不同責任，難認上訴
14 人依各契約所負回復原狀（返還被上訴人已繳價款）、給付
15 違約金（按價款20%計付）義務，應對被上訴人負有全部給
16 付之責。

17 (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
18 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
19 項等約定，於被上訴人合法解除契約，除得請求返還已繳之
20 價款並違約金外，如有損害更得請求賠償，堪認違約金屬懲
21 罰性質，按系爭房地總價款20%計算違約金。另參以內政部
22 公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應
23 記載事項第24條第3項「買方依第1款或第2款解除契約時，
24 賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息
25 應一併退還，並應同時賠償房地總價百分之__（不得低於1
26 5%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳
27 價款為限」之條款，亦以「房地總價」計算違約金，若賠償
28 金額超過已繳價款者，以已繳價款為限。被上訴人依系爭買
29 賣契約總價款1322萬元計算20%之違約金為264萬4000元，然
30 依上開說明，被上訴人請求給付違約金應以已繳價款為限，
31 是其得請求寶悅公司、席中珍分別給付違約金68萬元、142

萬元。上訴人雖抗辯違約金過高，惟斟酌其經濟及履約能力較強，訂約時已盱衡自己履約意願及經濟能力，自主決定並訂立系爭買賣契約，自應受契約所定違約金條款之拘束。上開違約金數額，並無過高，尚無酌減必要。至於被上訴人免給付餘款1112萬元本息及貸款金額986萬元自98年7月13日起算之貸款利息81萬6381元，係因其合法解除系爭買賣契約而毋庸繼續履約，且其未取得系爭不動產所有權，自無受有免給付餘款1112萬元本息及貸款利息之利益可言，自與損益相抵原則之要件不符，而無該原則之適用。

(五)從而，被上訴人依系爭買賣契約，請求寶悅公司、席中珍分別給付（已收價款及違約金）136萬元、284萬元各本息，為有理由，應予准許，因而就被上訴人上開聲明，維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

四、本院判斷：

(一)關於廢棄改判【即原審駁回寶悅公司、席中珍給付（返還）已收價款68萬元、142萬元各本息之上訴】部分：

按除別有規定外，法院不得就當事人未聲明之事項為判決，民事訴訟法第388條定有明文。查寶悅公司、席中珍於原審已表明係就判令其等給付「超過」68萬元、142萬元各本息部分聲明不服（見原審更一卷第35、127頁），並陳明：就返還價金部分沒有上訴，僅就違約金部分提起上訴（見同上卷第110頁）。原審未察，猶就寶悅公司、席中珍應返還已收價款68萬元、142萬元各本息部分為實體判決，駁回其上訴，顯屬訴外裁判，自非合法。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由，應由本院自為判決，將原判決此部分予以廢棄，以臻適法。

(二)關於駁回其他上訴【即原審駁回寶悅公司、席中珍給付（違約金）68萬元、142萬元各本息之上訴】部分：

原審因以上揭理由，為不利上訴人之判決，經核於法並無違背。上訴論旨，徒就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之

職權行使，指摘原判決關此不利部分不當，聲明廢棄，非有理由。

五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第1項第1款、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 26 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 袁 靜 文

法官 陳 靜 芬

法官 蔡 孟 珊

法官 藍 雅 清

法官 林 金 吾

本件正本證明與原本無異

書 記 官 林 沛 侯

中 華 民 國 112 年 11 月 9 日