

最高法院民事裁定

113年度台上字第2182號

上訴人 戴志和

訴訟代理人 雷修璋律師

上訴人 新泰龍建設股份有限公司

法定代理人 楊于慧

上訴人 禎瑞建設股份有限公司

法定代理人 楊俐俐

共 同

訴訟代理人 高鳳英律師

林志強律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，兩造對於中華民國113年7月31日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度重上更二字第125號），各自提起上訴，本院裁定如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第三審訴訟費用由兩造各自負擔。

理 由

一、按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之。又提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，其以民事訴訟法第469條所定事由提起第三審上訴者，應於上訴狀內表明：原判決所違背之法令及其具體內容、暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實。其依同法第469條之1規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。同法第467條、第470條第2項分別定有明文。而依同法第468條規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；依同法第469條規定，判決有該條所列各款情形之一者，為當然違背法令。當事人提起第三審上訴，如合併以同法第469條及第469

01 條之1之事由為上訴理由時，其上訴狀或理由書應表明該判
02 決所違背之法令條項，或有關之司法院大法官解釋、憲法法
03 庭裁判，或成文法以外之習慣或法理等及其具體內容，暨係
04 依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從
05 事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具
06 有原則上重要性之理由。如未依上述方法表明，或其所表明
07 者與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，
08 其上訴自非合法。

09 二、本件上訴人對原判決關於其敗訴部分，各自提起第三審上
10 訴，雖以各該不利部分判決違背法令為由，惟核其上訴理由
11 狀所載內容，均係各就原審取捨證據、認定事實及解釋契約
12 之職權行使所論斷：(一)上訴人戴志和於民國103年9月5日與
13 對造上訴人新泰龍建設股份有限公司（下稱新泰龍公司）、
14 禎瑞建設股份有限公司（下稱禎瑞公司，並與新泰龍公司合
15 稱新泰龍公司等2人）簽訂房地買賣契約書（下稱系爭契約），
16 以總價新臺幣（下同）7,000萬元，向禎瑞公司購買
17 坐落○○市○○區○○段346-44地號土地(下稱系爭土地)，
18 及向新泰龍公司購買系爭土地上之門牌號碼○○市○○區○
19 ○路000巷00號獨棟3層樓房屋(下稱系爭房屋，與系爭土地
20 合稱系爭房地)。兩造雖有約定須進行「車庫封起來、2、3F
21 露台封起來、改窗戶」之二次施工，但仍係著重在已完成
22 室內外裝潢之系爭房屋及系爭土地之所有權完成移轉及交
23 付，系爭契約應屬買賣契約，約定之買賣總價金7,000萬
24 元，包含建物價款2,000萬元、土地價款3,800萬元、室內外
25 裝潢價款1,200萬元在內。戴志和簽訂系爭契約時給付710萬
26 元，復於同年12月29日交付100萬元予新泰龍公司，支付上
27 開裝潢款1,200萬元之價金一部，合計已給付價金810萬元。
28 因戴志和於103年9月9日要求提前交屋而簽立切結書，同意
29 於同年12月31日前付清全部款項，惟其屆期未給付所餘買賣
30 價金，新泰龍公司等2人於104年2月12日催告未獲置理，乃
31 於同年2月25日發函向戴志和表明解除系爭契約。戴志和不能

證明系爭房屋有所稱大樑漏水、電梯坑漏水、3樓露台工
法錯誤致漏水、2樓及3樓露台未依約封閉改為窗戶等瑕疵，
及新泰龍公司等2人拒絕修補，是其無法以同時履行抗辯而
拒絕給付價金，系爭契約於104年2月26日經新泰龍公司等2
人合法解除，戴志和於同年3月2日解除系爭契約不合法，其
依民法第259條規定請求新泰龍公司等2人返還已付價金，為
無理由。(二)系爭契約第10條第2項違約罰則之約定，係損害
賠償總額預定性之違約金，審酌戴志和占用系爭房地並非長
久，新泰龍公司需將原修改事項僱工施作以回復原狀，及系
爭房地市價鑑估報告，系爭契約倘能順利履行完畢，新泰龍
公司等2人可獲得之淨利等一切情狀，認新泰龍公司等2人因
解除系爭契約而沒收戴志和已付價金810萬元充作違約金尚
屬過高，應酌減20%為適當，則新泰龍公司、禎瑞公司各以
所受價款341萬2,800元、306萬7,200元充作違約金，予以沒
收，係屬有據，逾前揭數額價款則已無保有之法律上原因。
戴志和依民法第179條規定，請求新泰龍公司、禎瑞公司依
序給付85萬3,200元、76萬6,800元，及均自本判決確定翌日
起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請
求，為無理由等情，指摘為不當，並就原審命為辯論或已論
斷或其他贅述而與判決結果不生影響者，泛言謂為違法，而
非表明該不利部分判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴
訟資料合於該違背法令之具體事實，更未具體敘述為從事法
之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原
則上重要性之理由，難認其已合法表明上訴理由。依前揭說
明，應認兩造上訴均為不合法。末查民法第252條所定：約
定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。係屬法院之
職權，倘法院已斟酌一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人
所受損害、債務人若能如期履行債務，債權人可享受之利益
等一切情狀，而酌定違約金額，即不得任意指摘，以為上訴
第三審之理由。原審斟酌上揭所指一切情狀，核減違約金，
經核並無違背法令情形，附此敘明。

01 三、據上論結，本件兩造上訴均為不合法。依民事訴訟法第481
02 條、第444條第1項前段、第95條第1項、第78條，裁定如主
03 文。

04 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

05 最高法院民事第九庭

06 審判長法官 吳 麗 惠

07 法官 鄭 純 惠

08 法官 邱 景 芬

09 法官 管 靜 怡

10 法官 徐 福 晉

11 本件正本證明與原本無異

12 書 記 官 陳 雅 婷

13 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日