

最高法院民事判決

113年度台上字第981號

上訴人 薩婆建設股份有限公司

法定代理人 吳宗輝

訴訟代理人 鄭凱鴻律師

被上訴人 顏希容

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國112年1月29日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（112年度重上字第14號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、被上訴人於原審提起變更之訴，主張：上訴人於民國109年8月26日與伊簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）1,882萬7,000元向伊買受坐落彰化縣○○鎮○○段第766-4、766-10、769地號土地所有權全部及同段第766-5地號土地應有部分8分之1（下合稱系爭土地，各別稱以地號），約定於該土地所有權移轉登記完成日付清買賣價金。嗣系爭土地所有權於109年12月28日移轉登記予上訴人，上訴人僅給付伊1,500萬元，尚餘382萬7,000元未付。伊乃依系爭契約第11條前段約定，以本件起訴狀繕本之送達向上訴人為解除契約之意思表示，系爭契約已於110年4月15日合法解除，系爭土地於第一審判決後經訴外人拍定致無法移轉登記返還予伊等情，依民法第259條第6款、第226條第1項規定，求為命上訴人給付伊382萬6,849元，及自112年1月20日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（被上訴人逾上開金額本息之訴，業受敗訴判決確定。其他未繫屬本院者，不予贅敘）。

01 二、上訴人則以：被上訴人於系爭契約簽訂時向伊保證第766-
02 4、769地號土地均鄰接道路用地，可畫定建築線。惟上開土
03 地實際鄰接同段第767、768地號之私有土地，經伊申請指定
04 建築線僅部分坐落第766-4、769地號土地，臨路面寬僅約5
05 公尺，不符伊購地建屋之目的。伊因系爭土地上開瑕疵，得
06 拒絕給付尾款，並於110年10月25日向被上訴人撤銷買受系
07 爭土地之意思表示，被上訴人不得解除契約。縱伊違約，被
08 上訴人沒收伊已付價金為違約金，亦顯然過高，應酌減至
09 零。系爭契約經解除或撤銷意思表示後，被上訴人應返還伊
10 已付價金及附加自受領時起按年息5%計算之利息，共計
11 1,711萬3,425元，得以之與被上訴人之債權相抵銷等語，資
12 為抗辯。

13 三、原審為被上訴人上開部分變更之訴勝訴之判決，係以：兩造
14 於109年8月26日簽訂系爭契約，由上訴人以1,882萬7,000元
15 向被上訴人買受系爭土地，並約定於所有權移轉登記完成日
16 付清全數買賣價款。系爭土地所有權已於109年12月28日移
17 轉登記予上訴人；上訴人僅於109年8月26日、同年10月19
18 日、同年12月29日依序給付價金200萬元、800萬元、500萬
19 元，共計1,500萬元予被上訴人，尚餘382萬7,000元尾款未
20 付，為兩造所不爭執。次查系爭契約第11條前段約定，上訴
21 人如不依約交付殘餘價金，或因可歸責於上訴人之事由致不
22 能如期交付價金時，得由被上訴人解除契約，所交付定金及
23 價金全數由被上訴人沒收作為違約金。而被上訴人否認對第
24 766-4、769地號土地之臨路狀況及建築線之畫定有任何保
25 證。且第766-4、766-10地號土地東向面臨現有道路路寬10.
26 5~10.7公尺（含側溝），大於最小路寬規定6公尺，可指定
27 建築線建築房屋，其以現有道路邊界線指定之建築線坐落第
28 766-4、769地號土地範圍內，並無通過同段第767、768地號
29 土地。自難認被上訴人詐欺或系爭土地具有瑕疵。上訴人於
30 系爭土地所有權移轉登記完畢後，尚餘上開尾款未付，經催
31 告無效，系爭契約已由被上訴人於110年4月15日合法解除，

01 上訴人無從再向被上訴人撤銷買受系爭土地之意思表示，兩
02 造並互負回復原狀之義務。又系爭契約解除後，第766-5地
03 號土地業經共有物分割編為同段第766-11地號，連同第766-
04 4、766-10、769地號土地於111年11月24日由臺灣彰化地方
05 法院110年度司執字第41623號執行事件（下稱系爭執行事
06 件）以1,138萬6,000元拍定，已返還不能，並可歸責於上訴
07 人，被上訴人得依民法第226條第1項規定向上訴人請求損害
08 賠償，其金額應以系爭土地於系爭契約解除時即110年4月15
09 日之價值為定，惟並無客觀交易或鑑定價格可供參酌。考量
10 系爭土地上開臨路現況，及其於109年8月26日簽約時買賣價
11 金為1,882萬7,000元、系爭執行事件鑑價為1,729萬1,397
12 元、111年10月13日第一次拍賣價格為1,733萬元、最終拍定
13 價格為1,138萬6,000元，認系爭土地於系爭契約解除時之價
14 值為1,454萬元。被上訴人另得沒收上訴人已繳價金1,500萬
15 元為違約金，且屬損害賠償總額預定性質。審酌兩造之履約
16 狀況，及系爭契約非成屋買賣之定型化契約，不受內政部公
17 告之成屋買賣契約書範本關於違約金不超過已付價金15%之
18 限制，暨上訴人因系爭契約另訴請求被上訴人給付300萬元
19 違約金，可知上訴人亦認違約者負擔之違約金以300萬元為
20 合理等一切情狀，認兩造約定違約金過高，應核減為300萬
21 元，連同上開損害賠償1,454萬元，被上訴人得請求上訴人
22 給付共計1,754萬元。而上訴人已付價金1,500萬元，扣除其
23 中已由被上訴人沒收為違約金之300萬元，尚餘1,200萬元，
24 應由被上訴人依民法第259條第2款規定附加自受領時起按年
25 息5%計算至原審準備程序終結日之利息即171萬3,151元償
26 還上訴人；上訴人自得以其對被上訴人上開共計1,371萬3,1
27 51元之債權，與被上訴人對上訴人之債權共計1,754萬元為
28 抵銷。抵銷後，被上訴人對上訴人債權餘額為382萬6,849
29 元。故被上訴人依民法第226條第1項規定，請求上訴人給付
30 382萬6,849元，及自112年1月20日起至清償日止，按年息

01 5%計算之利息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基
02 礎。

03 四、本院廢棄發回之理由

04 查原審係認被上訴人得沒收之違約金應酌減為300萬元，並
05 於計算上訴人於契約解除後得請求被上訴人返還之價金及附
06 加利息時，先將被上訴人得沒收之違約金300萬元予以扣
07 除；乃又謂上訴人可請求被上訴人給付者，除因系爭土地返
08 還不能所應賠償該土地於系爭契約解約當時之價值外，尚應
09 加計被上訴人得沒收之違約金300萬元，再以之與上訴人之
10 債權為抵銷；即將被上訴人得沒收之違約金300萬元重覆計
11 算，已有判決理由矛盾之情事。次查原審係認系爭土地於契
12 約解除時之110年4月15日價值不明；而系爭土地於109年8月
13 26日簽約時買賣價金為1,882萬7,000元，系爭執行事件鑑價
14 為1,729萬1,397元，111年10月13日第一次拍賣價格為1,733
15 萬元，同年11月24日最終拍定價格為1,138萬6,000元，均非
16 系爭土地於契約解除時之市價。乃未說明其認定系爭土地於
17 契約解除當時之價值為1,454萬元之依據及理由，亦有判決
18 不備理由之違失。又當事人約定之違約金過高者，法院得依
19 民法第252條以職權減至相當之數額，而是否相當，須依一
20 般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌
21 定標準。原審係認系爭違約金為損害賠償預定性質，乃未敘
22 明其核減違約金之計算依據，遽以上訴人因系爭契約曾另訴
23 請求被上訴人給付300萬元違約金為由，謂被上訴人於本件
24 得沒收之違約金亦應核減為相同數額，並嫌疏略。上訴論
25 旨，指摘原判決上開於其不利部分違背法令，求予廢棄，非
26 無理由。

27 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
28 項、第478條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 6 月 26 日

30 最高法院民事第三庭

31 審判長法官 魏 大 曉

01
02
03
04
05
06
07

法官 林 玉 珮
法官 胡 宏 文
法官 蔡 孟 珊
法官 李 瑜 娟

本件正本證明與原本無異

書記官 李 佳 芬

中 華 民 國 113 年 7 月 1 日