

最高法院民事判決

114年度台上字第1954號

上訴人 古惠霞

林建輝

共 同

訴訟代理人 吳孟哲律師

上訴人 段菰容

訴訟代理人 吳存富律師

謝沂庭律師

扶停雲律師

上訴人 張欣昌

訴訟代理人 鍾承駒律師

上訴人 黃顯淑

訴訟代理人 陳柏瑋律師

上列當事人間請求履行契約事件，兩造對於中華民國114年6月24日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第610號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、上訴人古惠霞、林建輝（下合稱古惠霞2人）主張：

（一）伊等於民國102年10月1日經對造上訴人段菰容、張欣昌、黃顯淑（下合稱段菰容3人）仲介，以新臺幣（下同）2,894萬元購入○○市○○區○○○街00號00樓房地（下稱系爭房地），林建輝於105年3月30日登記取得所有權。嗣兩造於105年5月25日簽訂約定書（下稱約定書），第1條約定段菰容3人應協助伊等於交屋後1年內轉賣，扣除購屋價金、利息、稅賦及規費後，保證獲利不得低於100萬元；倘有不足，段菰容3人應連帶補足（下稱系爭約定）。系爭房地於110年5月13日以2,650萬元出賣與段菰容，二者價差244萬元、保證獲利100萬元及原購屋價金自105年5月25日起至110年5月13

01 日止，按年息2.3%計算之利息330萬8,040元（合計674萬8,
02 040元）。爰依系爭約定，求為命段菡容3人連帶如數給付並
03 加計遲延利息。

04 (二)嗣林建輝於原審追加第一備位之訴，依其與段菡容於109年1
05 0月30日簽訂買賣契約（下稱買賣契約）第3條約定及民法第
06 367條規定，請求給付價金270萬元本息；另古惠霞2人追加
07 第二備位之訴，依其與段菡容於109年10月29日簽訂和解契
08 約（下稱和解契約）第2條、第7條約定，請求各給付違約金1
09 35萬元本息。

10 二、上訴人段菡容3人則以：古惠霞2人與段菡容已簽訂和解契
11 約，全面解決爭議。系爭房地於109年10月30日出賣予段菡
12 容，與系爭約定須於106年5月25日前出賣者不同。段菡容已
13 給付全部價金，古惠霞2人同意繼續履行和解契約，從未表
14 示逾期違約金。況該違約金約定過高，應予酌減等語，資為
15 抗辯。

16 三、原審廢棄第一審所為命段菡容3人連帶給付超過404萬8,040
17 元本息部分判決，改判駁回古惠霞2人該部分在第一審之
18 訴，並駁回段菡容3人其餘上訴；另就追加第二備位之訴部
19 分，判命段菡容各給付古惠霞2人35萬元本息，駁回其餘追
20 加之訴，其理由如下：

21 (一)古惠霞2人經段菡容3人仲介，於102年10月1日以2,894萬2,0
22 00元購入系爭房地，於105年3月30日由林建輝取得所有權登
23 記，另於同年5月25日交屋完畢，兩造於同日簽訂約定書等
24 情，為兩造所不爭執。約定書第2條係約定：如段菡容3人未
25 於106年5月25日前出賣房地，則連帶給付以2,894萬元為本
26 金，自106年5月25日起至出賣房地日止，按年息2.3%計算
27 之懲罰性違約金，要與系爭約定之性質非屬互斥。

28 (二)系爭房地於110年5月14日以買賣為原因，由林建輝於同年月
29 25日移轉所有權登記予段菡容，價金2,920萬元，扣除原價
30 金，及自105年5月25日起至110年5月13日止，按原價金以年

01 息2.3%計算之利息330萬8,040元、保證獲利100萬元，則依
02 系爭約定，段菰蓉3人應連帶給付其不足額404萬8,040元。

03 (三)古惠霞2人前依約定書第2條約定，請求段菰容3人連帶給付
04 105年5月26日起至107年5月31日之懲罰性違約金67萬6,562
05 元，及自107年6月1日起至出售系爭房地之日止，按日連帶
06 給付之懲罰性違約金1,824元，經一審法院107年度重訴字第
07 324號、原審108年度重上字第659號判決（下稱另案判決）
08 勝訴確定。和解契約僅對該判決達成協議，並非解決全面爭
09 議。段菰容於和解契約所定期限，只給付270萬元，餘2,650
10 萬元均逾期給付，古惠霞固要求儘速付清價金，但未言明排
11 除和解契約第7條約定，或放棄依約定書請求，且於110年9
12 月2日向段菰容表示收到法院之執行命令，足徵古惠霞認和
13 解契約視為解除，仍得按另案判決為執行。

14 (四)和解契約合法解除，基於該契約第1條所定之買賣契約，亦
15 生解除效力。惟林建輝與段菰容口頭另成立買賣契約（下稱
16 口頭契約），且將段菰容依和解契約交付之270萬元充作價
17 金一部，是段菰容已給付全部價金。林建輝追加第一備位之
18 訴，依買賣契約第3條第2項約定、民法第367條規定，請求
19 段菰容給付價金270萬元，為無理由。

20 (五)段菰容未依和解契約所定期限給付價金，審酌古惠霞2人依
21 系爭約定，得請求連帶給付404萬8,040元；另案判決段菰容
22 3人依約定書第2條約定，連帶給付105年5月26日起至107年5
23 月31日之懲罰性違約金67萬6,562元，及自107年6月1日起至
24 出賣房地日止，按日連帶給付懲罰性違約金1,824元確定，
25 古惠霞2人因遲延出賣房地之所失利益已有填補；段菰容於1
26 10年6月15日付清價金，與和解契約所定之履約期限相差169
27 日，全部價金之利息損失67萬6,000元，及程序耗損成本等
28 情，認和解契約第2條、第7條約定之懲罰性違約金應酌減為
29 70萬元，即古惠霞2人各35萬元。

30 (六)從而，古惠霞2人依系爭約定，請求段菰容3人連帶給付404
31 萬8,040元本息，及依和解契約第2條、第7條約定，請求段

01 蒞容給付各35萬元本息，均為有理由；逾此部分，則為無理
02 由。

03 四、本院判斷：

04 (一)法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自
05 由心證判斷事實之真偽；法院依自由心證判斷事實之真偽，
06 不得違背論理及經驗法則，此觀民事訴訟法第222條第1項本
07 文、第3項規定自明。且解釋意思表示，應探求當事人之真
08 意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。而契
09 約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治
10 及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係法院
11 於訴訟之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義，
12 法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即以契約文義為基
13 準、通觀契約全文、斟酌立約當時情形及其他一切資料，考
14 量契約之目的及經濟價值、交易習慣、論理及經驗法則與誠
15 信原則，並檢視解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正
16 義，且應兼顧不能逸出契約可預測之文義範圍。

17 (二)稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭
18 執發生之契約，此觀民法第736條規定亦明。又和解內容，
19 倘以他種法律關係替代原有法律關係者，則係以和解契約創
20 設新法律關係，故債務人如不履行和解契約，債權人應依和
21 解創設之新法律關係請求履行，不得再依原有法律關係請求
22 給付。

23 (三)古惠霞2人以另案判決（以約定書第2條約定為請求）聲請強
24 制執行，嗣109年10月29日與段蒞容簽訂和解契約，段蒞容
25 以2,920萬元買受系爭房地，並給付270萬元等情，既為原審
26 所認定。再綜合和解契約僅9條，其中第1條、第2條、第4
27 條、第5條、第7條等內容，均涉及系爭房地買賣之約定；證
28 人陳彥彰證稱：段蒞容希望一次性解決約定書爭議，所以簽
29 署和解契約；古惠霞原提到獲利100萬元怎麼辦，伊說系爭
30 房地未賣出，要保證獲利有點牽強，希望古惠霞可以退讓，
31 之後雙方僅討論違約金、利息損害及系爭房地價金，古惠霞

01 沒有再提出100萬元之請求等語（見原審卷一367、371
02 頁），並斟酌兩造因系爭房地處理問題糾纏數年，和解契約
03 簽訂當時情形及相關卷證，考量相互讓步之一般和解經驗，
04 與兩造因該契約履行之利弊得失、經濟價值等取捨之論理法
05 則各節，參互觀之，能否謂和解契約僅對另案判決為協議，
06 而與其他紛爭無涉？如何解釋較貼近兩造權利義務之公
07 平？攸關古惠霞2人得否依系爭約定為請求，自應詳細究
08 明。原審見未及此，逕依和解契約前言記載，即為不利段菰
09 容3人之認定，依上開規定及說明意旨，已屬可議。

10 (四)原審復認：和解契約與買賣契約均生解除效力，而系爭房地
11 於110年5月14日以買賣為原因，由林建輝於同年月25日移轉
12 予段菰容，係基於林建輝與段菰容成立之口頭契約；段菰容
13 付清價金時，與和解契約所定之履約期限相差169日等情。
14 如果無訛，該口頭契約究於何時、何地因合意而成立？其具
15 體內容與買賣契約有何差異？當應斟酌全辯論意旨及調查證
16 據之結果為判斷。且考量通常交易習慣、經驗論理法則與誠
17 信原則，段菰容就此抗辯：伊因銀行政策緊縮房貸，致貸款
18 不易，遂於110年4月6日、同年月8日以電話或親至古惠霞營
19 業處所說明籌措資金還款之方式，古惠霞2人同意及配合在
20 伊尾款未結清前，先過戶系爭房地，俾供伊籌款履約，古惠
21 霞2人同意延期給付價金，和解契約並未解除等語（見原審
22 卷一384至388頁），是否全然不足取？皆影響和解契約、買
23 賣契約係因古惠霞2人同意延期清償而繼續履行？抑該二契
24 約解除消滅再成立口頭契約？何者符合當事人之實際締約過
25 程。原審未說明段菰容此部分抗辯何以不足採之理由，復未
26 釐清上開疑問，即謂系爭房地因口頭契約，完成給付價金及
27 所有權移轉，進而以之為論斷基礎，除有不適用法規及適用
28 不當之違背法令外，並屬不備理由。

29 (五)本件事實尚有未明，本院不能為法律上判斷。兩造上訴論
30 旨，各自指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

01 五、據上論結，本件兩造之上訴均為有理由。依民事訴訟法第47
02 7條第1項、第478條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

04 最高法院民事第六庭

05 審判長法官 鍾 任 賜

06 法官 林 麗 玲

07 法官 黃 書 苑

08 法官 陶 亞 琴

09 法官 呂 淑 玲

10 本件正本證明與原本無異

11 書 記 官 郭 金 勝

12 中 華 民 國 115 年 1 月 6 日