

最高法院民事判決

114年度台上字第2029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 陳金圍律師

張家維律師

被上訴人 顏希容

訴訟代理人 洪家駿律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國114年6月25日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（113年度重上更一字第32號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付超過新臺幣三百八十二萬六千八百四十九元本息，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。

理 由

□本件被上訴人變更之訴主張：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）1882萬7000元向伊買受坐落○○縣○○鎮○○段766-4、766-10、769地號土地所有權全部及同段766-5地號土地應有部分1/8（下合稱系爭土地，以下同段土地逕稱地號），約定於該土地所有權移轉登記完成日付清買賣價金。嗣伊於同年12月28日將系爭土地所有權移轉登記予上訴人，上訴人僅給付伊1500萬元，尚餘382萬7000元未付。伊依系爭契約第11條前段約定，以本件起訴狀繕本於110年4月15日送達上訴人合法解除系爭契約，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。爰依民法第259條第6款、第226條第1項規定，求為命上訴人給付382萬6849元，及自112年1月20日起算法定遲延利息之判決（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，不予論述）。

01 □上訴人則以：被上訴人於簽約時向伊保證766-4、769地號土地
02 均鄰接道路用地，可畫定建築線。惟其實際鄰接767、768地號
03 土地，臨路面寬約5公尺，不符伊購地建屋之目的。伊因此瑕
04 疵得拒絕給付尾款，並於110年10月25日向被上訴人撤銷買受
05 系爭土地之意思表示，被上訴人不得解除契約。縱伊違約，被
06 上訴人沒收伊已付價金為違約金，亦顯然過高，應酌減至零。
07 系爭契約經解除或撤銷意思表示後，被上訴人應返還伊已付價
08 金附加自受領時起按年息5%計算之利息，共計1839萬1507元，
09 得以之與被上訴人債權相抵銷等語，資為抗辯。

10 □原審以：

11 (一)兩造於109年8月26日簽訂系爭契約，約定上訴人以1882萬7000
12 元向被上訴人買受系爭土地，約定應於所有權移轉登記完成日
13 付清買賣價款。被上訴人於同年12月28日將系爭土地所有權移
14 轉登記予上訴人；上訴人僅於109年8月26日、10月19日、12月
15 29日依序給付200萬元、800萬元及500萬元，共計1500萬元予
16 被上訴人，尚餘382萬7000元尾款未給付等情，為兩造所不
17 爭。

18 (二)系爭契約第11條前段約定，上訴人如不依約交付殘餘價金，或
19 因可歸責於上訴人之事由致不能如期交付價金時，得由被上訴
20 人解除契約，所交付定金及價金全數由被上訴人沒收作為違約
21 金。而上訴人法定代理人與代書許炳墉間LINE對話紀錄未提及
22 系爭土地，或被上訴人對766-4、769地號土地臨路狀況及建築
23 線之畫定有任何保證。且766-4、766-10地號土地東向面臨現
24 有道路路寬10.5~10.7公尺（含側溝），大於最小路寬規定6公
25 尺，可指定建築線建築房屋，上訴人委請建築師亦係以現有道
26 路邊界線指定之建築線坐落766-4、769地號土地範圍內，並無
27 通過同段767、768地號土地。更以767、768地號土地是否為公
28 有道路用地，乃公示資料，可輕易查知，上訴人為建設公司，
29 具相當專業能力可調查得悉，其購地建屋牟利，殊無可能未經
30 查證即簽約買地，自難認上訴人係受詐欺或系爭土地具有瑕
31 疵。則上訴人於系爭土地所有權移轉登記完畢後，尚餘上開尾

01 款未付，經催告未果，被上訴人得依前開約定，於110年4月15
02 日合法解除系爭契約，上訴人無從再向被上訴人撤銷買受系爭
03 土地之意思表示，兩造並互負回復原狀之義務。

04 (三)系爭契約解除後，系爭土地於111年11月24日遭上訴人之債權
05 人聲請法院查封拍定，已返還不能，係可歸責於上訴人事由，
06 被上訴人得依民法第226條第1項規定向上訴人請求損害賠償，
07 其金額以兩造同意系爭土地於系爭契約解除時，即110年4月15
08 日之價值1754萬元為定。被上訴人另得沒收上訴人已繳價金15
09 00萬元為違約金，參考內政部公告諸多不動產相關契約範本，
10 關於違約金均規定以不超過房地總價15%為限，並審酌因上訴
11 人違約致解約時土地價額低於訂約當時價金，及兩造資力、履
12 約與違約暨社會經濟等情狀，認約定之違約金過高，應核減為
13 買賣價金之15%即282萬4050元為適當。則上訴人因契約解除可
14 請求被上訴人返還已付價金1500萬元，扣除被上訴人得沒收其
15 中282萬4050元作為違約金後為1217萬5950元。又系爭土地經
16 法院於110年9月15日全部查封而給付不能，被上訴人之請求於
17 斯時轉換為損害賠償之債。上訴人得以請求被上訴人返還之價
18 金1217萬5950元附加受領時起算至110年9月15日具抵銷適狀時
19 之利息50萬5125元（計算式詳如原判決附表二所示），合計12
20 68萬1075元，經與被上訴人本件請求1754萬元抵銷後，被上訴
21 人得請求上訴人給付之金額為485萬8925元。

22 (四)從而，被上訴人變更之訴，依民法第259條第6款、第226條第1
23 項規定，請求上訴人給付該金額本息，為有理由，應予准許，
24 為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻防暨舉證於判決結果不
25 生影響，毋庸逐一論駁之理由，因而判決上訴人如數給付。

26 □本院判斷：

27 (一)廢棄（即命上訴人給付逾382萬6849元本息）部分：

28 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
29 事訴訟法第388條定有明文。又民事訴訟法第400條第2項規
30 定，主張抵銷之請求，其成立與否經裁判者，以主張抵銷之額
31 為限，有既判力。查原審前審就上訴人主張抵銷之請求，認定

01 對被上訴人有1371萬3151元債權存在，經與被上訴人得請求上
02 訴人給付之債權抵銷後，判令上訴人應給付被上訴人382萬684
03 9元本息，駁回被上訴人其餘變更之訴，上訴人就命其給付部
04 分提起第三審上訴，經本院將此部分廢棄發回原法院；被上訴
05 人就其敗訴部分及准許上訴人抵銷部分，均未聲明不服而告確
06 定。是發回後繫屬原審者，僅關於被上訴人請求上訴人給付38
07 2萬6849元本息部分。乃原審竟另認定上訴人得抵銷之債權額
08 為1268萬1075元，改判令上訴人給付被上訴人485萬8925元本
09 息，關於抵銷債權額之認定，顯違反既判力之效力；命上訴人
10 給付超過382萬6849元（本次認定被上訴人之損害額1754萬元
11 減去原審前審認定上訴人抵銷債權額1371萬3151元）本息部
12 分，顯有逾越本院前次發回之範圍而有訴外裁判之違誤，爰將
13 此部分予以廢棄，以資適法。

14 (二)上訴駁回（即命上訴人給付382萬6849元本息）部分：

15 原審本於其取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，認定
16 上訴人因可歸責之事由未如期交付尾款，被上訴人合法解除契
17 約，並因系爭土地經查封拍賣返還不能，變更為請求上訴人賠
18 償相當系爭土地價值之損害1754萬元，經上訴人以其請求被上
19 訴人返還之價金，扣除作為違約金部分，附加自被上訴人受領
20 時起之利息予以抵銷後，被上訴人得請求上訴人給付382萬684
21 9元本息，經核於法並無違背。上訴論旨，指摘原判決此部分
22 違背法令，聲明廢棄，非有理由。

23 □據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟
24 法第477條第1項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如
25 主文。

26 中 華 民 國 114 年 12 月 18 日

27 最高法院民事第五庭

28 審判長法官 林 金 吾

29 法官 徐 福 晋

30 法官 蔡 孟 珊

31 法官 藍 雅 清

01

法官 高 榮 宏

02 本件正本證明與原本無異

03

書記官 林 沛 侯

04

中 華 民 國 114 年 12 月 26 日