最高法院民事判決

114年度台上字第774號

上　訴　人　鄭美娥

訴訟代理人　李文平律師

上　訴　人　王席彬

訴訟代理人　籃健銘律師

　　湯文章律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，兩造對於中華民國113年11月13日臺灣高等法院花蓮分院第二審判決（112年度重上字第14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，發回臺灣高等法院花蓮分院。

理　由

一、本件上訴人鄭美娥主張：兩造於民國101年10月24日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定伊持有訴外人先捷、先足建設有限公司30％股份，對造上訴人王席彬就登記名下之花蓮市○○段1208地號土地，應依建築藍圖編號A6、A7基地面積另分割地號（即1208-4、1208-5地號，下稱系爭土地）過戶予伊，於未完成過戶手續前不得出售，違反時應賠償伊購入土地每坪新臺幣（下同）15萬1991元計算之5倍價金1億184萬895元。詎王席彬未經伊同意，擅自在系爭土地興建房屋後出售他人而受有利益，致伊受有損害等情。爰依系爭協議書第1條約定、不當得利之法律關係，一部求為命王席彬給付1359萬5972元及自110年3月25日起加付法定遲延利息。嗣於原審為訴之追加，求為命王席彬再給付640萬4028元及加付自擴張聲明狀送達翌日起算法定遲延利息之判決。

二、王席彬則以：兩造有於系爭土地上建屋出售分款之共識，伊並未違約。況鄭美娥未依系爭協議書第3條約定給付伊系爭土地之購地款，伊於107年8月17日即已解除系爭協議書。又系爭協議書約定之違約金過高，法院應依民法第252條規定予以酌減。倘鄭美娥之請求為有理由，其就系爭土地應負擔

出資款2036萬6660元及貸款利息373萬9896元，伊得以之與鄭美娥本件請求為抵銷等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為鄭美娥勝訴之判決，駁回王席彬之上訴及鄭美娥之追加之訴，無非以：

㈠綜觀系爭協議書第1至3條內容，第1條約定王席彬就其名下之1208地號土地，應依建築藍圖上編號A6、A7基地面積予以分割（即系爭土地），於103年6月16日起1個月內過戶予鄭美娥，於過戶完成前不得在該範圍土地另行出售、興建，違約時需賠償鄭美娥原購入土地款（每坪15萬1991元）之5倍價金，但經雙方同意出售者，不在此限，可見係兩造確認就系爭土地之權利；第2條及第3條則有關分割完成前系爭土地之使用及分割完成後雙方會算之計算方式，並未提及以鄭美娥支付系爭土地購地款為取得系爭土地權利之前提要件。至於王席彬所提之先捷、先足股金借支及持股書面、土地股份分配表及變更借據契約等，均不足證明其未經鄭美娥同意得任意出售系爭土地或鄭美娥應先支付系爭土地購地款，則王席彬以鄭美娥未依其催告結算及拒不支付購地款為由，解除系爭協議書，自非合法。

㈡鄭美娥之108年12月25日起訴狀僅表明同意王席彬於系爭土地上興建建物，並非同意王席彬出售系爭土地，王席彬嗣未經鄭美娥同意，於109年6月29日、同年10月20日將系爭土地及其上建物出售他人，違反系爭協議書第1條約定，應賠償鄭美娥以系爭土地購入款5倍為上限之違約金。查系爭土地出售價金為2480萬元，遠低於原審委請王明朝不動產估價師事務所鑑定所作不動產估價報告書（下稱鑑定報告）鑑定之出售時合理交易價額3330餘萬元，審酌王席彬係於起訴後將系爭土地出售，其為使鄭美娥無法達成請求移轉系爭土地所有權之目的，有賤價出售系爭土地之可能性，應以鑑定報告之鑑定價格較為可採。經扣除王席彬所陳支出之購地成本2036萬6660元後，王席彬受有約1293萬元之利益，即鄭美娥受有約1293萬元之損害，則其依系爭協議書約定，一部請求王

席彬給付1359萬5972元之違約金，難謂過高，應屬妥適；其另追加請求之違約金640萬4028元，難謂相當，尚非可取。另鄭美娥未因王席彬出售系爭土地受有逾1359萬5972元之損害，其依不當得利之法律關係，請求王席彬再給付640萬4028元本息，亦非有據。再者，鄭美娥所受之損害已扣除購地款2036萬6660元，且系爭協議書未約定鄭美娥應負擔購買系爭土地向銀行貸款所生之利息，王席彬支付之貸款利息373萬9896元，並非鄭美娥負欠王席彬之債務，王席彬以該項支出所為之抵銷抗辯，不符民法第334條第1項規定，為不可採。從而，鄭美娥依系爭協議書，請求王席彬給付1359萬5972元本息，為有理由，應予准許；另依系爭協議書及不當得利之法律關係，追加請求王席彬給付640萬4028元本息，則無理由，應予駁回等詞，為其判斷之基礎。

四、本院判斷：

㈠按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，為民法第250條第1項所明定。又約定之違約金額過高者，法院得酌減至相當之數額，同法第252條亦有明文。次按民法所定之違約金有兩種，性質及作用各有不同，一為以預定債務不履行之損害賠償額為目的，不具懲罰性，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人於違約金外，不得再請求債務不履行之損害賠償，故約定之違約金是否過高，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害（所失利益）為主要審定標準。二為以強制債務之履行為目的，此種違約金於債務人不履行債務時，債權人除得請求違約金外，並得請求債務不履行之損害賠償，故約定之違約金是否過高，即非以債權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之，二者之性質及參酌之因素不同，應予區辨。準此，法院就當事人約定之違約金，應先予定性，再依其性質及內涵審酌是否過高，應否予以酌減，以判斷其數額應為若干。

㈡查兩造於系爭協議書第1條有違約金之約定，王席彬未依約於103年6月16日起1個月內將系爭土地過戶予鄭美娥，竟於109年間未經鄭美娥同意出售系爭土地，為原審認定之事實（見原判決第4頁）。依上說明，法院自應先就該違約金予以定性，如其性質為損害賠償總額預定性質者，應以鄭美娥因王席彬違約，實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準。乃原審未先就兩造關於違約金約定之性質予以釐清，已有未洽。次查王席彬於事實審一再抗辯鄭美娥全未支付系爭土地購入款及負擔土地貸款利息等任何成本等語（見原審卷第247頁）。倘若非虛，鄭美娥是否受有何積極損害？即有疑問。另鄭美娥同意王席彬於系爭土地上建屋，其後王席彬將系爭土地及其上房屋出售他人，土地部分之售價為2480萬元，亦為原審所認定（見原判決第5、6頁）。然觀諸鑑定報告，係基於系爭土地為素地（無建物）之情形進行估價（見鑑定報告第12頁），與系爭土地上存有建物之實際情況顯有不同。果爾，能否認該鑑定價格得作為系爭土地之適切客觀價值？自茲疑義。原審未詳查細究，徒以王席彬有賤價出售系爭土地之可能，即以鑑定報告之素地價格據以計算鄭美娥所受損害，亦嫌速斷。究竟鄭美娥因王席彬將系爭土地出售他人所受之積極損害及消極損害（所失利益）為何？與鄭美娥得請求違約金金額，王席彬抗辯違約金過高請求法院予以酌減有無理由，應酌減程度之判斷，攸關頗切，原審均未調查審認，逕以兩造主張之違約金逾1億元，一方面認鄭美娥得「一部請求」王席彬給付1359萬5972元之違約金，另一方面又謂鄭美娥不得再追加請求違約金，有理由矛盾之違法，於法自有未合。兩造上訴論旨，分別指摘原判決關己不利部分違背法令，求予廢棄，均非無理由。

據上論結，本件兩造上訴均為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　9　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　林　金　吾

法官　徐　福　晉

法官　高　榮　宏

法官　蔡　孟　珊

法官　藍　雅　清

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　沛　侯

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　20　　日