

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度簡上字第312號

上訴人即附
帶被上訴人 定泰建設股份有限公司

法定代理人 林夏森

訴訟代理人 邱奕澄律師
吳庭毅律師

被上訴人即
附帶上訴人 齊宏展
訴訟代理人 陳建寰律師

上列當事人間請求履行協議事件，上訴人對於中華民國113年5月10日本院桃園簡易庭112年度桃簡字第2139號第一審簡易判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，本院於114年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、上訴駁回。
- 二、原判決關於駁回附帶上訴人後開第二項之部分暨訴訟費用負擔之裁判廢棄。
- 三、附帶被上訴人應給付附帶上訴人新臺幣壹拾肆萬玖仟零參拾參元，及自民國一百一十二年十二月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 四、第一審、第二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由附帶被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

01 一、按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴，但經第三審
02 法院發回或發交後，不得為之；附帶上訴，雖在被上訴人之
03 上訴期間已滿，或曾捨棄上訴權或撤回上訴後，亦得為之，
04 民事訴訟法第436條之1第3項、同法第460條第1項、第2項定
05 有明文。查：上訴人就原審判決不利部分提起上訴，嗣被上
06 訴人針對原審不利之部分，於言詞辯論終結前提起附帶上訴
07 （本院卷第49頁），揆諸首揭規定尚無不合，應予准許，合
08 先敘明。

09 二、又按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許
10 其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第
11 6款定有明文。上開規定，依同法第436條之1第3項規定，於
12 簡易事件第二審上訴程序準用之。又審判所追求者，為公平
13 正義之實現，如依各個事件之具體情事，不准許當事人提出
14 新攻擊或防禦方法，顯失公平者，應例外准許當事人提出
15 之，否則法院之裁判殆失其意義，此乃民事訴訟法第447條
16 第1項但書第6款規定之所由設；是當事人逾時提出之新攻擊
17 防禦方法，是否可發生不得提出之失權效果，仍應由法院依
18 具體個案情形妥適裁量之（最高法院104年度台上字第13
19 號、102年度台上字第1245號裁判參照）。查：上訴人雖於
20 民國113年12月5日提出之民事準備(一)狀，始依民法第334
21 條、第179條為補充保費新臺幣（下同）4,706元之抵銷抗辯
22 （本院卷第98-102頁），然依上訴人提出之衛生福利部中央
23 健康保險署113年8月28日健保桃字第1138308649號函（本院
24 卷第111-113頁），衛生福利部中央健康保險署於113年8月2
25 8日始發函通知上訴人應補繳4,706元之補充保費，該函文通
26 知之時間，確實晚於原審言詞辯論終結之期日（即113年4月
27 23日，112年度桃簡字第2139號卷第107頁），上開通知函文
28 既晚於原審言詞辯論終結之日，若不許上訴人提出，對上訴
29 人而言顯失公平，是依上開規定，自應准許上訴人提出該部
30 分之抵銷抗辯。

31 貳、實體部分

01 一、被上訴人即原告原審主張及附帶上訴之主張：

02 (一)原審主張：

03 1.被上訴人於109年5月11日向上訴人購買坐落於新北市○○區
04 ○○段000地號土地「定泰公園翫建案」之A2棟4樓房屋暨坐
05 落土地（下合稱系爭不動產），並簽立「定泰公園翫」房屋
06 預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），惟兩造於111年1月
07 28日因故合意解除系爭買賣契約，並於同日簽立協議書（下
08 稱系爭協議書），約定系爭買賣契約解除後兩造之權利義務
09 關係內容。

10 2.兩造簽立之系爭協議書第8點乃約定解除系爭買賣契約衍生
11 之稅費、規費及其他費用，均由上訴人承擔，而被上訴人因
12 解除系爭買賣契約，遭財政部國稅局核課個人綜合所得稅14
13 9,033元，則依上開約定，該部分稅捐自應由上訴人給付；
14 其次，系爭買賣契約第11點乃約定上訴人若逾期取得系爭不
15 動產之使用執照，上訴人應向被上訴人支付遲延利息，且兩
16 造簽立之系爭協議書第5點，亦約定被上訴人並未拋棄上開
17 遲延利息請求權，上訴人既逾期取得系爭不動產之使用執
18 照，被上訴人自可向上訴人請求給付該部分金額總計79,800
19 元。

20 3.爰依系爭買賣契約、系爭協議書提起訴訟，並聲明：(1)上訴
21 人應給付被上訴人228,833元，及自起訴狀繕本送達翌日起
22 至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(2)願供擔保請准宣
23 告假執行。

24 (二)二審答辯：

25 1.上訴人逾期取得使用執照之日數為56日，未達3個月，依系
26 爭買賣契約第11條第2款之約定，本非適用系爭買賣契約第
27 2條違約之約定，上訴人雖主張系爭買賣契約第11條第2款乃
28 區分「履約遲延但未解除契約」及「解除契約」之二種情
29 形，上訴人既已解除契約並計算遲延利息予被上訴人，被上
30 訴人自不得重複請求遲延利息等語，惟上訴人顯係刻意混淆
31 系爭買賣契約第11條第2款逾期取得使用執照應付之「遲延

01 利息」，與違約解除契約所應給付之「違約金」，或應退還
02 「已繳買賣價金之利息」，另依系爭買賣契約之內容，亦未
03 約定若解除系爭買賣契約後，即免除上訴人給付遲延利息之
04 責，上訴人逸脫契約文義之解釋，自屬無據。

05 2.另系爭買賣契約第22條第1項乃約定「...買方若主張解約
06 時，賣方除退還所收價款及遲延利息外，並應賠償本約買賣
07 總價之百分之15之違約金...」，而系爭買賣契約第11條第2
08 款則約定逾期取得使用執照，應按已繳房地價款萬分之5單
09 利計算「遲延利息」予買方，依照系爭買賣契約第22條第1
10 項、第11條第2項之文義解釋、體系解釋，皆屬上訴人除賠
11 償買賣總價15%違約金以外，另應給付予被上訴人因逾期取
12 得使用執照之遲延利息，且遍觀系爭買賣契約之約定，亦多
13 將「違約金」、「遲延利息」分別獨立約定，顯然系爭買賣
14 契約有意區別「違約金」與「遲延利息」，兩造所簽立系爭
15 協議書之第5條，更明確約定兩造就逾期取得使用執照罰款
16 部分，因未達成合意，雙方約明被上訴人不拋棄逾期取得使
17 用執照罰款部分請求權，可認逾期取得使用執照應付「遲延
18 利息」，與系爭買賣契約第22條第1項後段約定之買賣總價1
19 5%「違約金」相異，上訴人乃係大型建商及系爭買賣契約
20 之擬約者，撰寫買賣契約時，必將逐條逐項仔細審閱，確保
21 公司利益，斷無可能將相同項目卻以不同名詞約定，上訴人
22 之主張，自無可採。

23 3.另兩造簽立之系爭協議書，係因兩造合意解除契約，與系爭
24 買賣契約第22條第1項約定之「買方單方行使契約解除權」
25 並不相同，該條約定亦明載「經雙方個別磋商同意之約定」
26 除外，更可認兩造解約所約定之權利、義務，包含上訴人應
27 賠償、給付被上訴人之款項，均依兩造所約定之系爭協議書
28 內容，該係協議書既未約定有何違約金上限之限制，則上訴
29 人主張應受系爭買賣契約第22條第1項違約金上限之限制，
30 亦屬無據等語，資為抗辯。

31 4.又系爭協議書第8條既已約定解除契約衍生之稅費、規費及

01 其他費用，概由上訴人負擔，縱上訴人有因解除系爭買賣契
02 約，而繳納補充保費4,706元，亦屬解除契約衍生之規費或
03 其他費用，依系爭協議書第8條之約定，該費用本應由上訴
04 人負擔，被上訴人自無不當得利可言。

05 (三)附帶上訴之主張：

06 兩造簽立之系爭協議書第8條約定「因解除契約衍生之稅
07 費、規費及其他費用，概由甲方（即上訴人）負擔...」，
08 而被上訴人收受上訴人依系爭協議書第2條之約定，所給付
09 解除契約違約金及遲延利息共2,473,054元後，於111年度因
10 而遭財政部北區國稅局核課149,033元之綜合所得稅，該年
11 度被上訴人之全部免稅額為552,000元、全部扣除額為317,7
12 66元、基本生活費差額為306,234元，被上訴人得自111年度
13 綜合所得稅額扣除之款項，總計為1,176,000元，再依稅率
14 計算應納所得稅，若該年度排除前開解約違約金2,250,000
15 元，被上訴人其餘所得金額僅720,111元，則被上訴人依法
16 應免徵所得稅，是以，被上訴人於111年度遭財政部北區國
17 稅局核課149,033元之綜合所得稅，當包含於系爭協議書第8
18 條所約定「因解除契約衍生稅費及其他費用」之文義解釋範
19 圍，被上訴人得依系爭協議書第8條及民法第179條之規定，
20 請求上訴人給付上開149,033元之稅額等語。

21 二、上訴人即被告原審答辯及上訴之主張：

22 (一)原審答辯：

- 23 1.系爭協議書所約定之「稅費、規費及其他費用」，僅限於因
24 解除契約所直接發生者為限，並不包含被上訴人因解除契約
25 取得款項後，再衍生之綜合所得稅。
- 26 2.其次，系爭買賣契約已約定上訴人依契約所應賠付之違約
27 金，以買賣價金之15%為上限，而上訴人依系爭協議書賠償
28 之違約金，已達系爭買賣契約所約定違約金之上限，況系爭
29 不動產逾期取得使用執照，並不可歸責於上訴人，被上訴人
30 自不得再向上訴人請求逾期取得使用執照之違約金。

31 (二)上訴主張：

- 01 1.系爭買賣契約第11條第2項有關「遲延利息」之用語，乃係
02 預售屋定型化契約應記載事項用語不當所造成，因上訴人就
03 系爭買賣契約第11條第2項所負之債務為「開工或取得使用
04 執照」，並非以支付金錢為標的，縱上訴人確有遲延之情
05 形，被上訴人亦無遲延利息可請求，該約定係指上訴人未依
06 約定期限完工及取得使用執照時，應支付賠償之金額，屬債
07 務不履行之損害賠償，性質核屬違約金之約定。
- 08 2.另系爭協議書第2條已約定「甲方因違反買賣契約，願依照
09 買賣契約之約定，賠償解除合約之違約金...」，顯然兩造
10 協議有關賠償違約金之方式，悉依原買賣契約之內容辦理，
11 則系爭買賣契約關於賠償違約金之約定，自同為系爭協議書
12 之約定內容，而系爭買賣契約第22條已約明買賣契約違約金
13 賠償之上限，為本約買賣總價15%，若已請求該項違約金，
14 不得再另行請求其他損害賠償，被上訴人既已依系爭協議書
15 之約定，自上訴人處收受以買賣契約總價15%計算之違約
16 金，則依據系爭買賣契約第22條第3項之約定，被上訴人自
17 不得再依系爭買賣契約之約定，另行向上訴人請求其他損害
18 賠償。
- 19 3.況系爭買賣契約針對「履約遲延但未解除契約（系爭買賣契
20 約第11條第2項）」及「履約遲延並解除契約（系爭買賣契
21 約第22條）」已為相異之約定，以及退還遲延利息之方式，
22 上訴人依據「履約遲延並解除契約」之約定，返還遲延利息
23 予被上訴人，被上訴人自不得再以「履約遲延但未解除契
24 約」之約定，向上訴人請求給付遲延利息，被上訴人僅能擇
25 一適用，否則將生同一遲延期間，被上訴人卻重複請求遲延
26 利息之情形，而上訴人既已依據系爭買賣契約第22條之約
27 定，以加計法定年息5%返還已付全部價金之方式，支付遲
28 延利息予被上訴人，被上訴人卻再就110年6月30日至110年8
29 月25日之期間，向上訴人請求遲延利息，自生同一遲延期
30 間，重複請求遲延利息之情況，要屬無據。
- 31 4.另上訴人依系爭買賣契約、系爭協議書之約定，退還被上訴

01 人已繳納房屋、土地價款2,850,000元時，亦退還該金額所
02 生之遲延利息223,054元，被上訴人所受領該遲延利息之款
03 項，經健保署認定為全民健康保險法第31條第1項之利息所
04 得，應補扣繳補充保費4,706元，上訴人於113年9月收受繳
05 款單後，業已向健保署繳納原應由被上訴人負擔之4,706
06 元，該補充保費之債務人為受有所得之保險對象即被上訴
07 人，被上訴人受有4,706元免扣繳補充保費之利益，並無法
08 律上原因，且致上訴人受有代繳保費之損害，上訴人依民法
09 第179條、全民健康保險扣取及繳納補充保險費辦法第9條第
10 3項之規定，向被上訴人請求返還上開4,706元之不當得利，
11 並以該款項金額主張抵銷等語。

12 (三)附帶上訴之答辯

- 13 1.依照系爭協議書之約定，上訴人應負擔之稅費，乃限於因
14 「解除契約」所產生之稅費，例如為將房屋、土地回復原狀
15 辦理所有權移轉登記而繳納之各項稅捐或代書費用、規費
16 等。至於被上訴人於解除契約後，因受領違約金進而衍生相
17 關稅賦，該所得實係因「受領違約金」而生，非因兩造解除
18 契約所生，況兩造未曾就被上訴人個人所得稅應適用之稅
19 率、具體稅額計算方式等內容進行磋商，更可見系爭協議書
20 之真意，未包含由上訴人代為支付被上訴人之綜合所得稅。
- 21 2.此外，上訴人自身之所得，以及他人之所得，皆與系爭協議
22 書之約定無關，被上訴人請求之149,033元，實已將被上訴
23 人自身之所得及包含訴外人吳品穎薪資所得、吳正慶之利息
24 所得及陳阿素之利息所得等，皆包含於綜合所得稅之請求金
25 額內，被上訴人此部分請求，自己逾系爭協議書約定之範
26 圍，系爭協議書之約定真意僅包含「解除契約回復原狀」所
27 生之稅費，不及於被上訴人個人因受領違約金而生之所得
28 稅。況被上訴人原得自行檢附相關文件，向稅務稽徵機關說
29 明該違約金為損失之損害賠償金，具有損害賠償性質，非屬
30 財產交易所得，免徵綜合所得稅，被上訴人未積極履行稅法
31 上之權利，卻要求上訴人負擔該款項，於法自無理由等語，

01 資為抗辯。
02 三、原審判決上訴人應給付被上訴人79,800元，及自112年12月4
03 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，被上訴人其
04 餘之訴駁回，上訴人不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決不
05 利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審
06 之訴駁回；被上訴人則辯以：上訴駁回。另被上訴人提起附
07 帶上訴，並聲明：(一)原判決不利被上訴人部分廢棄；(二)上訴
08 人應給付被上訴人149,033元，及自民事起訴狀繕本送達翌
09 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；上訴人則辯
10 以：駁回附帶上訴。

11 四、不爭執事項（本院卷第90頁）：

- 12 (一)兩造於109年5月11日簽立系爭買賣契約書。
- 13 (二)兩造於111年1月28日簽立系爭協議書。
- 14 (三)系爭建物於110年8月25日領得使用執照。
- 15 (四)被上訴人於111 年度應繳納之個人綜合所得稅為149,033
16 元，且被上訴人業已自行繳納。

17 五、爭執事項（本院卷第90、140頁）：

- 18 (一)被上訴人依兩造所簽立系爭買賣契約第11條第2項、第22條
19 第1項，請求上訴人給付79,800元，有無理由（上訴部
20 分）？
 - 21 1.系爭買賣契約第11條第2項前段所約定之「遲延利息」，其
22 法律性質究竟為違約金抑或為遲延利息？
 - 23 2.系爭買賣契約第11條第2項前段計算之金額，有無受買賣合
24 約書第22條第1項所約定買賣總價15%之限制？
 - 25 3.若系爭買賣契約第11條第2項之性質為「違約金」，上訴人
26 主張違約金酌減，有無理由？
- 27 (二)上訴人主張依民法第334條、第179條為補充保費4,706元之
28 抵銷抗辯，是否有理由？
- 29 (三)被上訴人依系爭協議書及民法第179 條之規定，請求上訴人
30 給付其遭稅務機關課徵之綜合所得稅稅額149,033 元，有無
31 理由（附帶上訴部分）？

01 六、本院之判斷：

02 (一)被上訴人依兩造所簽立系爭買賣契約第11條第2項、第22條
03 第1項，請求上訴人給付79,800元，有無理由（上訴部
04 分）？

05 1.系爭買賣契約第11條第2項約定「除本契約約定外，賣方
06 （即上訴人）如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每
07 逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買
08 方（即被上訴人）。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執
09 照，視同賣方違約，買賣雙方同意依本契約第二十二條『違
10 約之處罰及解約處理』規定辦理」、第22條第1項約定「除
11 經雙方個別磋商同意之約定外，賣方違反…『開工及取得使
12 用執照期限』…或有其他本約約定解約事由時，買方得主張
13 解除本約…，買方若主張解約時，賣方除退還所收價款及遲
14 延利息外，並應賠償本約買賣總價之15%（不得低於15%）
15 之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款
16 為限，買方不得另行請求損害賠償」，有系爭買賣契約在卷
17 可佐（112年度桃簡字第2139號卷第8-20頁反面），而被上
18 訴人主張上訴人本應於110年6月30日前取得系爭不動產之使
19 用執照，上訴人卻遲於110年8月25日始取得該使用執照，上
20 訴人遲延取得使用執照共56日，依系爭買賣契約第11條第2
21 項之約定計算，上訴人應給付79,800元予被上訴人等節，上
22 訴人就該計算之客觀結果並不爭執（112年度桃簡字第2139
23 號卷第89頁），則就上訴人上開遲延取得使用執照之時間、
24 計算之款項數額，首堪認定。

25 2.系爭買賣契約第11條第2項前段所約定之「遲延利息」，其
26 法律性質究竟為違約金抑或為遲延利息？

27 (1)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
28 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
29 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
30 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
31 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，

01 任意推解致失其真意。又按違約金，除當事人另有訂定外，
02 視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適
03 當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債
04 權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不
05 依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2
06 項定有明文。

07 (2)觀諸系爭買賣契約第11條第2項約定「賣方如逾前款期限未
08 開工或未取得使用執照者」，則賣方「每逾一日應按已繳房
09 地價款依萬分之五單利計算『遲延利息』予買方」，該條項
10 雖記載若上訴人遲延取得系爭不動產之使用執照，應給付
11 「遲延利息」予被上訴人，然依民法第233條第1項之規定，
12 遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利
13 息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情
14 事，債權人亦無從請求遲延之利息（最高法院37年度上字第
15 8014號判決意旨參照）；而遲延利息原有違約金之性質，如
16 該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲
17 延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之
18 規定而為實質上之裁判（最高法院43年度台上字第576號判
19 決意旨參照），是以，系爭買賣契約第11條第2項既約定上
20 訴人所負之債務乃依約定期限取得使用執照，顯非屬以支付
21 金錢為標的，揆諸前開說明，系爭買賣契約第11條第2項所
22 約定之「遲延利息」，法律性質應屬「違約金」之性質，應
23 依違約金之規定予以審酌。

24 3.系爭買賣契約第11條第2項前段計算之金額，有無受系爭買
25 賣契約第22條第1項所約定買賣總價15%之限制？

26 (1)另系爭買賣契約第22條第1項適用之情況，乃係「買方」主
27 張解約時，而兩造於111年1月28日簽立系爭協議書時，已約
28 定「...今因甲方（即上訴人）違約無法繼續履行契約，
29 『雙方合意解除』該聯立之不動產買賣契約...」（112年度
30 桃簡字第2139號卷第57頁），顯然兩造為「合意」解除系爭
31 不動產之買賣契約，而非僅由買方即被上訴人解除系爭買賣

01 契約，兩造既係「合意」解除系爭買賣契約，即與系爭買賣
02 契約第22條第1項所約定因賣方違約，由買方單方面解除契
03 約之情況有所差異，則是否適用系爭買賣契約第22條第1項
04 約定之買賣總價15%之限制，自有所疑。

05 (2)其次，兩造於111年1月28日簽立之系爭協議書，於第5條約
06 定「就逾期取得使用執照之罰款部分，因甲乙雙方就此尚未
07 達成合意，故乙方不拋棄就逾期取得使用執照之罰款部分之
08 請求權」（112年度桃簡字第2139號卷第57頁），兩造針對
09 上訴人逾期取得使用執照之罰款部分，於系爭協議書既特別
10 約定被上訴人不拋棄請求權，可認兩造就被上訴人有關逾期
11 取得使用執照之罰款請求權，應有以「後約」（即系爭協議
12 書）取代「前約」（即系爭買賣契約）之真意，兩造又未約
13 定該請求權應受系爭買賣契約第22條第1項之買賣總價15%
14 限制，況系爭買賣契約第22條第1項本有約明「除經雙方個
15 別磋商同意之約定外」，顯然系爭買賣契約第22條第1項並
16 未排除兩造特約違約金金額之可能，則上訴人上開主張除任
17 意增加系爭協議書第5條之限制，又與兩造以後約取代前約
18 之真意不符，上訴人此部分主張委不足採。

19 4.至於系爭買賣契約第22條第3項雖約定「買賣雙方除依前二
20 項之請求外，不得另行請求損害賠償」（112年度桃簡字第2
21 139號卷第17頁），然誠如前述，兩造於111年1月28日另行
22 簽立系爭協議書，並於協議書第5條特別就上訴人逾期取得
23 使用執照之罰款部分，另約定因兩造未達成合意，被上訴人
24 未拋棄此部分罰款請求權，足認兩造於簽立系爭協議書時，
25 應已就該違約金請求權部分，另行達成被上訴人可向上訴人
26 請求該款項之合意，否則兩造有何必要特別就該罰款部分，
27 再為約定之必要？兩造既已透過後約之方式，特別約定被上
28 訴人得再向上訴人請求逾期取得使用執照之罰款，被上訴人
29 當不受系爭買賣契約第22條第3項之拘束，否則系爭協議書
30 第5條之約定將形同具文，上訴人此部分之主張，自悖離系
31 爭協議書第5條之約定，而上訴人雖主張被上訴人乃重複請

01 求遲延利息等語，然因系爭買賣契約第11條第2項所約定之
02 「遲延利息」，法律性質為「違約金」，當無所謂重複請求
03 「遲延利息」乙節，併予敘明。

04 5.因系爭買賣契約第11條第2項之性質為「違約金」，則上訴
05 人主張違約金酌減，有無理由？

06 (1)按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第25
07 2條定有明文，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務
08 人訴請法院核減，且不論懲罰性違約金或損害賠償額預定性
09 違約金均有適用。至於當事人約定之違約金是否過高，須依
10 一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形為衡量
11 標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權
12 人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約
13 金是否過高。

14 (2)系爭買賣契約第11條第2項之約定，乃係為確保上訴人依期
15 限取得使用執照，該違約金之性質為確保債務之履行，而約
16 定賣方不履行債務時之損害賠償，上訴人確實遲延取得使用
17 執照共56日，上訴人又未提出事證證明有何不可歸責之事
18 由，另斟酌被上訴人所受之損害及上訴人違約之情節，及參
19 以一般客觀事實、社會經濟狀況、目前資金利率水準等一切
20 情狀，系爭買賣契約第11條第2項以已繳房地價款萬分之五
21 單利計算違約金之方式，難認有何違約金過高之情，況上訴
22 人為建設股份有限公司，對系爭不動產之買賣，具有相當專
23 業之締約評估、議約能力，經濟能力上又非弱者，上訴人既
24 已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損
25 害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決
26 定，上訴人自應受上開違約金約定之拘束，而依系爭買賣契
27 約第11條第2項約定之計算方式，上訴人因逾期取得使用執
28 照，應給付被上訴人共79,800元之違約金，自無過高之情
29 事，上訴人主張違約金酌減，要無可採。

30 (二)上訴人主張依民法第334條、第179條為補充保費4,706元之
31 抵銷抗辯，是否有理由？

01 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
02 約之文字。但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
03 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。準此，契約解釋自應
04 先由契約文義出發（文義解釋）；倘其文義有所不明，方得
05 退而通觀全文以求體系解釋；倘其體系仍有不足，始得退而
06 斟酌訂約時之事實、資料（如磋商過程、往來文件及契約草
07 案等），俾求諸歷史解釋以明其意；倘猶不能從中得悉當事
08 人締約之真意，方可再退而考量契約目的、經濟價值以為目
09 的性之解釋。

10 2.兩造於111年1月28日簽立之系爭協議書第8條乃約定「因解
11 除契約衍生之稅費、規費及其他費用，概由甲方（即上訴
12 人）負擔」（112年度桃簡字第2139號卷第57頁），依兩造
13 協議書之約定，上訴人本應負擔舉凡解除兩造間系爭買賣契
14 約所「衍生」之稅費、規費及其他費用，該系爭協議書之文
15 義內容，已明確約定解除契約「衍生」之稅費、規費及其他
16 費用，皆由上訴人負擔，則舉凡因解除兩造間系爭買賣契約
17 所生之稅費、規費及其他費用，自當由上訴人負擔，要無疑
18 義，上訴人雖主張該條約定，僅限於與「解除契約回復原
19 狀」有關之費用，然上訴人該解釋實增加系爭協議書所無之
20 限制，且誠如前述，上訴人乃具有締約能力之建設股份有限
21 公司，對於系爭協議書約定之內容，自當已評估自身之履約
22 意願及經濟能力，而願承擔因解除系爭買賣契約後，所衍生
23 之上開費用，上訴人上開解釋系爭協議書第8條約定之內
24 容，不僅逾越協議書之文義解釋範圍，且衡酌兩造之締約能
25 力，更無限縮解釋該條款約定之必要，上訴人上開之主張，
26 自無可採。

27 3.是以，依系爭協議書第8條之約定，上訴人本應負擔解除系
28 爭買賣契約所衍生之稅費、規費及其他費用，而上開衛生福
29 利部中央健康保險署113年8月28日健保桃字第1138308649號
30 函所示（本院卷第111-113頁），按全民健康保險法第31條
31 第1項第5款、全民健康保險扣取及繳納補充保險費辦法第3

01 條第1項之規定，就被上訴人因解除系爭買賣契約，依協議
02 書受領遲延利息所得部分（即223,054元），應扣繳4,706元
03 之補充保費，惟被上訴人收取上開遲延利息所得，既係因兩
04 造解除系爭買賣契約，上訴人依照系爭協議書所應繳納予被
05 上訴人之遲延利息，則該遲延利息依法應課徵之補充保費，
06 當為解除系爭買賣契約後，所衍生之其他費用，倘若兩造未
07 解除系爭買賣契約，自無上開因遲延利息而須遭課徵補充保
08 費乙事，從而，該課徵補充保費既係因兩造解除系爭買賣契
09 約所致，則上訴人依系爭協議書第8條之約定，本有繳納該
10 補充保費4,706元之責，被上訴人自非無法律上之原因受有
11 利益，上訴人又未提出其他事證證明其無繳納上開補充保費
12 費用之法律上原因，則上訴人主張被上訴人乃無法律上原
13 因，受有上開補充保費費用4,706元之利益，自屬無據，而
14 上訴人既無從向被上訴人主張上開4,706元之不當得利，上
15 訴人要無從以該費用此主張抵銷，堪予認定。

16 (三)被上訴人依系爭協議書及民法第179條之規定，請求上訴人
17 給付其遭稅務機關課徵之綜合所得稅稅額149,033元，有無
18 理由（附帶上訴部分）？

19 1.觀諸被上訴人所提出之111年度綜合所得稅電子結算（網
20 路）申報收執聯（112年度桃簡字第2139號卷第59-60頁反
21 面），被上訴人於111年度之所得包含上訴人解除系爭買賣
22 契約後，依協議給付之利息所得223,054元、違約金所得2,2
23 50,000元，該部分款項總計為2,473,054元（計算式：223,0
24 54元+2,250,000元=2,473,054元），另被上訴人於111年
25 度之所得總額為2,970,111元，倘扣除被上訴人上開違約金
26 所得2,250,000元，被上訴人於111年度之其餘所得總額為72
27 0,111元（計算式：2,970,111元-2,250,000元=720,111
28 元），再依上開綜合所得稅稅額計算式所示，被上訴人之全
29 部免稅額為552,000元、全部扣除額為317,766元、基本生活
30 費差額為306,234元，總計1,176,000元（計算式：552,000
31 元+317,766元+306,234元=1,176,000元），揆諸上開計

01 算式所示，倘被上訴人於111年度未計入上開違約金2,250,0
02 00元，其所得總額（即720,111元）確低於被上訴人得扣除
03 之款項（即1,176,000元），則被上訴人主張其因解除系爭
04 買賣契約後，加計上開違約金（即2,250,000元）後，導致
05 所得提高，依應適用之稅額計算式計算後，始遭課徵個人綜
06 合所得稅149,033元乙節，確非子虛。

07 2.而依系爭協議書第8條之約定，兩造解除系爭買賣契約後，
08 所衍生之稅費、規費及其他費用，既概由上訴人負擔，則被
09 上訴人上開因解除系爭買賣契約、受領上訴人依協議給付之
10 違約金，導致個人所得提高，進而遭課徵個人綜合所得稅乙
11 節，確實是因兩造解除系爭買賣契約後，被上訴人受領違約
12 金款項後，始遭課徵之稅費，被上訴人依系爭協議書第8條
13 之約定，請求上訴人給付該部分之稅費，自符合系爭協議書
14 第8條之約定內容。上訴人雖辯稱系爭協議書第8條應僅限定
15 於「解除契約回復原狀」所生之稅費，然誠如前述，上訴人
16 上開任意增加系爭協議書第8條所未約定之限制，已逾越該
17 約定之文義內容，委不足採，且若非因系爭買賣契約遭兩造
18 合意解除，被上訴人本不會受領上開違約金，即便被上訴人
19 上開綜合所得稅需加計其他扶養人之收入總額，惟被上訴人
20 原先之所得總額既為免徵綜合所得稅之稅額，其因加計上開
21 違約金後，始需繳納個人綜合所得稅，上開解除系爭買賣契
22 約之客觀事實，確為造成被上訴人需繳納個人綜合所得稅之
23 原因，被上訴人主張其因系爭買賣契約解除後，始需繳納個
24 人綜合所得稅149,033元等語，要屬可採。

25 3.上訴人雖辯以被上訴人請求上開個人綜合所得稅149,033元
26 之稅額，包含被上訴人個人所得720,111元之所得稅，甚包
27 含訴外人吳品穎之薪資所得、吳正慶之利息所得及陳阿素之
28 利息所得，上開所得均計入被上訴人個人綜合所得稅之基數
29 等語（本院卷第105頁），惟誠如前開所述，依照上開被上
30 訴人之綜合所得稅稅額計算式，扣除上訴人所給付解除系爭
31 買賣契約之違約金，被上訴人本毋庸繳納111年之個人綜合

01 所得稅，被上訴人乃係因解除系爭買賣契約、領取違約金
02 後，始需繳納111年度個人綜合所得稅，實不能倒果為因論
03 述乃係因加計被上訴人之個人所得或被上訴人家屬之所得
04 後，被上訴人始需繳納上開個人綜合所得稅，上訴人此部分
05 辯解，自不足採，至於上訴人又辯稱被上訴人本得提起行政
06 訴訟途徑，向行政機關主張上開違約金不應列入財產交易所得，
07 此乃被上訴人怠於行使權利等語（本院卷第108頁），
08 惟違約之損害賠償，究竟是否應列入財產交易所得，縱算有
09 法律爭執，然依系爭協議書第8條之約定內容，上訴人既允
10 諾負擔解除契約衍生之「稅費」，則上開因系爭買賣契約所
11 生之費用，是否經稅捐機關認定需課稅之風險，本不應由被
12 上訴人負擔，而應由上訴人予以承擔，上訴人卻以被上訴人
13 未以行政訴訟途徑救濟乙節，遽論其毋庸負擔上開稅費，洵
14 屬無據，自不足採。

15 4.從而，依系爭協議書第8條之約定，上訴人既應負擔解除系
16 爭買賣契約所衍生之稅費，而被上訴人乃係因系爭買賣契約
17 遭解除後，於111年度始需繳納個人綜合所得稅149,033元，
18 則被上訴人主張依系爭協議書第8條之約定，該稅費應由被
19 上訴人負擔乙節，確屬有據，而被上訴人於112年5月30日業
20 已自行繳納該部分款項，有被上訴人提出之111年度綜合所
21 得稅結算稅額繳款書可佐（112年度桃簡字第2139號卷第68
22 頁），則被上訴人依系爭協議書第8條、民法第179條之規
23 定，請求上訴人給付上開被上訴人先行繳納之個人綜合所得
24 稅149,033元稅額，核屬有據，確有理由。

25 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
28 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
29 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
30 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
31 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203

01 條分別定有明文。經查：被上訴人依系爭協議書第8條、民
02 法第179條等法律關係向上訴人為請求，給付並無確定期
03 限，且以支付金錢為標的，而起訴狀繕本於112年12月3日送
04 達上訴人，有本院送達證書可佐（112年度桃簡字第2139號
05 卷第76頁），則被上訴人請求上訴人給付自起訴狀繕本送達
06 翌日即112年12月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之
07 利息，亦屬有據，應予准許。

08 七、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約、系爭協議書之約定，
09 向上訴人請求給付違約金性質之遲延利息79,800元，暨自起
10 訴狀繕本送達翌日即112年12月4日起算至清償日止，按週年
11 利率5%計算之利息，確為有理由，上訴人上訴請求指摘原
12 判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回；另
13 被上訴人附帶上訴部分，主張依系爭協議書第8條、民法第1
14 79條之規定，上訴人應給付被上訴人149,033元暨自起訴狀
15 繕本送達翌日即112年12月4日起算至清償日止，按週年利率
16 5%計算之利息，為有理由，附帶上訴人就此部分指摘原判
17 決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主
18 文第二項、第三項所示。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 九、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人之附帶上
23 訴為有理由，爰判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 15 日
25 民事第三庭 審判長法官 游智棋
26 法官 譚德周
27 法官 潘曉萱

28 以上正本係照原本作成。

29 本判決不得上訴。

30 中 華 民 國 114 年 5 月 15 日
31 書記官 陳佩伶