最高法院民事判決

107年度台上字第527號

上　訴　人　黃琴嘵
訴訟代理人　林永頌律師
　　嚴心吟律師
被上訴人　瓏山林企業股份有限公司
兼法定代理人　林鴻堯
共　同
訴訟代理人　吳姝叡律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國106年12月13日臺灣高等法院第二審更審判決（106年度重上更　字第20號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件上訴人主張：伊於民國96年2 月11日，與被上訴人瓏山林企業股份有限公司（下稱瓏山林公司）簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約）及房屋室內裝修設備貸款暨房屋變更設計約定書，約定以新臺幣（下同）1081萬元，購買該公司規劃興建之「博物館建案」編號第D2號第貳樓房屋（含編號105、106號停車位，下稱系爭房屋）；及與被上訴人林鴻堯簽訂土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭房地契約），約定以3618萬元，購買系爭房屋坐落基地即臺北市○○區○○段○○○○○ ○號土地之應有部分（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）。伊已給付5 期房屋價款214萬元、土地價款725萬元。詎被上訴人未依約辦理交付系爭房地，且將之出賣予訴外人陳貞端，屬一屋兩賣、無確保產權清楚之情形，違反系爭房屋契約第21條第1項、系爭土地契約第8條第1 項之約定，伊乃依系爭房屋契約第21條第1項及第23條第1項、系爭土地契約第8條第1項及第10條第1 項約定，暨依民法第226條、第256條給付不能規定，以101年7月11日民事上訴聲明更正狀（下稱系爭書狀，法院於101年7月12日收）繕本送達為解除系爭房地契約之意思表示，自得

依系爭房屋契約第23條第1項、系爭土地契約第10條第1項及民法第226條規定，求為命瓏山林公司、林鴻堯給付214萬元、723萬6000元，及均加計自101年7月13日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

被上訴人則以：上訴人係依民法第226條、第256條給付不能規定，以系爭書狀解除系爭房地契約，非依系爭房屋契約第21條第1項、系爭土地契約第8條第1項及第10條第1項約定解除，自不得依系爭房屋契約第23條第1項、系爭土地契約第10條第1項之約定請求給付約定之違約金。縱認上訴人得請求違約金，上訴人並未因伊將系爭房地轉售第三人而受有任何損害或所失利益。且上訴人給付第6期款若無遲延，伊可依約移轉、交付系爭房地，上訴人不會受有損害，縱認受有損害，其對於損害之發生與有過失，應免除伊之賠償責任，將違約金酌減至零等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人上開敗訴之判決，駁回上訴人之上訴，無非以：上訴人於96年2月11日，與瓏山林公司簽訂系爭房屋契約，購買系爭房屋，總價1081萬元；與林鴻堯簽訂系爭土地契約，購買系爭土地，總價3618萬元。上訴人已給付5期房屋價款214萬元、土地價款725萬元。系爭房屋契約第21條第1項、第23條第1項約定：本合約房地，瓏山林公司保證產權清楚、無一屋數賣。訂約後發覺該房地產權有上述糾紛致影響上訴人權利時，上訴人得定相當期限催告瓏山林公司解決，倘逾期仍未解決，上訴人得解除本契約，並依第23條違約之處罰規定處理。瓏山林公司除應將上訴人已繳之房地價款及遲延利息全部退還外，並同時賠償房地總價款20%之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。系爭土地契約第8條第1項、第10條第1項約定：本合約土地，林鴻堯保證產權清楚，除有不可歸責於林鴻堯之事由外，如有任何糾葛，均由林鴻堯負責理清，不得使上訴人有絲毫受損，若因而造成上訴人損失，林鴻堯應負賠償責任。雙方並同意依第10條違約之處罰規定處理。林鴻堯違反第8條規定者，經上訴人催告相當期間，仍未能改善時，上訴人得解除本契約。林鴻堯除應將上訴人已繳之土地價款及遲延利息全部退還

外，並同時賠償土地總價款20% 之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限等語。可知上訴人須依系爭房屋契約第21條第1項及系爭土地契約第8條第1項、第10條第1項約定解除契約，始得請求違約金。按解除權之發生原因，有由於當事人以契約約定者，謂之約定解除權；有由於法律規定者，謂之法定解除權，兩者行使性質不同，效果亦異。上訴人前寄給被上訴人之99年11月17日存證信函之記載，對照上訴人嗣後提出101年7月11日系爭書狀所載內容，可見上訴人於系爭書狀係依「給付不能」規定解除契約，並非依「系爭房屋契約第21條第1 項、系爭土地契約第8 條第1項、第10條第1項」約定解除契約，佐以上訴人以系爭書狀繕本送達為解除契約前，並未定期催告被上訴人，與其自陳依民法第226條、第256條規定被上訴人給付不能時，得不經催告而解除契約相符。況上訴人解除系爭房地契約之依據，應以系爭書狀所載為準，無從以其他書狀有表示解約依據包含系爭房地契約，遽認系爭書狀併行使系爭房地契約之約定解除權，亦不得謂其後表示解約依據包含系爭房地契約為由而當然補正。上訴人於99年11月17日存證信函非依系爭房地契約約定解約，亦難據此推斷系爭書狀有包含依系爭房地契約約定解除契約。上訴人既非依系爭房屋契約第21條第1 項、系爭土地契約第8條第1項、第10條第1 項約定解除系爭房地契約，其依系爭房屋契約第23條第1項、系爭土地契約第10條第1項約定，請求瓏山林公司、林鴻堯依序給付214萬元、723萬6000元本息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

惟按原告就數項訴訟標的之法律關係而為單一聲明之請求者，為客觀的訴之合併。於此情形，法院倘經審究原告其中之一項訴訟標的為無理由時，即應另就他項訴訟標的之法律關係為審判。查上訴人於本院發回前原審追加主張：上訴人依系爭合約解除契約後，得請求被上訴人給付已繳同額之懲罰性違約金作為損害賠償，懲罰性違約金依系爭房屋契約第23條第1 項後段、土地契約第10條第1項後段約定，並重疊合併民法第226條第1項、第260條規定作為損害賠償之依據，損害為被上訴人轉售之差價等語（見原

審上更　卷第257頁反面、第350頁、第395頁），案經本院發回後，上訴人雖就其所受之損害有所敘明（見原審上更　卷　第30頁、第85頁、第148頁），但未就民法第226條第1項、第260條等訴訟標的再為主張，該訴訟標的是否撤回或捨棄，並不明確，乃原審未予以闡明釐清，逕以上訴人依系爭房屋契約第23條第1 項、土地契約第10條第1項約定請求無理由，關於上訴人依民法第226條第1項、第260條規定為請求，是否有理由，恝置不論，即為上訴人敗訴之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查上訴人請求前揭法定遲延利息，係於原審為訴之追加，案經發回，宜併注意及之。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　10　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　高　孟　焄

法官　袁　靜　文

法官　彭　昭　芬

法官　陳　玉　完

法官　蘇　芹　英

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　22　　日