最高法院民事判決

108年度台上字第1502號

上　訴　人　陳孟傑
訴訟代理人　李采霓律師
　　董家均律師
上　訴　人　上閣屋餐廳股份有限公司
法定代理人　蔣正男
訴訟代理人　陳昌義律師
　　陳彥廷律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，兩造對於中華民國 108 年3月19日臺灣高等法院第二審更審判決（106年度重上更㈡字第156號），各自提起一部上訴或上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人上閣屋餐廳股份有限公司給付及駁回上訴人陳孟傑其餘上訴，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件上訴人陳孟傑主張：伊經訴外人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）居間，於民國100年1月9 日與對造上訴人上閣屋餐廳股份有限公司（下稱上閣屋公司）簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），購買該公司所有坐落臺北市○○區○○段0小段000、000000、000地號土地應有部分各59,770/460,693 ，及其上門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號、地下室、地下室之1、000號、000巷0號、○○○路0段000巷00號建物所有權全部（下稱系爭不動產）。伊係因上閣屋公司之法定代理人蔣正男表示系爭不動產現出租予訴外人翔雁國際股份有限公司（下稱翔雁公司）之月租金為新臺幣（下同）63萬元，始同意以3億3,600萬元購買系爭不動產。然上閣屋公司與翔雁公司約定之月租金實際僅30萬元，違反系爭買賣契約第15條第7 項約定，伊已解除系爭買賣契約，上閣屋公司應返還其已受領之價金3,240 萬元。縱系爭買賣契約係由上閣屋公司合法解除，並沒入上開價金為違約金，然上閣屋公司未受損害，應依民法第252 條規定酌減至零等情，備位

依民法第179條，於原審追加依民法第259條第2 款規定（見原審重上卷㈠第30 頁），求為命上閤屋公司給付伊3,240萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算利息之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

上閤屋公司則以：伊未隱匿翔雁公司於100年3月份前折半給付系爭不動產之月租金，對造上訴人陳孟傑不得據此解約。陳孟傑未依約於100年2月15日前繳納備證用印款，伊定期催告，其仍未履行，伊因於同年3月3日解除系爭買賣契約，並沒收其已繳價金3,240萬元，該價金其中500萬元屬違約定金，其餘縱屬違約金，亦未過高，不得酌減；縱得酌減，應於法院判決確定時，始得起算法定遲延利息等語，資為抗辯。

原審將第一審所為陳孟傑備位之訴敗訴之判決一部予以廢棄，改判命上閤屋公司給付陳孟傑1,944 萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息；一部予以維持，駁回陳孟傑其餘上訴，係以：陳孟傑經永慶房屋仲介，於100年1月9 日與上閤屋公司簽訂系爭買賣契約，向該公司購買系爭不動產，約定買賣價金為3億3,600萬元。陳孟傑已給付第1期價金3,360萬元至履約保證專戶，上閤屋公司自其中取得3,240 萬元，為兩造所不爭執。次查蔣正男於99年11月22日邀集各家仲介人員洽談系爭不動產委託銷售事宜時，已提及因金融海嘯，系爭不動產出租予翔雁公司之月租金減半，之後會漲回63萬元。上閤屋公司於100年2月18日提出其與翔雁公司在98年3月6日簽訂之房屋租賃契約雖約定租期自98年3月7日起至103年5月31日止，第1年至第3年租金每月30萬元，第4年至第5年每月租金31萬5,000 元，押租保證金60萬元；惟其與翔雁公司已於100年2月25日另行簽約，約定100年3月1日至100年4月30日之月租金63萬元，100年5月1日至103年5月31日之月租金66萬1,500元。系爭買賣契約第15條第7項亦約定：系爭不動產現況有租賃情事，月租金自100年3月1 日至100年4月30日為63萬元。足見兩造於簽約時已預見系爭不動產之月租金自100年3月起將調升為63萬元，且同意自斯時起算租金，系爭不動產月租金於100年1月9 日簽約時是否為63萬元，應非兩造締約時考

量之要素，陳孟傑主張伊已合法解除系爭買賣契約，依民法第259條第2 款規定請求上閤屋公司返還其已繳價金3,240萬元本息，自屬無據。陳孟傑未依系爭買賣契約第2 條約定，於100年2月15日前給付上閤屋公司備證用印款3,360 萬元，上閤屋公司定期催告無效，於同年3月3日以存證信函向陳孟傑為解除系爭買賣契約之意思表示，系爭買賣契約業經上閤屋公司合法解除，上閤屋公司得依該契約第11條第2 項後段約定，將陳孟傑已給付之買賣價金沒收做為違約金，該違約金屬賠償總額預定性質。審酌系爭不動產買賣總價3億3,600 萬元，陳孟傑已給付價金3,360萬元，其中包括斡旋金轉作定金，再充為買賣價金之500 萬元，以及履約保證專戶內之120 萬元；上閤屋公司因解除契約，受有支付永慶房屋仲介費840 萬元，以及無法取得全部買賣價金利息之損失，系爭不動產仍由上閤屋公司出租，自簽約至其解約之期間未逾 2 月，及社會經濟狀況及平衡買賣雙方利益等情，認上閤屋公司將所受領3,240萬元價金全數沒收，顯然過高，應依民法第252條規定，酌減為40％即1,296 萬元，酌減後，上閤屋公司沒收之其餘1,944萬元，即無法律上原因。故陳孟傑備位依民法第179條規定，請求上閤屋公司返還1,944 萬元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息5 ％計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

查債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，固可發生遲延責任之問題，而行使以後即能免責。系爭買賣契約第15條特別約定事項第7 項約定：「甲（陳孟傑）、乙（上閤屋公司）雙方確認，本標的物現況有租賃情事，月租金自民國100年3月1日起至民國100年4月30日為新台幣陸拾參萬元整、自民國100年5月1日起至民國103年4月30日為新台幣陸拾陸萬壹仟伍佰元整（含稅）、押租保證金新台幣壹佰貳拾陸萬元整，租期至民國 103年4月30日止，...。乙方應於民國100年1月31日前交付租賃契約書予代書作為買賣契約書附件」，有該買賣契約書在卷可稽（見第一審卷第19頁反面）。上閤屋公司於100年2月18日提出其與翔雁公司在98年3月6日簽訂之租約，租期自98年3月7日起至103年5

月31日止，第1年至第3年租金每月30萬元，第4年至第5年每月租金31萬5,000元；嗣提出其與翔雁公司於100年2 月25日簽訂之租約，租期自100年3月1日起至100年4 月30日止，每月租金63萬元，自100年5月1日起至103年5月31日止每月租金66萬1,500元，為原審認定之事實。果爾，陳孟傑於事實審主張：上閎屋公司未依約於100年1月31日提出與系爭買賣契約約定相符之租約，伊已於同年2月24日委請律師發函，就備證用印款3,360萬元之給付為同時履行之抗辯，上閎屋公司不得解除契約等語（見原審重上字卷㈡第147、183、184頁），並提出律師函為證據（見第一審卷第31、32 頁），即攸關陳孟傑是否應負給付價金遲延之責任，上閎屋公司得否解除系爭買賣契約並沒收陳孟傑已繳之價金做為違約金，自屬重要之攻擊方法。原審未於判決書理由項下記載其取捨之意見，遽為陳孟傑不利之判斷，已有判決不備理由之違法。次查民法第182條第2項所定之附加利息與同法第233條第1項前段規定之遲延利息不同。前者係不當得利受領人受領利益時，就該利益使用所產生之利益，性質上屬不當得利，應自受領人知無法律上之原因時起算。後者係賠償債務給付遲延所生相當利息之損害，依同法第229 條規定，其給付有確定期限者，自期限屆滿時起算；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，其催告定有期限者，自期限屆滿時起算。陳孟傑於起訴時係請求上閎屋公司給付3,240 萬元及遲延利息（見第一審卷第225 頁），嗣主張上閎屋公司應依民法第182條第2項規定，自知無法律上原因時起，加付利息，且應類推適用民法第959條第2項規定，自訴狀送達之日起，視為惡意受領人而應附加利息（見原審重上更㈠卷㈡第183、184頁）。原審命上閎屋公司給付利息，僅謂「故上訴人就超過1,944 萬元違約金部分，請求被上訴人給付自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利息部分，為有理由；逾此範圍之請求，則無理由」，對陳孟傑係依何權利請求給付利息，有否訴之追加情事，未查明審認，復未敘明其准否之法律上依據，逕為判決，並嫌速斷。兩造上訴論旨，各自指摘原判決上開於其不利部分違背法令

，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　　110　　年　　3　　月　　18　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　鄭　純　惠

法官　謝　說　容

法官　周　舒　雁

法官　李　瑜　娟

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　24　　日