最高法院民事判決

109年度台上字第2975號

上　訴　人　上閣屋餐廳股份有限公司
法定代理人　蔣　正
訴訟代理人　陳昌義律師
被 上訴 人　允泰開發有限公司
法定代理人　王　芳　怡
被 上訴 人　王黃好款
　　王　君　如
　　王　麗　文
　　王　秀　蘭
　　王　義　強
　　王　秀　玲
　　王　維　聖
共　　同
訴訟代理人　徐子雅律師
　　洪士傑律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國108 年10月15日臺灣高等法院第二審判決（108 年度上字第81號），提起一部上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人再連帶給付上訴人新臺幣貳佰捌拾叁萬叁仟伍佰元本息之其餘上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件上訴人主張：伊分別於民國102 年6月4日、同年月11日，以新臺幣（下同）604 萬元、1285萬元合計1889萬元，向被上訴人允泰開發有限公司（下稱允泰公司）、王泰清（於108 年2月17日死亡，由被上訴人王黃好款以次7人繼承並聲明承受訴訟，下合稱王黃好款等7 人）購買「玄泰A+」建案D3棟1 樓（下稱系爭房屋）之預售屋（含車位）及基地應有部分（下合稱系爭房地），分別簽訂房屋預訂買賣契約書、

土地預訂買賣契約書（下分稱系爭房屋、土地契約，合稱系爭房地契約），伊已支付價金567萬元。惟系爭房屋正面2樓上方大理石（下稱系爭牆面）嚴重滲漏、遇雨反黑變色，伊因允泰公司未依限完成修繕，復將之出售他人而給付不能，伊已解除系爭房地契約。又雙方已協議迨系爭牆面修復後始進行驗收交屋、付款，伊未違約，允泰公司解約不合法，縱屬合法，被上訴人沒入之違約金過高，應酌減至0 。依系爭房屋、土地契約約定，2 合約具不可分之連帶關係等情。爰依民法第259條第2款、第179 條規定，求為命被上訴人（其中王黃好款等7 人於繼承王泰清之遺產範圍內）再連帶給付上訴人283萬3500元，及加計自106 年4月11日起算之法定遲延利息之判決（第一、二審判命允泰公司、王黃好款等7 人於繼承王泰清之遺產範圍內連帶，各給付283萬6500 元及加計自106年4月11日起算之法定遲延利息，並負不真正連帶債務部分，未據允泰公司、王黃好款等7 人聲明不服；其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人則以：系爭牆面並無瑕疵，兩造未合意改善系爭牆面反黑現象經驗收後再行交屋、付款之協議。況伊已更換系爭牆面所有石材，並通知上訴人，伊未給付遲延，上訴人不得拒絕交屋、給付尾款，其解約不合法。上訴人未依限辦理交屋給付尾款，經伊合法解除系爭房地契約，伊依約沒入價金15%之違約金283萬3500元，並未過高等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人上開請求部分，維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：屬系爭房地契約買賣範圍之系爭牆面，於105 年間確有反黑現象，稽諸證人劉俊宏、王義強、李銘堯之證述及劉俊宏於LINE之對話紀錄，非牆面有嚴重滲水情形，而係該外牆石材含水量變化之自然現象，於水氣散發後即會恢復原貌，兩造並合意允泰公司改善系爭牆面之反潮變黑現象後，再行交屋、付款。允泰公司依約於 106 年3 月15日就系爭牆面更換為吸水率較差石材後，遇雨已不易發生石材反潮變黑現象，並已通知上訴人。參以兩造簽訂

系爭房地契約所載，及前述因系爭牆面改善之約定內容，未見允泰公司須提出系爭牆面修繕完成之證明，依卷附存證信函及回執影本，允泰公司於106年3月20日通知上訴人文到 5日內辦理交屋並繳清價金，同日送達上訴人，堪認允泰公司已依債務本旨提出給付，無遲延給付之情。況系爭牆面反黑之修繕，非系爭房地契約之主給付義務，縱允泰公司未修繕完成，上訴人亦不得據以解除系爭房地契約，上訴人依系爭房屋契約第14條、第28條第3 款、系爭土地契約第15條、第16條第3款約定及民法第254條規定解除系爭房地契約，自非有據。惟上訴人於收受前開允泰公司存證信函後，未依系爭房屋契約第12條第1項、第14條第4項約定，於允泰公司通知後7日內配合驗屋，及5日內配合辦理交屋，暨付款手續，僅以允泰公司應提出系爭牆面修繕完成證明為由，一再拖延契約之履行，允泰公司於106年3月28日依系爭房屋契約第24條第2項第1款、系爭土地契約第12條第2項第1款約定，解除系爭房地契約，自無不合，被上訴人嗣於同年8 月31日將系爭房地出售他人，致未能交付系爭房地予上訴人而給付不能，無可歸責性。上訴人依民法第256 條、第226條第1項規定解除系爭房地契約，亦屬無據。其次，被上訴人解除系爭房地契約既屬合法，依系爭房屋契約第24條第2項第1款、系爭土地契約第12條第2項第1款：「二、…賣方得逕行解除本契約，解約後依下列方式辦理：㈠賣方得自買方已繳納之價款中沒收本約買賣總價款15%為違約金，…」之約定，沒收依房地總價15%計算之違約金283萬3500 元（即1889萬元之15%），未超過「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項第24條第4 款針對一般交易所為衡平規範之規定限制，難認有過高情事。被上訴人逾該違約金所收取之價金283萬6500 元，為無法律上原因所受利益，酌以系爭房屋契約第28條第3款、系爭土地契約第15條、第16條第3款之約定，二者屬聯立契約，具有連帶不可分性，復經上訴人以 106年3 月31日函催允泰公司於10日內退還價金及法定遲延利息

，並於同日送達允泰公司，亦有該存證信函及收件回執影本可按。是上訴人請求被上訴人各給付（允泰公司給付、王黃好款等7人連帶給付）逾283萬6500元及自106年4月11日起加計法定遲延利息，並負不真正連帶責任之請求，為無理由等詞，為其判斷之基礎。

四、按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為賠償性違約金。本件系爭房屋契約第24條第2項第1款、系爭土地契約第12條第2項第1款關於違約金之約定，究為賠償總額預定之違約金抑或係懲罰性違約金之性質？原審未予究明審認，僅泛稱為違約金，遽認違約金為283萬3500 元，已有未合。次按民法第252 條規定審酌違約金有無過高情事而應予酌減時，須依一般客觀事實、社會經濟狀況、及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，自得比照債權人所受利益減少其數額。查上訴人於被上訴人通知解除契約之前，已繳價金567 萬元，並未曾交屋，為原審認定之事實。是其已就債務為一部履行，且未曾就系爭房屋為使用收益，乃原審未說明本件違約金按房地總價15％計算為 283萬3500元，與當事人所受損害情形是否相當，復未審酌被上訴人因上訴人一部履行所受利益，徒以該約定未逾衡平規範之定型化契約條款限制，遽認本件違約金約定並無過高，而為上訴人不利之論斷，亦有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分為不當，求予廢棄，非無理由。又法院酌減違約金為判決後，始生形成效力，當事人必於法院為酌減裁判之法律效果形成後，有請求權之一方對他方之請求權始確定發生，他方至此始負給付遲延之責，是倘上訴人能再請求被上訴人給付，其

利息自何時起算？案經發回，宜併注意及之。

五、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478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　15　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　林　金　吾

法官　陳　靜　芬

法官　石　有　為

法官　李　媛　媛

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　27　　日