

最高法院民事裁定

109年度台上字第3112號

上訴人 趙甘羅
江維仁
江美荷
莊京憲
王亞雯
范文駿

共同

訴訟代理人 陳守文律師
上訴人 森築開發股份有限公司
法定代理人 魏夢麟
訴訟代理人 莊志成律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，兩造對於中華民國108年11月29日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第81號），各自提起上訴或一部上訴，本院裁定如下：

主文
兩造上訴均駁回。

第三審訴訟費用由兩造各自負擔。

理由
按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之；又判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；且提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，其依民事訴訟法第469條之1規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。同法第467條、第468條、第470條第2項定有明文。是當事人提起上訴，如依同法第469條規定，以原判決有所列各款情形之當然違背法令為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決有合於各該條款規定情形之具體內容，及係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實；如依同法第469條之1規定，以原判決有前條以外其他不適用法規或適用不當為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判

01 決所違背之法令條項，或有關解釋字號，或成文法以外之習慣或
02 法理、法則等及其具體內容，暨係依何訴訟資料合於該違背法令
03 之具體事實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或
04 其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。上訴狀或理由
05 書如未依上述方法表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，
06 即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。本件兩造對於
07 原判決不利其部分，各自提起上訴、一部上訴，雖以各該部分判
08 決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證
09 據、認定事實、解釋意思表示之職權行使，所論斷：上訴人趙甘
10 羅、江維仁、江美荷、莊京憲、王亞雯、范文駿（下各以其名稱
11 之，合稱趙甘羅等6人）分別向對造上訴人森築開發股份有限公
12 司（下稱森築公司）購買「上河園」預售屋建案（下稱系爭建案
13 ）之房地，趙甘羅等6人簽訂系爭契約前，已由森築公司提供5日
14 以上期間審閱屬定型化契約性質之系爭契約全部條款內容，或已
15 有充份了解契約條款機會並拋棄該審閱期間權利。森築公司非不
16 得於系爭契約第25條第2項第1款擬定買方違約金按房地總價款百
17 分之15計算之定型化契約條款，系爭契約第25條第1項第3款約定
18 賣方違約金亦按房地總價款百分之15計算，雙方就違約應負之責
19 任相當，合於平等互惠原則，而無對消費者有顯失公平或存在所
20 謂剝奪消費者磋商權利情事。系爭建案雖發生工人於公共區域施
21 工墜落致死之系爭工安事故，然非屬內政部民國92年6月26日內
22 授中辦地字第0920082746號函公告修訂之「不動產委託銷售契約
23 書範本」附件一「不動產標的現況說明書」項次11所定賣方應說
24 明之事項，且不構成交易市場所謂「凶宅」瑕疵。森築公司復無
25 趙甘羅等6人所指詐欺、房地瑕疵情形，趙甘羅等6人均未能合法
26 撤銷、解除系爭契約或請求減少價金。因趙甘羅等6人均未依系
27 爭契約按工程進度分期支付價款，經森築公司定期催告仍未給付
28 ，森築公司依系爭契約第7條、第8條、第25條第2項第1款之約定
29 ，合法解除系爭契約並沒收趙甘羅等6人已繳按房地總價百分之
30 15計算之違約金（即趙甘羅新臺幣〈下同〉237萬9000元、江維
31 仁256萬5000元、江美荷272萬5500元、莊京憲320萬2500元〈即1

59萬4500元+160萬8000元〉、王亞雯310萬9500元、范文駿158萬5500元)。然森築公司因系爭契約合法解除，就趙甘羅等6人購買之房地均受有不等額之跌價損失；森築公司經原審闡明舉證後，僅提出代銷公司愛山林建設開發股份有限公司(下稱愛山林公司)出具之領款證明影本，而未提出其與愛山林公司簽訂之行銷企劃合約書影本所約定愛山林公司請領服務費時所開立之發票、森築公司對應簽發之票據證明之，該合約書復約定30戶保留戶不計服務費，森築公司抗辯其就系爭契約支出代銷服務費，並不可信；森築公司未提出其因履行系爭契約而支出如何之稅費，至於森築公司為完成系爭建案所支出之稅費，不因系爭契約解除而成為無益支出，森築公司抗辯上開稅費應計入其因解約所受之損害，亦無可取；衡諸前述森築公司所受損害，森築公司依約對趙甘羅、江維仁、江美荷沒收充違約金者，均未超過其實際損害額，惟依約對莊京憲、王亞雯、范文駿沒收充違約金者，超過其實際損害甚多，顯然過高，應予酌減為莊京憲172萬9590元(即89萬9750元+82萬9840元)、王亞雯105萬90元、范文駿101萬5570元，森築公司應返還沒收超過酌減後之數額以外違約金。則莊京憲、王亞雯、范文駿依民法第179條規定請求森築公司依序給付147萬2910元、205萬9410元、56萬9930元，核屬有據；至渠等與趙甘羅、江維仁、江美荷另依民法第92條、第256條、第359條撤銷、解除系爭契約、減少價金及依民法第179條規定(逾此)所為請求，均核非有據等情，分別指摘為不當，並就原審已論斷或其他與判決結果無礙事項，泛言未論斷或論斷錯誤，而非表明依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，難認已合法表明上訴理由。依首揭說明，應認其上訴為不合法。末按民事訴訟法第199條規定審判長之闡明義務或闡明權之行使，應限於辯論主義範疇，故審判長並無闡明令當事人提出新訴訟資料之義務。又調查證據之方法，法院原可衡情取捨，不為當事人請求所拘束。查原審先以108年3月11日函請森築公司說明因系爭契約支付代銷公司之金額若干，並提出相關證明文件，經森築公司提出愛山林公司出具之領款證明影本後，再經原審以同年4月25日函請森築公司說明支付

代銷報酬之方法及其證據。原審因依當事人之主張，本於調查證據之結果確定事實，並以之作為適用法律之基礎，認森築公司未舉證其就系爭契約支出代銷費用，而未再依其所請傳喚愛山林公司總經理張境在，屬法院調查證據取捨之職權行使，而為不利森築公司判決，自無何突襲性裁判或未盡闡明義務或違反證據法則可言，附此敘明。

據上論結，本件兩造上訴均為不合法，依民事訴訟法第481條、第444條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 110 年 6 月 3 日

最高法院民事第七庭

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 6 月 15 日