臺灣高等法院民事判決

108年度上字第642號

上　訴　人　寶悅建設股份有限公司
法定代理人　許清芳
上　訴　人　席中珍
共　　同
訴訟代理人　李平義律師
複　代理　人　李琳華律師
被　上訴　人　方素秋
訴訟代理人　林志強律師
複　代理　人　陳姵妤律師
　　郭俊廷律師

上列當事人間請求返還價款等事件，上訴人對於中華民國108年3月28日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第451號第一審判決提起上訴，本院於108年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決除確定部分外，關於㈠命上訴人寶悅建設股份有限公司給付逾新臺幣柒拾壹萬肆仟元及如附表一所示利息部分；㈡命上訴人席中珍給付逾新臺幣貳佰貳拾萬捌仟元及如附表二所示利息部分；㈢上開㈠、㈡部分之假執行宣告；㈣訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開㈠至㈢廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之五十九，由上訴人寶悅建設股份有限公司負擔百分之八，餘由上訴人席中珍負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊就訴外人真晶建設股份有限公司（下稱真晶公司）在臺北市○○區○○段○○段00000000000地號土地（下各以地號稱之，合稱系爭土地）上興建之「新第來亨建築No.78」預售建案（下稱系爭建案），於民國（下同

）95年10月17日、18日、20日依序就系爭建案編號0棟0樓、0棟0樓房屋（下合稱系爭房屋）與真晶公司簽訂房屋買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約），約定買賣總價依序為80萬元、72萬元；另就G棟8樓、H棟8樓坐落系爭土地應有部分（下與系爭房屋合稱系爭房地）與席中珍簽訂土地買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約），約定買賣總價依序為318萬元、286萬元；復就系爭建案編號10停車位（下稱系爭停車位）與真晶公司、席中珍簽訂預售停車位買賣契約書（下稱系爭停車位買賣契約，下與系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約合稱系爭買賣契約），約定停車位之土地價款為118萬元、建物價款為30萬元。伊自95年10月至96年5月間如期給付房屋價款33萬元、土地價款72萬元、停車位之房屋價款8萬元及土地價款28萬元，共計141萬元。伊嗣於97年3月19日與上訴人寶悅建設股份有限公司（下稱寶悅公司）簽訂補註條款（下稱系爭補註條款），同意由寶悅公司承受真晶公司就系爭房屋買賣契約、停車位房屋部分買賣契約之權利義務。臺北市政府工務局就系爭建案於94年8月16日核發之94建字第370號建造執照（下稱系爭建照）已逾期失效，且系爭建案坐落系爭土地業經席中珍移轉所有權予訴外人敦悅建設股份有限公司、台北市教育會，上訴人亦自承系爭建案確定無法興建。上訴人就上開買賣契約已給付不能，且屬可歸責於己之事由所致，爰依民法第256條規定，以起訴狀繕本送達向上訴人解除系爭買賣契約，再依民法第259條第1款、第2款規定、系爭房屋買賣契約第20條第1項前段、第4項、系爭土地買賣契約第11條第1項前段、第5項約定（依契約約款之請求為於二審所為補充陳述），請求寶悅公司返還已付房屋價款41萬元（如附表1編號1至5所示房屋價款33萬元、編號6至8所示停車位房屋價款8萬元）及如附表1編號1至8所示利息，請求席中珍返還已付土地價款100萬元（如附表2編號1至3所示土地價款72萬元、編號4至6所示停車位土地價款28萬元）及如附表2編號1至6所示利息。另依民法第226條第

1項規定，請求寶悅公司給付損害賠償72萬3012元，請求席中珍給付損害賠償292萬8653元；或依系爭房屋買賣契約第20條第1項後段、系爭土地買賣契約第11條第1項後段約定（於二審為補充陳述），請求寶悅公司給付違約金30萬4000元【(800,000+720,000)*20%=304,000】、席中珍給付違約金120萬8000元【（3,180,000+2,860,000)*20%=1,208,000】，依系爭房屋買賣契約第20條第4項、系爭土地買賣契約第11條第4項、第5項約定（於二審為補充陳述），請求寶悅公司、席中珍依序給付損害賠償41萬9012元、172萬0653元等語。聲明求為判決：㈠寶悅公司應給付被上訴人113萬3012元（410,000+723,012=1,133,012）及如原判決附表1所示利息。㈡席中珍應給付被上訴人392萬8653元（1,000,000+2,928,653=3,928,653）及如原判決附表2所示利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：訴外人陳志棟於95年4月11日與席中珍簽訂買賣契約，約定由席中珍以總價1億3384萬元向陳志棟買受000、000地號土地，並由席中珍與訴外人台北市教育會、陳志棟簽立合建增補協議書（下稱合建增補協議），約定原由陳志棟以所有000、000地號土地與台北市教育會以所有000地號土地簽訂之合建契約（下稱合建契約）增加席中珍為當事人，由陳志棟、席中珍共同負擔陳志棟就系爭合建契約之權利義務，並由席中珍於95年5月間申請變更系爭建照（合建基地由000、000地號土地增加000地號土地及增加建築容積）。陳志棟依合建增補協議應配合席中珍辦理合建相關事宜，惟陳志棟均未履行，致席中珍無法達成與台北市教育會以合建方式開發系爭土地之目的，造成兩造間系爭買賣契約給付不能，乃不可歸責於伊等，被上訴人依民法第256條規定解除買賣契約，再依民法第226條第1項規定請求伊等負損害賠償責任，為無理由。次依系爭房屋買賣契約第20條第1項、系爭土地買賣契約第11條第1項約定，解約時伊等不須就返還價金附加自受領時起算之利息。又被上訴人於96年間，

至遲於97年間簽署系爭補註條款時，即知悉系爭建案無法興建，被上訴人自96年中旬後未再給付上訴人任何價金，伊等於97年3月19日向被上訴人表達退還價款之意，被上訴人卻置之不理，被上訴人請求利息超過起訴狀繕本送達前5年部分，罹於消滅時效。另被上訴人就利息損害之擴大與有過失，依民法第217條第1項規定應予減免，且被上訴人有權利濫用及違反誠信原則情事。縱認被上訴人因系爭買賣契約解除而受有損害，伊等應依系爭房屋買賣契約第20條第1項後段、系爭土地買賣契約第11條第1項後段約定給付違約金，為損害賠償預定性質，且該違約金約定過高，應予酌減。又系爭房屋買賣契約第20條第4項、系爭土地買賣契約第11條第4項、第5項不適用於本件情形，被上訴人據以請求伊等賠償增值利益之損害，為無理由。況被上訴人僅繳納部分價款，客觀上無法取得買賣標的之所有權，亦無受有民法第216條第2項規定所失利益可言，且被上訴人自承停車位部分並無損害，計算損害賠償不應計入停車位之價值。退步言，如認被上訴人得請求喪失增值利益之損害，應以伊等依買賣契約應給付日即96年2月24日時系爭房地之價值計算，並依民法第216條之1規定扣除被上訴人未為對待給付之剩餘價款，且應以被上訴人已支付價款與買賣總價款之比例計算其得請求之損害，以符合民法第148條第2項規定等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起一部上訴，寶悅公司上訴聲明：㈠原判決關於命寶悅公司給付被上訴人超過41萬元部分（即命寶悅公司給付原判決附表1編號9之72萬3012元）暨命給付如原判決附表1所示各項利息部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。席中珍上訴聲明：㈠原判決關於命席中珍給付被上訴人超過100萬元（即命席中珍給付原判決附表2編號7之292萬8653元）暨命給付如原判決附表2所示各項利息部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。【上訴人就原審判決敗訴

未提起上訴部分（即寶悅建設、席中珍應返還價款依序為41萬元、100萬元部分），不在本件裁判範圍內，下不贅述。】

四、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人就真晶公司預計在系爭土地上興建之系爭建案，於95年10月17日、18日、20日就G棟8樓、H棟8樓房屋與真晶公司訂立系爭房屋買賣契約，約定買賣總價依序為80萬元、72萬元；另就G棟8樓、H棟8樓房屋坐落系爭土地應有部分與席中珍訂立系爭土地買賣契約，約定買賣總價依序為318萬元、286萬元；又就系爭停車位與真晶公司、席中珍簽訂系爭停車位買賣契約，約定停車位之土地價款為118萬元、建物價款為30萬元。

㈡被上訴人自95年10月至96年5月間，如期給付寶悅公司如附表1編號1至5所示之房屋價款33萬元及編號6至8所示之停車位房屋價款8萬元，給付席中珍附表2編號1至3所示之土地價款72萬元及編號4至6所示之停車位土地價款28萬元，其餘價款尚未給付。

㈢被上訴人於97年3月19日與寶悅公司簽訂系爭補註條款，同意系爭房屋買賣契約、系爭停車位買賣契約關於賣方真晶公司之權利義務全部由寶悅公司承受。

㈣系爭建案所申請之系爭建照已逾期失效，上訴人就系爭買賣契約之履行已陷於給付不能。

五、被上訴人主張上訴人就系爭買賣契約陷於給付不能，伊以起訴狀繕本之送達向上訴人解除契約，上訴人依民法第259條第1款、第2款、系爭房屋買賣契約第20條第1項前段、第4項、系爭土地買賣契約第11條第1項前段、第5項，應返還已付買賣價款及附加自受領時起之利息，另依民法第226條第1項、系爭房屋買賣契約第20條第1項後段、第4項、系爭土地買賣契約第11條第1項後段、第4項、第5項，應給付損害賠償及違約金等情，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯，茲就兩造爭執論斷如下：

㈠關於被上訴人依民法第259條第1項第2款、系爭房屋買賣契約第20條第1項前段、第4項請求寶悅公司給付如附表1編號1至8所示利息，依民法第259條第1項第2款、系爭土地買賣契約第11條第1項前段、第5項請求席中珍給付如附表2編號1至6所示利息部分：

1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。所謂「給付不能」，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意。查席中珍因與陳志棟間之買賣契約、合建契約、合建增補協議所生爭議訴訟多年，系爭建案之建造執照已逾期失效，確定無法興建等事實，有臺北市建築管理工程處施工進度案件明細、本院100年度重上更㈡字第33號民事判決、最高法院106年度台上字第189號民事裁定可稽（見原審卷1第229、323至356頁），上訴人為系爭房地及系爭停車位（下合稱系爭買賣標的）之出賣人，依系爭買賣契約負有興建、移轉系爭買賣標的所有權及交付系爭買賣標的之義務，惟系爭建照已失效，寶悅公司已不能興建系爭建案房屋，席中珍亦無法移轉系爭房屋、停車位所分攤之系爭土地所有權應有部分予被上訴人，上訴人就系爭買賣契約之履行已陷於給付不能，此情亦為上訴人所不爭執，堪認屬實。

2.次按債權人於有民法第226條之情形時，得解除其契約，為同法第256條所明定。又按民法第226條第1項規定給付不能之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在，及該債務嗣後給付不能，即得依上開規定，請求債務人負債務不履行損害賠償責任。倘債務人抗辯給付不能係因不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責。經查，寶悅公司承受真晶公司與被上訴人就系爭房屋及系爭停車位房屋部分之買賣契約，席

中珍與被上訴人間訂有系爭土地買賣契約及系爭停車位買賣契約（土地部分），而上訴人嗣後給付不能，依上開說明，上訴人抗辯其不可歸責，應負證明之責。上訴人辯稱：因陳志棟未依合建增補協議書之約定，配合席中珍辦理貸款作業、提供清償證明文件以塗銷抵押權、與席中珍履行系爭合建契約（含洽妥受理土地信託及建造起造人信託之受託人及融資銀行，以自益信託方式與受託人簽訂信託契約並辦妥信託登記）、協助席中珍以合建方式開發等義務，致席中珍無法達成與台北市教育會以合建方式開發系爭土地之目的，造成伊等不能履行系爭買賣契約，應屬不可歸責云云。惟真晶公司、席中珍明知系爭建案須透過合建契約、合建增補協議與台北市教育會合作開發，猶與被上訴人簽訂系爭買賣契約，寶悅公司嗣亦知悉系爭建案坐落土地發生糾紛，仍與被上訴人簽訂系爭補註條款承受真晶公司就系爭買賣契約之權利義務，上訴人就系爭買賣即應承擔陳志棟違約，導致合建契約不能順利履行之風險，則嗣後果因席中珍與陳志棟間債權債務關係發生爭執，導致系爭建案未能進行，應認上訴人就系爭買賣契約陷於給付不能，有可歸責之事由。從而，被上訴人主張因可歸責於上訴人之事由致系爭買賣契約給付不能，依民法第256條規定以起訴狀繕本於107年4月17日送達上訴人（見原審卷1第297、299頁），為解除系爭買賣契約之意思表示，洵屬有據。

3.再按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之。受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款定有明文。又系爭房屋買賣契約第9條第1項本文約定：「本預售房屋之建築工程應於接待中心拆除後，3個月內申報開工，自接待中心拆除後起算600日曆天內完成主建物，附屬建物及使用執照所定之必要設施，而以建築主管機關核發使用執照之日為

完工日……。」、第2項約定：「賣方如逾前款期間未開工或完工者，每逾1日應按已繳房地價款萬分之5計算遲延利息予買方，若逾期6個月仍未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第20條違約之處罰約定處理。」、第20條第1項約定：「賣方違反第9條第2項及第19條第1、2項約定者，買方得解除契約，解約時賣方除應將買方已繳之房地價款返還並應同時賠償房地總價款20%之違約金。」（見原審卷1第59至61、70、119至121、130頁）、系爭土地買賣契約第11條第1項約定：「因可歸責於賣方之事由，致本契約無法履行時，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之土地價款退還買方外，並應同時賠償土地總價款20%之違約金。」（見原審卷1第100、160頁）、系爭停車位買賣契約第5條第1項約定：「買賣雙方同意本停車位產權之移轉，於買方完成本約之義務後，應於使用執照核發日起6個月內辦理，並於登記完畢後兩個月內點交。」、第13條第2項約定：「賣方違反第5條規定逾期未辦登記或點交者，應按日給付買方已繳之停車位價款萬分之5之遲延利息，逾期達6個月者，買方得依前款規定以存證信函定相當期限催告解除契約。但因不可歸責於賣方之事由者，不在此限。」（見原審卷1第177、178、182、183頁）。經查，被上訴人主張上訴人給付不能，依民法第256條規定解除系爭買賣契約，其所憑事由，亦符合系爭房屋買賣契約第9條第1項本文、第2項、第20條第1項、系爭土地買賣契約第11條第1項、系爭停車位買賣契約第5條第1項、第13條第2項約定之解約事由，此為被上訴人所不爭執（見本院卷第555頁），依上開房屋及土地買賣契約約款，買方即被上訴人解除契約後，賣方應負回復原狀（即返還已收價款）之義務，但就是否應附加自受領時起之利息，未有訂定，系爭停車位買賣契約亦無類此約定，尚難認兩造約定上訴人僅負無息返還責任。被上訴人請求寶悅公司返還已付價款41萬元（房屋價款33萬元、停車位之房

屋價款8萬元），請求席中珍返還已付價款100萬元（房屋價款72萬元、停車位之房屋價款28萬元），及各自受領時起按年息5%計算之利息，為有理由，上訴人抗辯其無須附加利息償還，為無可取。

4.上訴人另辯以：伊等於97年3月19日向被上訴人表達退還價款之意，被上訴人請求利息超過起訴狀繕本送達前5年部分，罹於消滅時效等語。然查，被上訴人否認於97年間知悉系爭建案無法興建，陳稱於97年3月間寶悅公司通知要承受真晶公司之出賣人地位，迄107年2月2日才表示確定無法興建等語（見本院卷第557頁），上訴人並未舉證證明於97年3月19日曾向被上訴人表示要退還價款，且寶悅公司與被上訴人於該日另簽訂系爭補助條款，被上訴人同意由寶悅公司承受真晶公司關於系爭買賣契約之權利義務乙節，業如前述，復無其他事證足認真晶公司與被上訴人間之買賣契約已解除及寶悅公司所承受者為真晶公司之解約後退款、賠償等義務，要難認被上訴人於96、97年間即得行使請求返還價款之權利。準此，應認被上訴人於107年4月17日解除系爭買賣契約時，始得請求上訴人返還系爭買賣標的之價款，其請求權消滅時效應自斯時起算。是被上訴人請求上訴人償還自受領時起之利息，並未罹於民法第126條規定之5年時效期間，上訴人為時效抗辯而拒絕給付，委無足採。

5.上訴人又辯稱：被上訴人於97年間簽署系爭補註條款時，即知悉系爭建案無法興建，且自96年中旬後未再給付伊等任何價金，卻放任已付價款之利息損害擴大，顯與有過失，應減免伊應償還價金之利息等語。惟按契約解除後就金錢附加利息償還，為回復原狀之方法，並非損害賠償，當無民法第217條第1項過失相抵規定之適用，上訴人此部分所辯，要無足採。上訴人再抗辯：被上訴人長期不行使權利，係為獲取遠高於定期存款利率之利息，有民法第148條權利濫用及違反誠信原則之情事云云。然被上訴人因上

訴人給付不能而解除契約，依法請求上訴人償還所受領價款自受領時起之利息，為其債權之正當行使，尚難認係以損害上訴人為主要目的，並無民法第148條規定之適用，上訴人此部分所辯難認可採。

6.基上所述，被上訴人依民法第259條第2款契約解除後回復原狀之法律關係，請求寶悅公司就已繳之房屋價款33萬元及停車位房屋價款8萬元，給付如附表1編號1至8之利息，請求席中珍就已繳之土地價款72萬元及停車位土地價款28萬元，給付如附表2編號1至6之利息，為有理由。被上訴人另依系爭房屋買賣契約第20條第1項前段、第4項、系爭土地買賣契約第11條第1項前段、第5項請求上訴人給付上開利息，無須再予審論，附此敘明。

㈡關於被上訴人依民法第226條第1項、系爭房屋買賣契約第20條第1項後段請求寶悅公司給付30萬4000元，依民法第226條第1項、系爭土地買賣契約第11條第1項後段請求席中珍給付120萬8000元之損害賠償或違金約部分：

1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項前段定有明文。契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金。次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所明定。惟違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，自應受其約束。倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院雖得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額，然不因此排除債務人就違約金過高之利己事實

，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。

2.經查，上訴人有系爭房屋買賣契約第9條第2項、系爭土地買賣契約第11條第1項之違約情形，且其情節已構成給付不能，被上訴人雖表示依民法第256條規定解除系爭買賣契約，但兩造就上訴人因該違約事由致契約解除所負之責任範圍，既於系爭房屋買賣契約第20條第1項後段、系爭土地買賣契約第11條第1項後段明文約定，自應從其約定，被上訴人不得再依民法第226條第1項規定請求損害賠償。經查，被上訴人依上開約定，得請求寶悅公司、席中珍賠償各按系爭房屋、土地總價款20%計算之違約金依序為30萬4000元、120萬8000元（被上訴人就系爭停車位部分，未請求損害賠償或違約金，附此敘明）。上訴人雖抗辯：上開約款所謂房地總價款係指已繳價款云云，與契約文義不符，洵無足取。上訴人另辯稱：被上訴人已付系爭房地價款（不包含停車位）僅105萬元，不及系爭房地總價款一成，且自96年5月間起未再繳納任何價款，按房地買賣總價款20%計算違約金顯然過高，應予酌減等語。惟查，系爭買賣契約為真晶公司、席中珍擬定之定型化契約，寶悅公司嗣承受真晶公司之權利義務，上訴人既已盱衡自己履約之能力及違約之風險，本應受其拘束，且被上訴人因上訴人違約給付不能，致未能取得系爭房地所有權及為使用收益，而受有履行利益之損害，上訴人復未提出任何證據證明被上訴人所受損害顯然少於約定違約金額，其等抗辯違約金過高，應予酌減，委無可取。上訴人又辯以：被上訴人怠於行使權利，未盡善良管理人之注意義務，任憑系爭房地增值，所失利益不斷擴大，依民法第217條第1項規定應減免損害額云云。惟寶悅公司於107年2月2日始明確表示給付不能（見原審卷1第269至277頁），上訴人於107年4月17日解除契約，難認怠於行使權利，何況上訴人所負給付違約金責任，不因被上訴人何時行使解除權而有異，是上訴人此部分抗辯洵無足採。

3.從而，被上訴人依系爭房屋買賣契約第20條第1項後段請求寶悅公司給付違約金30萬4000元及如附表1編號9所示利息，依系爭土地買賣契約第11條第1項後段請求席中珍給付違約金120萬8000元及如附表2編號7所示利息，均屬可採。被上訴人另依民法第226條第1項規定請求上訴人給付上開金額之損害賠償，毋庸再予論斷，併予敘明。

㈢關於被上訴人依民法第226條第1項、系爭房屋買賣契約第20條第4項請求寶悅公司再給付41萬9012元（723,012-304,000=419,012），依民法第226條第1項、系爭土地買賣契約第11條第4、5項請求席中珍再給付172萬0653元（2,928,653-1,208,000=1,720,653）之損害賠償部分：

1.按賠償總額預定性之違約金，乃以該違約金作為債務人於債務不履行時之損害賠償總額之預定（或推定）。當事人有損害賠償總額預定性違約金之約定時，如債務人不履行債務時，債權人不得於請求違約金外，另行請求其他損害賠償。查系爭房屋買賣契約第20條第1項、系爭土地買賣契約第11條第1項所約定違約金係屬損害賠償額預定性質，為兩造所是認（見本院卷第555頁），是上開違約金應視為被上訴人因上訴人違約致契約解除所生損害總額之預定。被上訴人依民法第226條第1項規定請求寶悅公司、席中珍依序再給付41萬9012元、172萬0653元損害賠償，即非有據。

2.被上訴人另主張約定違約金不足以填補伊之損害，伊得依系爭房屋買賣契約第20條第4項、系爭土地買賣契約第11條第4、5項，請求寶悅公司、席中珍依序再給付損害賠償41萬9012元、172萬0653元等情。茲查：

⑴按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面

或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。

⑵觀諸系爭房屋買賣契約第20條約定：「一、賣方違反第9條第2項及第19條第1、2項約定者，買方得解除契約，解約時賣方除應將買方已繳之房地價款返還並應同時賠償房地總價款20%之違約金。二、如買方違反本契約含附件之各項規定時，賣方得逕行解除本約，並得沒收依房屋總價款20%計算之懲罰性違約金額。（買方簽認：方素秋簽名用印）三、倘本戶房屋之所有人賣方已變更或過戶于買方之名義時，買方應無條件將該房屋產權於賣方通知解約日起7日內，備齊有關書類證件蓋章辦理移轉過戶返還賣方或賣方指定人所有，其因此發生之稅費概由買方負擔。四、前述違約情事，其另有損害者，違約之一方應對他方負損害賠償之責任（包括預期利益損失、再銷售費用、再銷售損失、回復原狀及向主管機關所為檢舉致生之罰鍰之費用在內）。（買方簽認：方素秋簽名用印）」，及系爭土地買賣契約第11條約定：「一、設因可歸責於賣方之事由，致本契約無法履行時，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之土地價款退還買方外，並應同時賠償土地總價款20%之違約金。二、如買方違反本契約含附件之各項規定時，賣方得逕行解除本約，並得沒收依土地總價款20%計算之懲罰性違約金額。（買方簽認：方素秋簽名用印）三、倘本戶房屋之所有人賣方已變更或過戶于買方之名義時，買方應無條件將該房屋產權於賣方通知解約日起7日內，備齊有關書類證件蓋章辦理移轉過戶返還賣方或賣方指定人所有，其因此發生之稅費概由買方負擔。四、前述違約情事，其另有損害者，違約之一方應對他方負損害賠償責任。五、買賣雙方當事人設依前4項之請求，仍無法抵償另方之損害時，另方得請求損害賠償（包括預期利益損失、再銷售費用、再銷售損失及回復原狀之費用在內）。（買方簽認：方素秋簽名用印）」全文，參酌系爭房屋、

土地買賣契約其他約款下方有「買方簽認：」欄者，或為買方確認賣方已履行之義務，或為買方確認知悉應對賣方負擔之義務，至於賣方所負義務之約款下方，均無該欄位，可推知系爭房屋買賣契約第20條第4項、系爭土地買賣契約第11條第5項應是規範買方一方之責任。又系爭房屋買賣契約第20條第1項、系爭土地買賣契約第10條第1項所約定賣方應賠償之違約金額，係被上訴人因上訴人給付不能，致契約解除所生損害總額預定性質，業如前述，當無再約定被上訴人得請求其他損害賠償之必要，否則即與上開約款相扞格。再者，系爭房屋買賣契約第20條第2項、系爭土地買賣契約第11條第2項約定買方違約時賣方得沒收總價款20%為懲罰性違約金，明示該違約金為懲罰性質，並非損害賠償總額預定性質，且系爭房屋買賣契約第20條第4項、系爭土地買賣契約第11條第5項所列舉得請求賠償之再銷售費用、再銷售損失等損害，與買方無涉，係發生於賣方。是自上開約款之整體文義及體系脈絡，系爭房屋買賣契約第20條第4項、系爭土地買賣契約第11條第4項、第5項，應解釋係針對買方違約責任所為約定，被上訴人不得憑以向賣方即上訴人請求損害賠償。至被上訴人主張系爭房屋買賣契約第20條第2項、系爭土地買賣契約第11條第2項約款依消費者保護法第12條規定應屬無效，即使可採，亦為上訴人不得依該約款對被上訴人請求損害賠償而已，無從憑以解釋被上訴人得依系爭房屋買賣契約第20條第4項、系爭土地買賣契約第11條第4、5項請求違約金以外之損害賠償。

3.承上所述，被上訴人依民法第226條第1項、系爭房屋買賣契約第20條第4項、系爭土地買賣契約第11條第4、5項，請求上訴人給付損害賠償，均屬無據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第259條第2款規定，請求寶悅公司給付如附表1編號1至8所示之利息，請求席中珍給付如附

表2編號1至6所示之利息，另依系爭房屋買賣契約第20條第1項後段、系爭土地買賣契約第11條第1項後段約定，請求寶悅公司給付30萬4000元及如附表1編號9所示之利息，請求席中珍給付120萬8000元及如附表2編號7所示之利息部分，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求（除確定部分外），為無理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴論指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開應准許部分，其中命寶悅公司給付如附表1編號1至8所示之利息，命席中珍給付如附表2編號1至6所示之利息，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由；另關於命寶悅公司給付30萬4000元及如附表1編號9所示之利息，命席中珍給付120萬8000元及如附表2編號7所示之利息部分，原審為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持，上訴論旨求予廢棄改判，應認為無理由；爰駁回其上訴。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，一部應為無理由。依民事訴訟法第450條、第449條、第79條、第85條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　26　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　羅惠雯

法　官　劉又菁

正本係照原本作成。

如不服本判決（上訴人合併上訴利益額需逾新臺幣150萬元），應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由

者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　26　　日

書記官　林吟玲

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表1：寶悅公司應給付被上訴人之金額及利息

編號	項目	各期明細	金額	利息
1	已繳房屋價款33萬元	00戶預約定金、簽約定金期款	8萬元	自付款日95年10月17日起至清償日止，按年息5%計算。
2		00戶預約定金、簽約定金期款	6萬元	自付款日95年10月19日起至清償日止，按年息5%計算。
3		開工款期款	7萬元	自付款日95年11月12日起至清償日止，按年息5%計算。
4		放樣完成、預壘樁完成期款	6萬元	自付款日96年1月3日起至清償日止，按年息5%計算。
5		土方開挖完成、地下2樓版混凝土完成期款	6萬元	自付款日96年5月23日起至清償日止，按年息5%計算。

（續上頁）

6	已繳停車位房屋價款8萬元	預約定金、簽約定金期款	4萬元	自付款日95年10月25日起至清償日止，按年息5%計算。
7		開工款期款	2萬元	自付款日95年11月12日起至清償日止，按年息5%計算。
8		土方開挖完成期款	2萬元	自付款日96年5月23日起至清償日止，按年息5%計算。
9	違約金		30萬4000元	自起訴狀繕本送達翌日即107年4月18日（見原審卷1第297頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算。
總計			71萬4000元	

附表2：席中珍應給付被上訴人之金額及利息				
編號	項目	各期明細	金額	利息
1	已繳土地價款72萬元	00戶預約定金、簽約定金期款	24萬元	自付款日95年10月17日起至清償日止，按年息5%計算。
2		00戶預約定金、簽約定金期款	24萬元	自付款日95年10月19日起至清償日止，按年息5%計算。
3		開工款期款	24萬元	自付款日95年11月22日起至清償日止，按年息5%計算。
4	已繳停車位土地價款28萬元	預約定金、簽約定金期款	14萬元	自付款日95年10月25日起至清償日止，按年息5%計算。
5		開工款期款	10萬元	自付款日95年11月22日起至清償日止，按年息5%計算。
6		土方開挖完成期款	4萬元	自付款日96年5月23日起至清償日止，按年息5%計算。

（續上頁）

7	違約金		120萬8000元	自起訴狀繕本送達翌日即107年4月18日（見原審卷1第299頁送計算達證書）起至清償日止，按年息5%計算。
總計			220萬8000元	