

【裁判字號】99,台上,2174

【裁判日期】991125

【裁判案由】給付價金等

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第二一七四號

上訴人 李 玉

李 秀 娟

共 同

訴訟代理人 陳 昌 義律師

上訴人 中國人壽保險股份有限公司

法定代理人 王 銘 陽

訴訟代理人 楊 金 順律師

上訴人 柯陳幸佳

訴訟代理人 林 穆 弘律師

上列當事人間請求給付價金等事件，兩造對於中華民國九十九年六月二十九日台灣高等法院第二審更審判決（九十八年度重上更（一）字第八〇號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回（一）上訴人中國人壽保險股份有限公司給付上訴人李玉新臺幣貳佰玖拾萬參仟參佰參拾參元自民國九十四年二月五日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（二）上訴人中國人壽保險股份有限公司給付上訴人李秀娟新臺幣貳佰玖拾萬參仟參佰參拾參元自民國九十四年二月五日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（三）上訴人柯陳幸佳給付上訴人李玉新臺幣貳佰玖拾萬參仟參佰參拾參元自民國九十五年二月八日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（四）上訴人柯陳幸佳給付上訴人李秀娟新臺幣貳佰玖拾萬參仟參佰參拾參元自民國九十五年二月八日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息之上訴與該訴訟費用部分廢棄。

上開廢棄部分，上訴人李玉、李秀娟在第一審之訴駁回。

上訴人中國人壽保險股份有限公司、柯陳幸佳其他上訴及上訴人李玉、李秀娟之上訴均駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴人中國人壽保險股份有限公司、柯陳幸佳其他上訴及上訴人李玉、李秀娟之上訴部分，由各該上訴人負擔。其餘部分歷審訴訟費用由上訴人李玉、李秀娟負擔。

理 由

本件上訴人李玉、李秀娟（下稱李玉等）起訴主張：伊於民國八十九年十一月二十一日向訴外人和恕建設股份有限公司（下稱和恕公司）及上訴人中國人壽保險股份有限公司（下稱中壽公司）

、柯陳幸佳（以上二人下稱中壽公司等）購買該公司興建之預售屋致和園大樓第六樓及地下室編號五四、五五、五六號停車位之預售屋（下稱系爭房屋）暨其坐落之基地即台北市○○區○○段四小段第九、九之二、十、十之一、十三、十四、十五、十五之一、十六、十六之一、十六之二、十七、十七之一、十七之二、十八、十八之一、十八之二地號等十七筆土地應有部分（下稱系爭土地），雙方分別簽訂房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書（下合稱系爭契約），約定房屋價金新台幣（下同）四千六百九十萬元，土地價金八千七百十萬元，合計一億三千四百萬元。而伊於繳納房地價金六千四百零一萬元後，始知所買受之房地，業遭查封及強制執行，而陷於給付不能。按系爭土地買賣契約與房屋買賣契約具有連帶不可分關係，任何一方就其中一份契約違約，視為二份契約均違約。伊催告和恕公司及中壽公司等履行買賣契約無果，乃於九十三年十二月十四日通知解除系爭土地買賣契約，契約既已解除，中壽公司等自應連帶返還伊已交付之土地價金四千一百六十萬六千五百元，並依約賠償土地總價百分之二十之違約金一千七百四十二萬元等情，爰求為命中壽公司等連帶給付李玉或李秀娟五千九百零二萬六千五百元及分別加計法定遲延利息之判決（李玉等另請求柯陳幸佳給付一千七百四十二萬元自九十四年二月五日起至九十五年二月七日止，按年息百分之五計算之利息部分，業受敗訴判決確定）。

上訴人中壽公司等則以：系爭土地買賣契約與房屋買賣契約為聯立關係，並非連帶關係。和恕公司未履行房屋買賣契約，不致造成伊違約。又伊係各自負擔相關土地之給付義務，而非連帶或不可分，契約解除後僅須就自己土地部分之價金負返還義務。而李玉等未證明其損害，逕請求按土地售價百分之二十計付違約金，顯屬過高等語，資為抗辯。

原審審理結果以：李玉等於八十九年十一月二十一日與和恕公司簽訂系爭房屋買賣契約，以四千六百九十萬元購買致和園大樓之系爭房屋，同時與和恕公司、中壽公司等簽訂系爭土地買賣契約，按系爭房屋主建物與致和園大樓主建物總面積比例，購買系爭土地應有部分，價金為八千七百十萬元，系爭房地總價為一億三千四百萬元；致和園大樓於九十二年八月五日經台灣台北地方法院執行查封及拍賣；柯陳幸佳九筆土地自九十二年四月二十三日至九十三年六月二十三日，陸續為財政部台北市國稅局及中正稽徵所囑託禁止處分、與法務部行政執行署囑託查封登記之事實，為兩造所不爭執。系爭土地買賣契約第十一條第四款約定「本契約與該房屋預定買賣契約具有連帶不可分關係，任何一方如對本契約或該房屋預定買賣契約書有構成違約時，視為兩契約全部違

約。對於兩契約之一為解除、終止時，其效力均及於兩契約全部」，又系爭房屋買賣契約第十三條第一款約定「房屋產權之移轉，應於使用執照核發後六個月內辦理所有權移轉登記。」，第二十條第一款約定「本契約房屋若乙方（指中壽公司等）與工程承攬人發生財務糾紛，乙方應於產權移轉登記前解決；乙方倘逾前述期限並經甲方定相當期限催告仍不解決，甲方（指李玉等）得解除本契約」，另系爭土地買賣契約第十一條第二款復約定「本契約土地乙方保證產權清楚，絕無一地數賣或佔用他人土地。訂約後發覺該土地產權有上述糾紛致影響甲方權益時，甲方得定相當期限催告乙方解決，倘逾期乙方仍不解決時，甲方得解除本契約，雙方並同意依第十二條第二款違約之處罰約定處理」，第十二條第二款約定「乙方違反第十一條第二款約定者，甲方得解除本契約。」，足見和恕公司違反系爭房屋買賣契約第十三條第一款、第二十條第一款之約定，柯陳幸佳違反系爭土地買賣契約第十一條第二款之約定，則李玉等解除系爭契約，自屬有據。次查系爭土地買賣契約第十二條第二款，並未敘及李玉等各得向和恕公司及中壽公司等為全部給付之請求，亦無李玉等其中之一人已受領清償、代物清償、或經提存、抵銷、混同而債權消滅，另一人之權利，亦同消滅等約定，自非屬連帶債權之約定。又系爭土地買賣契約雖與系爭房屋買賣契約存續具不可分性質，然並非約定就系爭契約之返還價金等義務，負連帶清償責任；且系爭土地買賣契約第十一條第二款所謂產權清楚之「保證」，並非民法第七百三十九條所指之保證契約，則依民法第二百七十一條規定，李玉等各得請求返還之系爭價金，均為二分之一。至中壽公司等提出之分售契約書等，非屬契約另有訂定之情形。中壽公司據此抗辯：李玉等僅得向其請求六百六十五萬九千五百三十七元云云，亦非可採。系爭土地價金為四千一百六十萬六千五百元，為兩造所不爭執，李玉等各得向中壽公司等請求返還六百九十三萬四千四百十七元。再者，中壽公司等應負違約責任，依系爭土地買賣契約第十二條第二款、第三款約定，系爭違約金為損害賠償預定性質。審酌李玉等已給付系爭價金為六千四百零一萬元，系爭房地位於台北市○○地段之仁愛路，價值不斐且具有發展潛力；和恕公司及中壽公司等拖延多年仍未履約，致李玉等損害持續增加等情，認李玉等根據契約請求違約金一千七百四十二萬元尚屬適當。李玉等各得向中壽公司等請求給付之違約金，均為二百九十萬三千三百三十三元，及其法定遲延利息。從而，李玉等本於價金返還請求權及違約金給付請求權，各分別向中壽公司等請求九百八十三萬七千七百五十元，及三百七十四萬二千九百十七元部分自八十九年十二月十一日起算；一百五十三萬四千元部分自

九十年七月三日起算；一百六十五萬七千五百元部分自九十一年七月三十一日起算，二百九十萬三千三百三十三元部分中壽公司自九十四年二月五日起算、柯陳幸佳自九十五年二月八日起算，均至清償日止之利息，為有理由，應予准許；逾此請求，為無理由，為其心證之所由得，並說明兩造其餘陳述及證據，不再逐一論述，爰將第一審所為命中壽公司等連帶給付五千九百零二萬六千五百元本息，及駁回李玉等其餘之訴部分，為部分廢棄改判、部分維持之判決。

關於廢棄部分：按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，如為懲罰之性質，於債務人不履行債務時，債權人除請求違約金外，固得依民法第二百三十三條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（本院六十二年台上字第一三九四號判例參照）。本件系爭違約金之約定，為損害賠償預定性質，乃原審所認定，則李玉等自不得就違約金更請求遲延利息。原審就此部分為中壽公司等不利之判決，尚有未洽。中壽公司等上訴論旨，指摘原判決此部分為不當，求予廢棄，非無理由，並由本院基於確定之事實改判駁回李玉等在第一審之訴。

關於駁回部分：查連帶債務，必當事人間有明示或法律有規定，始能成立。又所謂連帶債權，係指多數債權人對債務人有同一債權，各得向債務人請求為全部之給付，而債務人對於其中任何一人為清償即可使債權債務全歸於消滅者而言。其特徵乃在於該數個債權為同一債權，亦即具有共同之目的，故其內容自須同一。而其成立，或依法律規定，或依法律行為，此觀民法第二百八十三條、第二百八十六條之規定自明。本件系爭土地買賣契約書第十一條第四款、第十一條第二款僅約定房屋及土地買賣契約書具有連帶不可分關係及和恕公司、中壽公司等應保證土地產權清楚等情，並未「明示」中壽公司等就返還土地價款及給付違約金應負連帶責任。且李玉等就該土地價款及違約金請求權，亦非連帶債權，為原審所合法認定，依民法第二百七十一條規定，應各平均分擔或分受之。原審就上開廢棄部分以外之判決，經核於法並無違誤。兩造上訴論旨，分別以原審認定事實、解釋契約及定違約金之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，各自指摘原判決對其不利部分為不當，求予廢棄，均非有理由。

據上論結，本件中壽公司等之上訴為一部有理由、一部無理由，李玉等之上訴為無理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項、第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 九十九 年 十一 月 二十五 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 朱 建 男

法官 顏 南 全

法官 林 大 洋

法官 沈 方 維

法官 鄭 玉 山

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九十九 年 十二 月 七 日

K