

# 最高法院一一〇年度台上字第 2765 號

■ 曾品傑、張岑仔

【主旨】按聯立契約，係指數個獨立契約互相結合，惟彼此間具有依存不可分離之關係，性質上應同其存續或消滅，此乃因違反其一，無從期待單獨履行其他契約以達其契約目的，是倘一契約合法解除，其他契約應生同步解除之效力。又聯立契約之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同其命運，惟其有關法律關係應分別適用各個契約之約定，是如債務不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約金等，應依各契約之約定；如約定不明或未約定者，應探求當事人之真意定之。

【概念索引】債總／契約

【關鍵詞】聯立契約

【相關法條】民法第 153 條

【說明】

## 一、爭點及選錄原因

### （一）爭點說明

聯立契約之成立與否、無效、撤銷或解除，是否均一概同其命運？

### （二）選錄原因

按聯立契約係依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在者，若其中一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其認定（最高法院 94 年度台上字第 1348 號判決意旨參照）。本判決則進一步指出，若各該契約就有關法律關係個別約定者，應分別適用各該契約之約定。

## 二、相關實務

最高法院 104 年度台上字第 1405 號判決表示，聯立契約係指不同契約具相互依存之結合關係者，縱各契約之簽署日期各異，亦無關宏旨，詳如下列判決節錄：

「按所謂契約之聯立，只須數內容不同之契約具有相互依存之結合關係，即足成立，至於當事人是否係以同一締約行為結合各個契約，則非所論。」

## 三、本件見解說明

本件涉及兩造訂有補助條款，由上訴人承擔系爭房屋、土地、停車位等買賣契約中被上訴人對訴外人之權利義務，嗣上訴人未依系爭買賣契約如期完工，經被上

訴人解除契約，上訴人等應如何負擔返還價金及給付違約金義務之問題。對此，最高法院揭示，系爭房屋、土地、停車位等買賣契約雖屬聯立契約，固應同其命運，惟觀諸各該契約約定，似就債務人債務不履行負擔之義務約定不一，上訴人等所負義務應依各該契約約定分別認定，而非以契約聯立為由，遽認上訴人等對被上訴人負有全部給付之不真正連帶債務關係。

### 【選錄】

(一) 按聯立契約，係指數個獨立契約互相結合，惟彼此間具有依存不可分離之關係，性質上應同其存續或消滅，此乃因違反其一，無從期待單獨履行其他契約以達其契約目的，是倘一契約合法解除，其他契約應生同步解除之效力。又聯立契約之成立與否、無效、撤銷或解除，固應同其命運，惟其有關法律關係應分別適用各個契約之約定，是如債務不履行之損害賠償、回復原狀、給付違約金等，應依各契約之約定；如約定不明或未約定者，應探求當事人之真意定之。

(二) 查兩造間有系爭買賣契約，被上訴人向上訴人購買系爭不動產，已依約給付房屋價金 68 萬元、土地價金 142 萬元。系爭建案現已確定無法興建，經被上訴人催告後合法解除系爭房屋買賣契約，與之有聯立性質之系爭土地及停車位買賣契約亦併同合法解除，被上訴人依約得請求給付懲罰性之違約金，均為原審所認定（見原判決第 4-6 頁）。針對系爭房屋、土地及停車位買賣契約之聯立契約，經被上訴人併同合法解除時，債務人 A 公司、甲本於各該契約所負解除契約回復原狀、給付違約金之義務，參諸前開說明，應依各該契約之約定，其等對被上訴人是否負有給付全部之責任？觀察系爭房屋買賣契約第 20 條「違約處罰」第 1 項約定：「賣方（A 公司）違反……者，買方（被上訴人）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」（見一審卷第 32、90 頁），與系爭土地買賣契約第 11 條「違約之處罰」第 1 項、停車位買賣契約第 13 條「違約罰則」第 1 項分別約定：「設因可歸責於賣方（甲）之事由，致本契約無法履行時，買方（被上訴人）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」、「……買方（被上訴人）得……解除本契約。解約時賣方（A 公司、甲）除應將買方已繳之價款及遲延利息全部退還外，並應同時賠償總價款 20%之違約金予買方」等語（同上卷第 61、119 頁，第 140、164 頁）。似見系爭房屋買賣契約採取債務人給付不可分之關係；另二契約則為債務人依各契約負責，約定不一，而有不明情事。當事人之真意究竟為何？應通觀契約全文，依誠信原則，從契約主要目的及經濟價值等作全盤觀察。參以系爭房屋、土地、停車位買賣契約依序於附件(一)，附件(二)，附件(三)，分別載明房屋價款（6C、8D 房屋）為 108 萬元、110 萬元，土地價款（6C、8D 坐落基地）為 430 萬元、438 萬元，停車位（房屋及土地）22、24 號價款各 118 萬元（同上卷第 39、97 頁，65、123 頁，145、169 頁）；並系爭房屋買賣契約之附件(一)說明房屋之「面積計算說明書」，土地買賣契約之附件(二)說明土地之「土地持分表」，停車位買賣契約之附件(三)、(四)兼及說明二者（同上卷第 37-38、95-96 頁，67、125 頁，147-149、171-173 頁）。果爾，以各件買賣契約將被上訴人購買標的應付之價款、上訴人出賣標的之面積均分別記

載，具體區分買方、賣方於各契約之不同責任情況，能否認 A 公司、甲依各該契約所負回復原狀（返還被上訴人已繳價款）、給付違約金（按價款 20% 計付）義務，對被上訴人負有全部給付之責，而有給付不可分之關係？自滋疑義，有詳予研求之餘地。原審未遑詳查細究，逕以系爭買賣契約為聯立契約，遽謂 A 公司、甲對被上訴人各負返還被上訴人已付價金及給付違約金之全部責任，進而為不利上訴人之判決，自嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

#### 【延伸閱讀】

- 陳光岳，複數個契約間之債務不履行與解除，台灣法學雜誌，209 期，2012 年 10 月，149-154 頁。