# 臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上字第26號

上　訴　人　楊玉芳

被 上訴 人　張祐禎

000000000000000000

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國111年3月23日臺灣花蓮地方法院110年度訴字第192號第一審判決提起上訴，本院於111年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國109年10月7日簽立買賣契約，約定由伊以總價新臺幣（下同）1,200萬元向被上訴人購買其所有坐落於○○縣○○市○○段000地號土地及其上建物即同段213建號建物（門牌號碼為○○縣○○市○○路00號，以下稱系爭房屋，並與坐落基地合稱系爭房地），並約定系爭房屋裝潢費用100萬元由被上訴人負擔，另口頭約定委由訴外人即兩造買賣仲介人之鍾侑芸協助裝潢事宜、於109年12月底前將系爭房屋裝潢至足供伊居住之程度。詎被上訴人未依約支付裝潢費用致伊未能如期裝潢系爭房屋，更未於上開期限內點交系爭房地予伊，屢經伊催告仍迄未履行契約義務，違反系爭買賣契約第9條第1項前段約定，爰依系爭買賣契約第11條，並以伊於原審110年11月3日民事準備三狀繕本之送達為解除系爭買賣契約之意思表示，被上訴人自應返還伊已付之價金120萬元並依約給付同額之違約金等語，並聲明：㈠被上訴人應給付上訴人240萬元，及自110年11月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人則以：系爭買賣契約所約定之買賣總價金額實係因應上訴人要求附加100萬元裝潢費用而來，故伊雖有同意支

付系爭房屋裝潢費用，惟依系爭買賣契約之約定，上訴人須提出足供伊申報扣抵房地合一稅捐之裝潢費用發票後向伊請款，伊未曾同意先行支付裝潢費用，上訴人未依約提出發票供伊申報扣抵稅捐，伊即無義務支付裝潢費用。又系爭買賣契約已明定交屋期限為110年4月18日，而伊於110年2月間完成法院點交程序後旋即通知上訴人偕同辦理交屋手續，實無遲延履約或違約之情。本件實為上訴人先對伊提起刑事詐欺告訴，經伊通知履約未果，上訴人主張解除系爭買賣契約，請求返還價金及給付違約金，並無理由等語，資為抗辯。並聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，就原判決備位聲明部分提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人240萬元，及自110年11月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠兩造於109年10月7日簽立系爭買賣契約，約定上訴人以買賣總價1200萬元購買被上訴人所有之系爭房地，其中第11條第1項約定：「賣方（即被上訴人）違反第七條（所有權移轉）第一項或第二項、第九條（交屋）第一項前段約定時，買方（即上訴人）得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠償。」，兩造另於契約書封面頁書寫約定：「1.成交價新台幣壹仟貳佰萬元正。2.賣方願出新台幣壹佰萬元（裝潢費）（由買方出示發票補齊）。3.買賣雙方不得任意毀約。4.10/18付定金新台幣肆拾萬元正。5.10/25付定金新台幣柒拾萬元正（不足部分以本票支付）10/17收斡旋金新台幣壹拾萬元正（貸款不足以本票支付）交屋於點交後、交於

買方，4/18完成過戶手續。6.貸款不足部分以本票支付。」等內容。被上訴人已受領上訴人所支付系爭房地價金共120萬元等情，有系爭買賣契約、領款收據、郵政跨行匯款申請書、中國信託銀行匯款申請書附卷可稽，且為兩造所不爭，此部分之事實，自堪認定。

㈡上訴人主張被上訴人未於109年12月底前裝潢完成並交付系爭房屋，違反系爭買賣契約第9條第1項等語，惟上訴人於原審審理時自承：「簽約前我們就已經溝通過，我知道要買的標的物房子是哪間，鍾侑芸在簽約當時有跟我說這是法拍屋，鍾侑芸跟我講說大概11、12月就可以交屋，張祐禎有在場也沒有否認這件事。該文件範本下方之手寫文字都是鍾侑芸寫的，當下我有看過，但我們雙方花比較多時間在討論裝潢費由何人支付和金額的部分，其他的內容比較沒有特別鑽研，就交屋於點交後交付買方，4/18完成過戶手續的內容部分，本來是講好兩年之後才要完成過戶，是因為被告說買法拍屋又立即轉手要課比較多的稅，但是我想說11、12月就可以搬進去住了，應該要趕快完成過戶，鍾侑芸說要裝潢、房貸需要一些時間，大概半年，我想這個時間也差不多，所以鍾侑芸就講了4/18的時間，我後來也沒有反對。」等語（見原審卷㈠第395頁）。另系爭買賣契約上記載在4/18完成過戶手續可知，被上訴人應於該日前完成交屋及過戶即可，即已履行出賣人之義務。再者，由系爭買賣契約所載之內容觀之，其中就裝潢費用100萬元約定部分，契約係記載「2.賣方願出100萬元（裝潢費）（由買方出示發票補齊）。」（見原審卷㈠第65頁），依該約定，及上開系爭契約做成當時之錄音譯文內容（見原審卷㈠第211頁）綜合以觀，被上訴人抗辯該約定係由上訴人提供裝潢費用100萬元之發票予被上訴人後，此部分金額最後應由被上訴人支付一情，即非全然無據。上訴人迄未提供100萬元發票予被上訴人，為上訴人所不否認，則系爭房屋因而無法裝潢及交屋，即難謂係可歸責於被上訴人之事由所致。況系爭房地於109年9月23日

經拍定後，原審法院民事執行處於109年12月9日核發權利移轉證明書，嗣被上訴人於110年1月22日具狀聲請點交後，原審法院民事執行處於110年2月19日現場點交被上訴人，有執行命令、聲請點交狀、執行點交筆錄、權利移轉證書分別在卷可參（見原審卷㈠第147頁至第149頁、第248頁、第257頁至第258頁、第261頁），亦仍距原約定交屋時間，尚有2個月，並無顯然延宕之情事，自亦難認被上訴人有何可歸責之事由。上訴人徒以本件系爭房屋裝潢費應由被上訴人支付，而被上訴人迄未支付且未交付系爭房地，違反系爭買賣契約之約定等語，即不足採。

㈢綜上，本件被上訴人交屋時間應為110年4月18日前，又就給付裝潢費用部分，應為上訴人先提出裝潢費用100萬元之發票後，被上訴人再將該金額給付予上訴人，而非被上訴人先為給付之義務。故上訴人主張被上訴人違約一情，即難憑採。是本件最後無法完成系爭房地之買賣及移轉登記等事項，顯難可歸責於被上訴人，故上訴人主張被上訴人有違反系爭買賣契約第9條第1項約定，而依第11條解除系爭買賣契約，並無理由。

五、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第11條約定，請求被上訴人給付240萬元本息，尚屬無據，不應准許。原審判決上訴人敗訴，於法並無不合，上訴意旨求為廢棄改判，自無理由，其上訴應予駁回。至上訴人請求傳訊證人胡家惠經核並無必要，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本案判決結果無影響，爰不一一論列，附此敘明。

據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　3　　日

民事庭審判長法　官 張宏節

法　官 林碧玲

法　官 林恒祺

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，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　　111　　年　　11　　月　　3　　日

書記官　蔣若芸

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。