臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上易字第161號

上　訴　人　沐石空間設計有限公司
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
兼法定代理
人　　詹月真
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　蕭隆泉律師
被上訴人　　高紹恩
訴訟代理人　高子鵬
　　洪錫鵬律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國111年3月15日臺灣澎湖地方法院109年度訴字第103號第一審判決提起上訴，本院於111年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

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。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國106年12月18日向上訴人沐石空間設計有限公司（下稱沐石公司）訂購案名為安宅段、編號D戶、總價新臺幣（下同）808萬元之房地，雙方於同日簽訂預定單，嗣伊於106年12月27日與上訴人詹月真簽訂土地預定買賣合約書及與沐石公司簽訂房屋預定買賣合約書（下合稱系爭契約），伊並給付30萬元訂金及120萬元簽約金予沐石公司。嗣詹月真將其名下之澎湖縣○○市○○段000○000

地號土地申請用地變更，由農地變更為建地，再過戶給伊及其他購屋者共有，伊及其他購屋者再就該共有物進行分割，伊因而取得同段928-3、929-4地號土地（下合稱系爭土地）之單獨所有權。惟上訴人迄今仍未開工建造房屋，伊已於109年3月6日向原審具狀聲請調解，嗣於109年5月8日及8月27日進行調解，均有催告上訴人履約，調解不成立後再於109年9月7日發函及以109年9月24日起訴狀催告上訴人履約，然上訴人經相當之期限仍未履行，伊即以110年9月23日書狀之送達為解除系爭契約之意思表示。倘認伊未合法解約，則再以111年10月4日書狀之送達催告上訴人於15日內履約，倘逾15日仍未履約，則同時以該書狀之送達為解除系爭契約之意思表示，上訴人亦於同年月6日收受該書狀。是系爭契約既經合法解除，上訴人自應回復原狀即將已收受之買賣價金150萬元返還予伊等語。爰依民法第254條、第229條第2項規定，聲明：(一)上訴人應給付被上訴人150萬元。(二)願供擔保，請准宣告假執行（至被上訴人於原審請求法定遲延利息部分，經原審判決敗訴確定，非本件審理範圍，不予載述）。

二、上訴人則以：因被上訴人違約要求沐石公司為其增建與違建，及保證倘若違建之後被舉報或拆除之風險均需由沐石公司承擔，經沐石公司拒絕協助後，被上訴人竟拒不付款並阻攔其所購買戶建築執照之申請，更無理片面解約，造成該建案其他各戶之建築基地雖已取得建築執照，亦無法動工興建，被上訴人之請求顯無理由。系爭契約實際開工日不確定，係屬給付無確定期限之契約，被上訴人必先催告而伊等未為給付，伊等自受催告時起始負遲延責任，且被上訴人嗣後仍須定相當期限催告履行，惟被上訴人並未依民法第229條第2項前段規定為催告，自不得逕為民法第254條之催告，伊等自不負遲延責任。是系爭契約並未合法解除，被上訴人請求返還房地買賣價金並無理由。倘認被上訴人得解除契約並請求返還價金，伊等仍得主張同時履行抗辯，於被上訴人

未將系爭土地返還予詹月真前，拒絕返還買賣價金等語置辯。

三、原審判決命上訴人應於被上訴人將系爭土地之所有權移轉登記予詹月真之同時，給付被上訴人150萬元，暨附條件准免假執行之宣告，並駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分提起上訴，於本院聲明：(一)原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人與沐石公司於106年12月18日簽訂預定單、於106年12月27日與詹月真簽訂土地預定買賣合約書及與沐石公司簽訂房屋預定買賣合約書（見原審卷第17至47頁），由被上訴人向詹月真購買澎湖縣○○市○○段000○000○地號土地之部分面積（詳如合約書附件二之編號D 及相關交通用地），後來由被上訴人取得系爭土地（見原審卷第49至55頁）。

㈡被上訴人已給付沐石公司土地預定買賣合約書定金30萬元及房屋預訂買賣合約書簽約金120萬元，合計150 萬元。

㈢系爭土地原為詹月真所有，且原屬於馬公市○○段000○000地號2筆土地之一部分，嗣後詹月真申請用地變更由農地變更為建地，再移轉所有權登記予被上訴人及訴外人陳中泰等6人共有，被上訴人及訴外人陳中泰等6人再就該共有物進行分割，而各自取得單獨所有權。被上訴人因而取得系爭土地之單獨所有權。

㈣被上訴人向沐石公司簽訂之房屋預定買賣合約書所載之編號D棟房屋，迄今尚未動工，系爭土地上復未有任何建築或施工之情形。

五、兩造之爭點：

㈠系爭契約是否已合法解除？

㈡被上訴人主張系爭契約業已合法解除，請求返還買賣價金150 萬元，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠系爭契約是否已合法解除？

1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。而債權人於債務人遲延給付後，仍須定相當期限催告債務人履行，如債務人於期限內不履行時，始得解除契約，此觀民法第229條第2項前段及第254條之規定自明。所謂給付無確定期限，係指給付未定期限及給付雖定有期限而其屆至之時期不確定而言。又催告為請求給付之意思表示，乃準法律行為，債權人為催告時，表示對該特定債權請求債務人給付之意思。換言之，在給付無確定期限之情形，依前揭規定，應經催告而未為給付，始負遲延責任；而一方遲延給付後，仍須經他方定相當期限，催告其履行而不履行，始得解除其契約。

2.經查，系爭契約就被上訴人之債務履行期限部分，依房屋預定買賣合約書第7條：建築工程應於實際開工日起算400個工作天內完成（見原審卷第29頁），但並未約定「實際開工日」應於簽約日後幾日內開工，為兩造不爭執（見本院卷第123頁），是關於工程「開工」之給付義務，契約顯未約定確定之履行期限，應屬無確定期限之債務。

3.被上訴人主張於109年3月6日具狀聲請調解，聲請狀記載有催告上訴人給付之真意，以及分別於109年5月8日、同年8月27日調解期日亦當面催告上訴人給付；在調解不成立後，伊再於109年9月7日委請律師發函及以本件109年9月24日起訴狀催告上訴人履約；嗣經原審多次定言詞辯論期日，伊均有催告上訴人履約，迄至上訴人於110年7月21日提出答辯狀，業經1年4個月，上訴人經相當期限仍未履行，則伊以110年9月23日民事準備書㈠狀之送達向上訴人解約之意思表示即屬合法云云，為上訴人否認。然觀諸被上訴人109年3月6日聲請調解狀載明：兩造簽約迄今2年2個多月，惟相對人（指上訴人）尚未聲請到建造執照，遑論開工建造房屋，如再加計開工建造房屋的時間，恐二年時間無法完成建造，實在無法再等待相對人將房屋建造完成，相對人應返還150萬元，因

而聲請調解等語（見原審卷第61-63頁）；依其文義，被上訴人係表示不願等待工程開工，請求上訴人返還150萬元；此外，上訴人並未舉證有於109年5月8日及8月27日進行調解時當面催告上訴人履約乙節，自難認有催告上訴人履行開工義務之情事；再依被上訴人於109年9月7日寄發予上訴人存證信函記載：為解除契約之意思表示，請上訴人連帶返還買賣價金150萬元等語（見原審卷第65-67頁），可知其係主張解除系爭契約並請求上訴人返還買賣價金，並非請求上訴人履行開工之義務，應無催告上訴人依約履行之意；復審酌本件於109年9月24日起訴狀記載：兩造簽約迄今2年9個月，惟迄今仍未建造房屋，期間曾催告履約，然被告（指上訴人）仍未履約致調解不成立，因被告已無履約意願，原告（指被上訴人）遂於109年9月7日解除系爭契約之意思表示，而系爭契約既經合法解除，被告自應將所收受之買賣價金返還以回復原狀等語（見原審卷第14頁），係陳明因上訴人無履約意願，已於109年9月7日向上訴人解約，因而請求返還買賣價金乙情，以及上訴人於原審言詞辯論期日均陳述因上訴人遲延給付而主張解除契約等語（見原審卷第297-299頁、第409-412頁言詞辯論筆錄），均未見被上訴人有請求上訴人履約開工之表示，益證上訴人並無催告上訴人履約，而逕主張解約並請求上訴人返還買賣價金甚明。是以，上訴人上開「催告」之主張，依前揭說明，不生催告之效力，自無遲延給付之情事。則被上訴人主張：上訴人於110年7月21日提出答辯狀，距上開催告已經1年4個月，上訴人經相當之期限仍未履行，則伊以110年9月23日民事準備書㈠狀（見原審卷第279-280頁）之送達為解除系爭契約之意思表示即屬合法云云，顯屬無據，自不可採。至於被上訴人陳明就其於108年9月24日寄發予上訴人之存證信函，不再為法律上之主張（見本院卷第130頁），故此部分本院即無庸審酌。

4.上訴人又主張：倘認伊尚未合法解約，則伊再以111年10月4日答辯㈡狀之送達為催告上訴人於15日內履約，倘逾15日仍

未履約，則以該書狀送達上訴人為解除系爭契約之意思表示，上訴人亦於同年月6日收受。是系爭契約既經合法解除，上訴人自應返還買賣價金150萬元云云，業據提出答辯㈡狀在卷可證（見本院卷第130-131頁），然依前揭說明，在給付無確定期限之情形，應經催告而未為給付，始負遲延責任；而被上訴人於109年3月6日具狀聲請調解，並分別於109年5月8日、同年8月27日進行調解，再於109年9月7日委請律師發函，以及本件109年9月24日起訴狀、原審言詞辯論期日，均非屬催告上訴人履約，業經本院認定如前，自難認上訴人有受被上訴人之催告未為給付，因而負遲延責任之情事。則被上訴人此部分主張，顯屬無據。

5.綜上，系爭契約未經被上訴人合法解除。

㈡被上訴人主張系爭契約業已合法解除，請求返還買賣價金150萬元，有無理由？

承上所述，系爭契約既未經合法解除，上訴人自無負返還買賣價金150萬元之義務，則被上訴人主張系爭契約業已合法解除，請求返還買賣價金150 萬元，並無理由。至於上訴人抗辯因被上訴人違約要求沐石公司為其增建與違建，經沐石公司拒絕協助後，被上訴人竟拒不付款並阻攔建築執照之申請，以及倘被上訴人解約有理，被上訴人未將系爭土地返還予詹月真前，拒絕返還買賣價金150萬元為同時履行抗辯乙節，因被上訴人主張解約並請求返還買賣價金既無理由，則此部分即無庸審酌。

七、綜上所述，被上訴人依民法第254條、第229條第2項規定，請求上訴人應給付150萬元，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分為命上訴人應於被上訴人將系爭土地所有權移轉登記予詹月真之同時給付被上訴人150萬元之判決，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　11　　日

民事第六庭

審判長法　官　魏式璧

法　官　黃悅璇

法　官　郭慧珊

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　11　　日

書記官　李采芹