

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第283號

上訴人 陳麗香

訴訟代理人 陳益盛律師

被上訴人 亞哥開發建設股份有限公司

法定代理人 廖紀友

被上訴人 洪朱純

共 同

訴訟代理人 林坤賢律師

王怡潔律師

上 一 人

複 代 理 人 邱華南律師

上列當事人間請求返還買賣定金事件，上訴人對於中華民國111年4月20日臺灣臺中地方法院110年度訴字第1884號第一審判決提起上訴，本院於111年10月11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

壹、程序方面：

本件上訴人於原審主張擇一依民法第249條第3款、第259條第2款、第260條規定及兩造簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第15條第1項約定，請求被上訴人給付新臺幣(下同)466萬元本息。經原審判命被上訴人給付233萬元本息後，上訴人於本院第二審程序，就其上訴請求被上訴人再給付233萬元本息部分，表明不再主張依民法第259條第2款及第260條規定為請求（見本院卷第188頁），則被上訴人就該2項請求權依據已發生撤回之效力，原判決關於此部分所為裁判即失其效力，本院自毋須再就此部分判決之上訴為裁判，僅就被上訴人主張之民法第249條第3款規定及系爭買賣

01 契約第15條第1項約定為審究即可，合先敘明。

02 貳、實體方面：

03 一、上訴人主張：伊於民國109年12月21日，就坐落臺中市○○
04 區○○段000000地號土地及其上同段0000建號建物即門牌號
05 碼臺中市○○區○○街000號房屋(下稱系爭房屋，與上開土
06 地合稱系爭房地)與被上訴人洽談買賣事宜，當日即交付定
07 金20萬元。嗣於同年月24日雙方正式簽訂系爭買賣契約，約
08 定總價2330萬元，伊於當日再給付213萬元，共計233萬元
09 (總價10%)簽約款作為定金。惟被上訴人於簽約時隱瞞系爭
10 房地已向臺灣銀行設定7224萬元抵押權(下稱系爭抵押權)及
11 二次施工之違章事實，伊為保障權益，乃要求被上訴人將系
12 爭房地買賣價金全額辦理信託，始願繳納第二期用印款233
13 萬元。被上訴人雖同意辦理價金信託，事後卻拒不為之，經
14 伊先後於同年4月20日、同年5月19日二次發函催告被上訴人
15 履行未果，爰以111年1月11日提出之準備理由(一)暨調查證據
16 聲請(一)狀(下稱111年1月11日書狀)之送達，為解除系爭買賣
17 契約之意思表示。系爭買賣契約業經伊解除，被上訴人應加
18 倍返還定金或給付違約金，扣除原審已判命被上訴人給付23
19 3萬元，被上訴人應再給付233萬元。爰擇一依民法第249條
20 第3款規定及系爭買賣契約第15條第1項約定，求為命如數給
21 付，及加計自109年12月24日起算法定遲延利息之判決(原
22 審判命被上訴人給付233萬元及加給自109年12月24日起算之
23 法定遲延利息部分，未據被上訴人上訴聲明不服，已告確
24 定)。

25 二、被上訴人則以：上訴人第一次至現場看屋時，銷售人員即告
26 知系爭房屋存有二次施工情事。因上訴人簽約後對系爭買賣
27 契約存有疑義，伊始同意於上訴人繳納用印款之後，配合辦
28 理買賣價金信託事宜，且承諾系爭抵押權設定登記，於過戶
29 前辦理塗銷。惟上訴人竟要求減價，且拒不繳納用印款，伊
30 催告無著後，已依系爭買賣契約第15條第2項約定，於110年
31 5月26日以存證信函向上訴人解除契約，上訴人請求伊加倍

01 返還定金，並無理由等語，資為抗辯。

02 三、原審判命被上訴人返還上訴人已付價金233萬元本息，而駁
03 回其餘之請求。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴。其上
04 訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項部分廢棄；(二)
05 上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人233萬元，及自109
06 年12月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人
07 之答辯聲明：上訴駁回。

08 四、兩造不爭執及爭執事項：

09 (一)不爭執事項：

10 1.上訴人於109年12月21日，至已興建並完成之系爭房地查
11 看屋況，系爭抵押權於109年4月20日設定，已於110年5月
12 11日塗銷。

13 2.兩造於109年12月24日就系爭房地簽訂系爭買賣契約，該
14 契約書第19條載明本房地為成屋買賣，採現況交屋，買賣
15 面積以所有權登記為準。系爭買賣契約未約定被上訴人須
16 偕同上訴人辦理「價金信託」，亦未約定倘被上訴人不配
17 合辦理價金信託時，上訴人得主張同時履行抗辯，拒絕支
18 付價金期款。

19 3.上訴人於109年12月29日以潭子頭家厝郵局第178號存證信
20 函（原審卷第49至57頁），表示系爭房地已向臺灣銀行設
21 定系爭抵押權為由，要求辦理買賣價金信託。

22 4.被上訴人於110年3月22日以台中民權路郵局營收股第457
23 號存證信函（下稱第457號存證信函，原審卷第59至67
24 頁）函覆上訴人：因系爭買賣契約約定上訴人應於109年1
25 2月31日以前繳納233萬元用印款，然上訴人已逾數月仍未
26 給付，故催告上訴人應於文到7日內繳納，至於買賣價金
27 信託，被上訴人同意配合辦理。

28 5.110年4月初，上訴人再次至系爭房地現場看屋，現場屋況
29 與109年12月看屋時相同，未有變更。

30 6.上訴人復於110年4月20日以創先進法律事務所創律字第CZ
31 000000000000號函（下稱系爭律師函，原審卷第71至74

頁) 催告被上訴人協同辦理買賣價金信託，並請被上訴人提供系爭房地之法定停車位圖說、竣工圖與二次施工圖，且希望就二次施工瑕疵協商系爭房地減價事宜。

7. 上訴人於110年5月19日以臺北民生郵局第9524號存證信函(下稱第9524號存證信函，原審卷第85至91頁)函覆被上訴人：系爭房地迄今尚未過戶，係因被上訴人給付遲延，並要求被上訴人應於文到7日內協同辦理買賣價金信託。

8. 被上訴人於110年5月26日寄發台中民權路郵局營收股第863號存證信函(下稱第863號存證信函，原審卷第95至105頁)表示：上訴人既主張系爭房屋存有二次施工情事且未告知，顯然兩造對於系爭買賣契約重要之點認知不一致，故契約應視為尚未成立，又退步言之，縱使契約成立，因上訴人未依約給付用印款已逾1個月，經被上訴人催告後仍未繳納，故被上訴人得依系爭買賣契約書第15條第2項解除契約並沒收已付之價款充作違約金，然為維兩造商誼，被上訴人無意沒收上訴人已付款項233萬元，故請上訴人於文到7日內聯絡辦理退款事宜。

9. 上訴人以被上訴人違反系爭買賣契約第10條(未塗銷系爭抵押權、房屋有二次施工)，及拒不辦理價金信託等事由，以111年1月11日書狀向被上訴人解除系爭買賣契約。

(二) 本件爭點：

1. 上訴人依民法第249條第3款規定，請求被上訴人加倍返還定金，有無理由？

2. 上訴人依系爭買賣契約第15條第1項約定，請求被上訴人給付違約金，有無理由？

3. 上訴人以被上訴人未辦理價金信託為由，依民法第254條規定解除系爭買賣契約，是否有理由？

五、得心證之理由：

(一) 上訴人依民法第249條第3款規定請求被上訴人加倍返還定金，為無理由：

1. 民法第249條第3款固規定：「定金，除當事人另有訂定

01 外，適用左列之規定：…三、契約因可歸責於受定金當事
02 人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之
03 定金」。惟按「契約當事人之一方，為確保其契約之履
04 行，而交付他方之定金，依民法第249條第3款規定，除當
05 事人另有約定外，祇於契約因可歸責於受定金當事人之事
06 由，致不能履行時，該當事人始負加倍返還其所受定金之
07 義務，若給付可能，而僅為遲延給付，或不為履行，即難
08 謂有該條款之適用」。又上開條款所謂之不能履行，必須
09 於契約成立後發生給付不能之情形，且其給付不能係因可
10 歸責於受定金人之事由所致，始足當之。如當事人所訂契
11 約之標的並非不能履行，而僅其品質、規格、面積或數量
12 與約定之內容不符者，僅生債務人應否負物之瑕疵擔保責
13 任之問題，此與前述『不能履行』之情形迥然有別，分別
14 有最高法院71年台上字第2992號、85年台上字第2929號、
15 69年台上字第3935號判決可資參照。

16 2.本件上訴人主張被上訴人隱瞞系爭房地自109年4月20日即
17 存有系爭抵押權，及於簽約前未告知系爭房屋有二次施工
18 情事，且迄今仍未配合辦理價金信託，認系爭買賣契約有
19 不能履行之情形，請求被上訴人加倍返還定金等語。惟
20 查，上訴人向被上訴人購買系爭房地，被上訴人雖對上訴
21 人負有交付系爭房地及移轉該房地所有權之義務。然上訴
22 人前揭所述系爭房地存在系爭抵押權設定及二次施工等，
23 均屬被上訴人應否負權利或物之瑕疵擔保責任問題，與契
24 約能否履行無涉。至於上訴人主張被上訴人不配合辦理價
25 金信託一事，則屬被上訴人應否就此負給付遲延責任之問
26 題，亦非契約標的不能履行。故上訴人所主張之上開事
27 由，均非契約成立後所生契約標的有給付不能之情形，與
28 民法第249條第3款所謂不能履行尚屬有間，參照上開說
29 明，上訴人據此依該條款規定，請求被上訴人加倍返還定
30 金，即無理由。

31 (二)上訴人依系爭買賣契約第15條第1項請求被上訴人給付違約

01 金，為無理由：

- 02 1.系爭買賣契約第15條第1項前段約定：「乙方(指被上訴
03 人，下同)違反第10條規定致影響甲方(指上訴人，下同)
04 權利時，甲方催告乙方解決，逾期仍未解決者，甲方得解
05 除契本契約。解約時乙方除應將甲方已付之房地價款並附
06 加法定利息全部退還甲方外，並應按房地總價款15%支付
07 違約金。」；又第10條約定：「本件不動產乙方保證本標
08 的物產權清楚，且無...其他權利設定...等瑕疵」等語。
09 由上開約定可知，上訴人得依系爭買賣契約第15條第1項
10 請求返還已付價款及違約金，當以被上訴人違反系爭買賣
11 契約第10條之約定為限。
- 12 2.上訴人固主張：系爭買賣契約簽約時，系爭房地已設定系
13 爭抵押權，並未塗銷，違反系爭買賣契約第10條之約定，
14 依第15條第1項約定，伊除得解除契約，請求返還已付價
15 金233萬元外，並得請求被上訴人給付房地總價款15%之違
16 約金計349萬5000元(計算式： $23300000 \times 15\% = 3495000$)，
17 爰僅請求被上訴人給付違約金233萬元等語。
- 18 3.惟觀諸系爭買賣契約第4條約定上訴人應於稅單核發時
19 (被上訴人通知3日內)，給付完稅款1,854萬元予被上訴
20 人。另第10條約定：「...其他權利設定...等瑕疵，應於本
21 件手續完稅款交付日期前由乙方負責全部撤銷排除障礙或
22 解決清楚...」。查系爭房地雖於109年4月20日設定系爭
23 抵押權予臺灣銀行，嗣已於110年5月11日塗銷該抵押權登
24 記，為兩造所不爭，並有臺中市地籍異動索引可稽(見原
25 審卷第225頁)。足見系爭房地於系爭買賣契約簽約前，
26 縱已設定系爭抵押權予臺灣銀行，惟被上訴人業於上訴人
27 給付第三期完稅款前，塗銷該抵押權設定登記，自難認上
28 訴人有何違反系爭買賣契約第10條約定情事，則上訴人即
29 無從執此解除系爭買賣契約，及依該契約第15條第1項約
30 定，請求被上訴人給付按房地總價15%計算之違約金。是
31 上訴人此項主張，於法無據，殊無足取。

01 4.上訴人雖另以系爭房屋有2次施工之瑕疵，亦違反系爭買
02 賣契約第10條約定，伊得主張解除契約，請求被上訴人給
03 付違約金云云。惟查，本件係成屋買賣，上訴人於簽訂系
04 爭買賣契約前，已至現場看過已興建完成之系爭房屋；嗣
05 於簽約後復二度前往現場查看，當時之屋況與第一次看屋
06 時並無二致，已為兩造所不爭執。可見上訴人於簽約前，
07 應已知悉系爭房屋存在二次施工情事，則參諸民法第355
08 條第1項規定，自不得再主張被上訴人應負物之瑕疵擔保
09 責任。況縱認上訴人於簽約時不知系爭房屋有二次施工情
10 形，惟此充其量僅為被上訴人應否負物之瑕疵擔保之問
11 題，尚難謂系爭房地存在權利瑕疵，而有違反系爭買賣契
12 約第10條規定情事。則上訴人自亦無從憑此主張依系爭買
13 賣契約第15條第1項規定解除契約，並據以請求被上訴人
14 給付上開違約金。

15 5.綜上，上訴人以系爭房屋有設定系爭抵押權及存在二次施
16 工情事，依系爭買賣契約第15條第1項約定解除契約，於
17 法尚屬無據，是上訴人依該條項約定，請求被上訴人給付
18 按價金總額15%計算之違約金，並僅請求被上訴人給付233
19 萬元云云，即無理由。

20 (三)上訴人以被上訴人未辦理價金信託為由，依民法第254條規
21 定解除系爭買賣契約，是否有理由？

22 1.被上訴人以第863號存證信函向上訴人表示解除系爭買賣
23 契約，並不合法：

24 (1)被上訴人以上訴人未依約於109年12月31日繳納第二期
25 用印款233萬元，於逾期給付1個月後，經其於110年3月
26 22日以第457號存證信函限期催告仍不履行為由，依系
27 爭買賣契約第15條第2項約定，於110年5月26日以第863
28 號存證信函向被上訴人為解除系爭買賣契約之意思表
29 示，上訴人並已收受該存證信函，雖為兩造所不爭，並
30 有各該存證信函在卷可憑（見原審卷第59至67、95至10
31 5頁）。

01 (2)惟按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。

02 契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全
03 體或向其全體為之，民法第258條第1項、第2項定有明
04 文。查兩造對於上訴人於辦理價金信託前，未如期於10
05 9年12月31日給付第二期用印款233萬元，是否構成給付
06 遲延一事，雖爭執甚烈，並各執一詞。然系爭買賣契約
07 載明系爭房地之出賣人有被上訴人亞哥開發建設股份有
08 限公司（下稱亞哥公司）及洪朱純2人，此觀該買賣契
09 約最末處立契約書人即出賣人欄之記載即明（見原審卷
10 第40頁）。而第863號存證信函說明欄第一點，僅記載
11 「本律師茲受敝當事人亞哥開發建設股有限公司委
12 託…」等語（見原審卷第95頁），並無併受洪朱純委任
13 之記載。且被上訴人對於上開存證信函記載受任律師僅
14 受亞哥公司一人委任而向上訴人為解除契約之意思表
15 示，亦無異議（本院卷第191頁筆錄）。準此以觀，縱上
16 訴人未於109年12月31日前給付第二期用印款，應負給
17 付遲延責任，且經限期催告仍不給付，然因上開解除契
18 約之意思表示，並未由出賣人亞哥公司及洪朱純2人全
19 體向上訴人為之，揆之上開說明，被上訴人所為解除契
20 約之意思表示，即非合法，依法自不生解除契約之效
21 力。

22 2.上訴人以被上訴人未配合辦理價金信託，據以解除契
23 約，應屬合法：

24 (1)按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當
25 期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契
26 約，民法第254條定有明文。

27 (2)查兩造於系爭買賣契約中固未約定買賣價金應辦理信
28 託，然被上訴人於簽約後，已於110年3月22日以第457
29 號存證信函表示同意上訴人之要求，配合辦理買賣價金
30 信託，有該存證信函在卷可考（見原審卷第59至67
31 頁）。上訴人雖謂被上訴人早於同年2月25日即已同意

01 辦理價金信託（見本院卷第189頁），兩造所指日期有
02 所歧異，然應可確認兩造於系爭買賣契約簽立後，最晚
03 於110年3月22日應已達成辦理價金信託之合意。嗣上訴
04 人於同年4月20日以系爭律師函催告被上訴人辦理價金
05 信託，被上訴人未為辦理，已陷於給付遲延，其後再於
06 同年5月19日以第9524號存證信函限期被上訴人於文到7
07 日內辦理價金信託，被上訴人於期限內仍不履行，有各
08 該律師函及存證信函可稽（見原審卷第71至74、85至91
09 頁），則上訴人以111年1月11日書狀之送達為解除契約
10 之意思表示，自合於民法第254條規定，而生解除契約
11 之效力。

12 3.系爭買賣契約固經上訴人解除，然上訴人僅得請求被上訴
13 人返還已付之買賣價金，不得請求加倍返還：

14 (1)按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務；由他
15 方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，
16 應附加自受領時起之利息償還之。民法第259條第1、2
17 款分別定有明文。

18 (2)查系爭買賣契約業經上訴人解除，惟上訴人依法僅得依
19 上開規定，請求被上訴人返還已付之價金233萬元，及
20 附加自受領時即109年12月24日起按年息5%計算之利
21 息。是上訴人於原審請求被上訴人給付466萬元本息，
22 於233萬元本息範圍內，為有理由，應予准許；逾此部
23 分之請求，為無理由，應予駁回。原審判命被上訴人給
24 付233萬元本息，所持理由雖有未洽，惟結論並無二
25 致。至上訴人主張扣除原審所命被上訴人給付之233萬
26 元本息外，被上訴人應再給付233萬元本息云云，於法
27 即有未合，不應准許。

28 六、綜上所述，系爭買賣契約解除後，上訴人僅得依民法第259
29 條第2款之規定，請求被上訴人返還已付之價金233萬元，不
30 得依民法第249條第3款規定及系爭契約第15條第1項約定，
31 請求被上訴人加倍返還定金或給付違約金，已經本院認定如

前。從而，除原審判命被上訴人給付之233萬元本息外，上訴人請求被上訴人應再給付233萬元及加計自109年12月24日起算之法定遲延利息，為無理由，不應准許。其就此部分所為假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。是則，原審就上開不應准許部分為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 25 日
民事第七庭 審判長法官 吳美蒼
法官 唐敏寶
法官 高英賓

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十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）。

因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

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四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 吳伊婷

中 華 民 國 111 年 10 月 25 日