

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第42號

上訴人 郭素霞

焢焢開發有限公司（原名：潤漆開發有限公司）

法定代理人 賴智浩

訴訟代理人 林世祿律師

複代理人 張鈺奇律師

江欣鞠

被上訴人 廖詠新

訴訟代理人 何永福律師

複代理人 陳惠敏律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在事件，上訴人對於中華民國111年12月28日臺灣彰化地方法院111年度重訴字第116號第一審判決提起上訴，本院於113年4月24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、程序部分

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條準用第256條有明定。查上訴人於原審起訴聲明第一項請求：確認上訴人○○開發有限公司（原名：潤漆開發有限公司，下稱○○公司）與被上訴人於民國103年8月25日，就坐落○○縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○地號土地內所興建之綠光城堡第二期韋瓦第新古典莊園系列N020即編號A2房屋壹戶即建照號碼103府建管（建）字第0000000號房屋（下稱系爭房屋），簽立之預定房屋買賣契約關係不存在；聲明第二

項請求：確認上訴人郭素霞與被上訴人於103年8月25日，就前項房屋之基地面積合計約89.32平方公尺、道路持分面積約22.51平方公尺土地（下稱系爭土地），簽立之預定土地買賣契約關係不存在。嗣於113年2月22日本院準備程序期日更正聲明為：確認圻圻公司與被上訴人就系爭房屋之預定房屋買賣契約關係不存在；確認郭素霞與被上訴人就系爭土地之預定土地買賣契約關係不存在。核上訴人所為係不變更訴訟標的，而更正法律上之陳述，非為訴之變更。

貳、實體部分

一、上訴人主張：兩造於103年8月25日，就坐落000○0、000、000○0地號土地之系爭土地及其上預計興建之系爭房屋，簽立預定土地、房屋買賣契約（以下分稱系爭土地契約、系爭房屋契約，合稱系爭房地買賣契約）。依據系爭房屋契約第7條第1項約定，○○公司需於開工日起算600個日曆天內取得使用執照，同條第2項約定○○公司如逾期，則應按日依買賣價金萬分之三計算遲延利息；若逾期三個月仍未取得使用執照，雙方同意無條件解除合約，○○公司所收價金無息返還。雙方係以逾三個月未取得使用執照，作為系爭房地買賣契約之解除條件。嗣於○○公司開工後，因鄰地阻擾一直檢舉，以致開工起600日曆天無法取得使用執照，直到107年6月才取得使用執照，已逾系爭房屋買賣契約第7條第2項所定3個月期限，解除條件即屬成就，系爭房地買賣契約不待解除而失其效力。惟被上訴人仍執意請求伊履行契約，而有確認兩造間系爭房地買賣契約關係不存在之必要，爰聲明求為判決：(一)確認○○公司與被上訴人，就系爭房屋簽立之系爭房屋契約關係不存在。(二)確認郭素霞與被上訴人就系爭土地簽立之系爭土地契約關係不存在。

二、被上訴人則以：兩造簽訂之系爭房地買賣契約，總價為新臺幣（下同）690萬元，自103年9月30日工程開工後，伊依上訴人通知按時給付價金，上訴人並於105年7月29日與伊簽訂工程變更之合約，更於111年3月7日以存證信函通知伊進行

勘驗及交屋程序，均已依約履行。而依系爭房屋契約第7條第2項約定，取得使用執照係○○公司應負之義務，而行使解除權之權利應歸屬於未違約之一方，沂沂公司遲至107年6月始取得使用執照，迄今仍因送水問題無法交屋，自屬可歸責，自無解除契約之權利，故系爭房地買賣契約並未合意解除。而因伊不接受以水塔作為系爭房屋水源取代接通自來水之要求而拒絕驗收，並要求沂沂公司迅速履約，○○公司始於111年4月22日以存證信函通知伊解除契約，規避交屋之義務，自非合法。又系爭房地價格自簽約迄今漲幅已逾2倍，上訴人無非以解除契約方式，將系爭房地以更高之價格賣出，而伊不僅無法取得新屋，損失已給付價金之利息，且需花費更高的價格購買新屋，上訴人顯係以損害他人為主要目的行使權利，有違民法第148條誠信原則之規定等語，資為抗辯。

三、原審駁回上訴人之訴。上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認○○公司與被上訴人就系爭房屋簽立之系爭房屋契約關係不存在。(三)確認郭素霞與被上訴人就系爭土地簽立之系爭土地契約關係不存在。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件不爭執事項及爭點如下

(一)、兩造同意不爭執事項：（見原審卷第88至90頁，本院卷第63至64、138至139頁、第198頁）

- 1、潤漆公司於000年0月30日申請變更公司名稱為○○公司，經濟部000年0月3日發函准予登記。
- 2、被上訴人於103年8月25日，與○○公司就系爭房屋成立系爭房屋契約，與郭素霞就000○0、000、000-0地號土地內，建築基地面積約89.32平方公尺，路地持分面積約22.51平方公尺（即系爭土地），成立系爭土地契約。
- 3、系爭房地總價690萬元（包含房屋262萬元，土地428萬元），被上訴人給付上訴人買賣價金80萬元（103年8月25日

給付土地訂金及簽約金共80萬元），現已給付合計194萬元。

- 4、系爭房屋契約第7條第1項約定，乙方（即○○公司，下同）應於103年9月30日前開工，並自開工日起算，預定於600個日曆天（依內政部營建署營繕工程工期計算）內取得使用執照，並以使用執照核發日期為完工日期。同條第2項約定，乙方如逾第1款期限未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之三單利計算遲延利息予甲方（即被上訴人，下同）。若逾期三個月仍未取得使用執照，雙方同意無條件解除合約，乙方所收之價金無息退還【第2項後段部分，下稱系爭解約條款】。
- 5、系爭房屋契約第24條第3項約定，本契約與甲方所訂之預定土地買賣契約書有不可分之關係，如預定土地買賣契約經解除者，本契約視同解除，如一方違反預定土地買賣契約書之條款時，視為亦違反本契約之條款，對方應得依本契約之約定辦理。系爭土地契約第13條約定，本契約與甲方所訂之預定房屋買賣契約書有不可分之關係，如預定房屋買賣契約書經一方聲明解除者，本契約視同解除，如一方違反預定房屋買賣契約書之任何條款時，視為亦違反本契約之條款，對方應得依本契約書之規定辦理。
- 6、○○公司於105年7月29日與被上訴人就工程變更申請單之變更內容（(1)建材部分--1樓廚房增加壁磚。(2)水電部分--①廚房預留冷氣管路；②2樓浴室加裝阿拉斯加暖風機。以上工程採追加減計算）。
- 7、○○公司依約定應於105年5月23日取得使用執照，實際則於107年6月14日取得使用執照。
- 8、○○公司於000年0月7日以○○○○○郵局存證號碼00號存證信函（下稱00號存證信函），通知被上訴人於函到7日內聯繫，進行勘驗及交屋程序，自來水公司各種因素，不送水，台端交屋後用水問題由本公司負責持續提供用水，供應

至自來水送水為止，台端於函到7日內無進行相關程序之意願，視為雙方解除契約，並進行後續相關解約之程序。

9、被上訴人於000年0月11日以○○○○路存證號碼00號存證信函（下稱00號存證信函），通知○○公司，因尚未接通自來水，與合約書第11條驗收條件不符，拒絕驗收，請上訴人迅速履行合約上之義務，自當依約配合驗收工作。

□、○○公司000年4月22日以○○○○郵局存證號碼000號存證信函（下稱000號存證信函）向被上訴人解除契約，並於000年0月26日委託賴協成律師寄發○○○○郵局存證號碼000號存證信函（下稱000號存證信函）予被上訴人，將194萬元支票寄給被上訴人，返還解約金；被上訴人於111年6月9日以○○○○路存證號碼000號存證信函（下稱000號存證信函），以上訴人無權解約為由，將194萬元之支票退還給賴協成律師。

(二)、本件爭點：

- 1、系爭解約條款為附解除條件或意定解除權之約款？
- 2、系爭房地買賣契約已否失效？是否經上訴人合法解除？其效力為何？
- 3、上訴人請求確認兩造間就系爭房地之買賣關係不存在，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)、兩造於103年8月25日簽立系爭房地買賣契約，依據系爭房屋契約第7條第1項約定：「乙方應於103年9月30日前開工，並自開工日起算，預定於600個日曆天（依內政部營建署營繕工程工期計算）內取得使用執照，並以使用執照核發日期為完工日期。乙方如逾第1款期限未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之三單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未取得使用執照，雙方同意無條件解除合約，乙方所收之價金無息退還」，有系爭房屋契約在卷可稽（見原審卷第19至37頁）。○○公司於開工後，依上開約定，原應於105年5月23日取得使用執照，而○○公司實際於

107年6月14日取得使用執照乙節，有彰化縣政府核發之使用執照在卷可稽，並為兩造所不爭執（見原審卷第39頁、不爭執事項7），應為事實。則○○公司即有系爭房屋契約第7條第2項所載，於第1項所定期限逾3個月即105年8月23日仍未取得使用執照之情事，洵堪認定。

(二)、上訴人主張系爭解約條款，係以其於第1項所定期限逾3個月仍未取得使用執照，為契約之解除條件，條件已經成就，系爭房地買賣契約應已失其效力；被上訴人則主張系爭解約條款僅為意定解除權之約定，尚須兩造另為解除之意思表示，且上訴人係可歸責，應不得行使解除權等語。按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，應通觀契約全文，並斟酌訂立契約當時及過去之事實暨交易上之習慣，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全體之觀察。又契約附有解除條件，與當事人約定保留解除權不同，前者係條件成就時，契約當然消滅，除當事人有特別約定外，原則上不溯及既往。後者則係條件成就時，約定由當事人取得解除權，其是否行使解除權，尚得自行斟酌，須其向對造當事人為解除契約之意思表示後，契約始溯及的歸於消滅，二者法律效果迥異。最高法院108年度台上字第1948號判決意旨參照。

(三)、綜觀系爭房地買賣契約，於系爭土地契約第3條第3項約定：「土地銷售登記總面積如有誤差，其不足部分超過百分之三者，買方得依本款第二條找補或『無條件解除契約』」；另於第9條約定：「如因天災、地變、政府法令限制、變更或其他不可歸責於乙方之事由，致不能興建房屋時，本『契約自然解除』，雙方同意所收土地款無息退還，甲方不得提出其他要求」（見原審卷第31至32頁），而系爭解約條款則約定：「雙方同意無條件解除契約，乙方所收價金無息退還」，用語並無一致性，尚非可逕自字面所載「雙方同意無條件解除契約」即謂係解除條件之約定。而審之房屋興建完成，尚須經建築師、技師簽證，及主管機關層層審核等程序後，始由主管機關准予核發使用執照，此為一般人生活經驗

可得而知。因此，使用執照核發之確切時點，常非建商所得掌控，故如而未能於預定時程取得使用執照，亦屬常見之情形。是以倘將系爭解約條款解釋為一有逾3個月未取得使用執照之情形，系爭房地買賣契約即立即失效，就上訴人或被上訴人各自對系爭房地買賣之期待而言，均失之過嚴，已難認屬當事人締約時之真意。復參以系爭房屋契約第7條第2項前段約定，如○○公司未在該條第1項所定期限取得使用執照，則每超過1日，即應按已繳房地價款萬分之三【即每日2070元（690萬元 $\times$ 3/10000）】，3個月金額為18萬6300元，尚非甚鉅；系爭解約條款如解釋為意定解除權，即兩造在未取得使用執照逾3個月時，可衡量繼續履約時，各自承擔之風險及履約利益，而賦予渠等均有選擇是否解除契約之權利，較為合理公允。

- (四)、復參酌上訴人提出之其與相同建案之其他買受人梁庭恩、梁輝炎、陳昱瑄等人簽立之房屋預定買賣契約書，核與系爭房屋契約條款並無不同（見本院卷第259至273頁、287至301頁）。上訴人分別於107年7月24日、106年9月1日與上開買受人簽立協議書，而該等協議書均載明：買賣雙方同意解除預定土地、房地買賣契約，由上訴人補貼買方金額等語（見本院卷第231至234頁）。倘若如上訴人主張，系爭解約條款應解為買賣契約之解除條件，則該等買賣契約應在105年8月23日即已失效，上訴人僅需通知買受人契約已失效，並將所收款項退還上開買受人即可，實無另行與上開買受人簽立協議書，表示同意解除買賣契約之必要。復再參以○○公司與被上訴人於105年7月29日就系爭房屋興建工程簽立工程變更申請單，變更內容為：【(1)建材部分：1樓廚房增加壁磚。(2)水電部分：①廚房預留冷氣管路；②2樓浴室加裝阿拉斯加暖風機。以上工程採追加減計算】（見不爭執事項6），於工程變更追加帳並載明應於105年9月14日前匯款完成（見原審卷第73至74頁）。被上訴人其後在105年9月10日匯追加工程款2萬8000元、於105年9月20日匯款10萬3200元，（其

中8萬元為外飾工程款項，另2萬3200元為追加工程款）至○○公司帳戶等情，據其提出○○縣○○鄉農會匯款委託書在卷可稽（見本院卷第161頁），亦為上訴人所不爭執（見本院卷第322頁），可知上訴人自105年8月23日以後，甚至107年6月14日取得使用執照後，既未將被上訴人已交付之買賣價金退還被上訴人，仍繼續施作系爭房地，並於完工後，並以00號存證信函通知被上訴人進行勘驗及交屋；被上訴人則以00號存證信函覆表示：因上訴人有未符合系爭房屋契約第11條規定之情形，拒絕驗收，並請○○公司迅速履行合約上之義務等語（見原審卷第75至76頁、不爭執事項8），益徵兩造就系爭解約條款之真意，並無以逾3個月未取得使用執照即使系爭房地買賣契約失效之意思。

- (五)、上訴人雖稱其於000年0月7日第00號存證信函係誤發，是不了解已該當解除條件，亦未詳細計算時間，才未主張失效云云。惟審之上訴人於000年0月24日、000年0月1日與上開買受人簽立協議書解除房地買賣契約，上訴人豈有不知其已發生系爭房屋契約第7條第2項所定取得使用執照已逾3個月之情形，上訴人於本件辯稱其未詳細計算時間云云，顯無足採；又倘當事人真意認系爭解約條款為契約之解除條件，則上訴人依該建案所簽訂之買賣契約應均同時失效，而上訴人於106年、107年間，在與上開買受人簽協議書時，衡情亦會被上訴人之系爭房地買賣契約部分一併處理，益徵，上訴人主張系爭解約條款係解除條件之約定，洵無足採。再觀之上訴人於第20號存證信函除通知被上訴人勘驗及交屋外，亦僅提及因有自來水公司各種因素遲不送水，於交屋後用水費用等問題，請被上訴人函覆如無進行相關程序之意願，則視為雙方解除契約等語（見原審卷第75至76頁，不爭執事項8），亦未提及系爭房地買賣契約已因逾3個月未領得使用執照而失效等語。由此足證兩造關於系爭解約條款，並無以之為系爭房地買賣契約之解除條件之意思，而應解為意定解除權之約款，即如逾3個仍未取得使用執照，買賣雙方均取

得無條件行使解除契約之權利。故上訴人如欲解除契約，仍應另向被上訴人為解除契約之意思表示，始得解消系爭房地買賣契約之效力。

(六)、而按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條第2項定有明文。查，○○公司固於000年0月22日寄發第000號存證信函予被上訴人，以系爭房屋使用執照取得時間為000年5月31日，已超過系爭解約條款所定3個月，並以該函通知被上訴人解除契約等語（見本院卷第141至144頁）。惟系爭房屋契約第7條約定，○○公司原應於105年5月23日取得使用執照，於000年8月23日起即可行使解除權，然而上訴人其後於000年0月間，仍持續收取被上訴人之追加工程款、外飾工程等款項；於系爭房屋完工後，尚於111年3月7日以第20號存證信函通知被上訴人勘驗及交屋，其間經過6年，除未行使解除權，尚持續依系爭房地買賣契約履行，足使被上訴人認為上訴人已不行使系爭解約條款所定之解除權，而對系爭房地買賣契約之合法有效性產生相當之信賴。且上訴人是在被上訴人以第00號存證信函中表示上訴人尚未接通自來水，不符驗收條件而拒絕驗收後，上訴人方以逾3個月未取得使用執照為由，對被上訴人解除契約，衡諸前情，堪認本件上訴人依系爭解約條款行使解除權，已違反誠實及信用方法，依據民法第148條第2項規定，應不得再行使。是以，上訴人於111年4月22日以第160號解除系爭房地買賣契約，不生合法解除之效力。上訴人主張系爭房地買賣契約業經其解除，兩造關於系爭房地之買賣契約關係均不存在，為屬無據。

六、綜上所述，上訴人請求確認兩造間就系爭房屋簽立之系爭房屋買賣契約關係不存在，及確認兩造間就系爭土地簽立之系爭土地買賣契約關係不存在，均無理由，應予駁回。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 29 日
民事第八庭 審判長法官 黃裕仁
法 官 蔡建興
法 官 李慧瑜

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後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日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 陳秀鳳

中 華 民 國 113 年 5 月 29 日