

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第27號

上訴人 陳珮君

訴訟代理人 呂承育律師

郭建志

被上訴人 一抹青農地工程有限公司

法定代理人 郭建雄

訴訟代理人 何依典律師

上列當事人間請求給付價金等事件，上訴人對於中華民國112年10月25日臺灣臺中地方法院112年度訴字第1087號第一審判決提起上訴，本院於113年4月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)伊於民國111年2月16日以新臺幣（下同）320萬元向被上訴人購買坐落「臺南市○○區○○段000、0、0-0～0-0地號」合併分割後之「第1區」土地（下稱系爭土地），兩造並簽訂契約書（下稱系爭契約），伊已於約定期限內給付價金完畢，惟被上訴人遲不履行系爭契約之債務，竟於111年6月6日，將系爭土地中之○○段0地號土地（下稱系爭0地號土地），連同同段其他非買賣標的之7筆土地（與系爭0地號土地合稱系爭8筆土地）以買賣為原因移轉登記予被上訴人之法定代理人郭建雄，郭建雄再於同日以系爭8筆土地為臺南市白河鎮農會（下稱白河農會）設定擔保債權額為250萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），擔保白河農會對郭建雄之債權。被上訴人嗣雖於111年8月11日將系爭土地辦理移轉登記予伊，然並未塗銷系爭抵押權，已違反系爭契約第8條第3項之約定。伊已於111年10月5日依系爭契約第9條第1項之約定發函通知被上訴人解除契約，爰依民法第179條規定，請求

被上訴人返還買賣價金320萬元；並依系爭契約第9條第3項約定，請求被上訴人給付違約金48萬元等語。

- (二)原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並上訴聲明：1.原判決廢棄；2.被上訴人應給付上訴人368萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭土地雖有抵押權登記，然客觀上對上訴人之財產權並未造成任何損害，且屬可補正之權利瑕疵，上訴人未先定期催告履行，即逕為解除契約，違反民法第254條規定，不生解除之效力。另伊已於上訴人解除契約之通知到達前，將系爭抵押權登記予以塗銷，既已履行完畢，上訴人不得再主張解除契約等語資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執及爭執事項(見本院卷第45-46頁)：

(一)不爭執事項：

- 1.上訴人配偶為郭建志。
- 2.上訴人於111年2月16日向被上訴人購買系爭土地，兩造並簽訂系爭契約，約定價金為320萬元，分2期給付，簽約款160萬元於簽約日後3日內給付；終期款於111年6月1日前給付(見原審卷第25-31頁)，上訴人均已依約給付完畢。終期款實際給付日期為111年5月31日。
- 3.系爭8筆土地於111年6月6日移轉登記為被上訴人法定代理人郭建雄所有，並於同日由郭建雄將系爭8筆土地設定系爭抵押權予白河農會，擔保白河農會對郭建雄之債權。系爭土地(包括系爭0地號土地)於111年8月11日移轉登記予上訴人。就系爭0地號土地所設定之系爭抵押權，已於111年10月5日塗銷。
- 4.上訴人於111年10月5日寄發律師函予被上訴人，主張依契約第9條第1項之約定解除契約，經被上訴人於111年10月7日收受(見原審卷第43-46頁)。
- 5.原審卷第33-36頁是郭建志與被上訴人公司人員之LINE對話紀錄；原審卷第53-54頁、第123-125頁及第141頁是郭

建志跟郭建雄之LINE對話紀錄；原審卷第137-139頁是郭建雄與其他土地買受人之LINE對話紀錄。

(二)本件爭點：

- 1.上訴人以被上訴人違反系爭契約第8條第3項之約定，主張依第9條第1項約定解除契約，有無理由？
- 2.上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還買賣價金320萬元，有無理由？
- 3.上訴人依系爭契約第9條第3項約定，請求被上訴人給付按價金15%計算之違約金(即48萬元)，有無理由？

四、得心證之理由：

(一)被上訴人將系爭0地號土地移轉登記予上訴人時，系爭抵押權尚未塗銷，已違反系爭契約第8條第3項之約定：

- 1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院112年度台上字第1851號、112年度台上字第880號判決意旨參照）。
- 2.查，系爭契約第8條(驗收點交及瑕疵擔保)之約款一共有3項，即：(一)賣方依第5條約定，進行或完成相關事務時，得通知買方驗收、點交。買方接獲賣方通知時，應速與賣方回覆驗收、點交之時間。(二)雙方驗收、點交時，賣方應提供驗收單(點交單)，如有發現問題時，應載明於相關單據上，由賣方限期完成改善。限期改善之期間及方式，由買賣雙方議定。(三)賣方保證產權清楚，絕無一物數賣、無權占有他人土地、承攬人依民法第513條行使法定抵押權或設定他項權利等情事之一；如有上述情形，賣方應於本契約標的物過戶登記日或其他約定之期日前負責排除、塗銷之(見原審卷第27頁)。而系爭契約第5條則約定：「(一)標的物下列事項，由賣方處理之：台南市○○區○○段000、0、0-0、0-0、0-0、0-0、0-0、0-0、0-0地號之1區土地分割登記相關事項。(二)本條有關事務，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方通知日起七日內提供，如有逾期，

每逾一日應按總價金一萬分之十單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各稅費增加或罰鍰（滯納金）」時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。」（見原審卷第26頁）。可知系爭契約第8條第1、2項係就系爭土地分割登記相關手續辦理驗收、點交之事宜為約定；至於同條第3項則另就買賣之瑕疵擔保為約定，其約定之事項顯然不同。

3. 又系爭契約第8條第1、2項之「驗收、點交之時間」、「驗收、點交時」之用語，與同條第3項之「其他約定之期日」所使用之文字亦迥然不同，足見系爭契約第8條第3項所定之「其他約定之期日」與同條第1、2項所定之驗收、點交時間應屬不同。另兩造於系爭契約第8條第3項就被上訴人應負責排除、塗銷相關瑕疵之期日約定為「本契約標的物過戶登記日『或』其他約定之期日」，顯見兩造之真意為系爭土地買賣如有該項所定瑕疵情形存在，且於兩造已就排除、塗銷瑕疵之期日有特別約定時，即應由被上訴人於該約定期日排除、塗銷之；若兩造並無特別約定期日，則被上訴人應於系爭土地移轉登記日前排除、塗銷之甚明。茲兩造並未就排除、塗銷此條項瑕疵之履行日期為特別約定，業據兩造自承在卷（見原審卷第150頁），則被上訴人自應於系爭土地移轉登記予上訴人前，將該條項之瑕疵予排除、塗銷。

4. 基上，系爭土地於111年8月11日移轉登記予上訴人時，系爭0地號土地上仍有系爭抵押權登記存在，則被上訴人違反系爭契約第8條第3項之約定，至為灼然。

(二) 被上訴人固抗辯解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之，且以意思表示到達時發生效力，伊於111年10月7日收受上訴人解除契約之律師函前，已於同年月5日塗銷系爭抵押權登記，上訴人不得再行使解除權云云。惟：

1. 按買賣契約之一方，依特約，以他方當事人違約為由，解除契約者，需於他方當事人未履行債務完畢前為之，若他方當事人已履行債務完畢，則不得再據此特約，行使解除權，固有最高法院79年台上字第1532號裁判意旨可資參

照。惟必以他方當事人已履行全部之債務完畢，始有其適用。倘債務僅部分履行，尚未全部履行完畢，當事人仍得解除契約。

2. 查，本件被上訴人應履行之債務，除依系爭契約第8條第3項約定，應於系爭土地移轉登記予上訴人前，將系爭抵押權塗銷外；依系爭契約第5條之約定，尚包括合併分割及驗收、點交等義務。而被上訴人不爭執伊尚未辦理驗收、點交，惟辯稱曾以line通知上訴人辦理驗收、點交等語（見本院卷第79-80頁），然被上訴人係以line通知上訴人之配偶郭建志，並非通知上訴人本人，且通知之時間為111年10月17日，係在上訴人以存證信函為解除契約之意思表示後，此有line對話截圖在卷可參（見原審卷第123頁）。茲被上訴人不僅未向上訴人本人為通知，且係於上訴人為解除契約之意思表示後始為通知，自無從將其未履行契約完畢之遲延責任，轉嫁由上訴人承擔，進而阻卻上訴人解除權之行使。故被上訴人抗辯伊已履行契約完畢，上訴人不得解除契約云云，要無可採。

(三)上訴人未定期催告被上訴人塗銷系爭抵押權登記，依法不得行使解除契約權：

1. 系爭契約第9條第1項約定：賣方違反瑕疵擔保責任之約定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。所謂依「法」解除契約，兩造均不爭執是指依照「我國民法」之相關規定（見本院卷第77頁）。
2. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條、第254條分別定有明文。故除法律別有規定或契約另有約定者外，債權人非因

債務人遲延給付當然取得契約解除權，仍須經定相當期限催告其履行，債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約(最高法院110年度台上字第3289號判決參照)。

3. 本件被上訴人於111年8月11日將系爭土地移轉登記予上訴人，其中系爭0地號土地尚有白河農會之250萬元最高限額抵押權而有權利瑕疵，自屬不完全給付。又系爭瑕疵非不能補正，則縱使兩造已約定應於移轉登記予上訴人之前，將系爭抵押權塗銷，上訴人仍應先行催告被上訴人補正，被上訴人於期限內仍不補正，始負遲延之責任，上訴人方得解除契約。茲上訴人已自承沒有經過催告程序(見本院卷第79頁)，揆諸上開說明，自不得行使解除契約權，其以律師函為解除契約之意思表示，不生解除契約之效力。

(四)上訴人請求返還買賣價金及給付違約金，均無理由：

1. 承前所述，系爭契約既未經解除，被上訴人受領買賣價金之法律上之原因並未消滅，上訴人依不當得利之規定，請求被上訴人返還買賣價金320萬元，自無理由。
2. 另按契約第9條第3項約定：一方違反本契約之約定而致解約者，應補償他方按總價金15%計算之金額，本條項之違約金，係以一方違反本契約之約定而「致」解除契約者為要件。茲上訴人既未能合法解除契約，其請求被上訴人賠償違約金48萬元，亦屬無據。

五、綜上所述，上訴人依不當得利之法律關係及系爭契約第9條第3項之規定，請求被上訴人給付368萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴及假執行之聲請。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 17 日

民事第七庭	審判長	法官	陳得利
	法官	法官	廖欣儀
	法官	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 113 年 4 月 17 日