

臺灣高等法院臺中分院民事判決

八十九年度上更(一)字第二三號

上訴人 昱瑭建設股份有限公司 住○○市○○區○○路○
段○○○號

法定代理人 沈鶴桐 住○○市○○區○○路○
段○○○號

訴訟代理人 陳穎欽 住○○市○區○○街○○
○巷○號

被上訴人 陳宗銘 住○○市○區○○路○○
○號三樓

訴訟代理人 黃慧婷 住○○市○○路○○○號
三樓之二

右當事人間返還價金事件，上訴人對於中華民國八十七年五月八日臺灣臺中地方法院八十六年訴字第一一四七號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔。

事 實

甲、上訴人方面：

一、聲明：求為判決：

(一)原判決廢棄。

(二)被上訴人第一審之訴駁回。

(三)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

(四)第二項聲明若受不利益判決，上訴人願供擔保，請准宣告免為假執行。

二、陳述：除引用原判決書之記載外，補稱：

(一)被上訴人已繳交價金新台幣（下同）三百七十六萬元一節不爭執，但被上訴人之聯絡地址都是被上訴人所告知，契約書上有其身份證影本，地址是台中市○○路○○○號，嗣後被

01 上訴人亦口頭告知上訴人應改寄台中縣○○鄉○○路○○
02 ○號，又改至台中市○○區○○路○段○○○巷○○○○○
03 號七樓之二，上訴人通知被上訴人繳交價金即寄到上開台中
04 市○○路之地址，且經大樓管理員簽收，上訴人所寄存證信
05 函有送達到，已如上述，就算被上訴人未收到，其亦有到上
06 訴人公司，被上訴人也曾委託○○要把房子賣掉，之後沒有
07 續繳交價金仍來上訴人公司，上訴人催告被上訴人要繳交價
08 金，被上訴人亦要求要把通知書寄到上開○○路住址，惟於
09 解除契約時，即找不到人被上訴人，甚至寄到台中市○○路
10 ○段○○○○號地址，也被退回。

11 (二)系爭契約書第二十二條約定，包括解除契約之意思表示在
12 內，上訴人於民國八十四年十二月十九日通知解除契約，之
13 後二年內均找不到被上訴人，系爭房屋現已出賣給第三人。

14 三、證據：引用原審立證方法外。

15 乙、被上訴人方面：被上訴人經合法通知，無正當理由未於言詞
16 辯論期日到場，惟據其前於本院準備程序中之聲明及陳述如
17 下：

18 一、聲明：求為判決：(一)上訴駁回。(二)第二審訴訟費用由上訴人
19 負擔。

20 二、陳述：除引用原判決書之記載外，補稱：簽訂系爭買賣契約
21 時，被上訴人有要求上訴人應將通知寄到台中市○○路○段
22 ○○○○號地址，被上訴人於簽約後搬到台中市○○路○段
23 ○○○巷○○○○○號七樓之二，之後短時期住在台中縣○
24 ○鄉○○○○，被上訴人已於八十六年四月十六日發函解除
25 系爭買賣契約，被上訴人已繳交價金三百七十六萬元，上訴
26 人自應返還，被上訴人於變更上開住址時，均有口頭、及書
27 面通知上訴人，不爭執上訴人確多次表示被上訴人遲延交付
28 價金。

29 三、證據：引用原審立證方法。

30 理 由

31 一、本件被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民

01 事訴訟法第三百八十六條所列各款情形，爰依上訴人聲請，
02 由其一造辯論而為判決。

03 二、被上訴人起訴主張：其為宗教傳道之士，為尋求教會固定會
04 址，於八十二年七月十日與上訴人及訴外人即地主黃源清分
05 別簽訂房屋及土地買賣契約，買受「○○○○」預售案之○
06 ○棟五樓計二十一戶房屋（編號00A-H、00J-M、00P-T、00
07 W、00V、00X、00Y）及其基地應有部分，並已依約繳納系爭
08 房屋期款三百七十六萬元，被上訴人於訂約時曾向上訴人銷
09 售人員表明購屋目的係供教會使用，並出示規劃之平面圖向
10 上訴人銷售人員表明原先之小套房隔間設計須予以變更調
11 整，詎上訴人竟未依約變更設計施工，更於興建完工後，將
12 被上訴人所買受之系爭房屋中之十七戶另行出售，另二戶出
13 租予第三人，致兩造原定契約陷於給付不能，被上訴人乃於
14 八十六年四月十六日發函上訴人及訴外人黃源清，解除本件
15 房屋及土地買賣契約，而請求上訴人返還上開已繳價金並自
16 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之
17 利息，又上訴人八十四年十二月十九日所發解約契約通知
18 函，並未依約送達予被上訴人，不生解約效力等語。

19 三、上訴人則以：被上訴人並未依約提出變更設計之聲請，上訴
20 人遂仍依原設計圖施工，且上訴人遲延給付應繳之期款，經
21 催告仍拒不繳納，並變更住址，使上訴人之催告給付價金通
22 知函，無法送達，被上訴人主觀上有不履行給付價金之意
23 思，經上訴人催告仍不付清，被上訴人應負遲延責任，上訴
24 人又委由律師致函上訴人同意上訴人將系爭房屋轉售他人，
25 上訴人為解決資金週轉困難之問題，將給付標的房屋轉售與
26 第三人，顯非可歸責於上訴人，被上訴人反而據以給付不
27 能，解除系爭買賣契約，有違背誠信原則，該解除契約自非
28 適法，系爭買賣契約已經上訴人於八十四年十二月十九日以
29 郵局存証信函通知被上訴人解除契約，並沒收被上訴人所繳
30 上開價金，上訴人將系爭房屋大部分轉售於第三人，所生之
31 差額及仲介費、及房屋管理費之損失，已超過被上訴人上開

01 給付之價金等語，資為抗辯。

02 四、被上訴人主張兩造就系爭房屋二十一戶簽訂買賣契約，被上
03 訴人已繳納房屋期款三百七十六萬元，上訴人未變更設計施
04 工，嗣上訴人將系爭房屋中十七戶出售與第三人，另二戶出
05 租，被上訴人已委由律師發函通知上訴人解除系爭買賣契約
06 之事實，業據被上訴人提出系爭房屋預定買賣契約書（編號
07 00X部分）、土地預定買賣契約書原本各一份、土地暨建物
08 登記簿謄本、及解除契約通知等件為證，並為上訴人所不爭
09 執，堪信被上訴人此部分之主張為真實。惟被上訴人主張上
10 訴人未依約為變更設計施工，更於興建完工後，將大部分之
11 房屋出售他人，系爭契約已陷於給付不能，被上訴人已於八
12 十六年四月十六日通知解除系爭房屋買賣契約一節，則為上
13 訴人所否認，並以上詞置辯，經查：

14 (一)被上訴人主張購買上開二十一戶系爭房屋，目的係供教會使
15 用，因上訴人原設計之小套房隔局並不適於被上訴人使用，
16 簽約時乃出示規劃之○○○基督教會平面圖，向上訴人銷售
17 人員要求變更設計云云，固據其提出平面圖一紙為證，然為
18 上訴人及負責銷售系爭房屋之證人黃才丕於原審作證時所否
19 認，另證人陳○○於原審準備程序中亦僅證稱：「簽約時我
20 （指證人陳○○）和陳宗銘一起去，談的過程中，陳宗銘有
21 告訴售屋之副理及售屋小姐說房子要做教會場所，打算要空
22 留某一部分不要蓋成套房．．．」（見原審卷第二○四
23 頁），另依兩造所不爭執之房屋預定買賣契約書第十一條變
24 更設計約定內容觀之，被上訴人如要求工程變更，須於簽約
25 完成後二個月內提出變更說明，且須預先徵得上訴人同意，
26 並辦妥工程變更手續開具工程追加減帳單給雙方簽章，經上
27 訴人估價變更增加之費用，被上訴人應於接獲追加帳單起一
28 個星期內繳清，繳款後上訴人才進行工程變更，若未繳款，
29 仍依原設計施工，再依卷附房屋預定買賣契約書后附之○○
30 五樓平面圖所示，被上訴人係於套房隔局之各戶位置上各別
31 蓋章，且未註明須變更隔局設計，則被上訴人既僅以口頭向

01 銷售人員表示欲變更設計之意願，卻未依上開約定向上訴人
02 辦理變更設計手續，加以所提出之平面圖，又未經兩造合
03 意，將之列入契約書內做為契約之一部，自難認定被上訴人
04 業已完成要求變更設計之程序，被上訴人既未依約向上訴人
05 完成變更設計之請求，則上訴人依上開約定自得依原小套房
06 設計之內容興建房屋，被上訴人不得以系爭房屋未依其使用
07 目的而為隔局變更為由，拒絕給付各期價金，從而被上訴人
08 未依約給付房屋期款，仍應負遲延給付責任。

09 (二)被上訴人既不得拒付各期應付之期款，已如上述，而未依約
10 按期給付，如經上訴人定期催告仍未依約給付者，上訴人本
11 得解除契約，上訴人對被上訴人未依約給付價金，已分別於
12 八十三年十一月二十八日、八十四年五月九日、八十四年六
13 月十五日、八十四年九月八日、及八十四年十月十九日以郵
14 局存証信函、及通知函催告被上訴人應依約繳納，否則解除
15 契約，該等通知函分別寄送被上訴人台中市○○區○○路○
16 ○○號、台中市○○路○段○○○○號、及台中市○○區○
17 ○路○段○○○巷○○○○號七樓之二地址，惟均遭退回

18 (見原審卷第二十八至三十六頁、第三十九頁正面)，上訴
19 人乃於八十四年十二月十九日以郵局存証信函通知被上訴人
20 解除契約，送達地址則為台中縣○○鄉○○○路○○○號地
21 址，惟仍被退回(見原審卷第三十七、三十八、及三十九頁
22 背面)，被上訴人於本院準備程序中自認上開地址均係其以
23 口頭、或書面通知上訴人等情屬實，依兩造簽立之買賣契約
24 第二十二條送達特約之約定：「甲(指被上訴人)、乙(指
25 上訴人)雙方所為之徵詢、洽商或通知辦理事項，均應以書
26 面按本約所載之通訊地址通知，如因拒收或無法送達而致退
27 回時，均以郵寄第一次提遞日期視為送達日期，雙方地址如
28 有變更，應以書面通知對方，否則自行負責。」等語，兩造
29 對該特約前段所載：「甲、乙雙方所為之徵詢、洽商或通知
30 辦理事項」，有○○買賣契約解除之通知在內等情，均不爭
31 執(見本院上更(一)卷第二十七、三十四頁)，又特約條款約

01 定雙方地址，如有變更應即以書面通知對方，應認僅係約定
02 雙方通知對方地址變更之証據方法而已，被上訴人既確告知
03 上訴人上開變更地址，縱上訴人未能舉證被上訴人業已書面
04 通知變更地址為台中縣○○鄉○○○路○○○號，核上訴人
05 於催告給付價金時寄送台中市○○區○○路○○○號、台中
06 市○○路○段○○○○號、及台中市○○區○○路○段○○
07 ○巷○○○○號七樓之二地址，均遭退回，則於解除本件買
08 賣契約時寄送台中縣○○鄉○○○路○○○號，無非嘗試以
09 被上訴人所陳報之地址一一為送達，期被上訴人能收受該通
10 知，堪認上訴人依被上訴人變更之該地址之送達，應有上開
11 送達特約條款之適用，即送達之通知如因拒收或無法送達而
12 致退回時，均以郵寄第一次提遞日期為送達日期，上訴人既
13 已於八十四年十二月十九日通知被上訴人解除系爭買賣契
14 約，自生解約之效力。

15 (三)上訴人於八十四年十二月十九日所為之解約表示，既生解約
16 效力，已如上述，依兩造之買賣契約第二十一條第二項約
17 定：「甲方（指被上訴人）違約時乙方（指上訴人）得片面
18 解除本契約，土地預定買賣契約亦同時解除，解除契約送達
19 甲方時即刻生效，甲方已繳付之全部價款任由乙方無條件移
20 作違約金及損害賠償，房屋產權亦歸由乙方自行處
21 分．．．。」等語，上訴人於合法解除契約下，依上開約
22 定，將被上訴人上開已繳納之價金充作違約金及損害賠償，
23 並將系爭二十一戶房屋中之十七戶（編號00A、P 5C-00F、
24 00H、00P-00T、00K、00M、00V、00W、00X 、00Y）分別出
25 售予訴外人陳雪紅等人，並已辦畢所有權移轉登記，有上訴
26 人所提出售明細表及登記簿謄本在卷可稽，應無不可，上訴
27 人復陳明因本件解約所受佣金、管理費、轉售差價等損害四
28 百八十四萬三千七百二十元（詳見原審卷第一九〇至一九二
29 頁），被上訴人就此部分並未爭執，上訴人之損害已超出沒
30 收之價金，亦無違約金過高之情形，而系爭契約既經上訴人
31 解除，即無被上訴人主張之給付不能問題，被上訴人縱於八

十六年四月十六日亦通知上訴人解除系爭房屋買賣契約，惟系爭買賣契約已經上訴人合法解約在先，已不存在，被上訴人該解約通知，即無意義可言。

五、綜上所述，上訴人於八十四年十二月十九日以郵政存證信函寄發之解約通知，依系爭買賣契約送達特約條款之約定，既認已視為送達被上訴人而生解約效力，則被上訴人基於其嗣後所為解除契約後回復原狀法律關係，請求上訴人應返還所繳之房屋價金三百七十六萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為無理由，不應准許，其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回，原審認被上訴人請求，判決上訴人應有為上開之給付，並為假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第二項所示。

六、本案事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，不足以影響本判決結果，爰不一一論述，併此敘明。

據上論結：本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百五十條、第七十八條、第四百六十三條、第三百八十五條第一項前段判決如主文。

中 華 民 國 九 十 年 一 月 二 日

民事第四庭審判長法官 黃斐君

法官 張鑫城

法官 張浴美

右為正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於收受判決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提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本），並繳納送達用雙掛號郵票拾份（每份參拾肆元）。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，另應附具律師及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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

書記官 郭振祥

中 華 民 國 九 十 年 一 月 五 日

附註：

民事訴訟法第四百六十六條之一（第一項、第二項）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。