

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第208號

上訴人 黃瀚緯

訴訟代理人 張凱翔律師

被上訴人 仁暉建設事業股份有限公司

法定代理人 王顯得

訴訟代理人 吳永鴻律師

上列當事人間請求返還定金等事件，上訴人對於中華民國111年1月13日本院臺北簡易庭110年度北簡字第2813號第一審判決不服，提起上訴，本院於112年1月4日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣20萬元，及自民國109年12月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔3分之2，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國109年10月11日簽立不動產買賣契約書及增補契約（下稱系爭契約），約定上訴人以新臺幣（下同）1,030萬元向被上訴人購買臺北市○○區○○街00巷00號5樓之2房屋（權利範圍為全部）及坐落之臺北市○○區○○段0○段000地號土地（權利範圍為10,000分之491）（下合稱系爭房地），上訴人並已給付被上訴人定金10萬元，並簽立103萬元、824萬元本票作為買賣價金之擔保。詎被上訴人於簽約翌日（即109年10月12日）即將系爭房地以買賣為原因移轉登記予訴外人凱夏工業股份有限公司（下稱

凱夏公司），顯係因可歸責於被上訴人之事由而致給付不能，上訴人自得依民法第226條第1項、第256條規定，於109年10月30日以台北信維郵局第16636號存證信函（下稱系爭存證信函）催告被上訴人於文到7日內（即109年11月10日前）履行系爭契約義務，對被上訴人為附停止條件解除契約之意思表示，並自同年11月11日起生解除系爭契約之效力。系爭契約既經上訴人解除，且因可歸責於被上訴人之事由致不能履行，上訴人自得請求被上訴人加倍返還其所受之定金20萬元，並依民法第250條規定、系爭契約第12條第3項後段約定，請求被上訴人依原所收款項計算之金額即10萬元，作為給付上訴人違約之損害賠償，爰依附表所示之請求權基礎，請求被上訴人給付附表所示之項目及金額，及自起訴狀繕本送達翌日起加計遲延利息等語。

二、被上訴人則以：系爭房地登記予凱夏公司係因投資分潤之故，上訴人未依系爭契約第4條、第17條特別約定事項第3點，履行給付簽約款、用印款之先給付義務，被上訴人依系爭契約第9條第1項所定移轉系爭房地之給付義務自未發生，被上訴人無給付不能之情事，上訴人不得解除系爭契約，請求被上訴人給付附表所示之項目及金額等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，其聲明為：(一)、原判決廢棄；(二)、被上訴人應給付上訴人30萬元，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。被上訴人答辯聲明則為：上訴駁回。

四、兩造不爭執事實（見本院卷第224至225、227頁）：

(一)、被上訴人於107年9月19日與凱夏公司簽立房地買賣預定契約書，約定凱夏公司向被上訴人購買坐落於臺北市○○區○○段0○段000地號土地之「仁暉雅筑」建案5樓A1、A3戶（見本院卷第155至211頁）。

(二)、兩造於109年10月11日簽立系爭契約，約定上訴人以1,030萬元向被上訴人購買系爭房地（見原審卷第17至31頁）。

(三)、兩造於系爭契約約定簽約時支付103萬元、109年10月6日前

01 支付用印款103萬元、同年11月17日雙方繳納各應負擔之稅
02 費、同年11月30日前支付尾款824萬元；上訴人簽約時未備
03 簽約款，僅給付被上訴人定金10萬元，兩造合意由上訴人簽
04 立103萬元、824萬元本票予訴外人永慶房屋仲介股份有限公
05 司保管，上訴人則應於109年10月19日前，將剩餘93萬元匯
06 入履約保證專戶（見原審卷第19、27、41、43頁）。

07 (四)、被上訴人於109年10月12日以109年9月25日買賣系爭房地為
08 原因，將系爭房地移轉登記予凱夏公司，凱夏公司並於同年
09 10月12日設定最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）予臺北富
10 邦商業銀行股份有限公司，擔保債權總額780萬元（見個資
11 卷第1、6頁、原審卷第37至39頁、本院卷第99至108頁）

12 (五)、上訴人於109年10月30日，以系爭存證信函催告被上訴人於7
13 日內履行系爭契約，將系爭房地回復登記為被上訴人所有，
14 並塗銷第二順位最高限額抵押權登記，否則將行使法定解除
15 權等語，該函於同年11月2日對被上訴人為送達；被上訴人
16 則於109年11月8日，以台北法院郵局第520號存證信函函覆
17 上訴人未依約匯入簽約款，上訴人應依約匯入履約保證金帳
18 戶，並至被上訴人處換約，將出賣人變更為凱夏公司，如無
19 履約意願將依系爭契約主張權利等語（見原審卷第45至57
20 頁）。

21 (六)、被上訴人於110年2月25日原審審理中，以民事答辯狀對上訴
22 人為解除系爭契約之意思表示（見原審卷第82、88頁）。

23 五、本件爭點：

24 (一)、被上訴人有無給付不能之情事？

25 (二)、上訴人解除系爭契約是否生效？

26 (三)、上訴人得否依附表所示之請求權基礎，請求被上訴人給付附
27 表所示之項目及金額？

28 六、本院之判斷：

29 (一)、被上訴人有給付不能之情事：

30 1. 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
31 賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約，

01 民法第226條第1項、第256條分別定有明文。次按，物之出
02 賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義
03 務；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義
04 務，民法第348條第1項、第367條亦有明文。再按，「所謂
05 給付不能，有自始不能與嗣後不能，主觀不能與客觀不能之
06 分。…其為自始主觀、嗣後客觀或嗣後主觀不能者，則生債
07 務不履行之問題，債權人得依民法第226條規定，請求債務
08 人賠償損害，或於解除契約後依民法第259條及第260條規
09 定，請求回復原狀及賠償損害，…」，此有最高法院79年度
10 台上字第2147號民事判決可資參照。

11 2. 兩造於109年10月11日簽立系爭契約後，被上訴人於翌
12 (12)日將系爭房地移轉登記予凱夏公司，凱夏公司並於同
13 日設定系爭抵押權等情，為兩造所不爭執（見不爭執事實
14 (二)、(四)），堪認系爭房地所有權已歸屬於凱夏公司所有，被
15 上訴人無從履行交付及移轉系爭房地所有權予上訴人之買賣
16 契約義務，而有嗣後給付不能之情事甚明。又該給付不能係
17 被上訴人自行決定移轉系爭房地所有權予凱夏公司，自可歸
18 責於被上訴人，揆諸首開說明，被上訴人就該嗣後不能即符
19 合民法第226條規定之情形。

20 3. 復按，因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，
21 得拒絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此
22 限，民法第264條第1項規定甚明。被上訴人雖抗辯上訴人未
23 依系爭契約先行給付簽約款、用印款，其移轉系爭房地所有
24 權之給付義務並未發生，無給付不能之情事云云。惟系爭契
25 約第4條僅係約定各價款（包含簽約款、用印款、尾款）之
26 給付時間（見原審卷第19頁），系爭契約第17條第3項則係
27 約定簽約款差額之給付方式及時間（見原審卷第27頁），均
28 無涉兩造就系爭契約應負之給付義務順序；況上訴人是否履
29 行給付義務、該給付義務是否為先給付義務，亦與被上訴人
30 依系爭契約所應負之給付義務客觀上是否給付不能無涉，被
31 上訴人不得以此抗辯給付義務尚未發生，無給付不能之情

01 事。

02 4. 基上，被上訴人於系爭契約簽立後翌日，移轉系爭房地所有
03 權予凱夏公司，屬因可歸責於己之事由，致給付不能，上訴
04 人自得依民法第256條規定，對被上訴人解除系爭契約。

05 (二)、上訴人尚未對被上訴人為解除系爭契約之意思表示：

06 1. 按債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；解除權之
07 行使，應向他方當事人以意思表示為之，民法第256條、第
08 258條第1項規定甚明。復按，「契約當事人之一方因他方遲
09 延給付而定期催告其履行時，雖可同時為附停止條件之解除
10 契約之意思表示，即於他方當事人未依限履行時，停止條件
11 成就，發生契約解除之效力，無須另為解除契約之意思表
12 示；惟催告中是否已為附條件之解除契約之意思表示，應依
13 當時之事實及全催告意旨、證據資料判斷之，不得拾掇其中
14 一二語，致失其真意」，最高法院92年度台上字第651號判
15 決參照。

16 2. 上訴人雖主張其以系爭存證信函對被上訴人為附停止條件之
17 解除契約之意思表示，系爭契約業經其解除云云（見本院卷
18 第129至130頁）。然觀諸上訴人寄送予被上訴人之系爭存證
19 信函內容，載明：「主旨：催告貴公司應於文到7日內履行
20 不動產買賣契約。說明：…按貴公司一屋二賣之行為業已構
21 嗣後給付不能、出賣物權利瑕疵，且可歸責於貴公司。…本
22 人特以本函存證催告貴公司應於文到7日內，將上開房地回
23 復登記於貴公司所有，並塗銷第二順位最高限額抵押權之登
24 記，以履行貴公司基於不動產買賣契約之義務；否則本人將
25 依法行使法定解除權，並向貴公司追償不動產買賣契約第12
26 條第3項之違約金及其他損害賠償費用。…」等語，足見上
27 訴人僅係催告被上訴人應於7日內，將系爭房地回復登記於
28 被上訴人所有，並塗銷第二順位最高限額抵押權之登記，以
29 履行系爭契約之義務，並告知被上訴人如未履行上開催告事
30 項，則其將另行依法行使法定解除權而已。系爭存證信函之
31 文義並無何解除契約之意，顯非為附停止條件解除契約之意

01 思表示。是上訴人上開主張，委不足採。上訴人既未依民法
02 第256條規定，向被上訴人行使解除契約之意思表示，足認
03 系爭契約尚未經上訴人合法解除，上訴人主張系爭契約已經
04 其合法解除云云，亦屬無據。

05 (三)、上訴人得請求附表編號1所示項目及金額：

06 按契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該
07 當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款定有明
08 文。又民法第249條第3款「加倍返還定金」之性質，本不限
09 於解除契約得請求之損害賠償，契約當事人就契約存續中之
10 給付不能，縱未依法解除契約，亦得依此規定請求。本件有
11 可歸責於被上訴人之事由致給付不能之情事，業經本院認定
12 如前，而上訴人已給付被上訴人定金10萬元，為兩造所不爭
13 執，依上開說明，上訴人自得依民法第249條第3款規定，請
14 求被上訴人加倍返還定金20萬元（計算式：10萬×2＝20
15 萬）。

16 (四)、上訴人不得請求附表編號2所示項目及金額：

- 17 1. 按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民
18 法第250條第1項規定甚明。系爭契約第12條第3項後段約
19 定：「…如乙方（即被上訴人）毀約不賣或給付不能或不為
20 給付或有其他違約情事時，甲方（即上訴人）除得解除本契
21 約外，乙方應於甲方通知解約日起3日內，立即將所收款項
22 如數返還甲方，並於解約日起10日內另交付依原所收款項計
23 算之金額予甲方，以為違約損害賠償」（見原審卷第23
24 頁）。
- 25 2. 上訴人雖依民法第250條第1項、系爭契約第12條第3項後段
26 約定，請求被上訴人給付原收款項10萬元作為違約金，惟參
27 諸系爭契約第12條第3項後段內容，上訴人請求違約損害賠
28 償係以「被上訴人毀約不賣、給付不能、不為給付或有其他
29 違約情事」，經「上訴人解除系爭契約」作為前提，而上訴
30 人尚未對被上訴人為解除系爭契約之意思表示，已如前述，
31 其自不得依民法第250條第1項、系爭契約第12條第3項後段

約定，請求被上訴人給付違約金。

(五)、未按，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。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查，上訴人得請求被上訴人給付附表編號1所示之金額，業經本院認定如前，而本件民事起訴狀繕本於109年12月25日對被上訴人為送達（見原審卷第63頁），揆諸前揭說明，上訴人自得請求被上訴人給付自該狀繕本送達翌日（即109年12月26日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

七、結論：

被上訴人於系爭契約簽立後翌日，移轉系爭房地所有權予凱夏公司，係因可歸責於被上訴人之事由致給付不能，且上訴人已給付被上訴人定金10萬元。惟上訴人僅以系爭存證信函催告被上訴人履行系爭契約，未對被上訴人為解除系爭契約之意思表示，故上訴人解除系爭契約尚未生效。從而，上訴人依附表編號1所示請求權基礎，請求被上訴人給付附表編號1所示項目及金額，暨自起訴狀繕本送達翌日（即109年12月26日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；至上訴人依附表編號2所示請求權基礎，請求被上訴人給付附表編號2所示項目及金額，因上訴人尚未合法解除系爭契約，故上訴人此部分請求洵屬無據，應予駁回。原審就前開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，顯有違誤，上訴意旨就該部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示；至上訴人其餘上訴部分，原審駁回上訴人之訴，理由雖與本院不同，惟結論與本院並無二致，上訴意旨求予廢棄改判，則無

理由，應予駁回。又本院命被上訴人給付之金額未逾150萬元，不得上訴第三審，經本院判決即告確定，自無依職權宣告假執行之必要，併予指明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 1 月 18 日
民事第八庭 審判長法 官 蔡世芳

法 官 陳威帆

法 官 吳佳樺

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 1 月 18 日
書記官 黃湘茹

附表：

編號	請求權基礎	請求項目	請求金額 (新臺幣)
1	民法第249條第3款	加倍返還定金	20萬元
2	民法第250條第1項、系爭契約第12條第3項後段	違約金	10萬元
合計			30萬元