

臺灣高等法院民事判決

109年度重上更一字第123號

上訴人 吳佳臻
訴訟代理人 游成懋
被上訴人 帝榮建設股份有限公司

法定代理人 林培雯
被上訴人 李游換
李清逢
林銘傑

共同
訴訟代理人 王聖舜律師
郭乃寧律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國106年9月4日臺灣基隆地方法院106年度重訴字第18號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於110年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人主張：伊於民國100年10月18日與被上訴人帝榮建設股份有限公司（下稱帝榮公司）簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約），與被上訴人李游換、李清逢、林銘傑（下稱李游換等3人，與帝榮公司合稱被上訴人）簽立土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭契約），購買帝榮公司在李游換等3人所有坐落基隆市○○區○○段000○00000○00000地號土地上興建之房屋即○○000○00社區編號第00、00、00房屋（下稱系爭房屋，與坐落土地合稱系爭房地）。嗣系爭房屋完工後，帝榮公司未依約辦理交屋，且系爭房屋有多處裂痕、漏水情形，

伊屢次要求帝榮公司修繕未果，伊乃依系爭房屋契約第13條第2款、系爭土地契約第7條第2款之約定，於106年2月2日發函解除系爭契約。系爭契約係因被上訴人違約而經伊合法解除，伊得依系爭房屋契約第17條第1款、系爭土地契約第10條第1款之約定，請求帝榮公司返還已受領之房屋價金新臺幣（下同）1,663萬元及給付違約金462萬元，請求李游換等3人返還已受領之土地價金426萬元及給付違約金426萬元等語，求為命帝榮公司給付2,125萬元、李游換等3人給付852萬元，及均自106年4月28日起加付法定遲延利息之判決。並於本院前審追加依民法第259條規定為同一請求（未繫屬本院部分，茲不贅述）。

二、被上訴人則以：帝榮公司於104年12月1日寄發對保通知書通知上訴人辦理對保，復於同年月16日寄發第26期款繳納通知書予上訴人，其迄未依約辦理對保，亦未繳款，帝榮公司依約於上訴人繳清價款前原無通知交屋之義務，然仍於105年5月20日寄發交屋通知書予上訴人，而上訴人所指系爭房屋漏水等瑕疵，係因其修改工程所致，不可歸責於帝榮公司，且該瑕疵不影響系爭房屋滿足居住之目的，於通知交屋時已修繕達可居住之狀態，其後亦均按上訴人之要求修繕，上訴人自不得據以解除系爭契約等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並追加依民法第259條規定為請求。上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。(二)帝榮公司應給付上訴人2,125萬元，李游換等3人應給付上訴人852萬元，及均自106年4月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行（上訴人逾上開範圍之請求部分，業受敗訴判決確定，非本院審理範圍）。

四、上訴人主張其於100年10月18日與帝榮公司簽訂系爭房屋契約，與李游換等3人簽訂系爭土地契約，購買系爭房地，上

01 訴人已繳納系爭房屋價金1,663萬元、系爭土地簽約款426萬
02 元，帝榮公司於104年12月6日取得系爭房屋之使用執照，並
03 於105年1月27日完成建物所有權第一次登記等情，有系爭房
04 屋契約、系爭土地契約（均含附件）、收款收據及統一發
05 票、不動產信託暨預售屋價金信託聲明書、基隆市政府
06 （104）基府都建使字第00061號使用執照、建物登記第二類
07 謄本等件在卷可證（原審卷一第8頁至第125頁），且為被上
08 訴人所不爭執（本院卷第190頁），堪信屬實。

09 五、上訴人主張：系爭房屋完工後，被上訴人未依約辦理交屋，
10 伊已解除契約，自得請求被上訴人返還買賣價金，給付遲延
11 利息及違約金等語，被上訴人則否認其有違約未交屋之情。
12 經查：

13 (一)系爭房屋契約第12條第1款約定：「乙方（帝榮公司）依約
14 完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接
15 通自來水、電力、天然瓦斯後，通知甲方（上訴人）於7日
16 內進行驗屋，甲方就本戶房屋有瑕疵或未盡事宜，得一次詳
17 細載明於交屋驗收單，由乙方限期完成修繕，甲方並有權於
18 自備款部分保留房地總價百分之五作為保留款，於完成修繕
19 並經雙方複驗合格後支付。倘若甲方未於期限內進行驗屋則
20 視為驗屋完成。甲方同意乙方得於上開修正條款中取得使用
21 執照後，即可通知甲方進行驗屋」；第13條第2款約定：
22 「乙方若逾本戶房屋產權第一次登記後六個月無法通知交屋
23 時，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五計算遲延利息予甲
24 方；若逾本戶房屋產權第一次登記後壹年以上，甲方得解除
25 本契約並依第17條第1款之約定處理；惟非可歸責於乙方之
26 事由導致交屋遲延者，不在此限。」（原審卷一第12頁正反
27 面、第34頁正反面、第56頁正反面）。系爭土地契約第7條
28 第2款約定：「乙方（李游換等3人）若逾使用執照核發後六
29 個月無法通知交屋時，每逾一日應按已繳土地價款萬分之五
30 計算遲延利息予甲方（上訴人）；若逾使用執照核發後壹年
31 以上，甲方得解除本契約並依第10條第1款之約定處理；惟

01 非可歸責於乙方之事由致交屋遲延者，不在此限。」（原審
02 卷一第76頁、第83頁、第90頁）。依上開約定，兩造係約定
03 被上訴人須於房屋產權第1次登記或使用執照核發後6個月內
04 通知交屋，通知交屋時房屋僅須符合「完成主建物、附屬建
05 物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、天然瓦斯」
06 之狀態即可，上訴人應於接獲通知交屋後7日內進行驗屋，
07 可見系爭房屋契約第12條所指「通知交屋」即兼寓有通知驗
08 屋之意思。如驗屋時發現有瑕疵，由帝榮公司限期修繕，上
09 訴人則可於修繕完成前保留部分款項暫不支付，亦即通知交
10 屋（含驗屋）時並無須達「無瑕疵」或「瑕疵已修復完成」
11 之狀態；惟如驗屋時未發現瑕疵，衡情亦無另行約定「實際
12 交屋期日」之必要，且系爭房屋契約亦未排除驗收無誤即可
13 一併辦理交屋之情形，於此情形，自得一併辦理交屋。是上
14 訴人主張被上訴人應先發驗屋通知，再發交屋通知云云，尚
15 非有據。

16 (二)上訴人雖主張因帝榮公司未依系爭房屋契約第12條第1款、
17 系爭土地契約第7條第2款約定期限通知交屋，其得依系爭房
18 屋契約第13條第2款、系爭土地契約第7條第2款約定解除契
19 約云云。惟查：系爭房屋於104年12月6日取得使用執照、於
20 105年1月27日完成所有權第一次登記之情，有使用執照、建
21 物登記謄本在卷可稽（原審卷一第124頁、第125頁），且為
22 兩造所不爭執（本院卷第190頁）。而帝榮公司主張其於105
23 年5月20日寄發交屋通知書予上訴人，該通知於同月23日由
24 傳家寶管理中心代為收受，有交屋通知書、掛號郵件收件回
25 執、投遞記要可參（原審卷一第213頁至第214頁），上訴人
26 亦不爭執有收受該郵件（本院前審卷第220頁），僅否認上
27 開郵件內容為交屋通知，抗辯該郵件內容係其支付第25期款
28 項之發票云云。惟查，證人林玉萍即帝榮公司員工業於原審
29 證稱：105年5月20日有寄發交屋通知書予上訴人，交屋通知
30 有寫戶別、日期，是大批寄給客戶，上訴人買了3戶，寄給
31 上訴人的信件裡有3份交屋通知，寄出交屋通知後，伊有打

電話給上訴人，問明對保的銀行，通知上訴人要交屋等語（原審卷一第245頁至第249頁），並提出寄交大宗掛號名單附卷為證（原審卷一第255頁）。再核諸買受同批房屋、經被上訴人同批寄送大宗掛號郵件之客戶名單，其中林子軒、謝瑋華、陳文傑、合捷建設股份有限公司、林亭妤均於105年6月間完成交屋，方竹君、簡秀惠、楊富美、何鳳榕則於105年7月至8月間完成交屋之情（原審卷二第11頁至第20頁、原審卷一第255頁互核參照），堪信系爭房屋客觀上確已達到系爭房屋契約第12條第1款所約定「完成主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、天然瓦斯」之程度，而處於可交屋予客戶之狀態無訛，又建設公司營業之目的即係依約興建、交付房屋予客戶，俾能順利收取各期買賣價金及尾款，衡情當無可能於房屋客觀上已達符合通知交屋之程度時，仍不通知客戶交屋，而自陷於違反契約約定之通知交屋期限致未能依約向客戶收取價金之風險，是上訴人抗辯被上訴人於105年5月20日寄發之郵件內容並非交屋通知云云，尚與證人林玉萍之證詞及房屋買賣交易常情不符，非可採信。準此，帝榮公司既已於105年5月20日通知上訴人交屋，上訴人亦於同年月23日收受該交屋通知，距系爭房屋取得使用執照、完成所有權第一次登記均未逾6個月，自無何違反系爭房屋契約第12條第1款、系爭土地契約第7條第2款約定通知交屋期限之情事。上訴人主張被上訴人應先發驗屋通知，再發交屋通知，並以被上訴人未先發驗屋通知，不符合系爭房屋契約第12條第1款、系爭土地契約第7條第2款之約定期限為由（本院卷第191頁至第192頁），主張其得依系爭房屋契約第13條第2款、系爭土地契約第7條第2款約定解除契約云云，即非有據。

(三)被上訴人固不爭執系爭房屋迄今尚未實際交付予上訴人之情，惟系爭房屋契約第7條第1款約定：「甲方（即上訴人）應依本契約第6條總價款（詳如【附件一】房屋付款期別明細表之約定），於接獲乙方（即帝榮公司）通知繳款期限7

01 日內（以郵戳為憑）至乙方指定之繳納地點或銀行專戶以現
02 金或即期支票如數一次繳清」、第11條第3款約定：「甲方
03 於乙方房屋產權移轉登記前應履行下列義務：(一)繳清本契約
04 所訂交屋款以外之自備款、因逾期付款加計遲延利息。(二)交
05 付辦理產權登記及貸款相關文件，預繳各項稅捐、規費，預
06 立取款及委託金融機構撥款文件，並應開立與【附件一】付
07 款明細表銀行貸款同額之擔保本票予乙方。」、第12條第3
08 款約定：「交屋時雙方應履行之義務：(一)乙方付清因遲延完
09 工或面積誤差找補價款及因設計變更應扣減之款項。(二)甲方
10 應繳清本契約所有之應付款項並完成一切交屋手續。」、第
11 13條第1款約定：「甲方辦妥交屋手續、結算稅捐、規費及
12 各項費用後，乙方應將建物所有權狀、使用執照影本及代繳
13 稅捐、規費及各項費用之收據、鑰匙、保固書交付甲方。」
14 （原審卷一第10頁反面、第11頁反面至第12頁反面、第32頁
15 反面、第33頁反面至第34頁反面、第54頁反面、第55頁反面
16 至第56頁反面）。系爭土地契約第5條第1款、第5款約定：
17 「一、甲方（上訴人）應依本契約第4條總價款（詳如【附件
18 一】土地付款期別明細表之約定），於接獲乙方（李游換等
19 3人）通知繳款期限七日內（以郵戳為憑）至乙方指定之繳
20 納地點或銀行專戶以現金或即期支票如數一次繳清。…五有
21 關本契約之各項付款，乙方授權帝榮建設股份有限公司代為
22 收取。」（原審卷一第75頁反面、第82頁反面、第89頁反
23 面），可見上訴人有依被上訴人之通知按時繳付系爭契約所
24 約定各期款項、規費之義務。而上訴人應繳納第26期款項，
25 惟經被上訴人於105年1月29日寄發繳款通知予上訴人，通知
26 上訴人應於105年2月10日前繳納第26期工程款，該通知於同
27 日由傳家寶管理中心代為收受，惟上訴人迄未繳納26期款及
28 其後款項等情，有繳款通知、大宗郵件單、投遞簽收清單可
29 參（原審卷一第189頁至第192頁），且為上訴人所不爭執
30 （本院前審判決不爭執事項(一)、(七)參照，最高法院卷第13
31 頁、第16頁，本院卷第190頁），上訴人顯未依約履行繳納

買賣價金之義務，則被上訴人以上訴人未依約繳款為由，行使同時履行抗辯權拒絕交屋，亦非無據。是系爭房屋未交付予上訴人尚非可歸責於被上訴人，依前開說明，上訴人亦不得以被上訴人未依約交屋為由，主張依系爭房屋契約第13條第2款、系爭土地契約第7條第2款約定解除契約。

(四)上訴人雖曾主張系爭房屋有牆面漏水、屋頂因漏水形成鐘乳石結晶之瑕疵，並提出照片為證（原審卷一第157頁至第161頁），惟依上訴人所提出之證據，尚難認其主張之瑕疵已達影響系爭房屋結構安全或無法居住使用，致滅失或減少系爭房屋之價值或通常效用之程度。況被上訴人抗辯系爭房屋曾發生漏水情形係因上訴人數次變更窗戶大小所致，且其業已修復上訴人所指之瑕疵等情，亦據提出承購戶室內裝修工程變更增減費用計算及確認表、平面圖（含客變項目內容說明）、照片為證（原審卷二第74頁至第123頁），且依系爭房屋契約第12條第1款之約定，被上訴人通知交屋（含驗屋）時並無須達「無瑕疵」或「瑕疵已修復完成」之狀態，僅於發現瑕疵時上訴人得於被上訴人修繕完成前保留部分款項暫不給付之情，業如上(一)所述，上訴人復已明確表示：伊並非因拒絕受領瑕疵之房屋而解除契約，而是因為被上訴人未能依照合約於期限內通知交屋進而主張解約，故房屋有無瑕疵並非本件之重點等語（本院卷第191頁），故瑕疵之有無、程度、是否已修復等節，尚不影響本院關於上訴人解約並無理由之認定，附此敘明。

(五)綜上所述，上訴人依系爭房屋契約第13條第2款、系爭土地契約第7條第2款約定解除契約，並無所據，則其以系爭契約業因被上訴人違約而經其合法解除為由，依系爭房屋契約第17條第1款、系爭土地契約第10條第1款約定、民法第259條規定，請求帝榮公司返還已受領之房屋價金1,663萬元、給付違約金462萬元，請求李游換等3人返還已受領之土地價金426萬元、給付違約金426萬元，均無理由。

六、綜上所述，上訴人依系爭房屋契約第17條第1款、系爭土地

01 契約第10條第1款之約定、民法第259條之規定，請求帝榮公
02 司給付2,125萬元、李游換等3人給付852萬元，及均自106年
03 4月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，
04 不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上
05 訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，
06 應駁回其上訴。

07 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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
11 項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 6 月 8 日
13 民事第三庭

14 審判長法 官 王怡雯

15 法 官 何君豪

16 法 官 朱美璘

17 正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 （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
21 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
22 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
23 書或第2項所定關係之釋明文書影本。

24 中 華 民 國 110 年 6 月 10 日
25 書記官 鄭兆璋