臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第507號

上訴人即附
帶被上訴人　京富開發建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　邱麒瑞
訴訟代理人　楊閔翔律師
　　黃姵菁律師
被上訴人即
附帶上訴人　林美娟
訴訟代理人　許英傑律師
　　陳亭熹律師
　　彭之麟律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對中華民國110年4月26日臺灣臺北地方法院判決（109年度訴字第4510號）提起上訴，被上訴人並為附帶上訴，本院於民國110年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

附帶上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含附帶上訴部分）訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國96年1月14日與訴外人元盟開發股份有限公司（下稱元盟公司）簽訂預售屋買賣契約（下稱系爭預售屋契約），購買中研苑建案（下稱系爭建案）編號第C棟7樓房屋（嗣登記為臺北市○○區○○段0○段0000○號即門牌臺北市○○區○○○路0段00巷00弄0○0號7樓）及其

坐落基地（嗣登記為同小段294之3、332之1地號權利範圍各1664/10000）、配賦之共有部分（嗣登記為同小段2888建號權利範圍1304/10000）（下合稱系爭房地）。元盟公司因興建系爭建案需要，向第三人遠信國際資融股份有限公司（下稱遠信公司）借款，其等並與第三人板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行，合稱板信銀行3人）約定系爭建案之相關資產信託登記在板信銀行名下。伊於96年1月至104年3月間陸續給付元盟公司價金計新臺幣（下同）203萬元（下稱系爭價金），系爭建案則於105年3月1日完工，同年8月18日辦理保存登記（信託登記在板信銀行名下）。詎元盟公司無法繼續內部修繕等後續工程，上訴人為獲取工程款，乃與板信銀行3人協議接手續建，並依序於105年10月28日、同年11月22日與伊簽訂備忘錄（下稱系爭備忘錄）、京富中研成屋買賣契約書（下稱系爭成屋契約），約定上訴人負有取得及移轉系爭房地予伊之義務，未約定期限；系爭價金視為兩造買賣價金之一部。惟因可歸責於上訴人之事由致給付遲延，經伊數次催告拒未履行，系爭成屋契約至遲已於110年1月14日發生解除之效力。爰依民法第259條第1款、第2款規定，求為命上訴人返還系爭價金，及加計自110年1月14日起算之法定遲延利息；暨依系爭備忘錄第5條、系爭成屋契約第13條約定，或民法第231條第1項規定，求為命上訴人給付懲罰性違約金500萬元，或同額遲延之損害，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原判決命上訴人應給付被上訴人系爭價金203萬元本息及懲罰性違約金200萬元本息，兩造各就敗訴部分提起上訴及附帶上訴；未繫屬本院部分不予贅述）。附帶上訴聲明：（一）原判決駁回後開第（二）項之訴部分廢棄。（二）上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭建案停建超過1年，亟需恢復動工，板信

銀行3人邀約伊接手續建，約定完工後如未給付工程款，伊即得以8,000萬元承購。伊乃與被上訴人簽訂系爭成屋契約，約定伊取得系爭房地所有權後辦理移轉過戶，並於105年11月22日與遠信公司簽訂系爭建案之買賣契約書（下稱系爭承購契約）。伊已將承購款項匯入板信銀行之信託帳戶，然申請移轉登記時因元盟公司異議而遭駁回，伊有利息壓力，不得已解約。取得系爭房地所有權係伊履行過戶義務之停止條件，條件既未成就，伊即無須履行過戶義務。縱有違反取得義務，惟被上訴人僅催告伊履行過戶義務，後續解除契約自非適法，伊不負給付遲延及違約責任。又系爭價金僅視為系爭成屋契約買賣價金之一部分，伊實際上並未受領，自無依民法第259條返還之義務。伊依系爭備忘錄第5條、系爭成屋契約第13條約定交付上訴人面額500萬元支票，係擔保過戶義務，非屬懲罰性違約金；被上訴人請求違約金數額亦過高等語，資為抗辯。上訴聲明：（一）原判決關於命上訴人給付部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。答辯聲明：（一）附帶上訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、查被上訴人與元盟公司簽訂系爭預售屋契約，買受系爭房地，已支付系爭價金；兩造簽訂系爭備忘錄及成屋契約，上訴人與遠信公司簽訂系爭承購契約，上訴人迄未取得系爭房地所有權並移轉被上訴人等情，為兩造所不爭執（見本院卷193頁、原審卷272、273頁）。被上訴人主張上訴人經催告仍未履行取得及過戶系爭房地所有權之義務，因可歸責事由致給付遲延，使伊受有損害，伊已解除系爭成屋契約，自得請求上訴人返還系爭價金，及給付懲罰性違約金500萬元或同額遲延之損害，為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。本件爭點在於：（一）上訴人是否負有取得系爭房地所有權之義務？（二）被上訴人解除系爭成屋契約是否合法？（三）被上訴人請求上訴人返還系爭價金有無理由？（四）被上訴

人請求上訴人給付懲罰性違約金或遲延損害500萬元有無理由？茲論述如下。

四、按契約不僅在當事人之紛爭作為當事人之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範。又解釋當事人之契約，應通觀契約全文，於文義上及論理上詳為推求，斟酌訂立契約當時及其他一切證據資料，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤觀察，參考法律解釋之方法，以探求當事人立約時之真意，並檢視解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義，以為判斷之基礎（最高法院110年度台上字第214號判決意旨參照）。次按民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款，倘當事人非以之決定法律行為效力之發生或消滅，僅以之為既存債務履行之期限者，則屬清償期之約定（最高法院102年度台上字第1558號判決意旨參照）。又給付無確定期限者，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。所謂無確定期限，指未定期限及雖定有期限而其屆至之時期不確定二種情形，前者稱不定期債務，後者稱不確定期限之債務。後者之屆至時期繫於不確定之事實發生，應於該特定事實發生，並受債權人催告而未給付，債務人始負遲延責任。而債權人非因債務人遲延給付當然取得契約解除權，仍須定相當期限催告其履行，於期限內不履行時，始得解除契約，此觀民法第229條第2項前段及第254條之規定自明（最高法院102年度台上字第1558號、110年度台上字第2147號判決意旨參照）。經查：

（一）系爭備忘錄第2條約定：上訴人願於取得系爭房地所有權「後」，立即過戶予被上訴人；被上訴人於取得系爭房地所有權登記「後」1週內，給付價款980萬元予上訴人；上訴人應於收受款項「後」3日內，辦理點交（見原審卷51頁）。系爭成屋契約第4條第1項、第3項約定：上訴人自板信銀行取得系爭房地所有權「後」，應於某日（日數欄

空白）內辦理過戶予被上訴人，並交付相關移轉過戶所需文件，不得藉故拖延；被上訴人應於取得所有權登記「後」1週內，給付餘款980萬元予上訴人（見原審卷55頁）。又參酌兩造簽訂系爭備忘錄及成屋契約之源由，係元盟公司向遠信公司借款興建系爭建案，相關資產信託登記在板信銀行名下，嗣因無法如期完工及債還遠信公司債務，板信銀行3人乃約定由遠信公司接管續建事宜，並委由上訴人進場執行後續工程、申請使用執照、銷售等事項（見原審卷143至147頁之104年6月26日會議紀錄、委任同意書）。嗣兩造簽訂之系爭備忘錄第4條、第5條及系爭成屋契約第4條、第13條載明系爭房地係信託登記在板信銀行名下；僅約定上訴人如未辦理過戶及點交時，被上訴人得如何行使權利。上訴人係於簽訂系爭成屋契約後之105年11月22日，始與遠信公司簽訂系爭承購契約，載明遠信公司係依板信銀行3人之協議而行使出售系爭建案之權利，並非出售自己財產，亦未約定清償期（見原審卷151至155頁）。且兩造約定系爭價金視為系爭成屋契約買賣價金之一部，被上訴人於取得系爭房地所有權前，無須另支付價款，而將其對元盟公司之系爭價金返還請求權及違約金請求權讓與上訴人行使，上訴人得否對元盟公司主張權利，概與被上訴人無涉（見系爭成屋契約第3條第2項、第4條第5項）。被上訴人並自陳上訴人係為獲取工程款而承諾於取得系爭房地所有權後移轉登記予伊（見本院卷219頁）。由此可知，兩造所訂系爭備忘錄、系爭成屋契約之目的，係被上訴人讓與其對元盟公司之債權，由上訴人出面洽商續建事宜，於取得系爭房地所有權「後」，負有移轉登記所有權予被上訴人之義務，而以上訴人取得系爭房地之不確定期限（上訴人能否履行過戶義務，繫於遠信公司能否依未定清償期之系爭承購契約履行過戶義務，而遠信公司能否移轉元盟公司之系爭房地予上訴人，繫於其能否依上開3人協議而行使其對元盟公司之權利），資為

履行移轉登記予被上訴人之義務，依上說明，應係不確定期限之清償期約定，非為條件。上訴人抗辯：取得系爭房地所有權係其履行過戶義務之停止條件云云，並無可採。

（二）至被上訴人固於兩造簽訂系爭備忘錄前之105年9月29日對元盟公司及板信銀行聲請假處分，禁止其等就系爭房地為任何處分行為，經原法院於105年10月7日以105年度裁全字第119號裁定准許，被上訴人於同年月12日供擔保後據以聲請強制執行，經原法院通知地政機關為查封登記（案列原法院105年度司執全字第437號），嗣於上訴人與遠信公司簽訂系爭承購契約後2日之同年11月24日撤回聲請，原法院即通知地政機關塗銷查封登記（見假處分案卷）。惟上開假處分相對人非上訴人，且被上訴人於遠信公司允諾出售系爭房地予上訴人後隨即撤回假處分執行之聲請，其顯係基於塗銷查封登記之目的，以配合遠信公司、上訴人依序履行各自基於買賣契約所負之移轉所有權義務，充分認知上訴人能否依約履行過戶義務，繫於遠信公司能否依系爭承購契約移轉系爭房地所有權之不確定事實。是被上訴人主張上訴人依約負有取得系爭房地之義務云云，尚非可採。

（三）被上訴人雖於109年2月20日發函限上訴人於10日內依系爭成屋契約約定辦理系爭房地所有權過戶，已於翌日送達上訴人（見原審卷97至102頁）；再於109年11月13日追加訴之聲明狀主張：伊已為上開催告，上訴人仍拒未辦理過戶，遲延給付，而依民法第254條解除系爭成屋契約等語，經上訴人於同年月20日收受（見原審卷221、225頁）；復於原法院109年12月30日準備期日主張：再次催告上訴人於15日內將系爭房地所有權過戶予伊，如逾期未過戶，即解除系爭成屋契約等語（見原審卷272頁）。惟兩造約定以上訴人取得系爭房地所有權之不確定期限，為履行移轉系爭房地所有權之清償期，依上說明，應屬不確定期限之債務。上訴人迄未取得系爭房地所有權，為兩造

所不爭執，被上訴人所負過戶義務之不確定期限迄未屆至。是被上訴人主張上訴人遲延移轉登記系爭房地所有權，而定期催告及解除系爭成屋契約，自不合法。

五、按契約解除時，當事人雙方始依民法第259條負有回復原狀之義務。又債務人遲延者，債權人始得請求其賠償因遲延而生之損害，此觀民法第231條第1項規定甚明。系爭成屋契約未經合法解除，則被上訴人依民法第259條第1款、第2款請求上訴人返還系爭價金，即屬無據。其次，上訴人依系爭成屋契約所負過戶義務之清償期既未屆至，已如前述，上訴人即無給付遲延可言，是被上訴人依系爭備忘錄第5條、系爭成屋契約第13條約定或民法第231條第1項規定，請求上訴人給付500萬元懲罰性違約金或同額遲延損害，亦屬無據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第259條第1款、第2款規定，請求上訴人給付系爭價金本息；及依系爭備忘錄第5條、系爭成屋契約第13條約定，或民法第231條第1項規定，請求上訴人給付懲罰性違約金500萬元或同額遲延損害本息，為無理由，不應准許。原審判命上訴人應給付被上訴人系爭價金203萬元本息及懲罰性違約金200萬元本息，尚有未合，上訴人指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。至原審駁回被上訴人其餘請求部分，則無不合，被上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴。

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。

八、據上論結，本件上訴為有理由，附帶上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　18　　日

民事第七庭

審判長法　官　李昆霖

法　官　蔡惠琪

法　官　譚德周

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　18　　日

書記官　張郁琳