臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第707號

上　訴　人　徐瑤娟

000000000000000000

被　上訴人　宏盛建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林新欽

訴訟代理人　莊志成律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國110年8月30日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第906號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於111年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人在原審主張伊於民國105年5月26日與被上訴人簽立房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），向被上訴人購買坐落新北市○○區○○段000○000地號土地上「宏盛水悅」建案（下稱系爭建案）E棟第0號5樓預售屋、基地應有部分及地下第三層第000號停車位（下合稱系爭房地），買賣總價為新臺幣（下同）606萬元，伊已分期給付價金共122萬元，然系爭建案於完工交屋前之同年11月8日凌晨2時許，在E棟4樓天花板及5樓地板發生火災（下稱系爭火災），損及E棟建物結構強度並造成市價減損，發生物之瑕疵，故依民法第359條規定主張解除系爭契約，除請求返還122萬元價金外，並依系爭契約第28條

第3項約定，請求賠償按系爭房地總價款15%計算之違約金90萬9千元本息。上訴後，上訴人不再主張被上訴人就系爭房地之鄰房失火應負物之瑕疵擔保責任，撤回上開違約金90萬9千元部分之請求，改主張被上訴人未依系爭契約第17條第1項約定，於領得使用執照6個月內通知伊進行交屋，故依民法第256條之給付不能及同法第254條、第255條之給付遲延規定，主張解除系爭契約，並依同法第226條第1項規定請求被上訴人賠償損害50萬元，暨依民法第250條、系爭契約個別磋商條款之肆、第17條約定，請求被上訴人按逾期日數及伊已繳房地價款122萬元，給付每日萬分之2單利計算之遲延利息共24萬3,512元。核上訴人上開變更主張解除契約之依據，及追加損害賠償及逾期交屋遲延利息合計74萬3,512元（計算式：50萬元＋24萬3,512元）之請求部分，均係基於系爭契約爭議之同一基礎事實為訴之追加，尚屬無礙，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於105年5月26日與被上訴人簽立系爭契約，向被上訴人購買系爭房地，約定買賣總價為606萬元，伊已分期給付價金共122萬元。系爭建案於108年2月22日取得使用執照後，伊於同年月26日與臺灣土地銀行（下稱土地銀行）辦理房屋貸款528萬元及對保程序完畢。兩造因系爭火災爭議，曾於同年5月起商議更換買賣標的（下稱換屋），但因兩造就換屋標的之價格無法達成共識，被上訴人於109年2月29日通知伊換屋契約不成立。詎被上訴人先後於108年9月5日及同年10月24日寄發繳款通知書及存證信函，催告伊繳納系爭契約第8期款118萬元及第9期款363萬元，再於109年2月5日寄發存證信函，以伊未繳納至第9期期款為由，主張解除系爭契約，並依系爭契約第9條、第28條之約定，沒收按系爭房地總價款15%計算之金額90萬9千元（計算式：606萬元x15%）。惟伊既已完成貸款對保手續，被上訴人應自行辦理系爭房地之過戶及抵押權設定手續，土地銀行即會

進行後續撥款作業，伊並無另行給付第8、9期款之義務，故被上訴人主張解除契約不合法。又伊已依約完成貸款對保手續，並多次催告被上訴人履行系爭契約，被上訴人卻未依系爭契約第17條之約定，於108年2月22日領得使用執照後6個月內（即同年8月22日前），通知伊進行交屋，非法解除系爭契約，並將系爭房地轉售他人，已構成給付不能或給付遲延，故依民法第256條或同法第254條、第255條規定，主張解除系爭契約。系爭契約既經伊解除，被上訴人受領伊給付之價金122萬元即無法律上原因，爰依民法第179條規定，求為命被上訴人給付122萬元，及自108年（上訴人誤載為109年，應予更正）8月22日起算法定遲延利息之判決。又被上訴人非法解除系爭契約、沒收伊已付之價金122萬元，致伊受有㈠影響生活、工作、營收損失30萬元、㈡日常資金調度損失10萬元、㈢訴訟費用10萬元之損失，應依民法第226條第1項規定，賠償伊共50萬元（計算式30萬元＋10萬元＋10萬元）；且被上訴人違反系爭契約個別磋商條款之肆、第17條之約定，未於領得使用執照後6個月內（即108年8月22日前），通知伊進行交屋，應依該條約定，按逾期日數及伊已繳房地價款122萬元，給付每日萬分之2單利計算之遲延利息共24萬3,512元（逾期期間：自108年8月22日起至111年4月25日，共998日，計算式：122萬元×萬分之2×998日）。爰依上開規定，追加求為命被上訴人給付伊合計74萬3,512元（計算式：50萬元＋24萬3,512元），及自民事辯論意旨狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。原審就上開請求返還122萬元部分為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，於本院上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及假執行之聲請部分均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人122萬元，及自108年8月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並追加聲明：被上訴人應給付上訴人74萬3,512元，及自民事辯論意旨狀送達翌日（即111年5月26日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。均願供擔保，

請准宣告假執行。（至上訴人逾此部分請求，經原審駁回，未據其聲明不服，非本院審理範圍）

二、被上訴人則以：上訴人於108年2月間，僅完成委託伊辦理貸款申請之手續，尚未完成貸款程序，兩造雖曾商議換屋，但尚未達成換屋之合意，本件係因上訴人未配合土地銀行之作業，未確認抵押貸款之標的，致土地銀行無法核貸撥款予伊。又伊先後於108年9月5日及同年10月24日限期催告上訴人繳納系爭契約第8期款118萬元及第9期款363萬元，因被上訴人拒不繳納，遂於109年2月5日以臺北興安郵局第121號存證信函（下稱系爭A存證信函），通知上訴人解除系爭契約並沒收按系爭房地總價款15％計算之金額90萬9千元（計算式：606萬元x15％），且伊已將超過15％部分即31萬1千元（計算式：122萬元－90萬9千元）為上訴人辦理提存，故上開解約及沒收價金之行為均屬合法。被上訴人既拒不繳交第8期以後之價金，依系爭契約第17條第2項第1款之約定，伊並無辦理交屋之義務，且上訴人不曾催告伊履行系爭契約，系爭契約業經伊於109年2月5日解約，則上訴人依給付不能或給付遲延規定主張解除系爭契約，並請求返還已付之價金122萬元、逾期交屋之遲延利息，及請求損害賠償，均不足採等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠上訴及追加之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，兩造於105年5月26日簽立系爭契約，由上訴人向被上訴人購買系爭房地，約定買賣總價為606萬元，上訴人已分期給付價金共122萬元予被上訴人。系爭建案於108年2月22日取得使用執照後，被上訴人先後於同年9月5日及同年10月24日寄發繳款通知書及存證信函，催告上訴人於108年9月13日前及文到7日內繳納系爭契約第8期款118萬元、第9期款363萬元暨遲延利息，上訴人於同年10月25日收受上開存證信函，而上訴人逾期未繳納上開款項；被上訴人再於109年2月5日寄發系爭A存證信函予上訴人，以上訴人未繳納至第9期期款為由，主張解除系爭契約，並依系爭契約第9條、第28

條之約定，沒收按系爭房地總價款15％計算之金額90萬9千元（計算式：606萬元x15％），上訴人於翌（6）日收受該存證信函；被上訴人已於同年3月20日將超過15％部分即31萬1千元（計算式：122萬元－90萬9千元）為上訴人辦理提存。上訴人於109年7月21日委請蔣美龍律師寄發臺北光復郵局第753號存證信函予被上訴人，請求繼續辦理換屋手續；復於109年7月29日委請蔣美龍律師寄發臺北法院郵局第319號存證信函予被上訴人，主張解除系爭契約，請求被上訴人返還已付之價金及賠償系爭房地總價款15％之違約金。兩造因系爭火災之爭議，曾於107年5月起商議換屋，嗣因雙方就換屋標的及價金未能達成合意，於108年2月底未能成立換屋協議等情，為兩造均不否認，並有系爭契約、統一發票、催款通知書、上開存證信函、送達回執、提存通知書等在卷可稽（見原審卷一第193至243、253至262、377、431至439頁；本院卷第335頁），應堪認定。

四、本院判斷：

㈠上訴人未依約給付第8、9期款，被上訴人主張解除系爭契約並沒收違約金90萬9千元，為有理由：

1.依系爭契約第8條第1項本文、第9條本文、第28條第4項分別約定：「本契約買賣總價款除簽約款及開工款外，甲方（指上訴人）應依已完成之工程進度所定付款明細表（詳如附件七）之規定繳納，其每次付款間隔日數應在20日以上，並於乙方（指被上訴人）通知繳款7日內，以現金或即期支票逕向乙方指定之處所或指定之銀行專戶繳付。」、「依前條約定，甲方如逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付被告。如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳期款或遲延利息或票據無法兌現時，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。」、「甲方違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，乙方得沒收依房地總

價款百分之十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」（見原審卷第198、199、214、215頁）。

2.觀之系爭契約附件七之「工程進度所定付款明細表」（見原審卷一第226頁），兩造約定上訴人應分別於系爭建案領取使用執照後30天內交付系爭契約第8期款118萬元，於領取使用執照後45天內交付第9期款363萬元等語，而上訴人自承系爭建案已於108年2月22日取得使用執照（見本院卷第360頁），依約自有繳付上開第8、9期價金之義務。又上訴人就系爭房地僅分期給付價金合計122萬元予被上訴人，嗣被上訴人先後於108年9月5日及同年10月24日寄發繳款通知書及存證信函，催告上訴人於同年9月13日前及文到7日內繳納系爭契約第8期款118萬元、第9期款363萬元暨遲延利息，惟上訴人逾期未繳納等情，已如前述。準此，被上訴人於上訴人逾期2個月未繳期款後，既以上開108年10月24日存證信函限期催告上訴人繳款，則被上訴人於上訴人逾期未繳款時，依系爭契約第28條第4項之約定，以系爭A存證信函通知上訴人解除系爭契約，並沒收上訴人已繳付之價金90萬9千元（計算式：系爭房地總價款606萬元x15%）作為違約金，當屬有據。

3.上訴人雖主張：其已完成對保手續及土地銀行貸款程序，被上訴人應自行辦理系爭房地之過戶及抵押權設定手續，土地銀行即會進行後續撥款作業，伊並無另行給付第8、9期款之義務等語，並提出銀行貸款申辦暨產權移轉用印通知書、上訴人簽發之本票、授權書，及上訴人胞兄與被上訴人簽立之建築改良物所有權買賣移轉契約書、土地所有權買賣移轉契約、土地銀行個人授信申請書等為證（見本院卷第216、333、336至339頁）。依系爭契約第20條第2項約定：「本契約第6條買賣總價內甲方（指上訴人）應給付乙方（指被上訴人）之部份價款計新臺幣363萬元整（按即第9期款），依下列方式辦理：二、委辦貸款：㈠由甲方與乙方洽定之金融機

構之貸款給付，由甲乙雙方依約定辦妥一切貸款手續。…甲方應於乙方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方。㈡甲方委託乙方辦理金融機構貸款者，應同時簽立『代辦貸款委託書』（詳如附件十一），且依乙方通知期限內辦理一切貸款相關手續，包括提供產權移轉相關文件、辦妥貸款對保手續（含保證人)及簽蓋貸款文件、撥款委託書及簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票予乙方，並按照金融機構之規定，辦妥乙方領款一切手續，未簽立『代辦貸款委託書』者視為不委辦貸款。㈢委辦貸款應以本約買賣標的物設定抵押權予金融機構作為擔保，有關費用均由甲方負擔，辦理貸款之條件、金額、期間、利息及償還方式等，甲方同意依照委辦之金融機構規定履行義務。」（見原審卷一第208、209頁）。而上訴人於105年5月26日簽立系爭契約時，已簽署系爭契約附件十一之「代辦貸款委託書」，此有上開委託書存卷可查（見原審卷一第230至232頁）；且依卷附銀行貸款申辦暨產權移轉用印通知書、上訴人簽發之本票、授權書及土地銀行長安分行系爭建案優惠購屋貸款專案（見原審卷一第457、458頁；本院卷第216、338、339頁），及被上訴人對於上訴人有辦理對保及開立本票乙事不爭執（見原審卷二第85頁），固可證明上訴人於簽立系爭契約時，已委託被上訴人代為辦理金融機構貸款，以繳付系爭房地買賣價金，而被上訴人有與土地銀行合作為系爭建案之購屋者提供優惠購屋貸款專案，嗣上訴人於108年2月26日在被上訴人總公司，有與土地銀行人員為貸款申辦及對保手續，並簽署相關貸款文件之事實。

4.惟查，兩造曾因系爭火災之爭議而於107年5月間商議換屋，嗣因雙方就換屋標的及買賣總價未能達成合意，於108年2月底時未能成立換屋協議，此為兩造所不爭。觀之上訴人所提出其與土地銀行承辦人郭玉芬襄理之錄音譯文，郭玉芬稱：你要換屋，擔保品沒有確定，（銀行）怎麼撥款？追溯到源

頭，你跟被上訴人要去談，你的房子沒有講定，伊沒辦法做下去，伊當初就跟你講要趕快確定等語；上訴人稱：現在法院問為何銀行沒撥款？伊等是有解釋，跟你剛說的一樣，因為還沒確定是哪一戶，會有增加或減少價金之可能性等語；郭玉芬再稱：妳房子還沒有確定哪一間，這代表程序還沒完整，你跟被上訴人的書面都還沒有簽定，伊等怎麼可能撥款；你有做申請（貸款）的動作，只是最後沒有完成等語（見原審卷二第108至113頁）；且上訴人於原審供稱：銀行會核撥貸款，必以上訴人依買賣契約所取得的房地完成抵押權設定為前提，伊有跟銀行承辦人員提到正在進行換屋的事宜；因為當時伊還在做標的之選擇，但後續沒有完成貸款手續，因為也沒有確認標的等語（見原審卷一第454頁；原審卷二第57、85頁），足徵兩造於108年5月間起商議換屋後，上訴人曾告知土地銀行人員其正在進行換屋乙事，銀行人員曾催促上訴人儘速確定買賣標的，才能辦理抵押權設定及後續撥款程序，然上訴人並未向土地銀行人員確認買賣及設定抵押權之標的，自未完成房屋貸款程序，銀行無法撥款。又本件自108年5月兩造商議換屋時起至109年2月5日被上訴人以系爭A存證信函通知上訴人解除契約時止，兩造商議換屋期間長達9個月之久，上訴人亦自承：兩造未約定要在多長的期限內辦理換屋程序，換屋本來就不一定成功等語（見本院卷第194頁），則上訴人既係購屋貸款專案之借款人，理當自行向土地銀行人員說明並確認買賣標的，才能商議貸款數額及設定抵押權之金額。上訴人徒以其已完成對保手續，主張：換屋契約不成立即回復到系爭契約，應由被上訴人辦理系爭房地之過戶及抵押權設定手續，土地銀行即會進行後續撥款作業云云，尚不足取。

5.依系爭契約第22條第4項約定：甲方（指上訴人）若未依通知期限辦妥一切貸款手續；或主動向金融機構表明拒絕貸款、暫緩撥款、附帶任何條件或附帶期限撥款；或因甲方之任何因素使乙方（指被上訴人）無法如期取得全部貸款者，

視為甲方不辦理貸款，甲方應依付款明細表之約定給付各該期款，並依第8、9條之約定處理等語（見原審卷一第210頁）。本件上訴人明知換屋契約並未成立，且尚未完成系爭房地貸款程序，銀行無法撥款，使被上訴人無法如期取得第9期款，乃可歸責於上訴人之因素，依上開約定，自應由上訴人另行給付被上訴人此部分款項，況第8期款118萬元本與委辦銀行貸款無涉，上訴人自應如期繳納。從而被上訴人以上訴人未如期給付系爭契約第8、9期款為由，經書面催告後，依系爭契約第28條第4項之約定主張解除系爭契約，並沒收上訴人已繳付之價金90萬9千元，自屬正當。

㈡上訴人主張解除系爭契約，請求返還已付之價金122萬元、逾期交屋之遲延利息，及請求損害賠償，均不足採：

1.上訴人雖主張：被上訴人違反依系爭契約第17條之約定，未於108年2月22日領得使用執照後6個月內（即同年8月22日前），通知伊進行交屋，非法解除系爭契約，並將系爭房地轉售他人，已構成給付不能或給付遲延，伊得依民法256條或同法第254條、第255條規定主張解除系爭契約，並依民法第179條及民法第226條第1項規定，請求被上訴人返還伊已付之價金122萬元及賠償50萬元，再依系爭契約個別磋商條款之肆、第17條之約定，請求給付按逾期日數及伊已繳房地價款122萬元，給付每日萬分之2單利計算之遲延利息共24萬3,512元等語。

2.然依系爭契約第17條第2項第1款約定：甲方（上訴人）未付清系爭房地買賣全部價款者，乙方（指被上訴人）得不予通知交屋或拒絕甲方辦理交屋手續等語（見原審卷一第206頁），本件上訴人經被上訴人以書面催告後，未依約給付第8、9期款，業經本院認定如前，則被上訴人抗辯伊並無交屋予上訴人之義務，無庸負擔逾期交屋之遲延利息等語，應屬有據。又系爭契約業經被上訴人於109年2月5日合法解除，上訴人即無從就該契約再予重複解除，則上訴人以被上訴人違反系爭契約第17條之約定，未於108年2月22日領得使用執

照後6個月內（即同年8月22日前），通知伊進行交屋為由，依民法256條或同法第254條、第255條規定所為解除契約，及依系爭契約個別磋商條款之肆、第17條之約定，所為請求被上訴人給付逾期交屋之遲延利息共24萬3,512元之主張，均不足採。再者，被上訴人解除系爭契約及沒收上訴人已付價金122萬元中之90萬9千元，乃行使系爭契約第28條第4項約定之契約上權利，亦經本院認定如前，被上訴人受領此部分款項自具有法律上原因，是上訴人以被上訴人違法解約、沒收已付價金，造成伊受有損害為由，依民法第179條、第226條第1項規定，請求被上訴人返還已付之價金122萬元及損害賠償50萬元，均屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第256條給付不能或同法第254條、第255條給付遲延規定主張解除系爭契約後，依同法第179條規定請求被上訴人返還已付之價金122萬元，及自108年8月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合，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。另上訴人追加依民法第226條第1項，請求被上訴人賠償50萬元，依系爭契約個別磋商條款之肆、第17條之約定，請求被上訴人給付逾期交屋之遲延利息共24萬3,512元，合計74萬3,512元，及自民事辯論意旨狀送達翌日（即111年5月26日）起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，亦為無理由，應併予駁回。

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，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　22　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　呂明坤

法　官　羅立德

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　　6　　月　　23　　日

書記官　葉蕙心