臺灣高等法院民事判決

110年度重上更一字第107號

上　訴　人　王若強
　　王曉波
　　王羽彤
共　　同
訴訟代理人　周滄賢律師
　　葉家馨律師
被上訴人　　萬通國際開發股份有限公司
法定代理人　柯堯仁
被上訴人　　楊健一
共　　同
訴訟代理人　曾孝賢律師
複代理人　　賴怡雯律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國107年5月22日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第351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12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分：㈠被上訴人萬通國際開發股份有限公司應給付上訴人新臺幣參佰伍拾玖萬參仟參佰貳拾貳元。㈡被上訴人楊健一應給付上訴人新臺幣參佰壹拾捌萬參仟陸佰元。

上訴人其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審（均除確定部分外）訴訟費用，由被上訴人萬通國際開發股份有限公司負擔百分之四十二，由被上訴人楊健一負擔百分之三十七，餘由上訴人負擔。

本判決第二項所命給付部分，於上訴人以新臺幣壹佰壹拾玖萬柒仟捌佰元、新臺幣壹佰零陸萬壹仟貳佰元或同額之臺灣銀行無記

名可轉讓定期存單，分別為被上訴人萬通國際開發股份有限公司、楊健一供擔保後得假執行，但被上訴人萬通國際開發股份有限公司如以新臺幣參佰伍拾玖萬參仟參佰貳拾貳元、被上訴人楊健一如以新臺幣參佰壹拾捌萬參仟陸佰元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。上訴人王若強、王曉波、王羽彤（除標示姓名外，下合稱上訴人)在原審備位聲明依補充協議書第9條增訂之第6項第2、3款及民法第259條第1、2款規定，請求被上訴人萬通國際開發股份有限公司（下稱萬通公司）應給付上訴人新臺幣（下同）22,859,294元之自民國106年1月5日起、被上訴人楊健一（下稱楊健一，與萬通公司合稱被上訴人）應給付上訴人15,239,529元自106年1月6日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，嗣萬通公司於110年7月13日、楊健一於110年6月30日清償本金，已特定該遲延利息之終期，故請求萬通公司應給付上訴人5,151,170元、楊健一應給付上訴人3,404,887元，核屬補充事實及法律上陳述，合先敘明。

二、上訴人主張：伊於102年向萬通公司購買萬通臺北2011建案之預售房屋C3棟12樓D戶及C2棟23樓B戶共2戶，並簽訂萬通臺北2011預售屋買賣契約書共2份；另向楊健一購買上開房屋之基地即新北市○○區○○○段172、182、193、193-4、198、182-6、200-2地號及○○○段○○○小段142-16地號等8筆土地應有部分，並簽訂土地預定買賣契約書共2份（上開房屋及土地，下合稱系爭房地；上開房屋及土地買賣契約書，下合稱系爭買賣契約書）。兩造另簽訂萬通臺北2011預售房屋及土地補充協議書共2份（下合稱系爭補充協議書）。嗣因系爭房地所有權移轉登記申請案，業經內政部於105年1月20日作成不予許可處分，並經訴願機關行政院於105年10月21日以院臺訴字第1050180000號訴願決定不受理，

被上訴人已無法移轉系爭房地所有權，伊於106年1月3日發函通知解除契約。嗣萬通公司於110年7月13日返還伊所繳交之買賣價金計22,859,294元、楊健一於110年6月30日返還伊所繳交之買賣價金計15,239,529元，依系爭補充協議第9條增訂之第6項第2、3款及民法第259條第1、2款規定，萬通公司仍應給付伊本金22,859,294元自106年1月10日起至110年7月13日止按年息5%計算之遲延利息計5,151,170元、楊健一仍應給付伊本金15,239,529元自106年1月11日起至110年6月30日止按年息5%計算之遲延利息計3,404,887元。爰聲明請求萬通公司及楊健一如數給付（原審判決上訴人此部分敗訴，上訴人聲明不服，提起上訴），其上訴聲明：㈠原判決關於駁回伊下開第二項部分廢棄。㈡上開廢棄部分，萬通公司應給付伊5,151,170元、楊健一應給付伊3,404,887元。㈢願以現金或臺灣銀行無記名可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

三、被上訴人則以：系爭買賣契約未經合法解除，被上訴人依系爭買賣契約書及補充協議書無需支付遲延利息，上訴人請求遲延利息有違誠信原則。另萬通公司與上訴人就上開C3棟12樓D戶簽訂3年期租賃契約，倘系爭買賣契約經解除，則上開租賃契約亦視為同時解除，上訴人應返還已收租金995,905元及自106年1月4日起至110年8月17日止按5%計算之利息230,013元，共計1,225,918元，萬通公司以上開金額為抵銷等語置辯，其答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

四、查上訴人以伊就相關行政救濟程序已授權萬通公司處理，伊於105年8月19日完成委任書公證，由萬通公司安排寄送回國，被上訴人於105年9月2日領取經驗證之委任書正本後，有超過1個月時間得以補呈予行政院，然被上訴人於訴願不受理決定書面正本寄發前，猶未將上開委任書正本提交予行政院，係可歸責於被上訴人之事由，致訴願不受理，而使伊無法取得系爭房地所有權。伊於105年2月7日接獲被上訴人

通知無法辦理移轉登記，逾6個月仍未能辦理，而於106年1月3日發函被上訴人解除契約，依補充協議第9條增訂之第6項第2款約定，先位請求被上訴人返還已付價金及房地總價15%之違約金；另以系爭房地無法移轉所有權予上訴人係因內政部之不予許可處分，屬於不可歸責兩造事由，依補充協議第9條增訂之第6項第3款約定，備位請求被上訴人返還伊已付之價金及遲延利息。及前審另一被告南國開發建設股份有限公司與萬通公司及楊健一相互為履約保證關係，自應與萬通公司及楊健一間各別成立連帶債務關係，案經原審判決上訴人全部敗訴，上訴人提起上訴後，由本院107年度重上字第463號（本院前審）判決駁回上訴人先位之訴，另備位之訴判決萬通公司應給付上訴人22,859,294元、楊健一應給付上訴人15,239,529元，另駁回上訴人其餘請求。嗣兩造就敗訴部分各自提起上訴，經最高法院109年度台上字第2431號（下稱第2431號）判決就駁回上訴人遲延利息請求部分廢棄發回，由本院更為審理，另駁回兩造其餘上訴等情，從而，上訴人因不能歸責兩造事由致不能取得系爭房地所有權，兩造在6個月緩衝期協商以提起行政救濟為解決方法，期滿後仍未能辦理系爭房地所有權移轉登記，核與增訂第6項第3款約定相符，上訴人於106年1月3日通知解除契約，被上訴人分別於同年月4日、5日收受，上訴人已合法解約系爭買賣契約等情，業最高法院第2431號判決維持本院前審判決此部分確定，於兩造間已生拘束力。萬通公司於110年7月13日、楊健一於110年6月30日分別依上開確定判決所示將上開本金提存以為清償，業據被上訴人陳述在卷（本院卷136頁），是被上訴人抗辯上訴人未合法解除系爭買賣契約等語，殊無可取。

五、按不可歸責於雙方原因時，買賣雙方應先行協商解決方案，協商不成時得解除契約，賣方無息退還買方已付之全部款項，雙方互不承擔任何責任，兩造簽訂之系爭補充協議第9條增訂之第6項第3款定有明文（原審卷一98頁背面）；又按

契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1款亦定有明文。另按遲延之債務，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，民法第233條第1項規定甚明。查系爭房地買賣契約因不可歸責兩造之事由，業經上訴人合法解除，業如前述，則被上訴人依系爭補充協議第9條增訂之第6項第3款約定，於解約後即應負返還已受領買賣價金之義務。倘被上訴人於清償期日依約返還已受領之買賣價金，則依系爭補充協議第9條增訂之第6項第3款約定，固無庸返還自受領買賣價金時起至清償時之利息，惟被上訴人如經催告仍不履行返還買賣價金債務時，即屬給付遲延，依民法第233條第1項規定，上訴人自得請求被上訴人給付遲延利息，其理甚明。本件上訴人以起訴狀備位請求被上訴人應返還已受領買賣價金及遲延利息，該起訴狀繕本係於106年4月24日送達萬通公司（送達回執見原審卷一144頁），則遲延利息應自106年4月25日起計算至110年7月12日止（即提存之前1日，共4年又79日），按年息5%計算，共計4,819,240元（22,859,294×0.05×【4＋79/365】＝4,819,240）；上訴人起訴狀繕本係於106年4月25日送達楊健一（送達回執見原審卷一145頁），則遲延利息應自106年4月26日起計算至110年6月29日止（即提存之前1日，共4年又65日），按年息5%計算，共計3,183,600元（15,239,529×0.05×【4＋65/365】＝3,183,600）。上訴人另主張遲延利息應自被上訴人收受106年1月3日臺北長春路第7號存證信函翌日起算，並提出該存證信函及收件回執為證（原審卷一117至120頁），惟上開存證信函僅謂「．．請渠於文到5日內出面與買方協商解約後之退款既賠償事宜，否則買方將逕尋法律途徑救濟」等語（本院卷一119頁正、背面），僅要求被上訴人應出面協商，尚難認有催告之意，是上訴人此之主張，尚非可取。至於被上訴人抗辯上訴人請求遲延利息有違誠信原則等語，惟上訴人得請求遲延利

息係依法律之規定正當行使權利，自難認有何違反誠信原則可言，是被上訴人此之抗辯，亦屬無據。

六、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項本文定有明文。萬通公司抗辯伊與上訴人就上開C3棟12樓D戶簽訂3年期租賃契約，倘系爭買賣契約經解除，則該租賃契約亦視為同時解除，上訴人應返還已收租金995,905元，及自106年1月4日起至110年8月17日止，按5%計算之利息230,013元，共計1,225,918元，其執上開金額為抵銷等語。查依卷附之萬通公司與上訴人所簽定之租賃契約第11條第1款約定：「甲方（指上訴人）於簽定房地買賣契約同時簽訂本租賃契約。雙方充分明瞭本租賃物所簽定之房地買賣契約與本租約互有連帶關係，一約經解除、終止時，另一約自然視同解除、終止」（本院卷128頁），是萬通公司抗辯系爭買賣契約一經解除，該租賃契約亦視為同時解除一節，核屬可信。另萬通公司以110年8月17日民事陳述意見狀為租金本息抵銷之意思表示，上訴人係於110年8月18日收受上開書狀，業據上訴人陳述在卷，兩造復對利息自106年1月4日計至110年8月17日並不爭執（本院卷41頁、172頁），則萬通公司以1,225,918元與其應給付上訴人之遲延利息為抵銷，即屬有據。經抵銷後，萬通公司應給付上訴人之遲延利息為3,593,322元（4,819,240－1,225,918＝3,593,322）。

七、綜上所述，上訴人依系爭補充協議第9條增訂之第6項第3款及民法第259條第1款規定，請求萬通公司給付遲延利息計3,593,322元、楊健一給付遲延利息計3,183,600元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審（除確定部分外）就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，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。至於不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回此部分假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決

此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰如分別酌定相當擔保金額准許之。

八、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。

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450條、第449條第1項、第79條前段、第85條第1項前段、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　4　　日

民事第四庭

審判長法　官　傅中樂

法　官　管靜怡

法　官　呂淑玲

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。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　4　　日

書記官　黃雯琪