

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第989號

上訴人 基福開發股份有限公司（原名鎧辰開發股份有限公司）

法定代理人 吳霖懿

訴訟代理人 陳佩君律師

被上訴人 羅月卿

訴訟代理人 趙政揚律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國111年9月23日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第542號第一審判決提起上訴，本院於113年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人於本院審理期間法定代理人由陳譜安變更為吳霖懿，有經濟部民國113年5月10日經授商字第11330072850號函檢附股份有限公司變更登記表在卷可稽（見本院卷(二)第33至38頁），吳霖懿具狀聲明承受訴訟（見本院卷(二)第31至32頁），核無不合，應予准許。

二、按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項但書第6款定有明文。上訴人於本院提出違反誠信原則及抵銷抗辯（見本院卷(一)第42至45、94頁），如不許提出顯失公平，自應准其提出，先予敘明。

三、被上訴人主張：伊於102年1月21日與上訴人以新臺幣（下同）980萬元購買擁恆文創園區「草之園A區望族景觀型商品」（下稱「望族景觀型商品」）1單位（下稱系爭商品），並簽立商品買賣契約書（下稱系爭契約），於102年6月25日預選編號0000號位置（下稱系爭預選位置），且依約分期繳付價金至

01 107年2月6日繳納完畢，共給付1,049萬2,940元（各期繳款日
02 期、金額詳如附表所示）。詎上訴人竟於110年11月間擅自將
03 系爭預選位置另行出售他人，屬因可歸責於上訴人之事由致給
04 付不能，伊得依民法第226條、第256條之規定解除系爭契約，
05 並請求上訴人返還價金及受領價金時起之利息。爰依民法第25
06 9條第1款、第2款、第179條之規定，請求上訴人給付1,049萬
07 2,940元及附表「金額」欄所示金額自「利息起算日」欄所示
08 日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語（原審為被上訴人
09 勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。答辯聲明：上訴駁
10 回。

11 四上訴人則以：依兩造於102年6月25日簽訂之預先選位同意書
12 （下稱系爭同意書）第2點約定，系爭商品尚未特定，仍屬種
13 類之債，不生給付不能。伊已於103年11月19日寄發選位通知
14 書通知被上訴人正式選位，然被上訴人遲至110年11月前仍未
15 辦妥，使伊信賴被上訴人不欲選取系爭預選位置。被上訴人迨
16 於111年6月9日始提起本件訴訟，違反誠信原則而構成權利失
17 效。縱認被上訴人得解除系爭契約，伊得依民法第179條規
18 定，請求被上訴人返還佣金78萬4,000元，並與被上訴人本件
19 請求為抵銷等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被
20 上訴人於第一審之訴及假執行聲請均駁回。

21 五被上訴人主張兩造於102年1月21日簽訂系爭契約，其以980萬
22 元購買系爭商品，並於102年6月25日簽署系爭同意書，辦理預
23 先選位而擇定系爭預選位置之商品。被上訴人已於107年2月6
24 日以分期方式繳納系爭契約價金完畢，各期款項繳款日期、金
25 額詳如附表所示。又上訴人已於110年11月間將系爭預選位置
26 另行出售他人，已無從交付系爭預選位置予被上訴人等情，為
27 上訴人所不爭執（見原審卷第100頁、本院卷(一)第39、91至92
28 頁），並有系爭契約、系爭同意書、第三人與上訴人買賣契
29 約、選位申請確認書在卷可稽（見原審卷第53至91頁、本院卷
30 (一)第95至103頁），自堪信為真實。

31 六被上訴人主張其因可歸責於上訴人之事由致給付不能，遂解除

01 契約，得請求上訴人返還價金並附加各期價款受領時起之利息
02 等情，然為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

03 (一)按民法上所謂給付不能，係指依社會觀念，其給付已屬不能
04 者而言(最高法院22年上字第3180號判決先例意旨參照)。此
05 債務人是否給付不能，祇須債務之履行期或債務人得為履行
06 之期間，若有不能給付之情形，皆當然發生給付不能之效
07 果；縱其不能之情形，將來或可除去，仍難謂非給付不能，
08 亦無從變更此已發生之法定效果。又種類之債並非不能特
09 定，種類之債標的物經特定後，給付標的物即為特定，種類
10 之債即變為特定物之債，債務人已不得以他物代替給付，自
11 可發生給付不能之問題(最高法院102年度台上字第806號判
12 決意旨參照)。

13 (二)兩造於102年1月21日簽訂系爭契約時約定以系爭商品為契約
14 標的，尚未特定其座落位置編號，嗣於102年6月25日以系爭
15 同意書約定「立同意書人(即被上訴人)因購買貴公司(即上
16 訴人)『擁恆文創園區』草之園A區域之望族景觀型商品，
17 …經慎重考慮，立此同意書，聲明選擇下列勾選方案，不再
18 變更，並遵守相關事項：本人決定於購買簽約同時辦理預
19 先選位…」，被上訴人並依系爭同意書，預先選定系爭預選
20 位置等情，有系爭契約、系爭同意書及選位紀錄在卷可稽
21 (見原審卷第53至91頁)。是以，兩造簽約時約定買賣標的
22 為系爭商品，核屬種類之債，嗣後兩造合意將契約標的物特
23 定為系爭預選位置之商品，而變為特定物之債甚明。則被上
24 訴人主張上訴人應依約給付該特定物，自屬有據。

25 (三)上訴人雖抗辯：系爭同意書第2點記載：「預選位置僅保留
26 至商品完工辦理正式選位時。於商品完工辦理正式選位前，
27 須於通知期間內繳清全數價款及永久管理費，並辦妥正式選
28 位手續，否則預選位置即予取消」(見原審卷第89頁)，即
29 預選位置尚須待完成正式選位程序，始予特定云云。然依系
30 爭同意書第2點係課予上訴人就系爭預選位置負有保留至商
31 品完工辦理正式選位之義務，至後段「須於通知期間內繳清

01 全數價款及永久管理費，並辦妥正式選位手續，否則預選位
02 置即予取消」，則係以被上訴人通知期限內繳清價款及永久
03 管理費為解除條件，尚非謂系爭商品尚未特定。

04 (四)上訴人另抗辯：依系爭同意書第2點，被上訴人預選位置後
05 尚須完成正式選位手續，逾期即不予保留，其曾於103年11
06 月18日在官網公告選位辦法，復於同年月19日委由廠商寄發
07 選位通知書予被上訴人，通知被上訴人開放選位，因被上訴
08 人當時尚未繳清分期價款，無從取得正式選位權利，伊乃將
09 系爭預選位置保留至被上訴人繳清系爭商品價款之日均未釋
10 出，然被上訴人繳清系爭商品價款後，仍遲未完成正式選位
11 手續，依系爭同意書第2點之規定，伊即無須再保留系爭預
12 選位置云云，固提出103年11月18日在官網公告草之園選位
13 辦法（見本院卷(一)第229頁、卷(二)第15頁，下稱系爭公告）
14 為憑，惟查：

15 1.系爭契約第13條第4項前段約定：「甲、乙雙方（即兩造）
16 對於履行本契約所需且有必要所為之意思表示或通知時，均
17 以書面為之，且以本契約所載之地址為其通知處所。」（見
18 原審卷第17頁），惟系爭公告既非以書面通知方式為之，再
19 參以，系爭同意書記載被上訴人「經慎重考慮」，決定「辦
20 理預約選位」及「不再變更」等情（見原審卷第19頁），難
21 僅以上訴人在官網為系爭公告即認已生通知被上訴人選位之
22 效力。

23 2.上訴人雖於103年11月19日委託東捷資訊服務有限公司（下
24 稱東捷公司）寄發選位通知書（見原審卷第107至117頁），
25 然觀諸上揭選位通知書第1條載明開放選位之商品為草之園
26 家庭阡陌型、宗族阡陌型、家庭天地型、宗族天地型商品，
27 並無被上訴人所選定之望族景觀型商品；另依東捷公司所回
28 覆之出貨明細表（見本院卷(一)第493、499頁），其所寄發選
29 位通知之商品亦僅有天地型1,205件、阡陌型2,775件，並無
30 望族景觀型。至上訴人抗辯望族景觀型係平面之宗族型商
31 品，分類於阡陌型之下云云（見本院卷(二)第66至67頁），然

01 觀諸上開選位通知書附件一104年起草之園永久管理費費率
02 表，將家族阡陌型、宗族阡陌型、家庭天地型、宗族天地型
03 及望族景觀型，區分為五種不同商品（見原審卷第116
04 頁），足窺望族景觀型與宗族阡陌型非屬同一，上訴人前開
05 所辯，顯非可採。堪認上訴人通知開放選位之商品並不包含
06 被上訴人購買之望族景觀型商品。則上訴人執上揭選位通知
07 書抗辯已通知被上訴人開放選位云云，即無可採。

08 3.系爭同意書第2點約定：「…辦妥正式選位，否則預選位置
09 即予取消」（見原審卷第19頁），參以上揭選位通知書附件
10 二望族景觀型商品選位注意事項：「1.望族景觀型客戶於購
11 買時已有預訂一組臨時編號，須將其轉換為正式編號以利電
12 腦控管。…3.若持有望族景觀型單一產品權狀、已繳管理
13 費，請於104年1月後上班時間，攜帶權狀正本、身分證正
14 本、合約書章撥冗至台北市○○區○○路○段00號0樓，
15 將派專人為您完成轉換正式編號粘貼於權狀上之手續。」
16 （見原審卷第116頁），可知所謂之辦妥正式選位手續，應
17 係指買方繳清價金及永久管理費後，持產品權狀正本，得前
18 往上訴人指定地點辦理臨時編號轉換為正式編號之手續。查
19 被上訴人於107年2月6日以分期方式繳納系爭契約價金完畢
20 後，上訴人遲於110年12月27日始交付商品所有權狀予被上
21 訴人收受，此有台北三張犁郵局第981號存證信函及上訴人1
22 10年12月21日辰字第110T12050號函附卷可佐（見原審卷第2
23 1至27頁），足認被上訴人於110年12月27日前無從依上揭選
24 位通知書附件二辦理正式選位手續。是上訴人抗辯因被上訴
25 人繳清價金後，遲未辦理正式選位，其已正當信賴被上訴人
26 放棄系爭預選位置之商品，故得於110年11月間將系爭預選
27 位置之商品出售予第三人云云，亦無可採。

28 (五)按債權人於因可歸責於債務人之事由，致給付不能之情形
29 時，得解除其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義
30 務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給
31 付物，應返還之。受領之給付為金錢者，應附加自受領時起

01 之利息償還之，此觀民法第226條第1項、第256條、第259條
02 第1款、第2款規定自明。上訴人依約應給付系爭預選位置之
03 商品，不得任意以他物代替給付，已如前述，上訴人將系爭
04 預選位置之商品另行出售，已無法履行給付義務，亦為上訴
05 人所不爭（見原審卷第100頁），核屬因可歸責於上訴人之
06 事由致給付不能。被上訴人主張解除系爭契約，並請求上訴
07 人返還價金及附加受領時起之利息，為有理由。另查，被上
08 訴人主張支付頭期款及分期價款合計1,049萬2,940元，各期
09 繳款金額、日期如附表所示等情，復為上訴人不爭執（見原
10 審卷第159頁），則被上訴人請求上訴人返還1,049萬2,940元
11 價金並附加附表所示各期價款受領時起之法定遲延利息，應
12 予准許。上訴人抗辯被上訴人解除系爭契約違反誠信原則云
13 云，委無足取。

14 (六)至上訴人辯稱被上訴人購買系爭商品時，為其之業務員，受
15 有78萬4,000元佣金利益，依民法第179條規定請求返還該利
16 益，並據以與本件請求為抵銷云云，並提出推廣商行銷合作
17 契約書、大未來開發股份有限公司新進人員履歷表、匯款明
18 細、協議書、統一發票為證（見本院卷(-)第107至119、149
19 至183、237至281頁），惟查，兩造與金利源有限公司（林
20 佳穎）、林月卿、金礦城有限公司（蔡裕惠）、尊勻有限公
21 司（蔡嫦）共同簽立之協議書（被上訴人雖抗辯協議書是無
22 權代理簽立，然已承認該協議書效力，見本院卷(-)第433
23 頁）第1條約定：「雙方同意佣金撥放比例：羅月卿8%
24 …」、第3條約定：「如有因非可歸責於乙方（即上訴人）
25 之原因致需退款予客戶者，甲方（即被上訴人）應返還所領
26 取之報酬予乙方。」（見本院卷(-)第149頁）。準此，尚可
27 歸責於上訴人之事由致需退款時，被上訴人無庸返還佣金。
28 而系爭契約因可歸責於上訴人事由致給付不能，被上訴人遂
29 依法解除系爭契約，業經認定如前，則被上訴人依上揭約定
30 無庸返還佣金予上訴人。是被上訴人受領佣金，乃有法律上
31 原因，上訴人無從依民法第179條規定請求被上訴人返還不

01 當得利，並據以與被上訴人本件請求為抵銷。上訴人前開抗
02 辯，實難憑採。

03 七綜上所述，被上訴人依民法第259條第1款、第2款、第179條之
04 規定，請求上訴人給付1,049萬2,940元，及附表「金額」欄所
05 示金額自附表「利息起算日」欄所示之日起，按年息5%計算之
06 利息，為有理由，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判
07 決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為
08 無理由，應駁回上訴。

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

12 九據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
14 民事第五庭

15 審判長法 官 賴劍毅
16 法 官 洪純莉
17 法 官 陳君鳳

18 正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 （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
22 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
23 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
24 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
25 者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 11 日

27 書記官 郭姝妤

28 附表：

29

項目	金額	利息起算日
頭期款	3,200,000元	102年1月21日

(續上頁)

01

分期款(下同)01期	121,549元	102年3月6日
02期	121,549元	102年4月6日
03期	121,549元	102年5月6日
04期	121,549元	102年6月6日
05期	121,549元	102年7月6日
06期	121,549元	102年8月6日
07期	121,549元	102年9月6日
08期	121,549元	102年10月6日
09期	121,549元	102年11月6日
10期	121,549元	102年12月6日
11期	121,549元	103年1月6日
12期	121,549元	103年2月6日
13期	121,549元	103年3月6日
14期	121,549元	103年4月6日
15期	121,549元	103年5月6日
16期	121,549元	103年6月6日
17期	121,549元	103年7月6日
18期	121,549元	103年8月6日
19期	121,549元	103年9月6日
20期	121,549元	103年10月6日
21期	121,549元	103年11月6日
22期	121,549元	103年12月6日
23期	121,549元	104年1月6日
24期	121,549元	104年2月6日
25期	121,549元	104年3月6日
26期	121,549元	104年4月6日
27期	121,549元	104年5月6日
28期	121,549元	104年6月6日

(續上頁)

01

29期	121,549元	104年7月6日
30期	121,549元	104年8月6日
31期	121,549元	104年9月6日
32期	121,549元	104年10月6日
33期	121,549元	104年11月6日
34期	121,549元	104年12月6日
35期	121,549元	105年1月6日
36期	121,549元	105年2月6日
37期	121,549元	105年3月6日
38期	121,549元	105年4月6日
39期	121,549元	105年5月6日
40期	121,549元	105年6月6日
41期	121,549元	105年7月6日
42期	121,549元	105年8月6日
43期	121,549元	105年9月6日
44期	121,549元	105年10月6日
45期	121,549元	105年11月6日
46期	121,549元	105年12月6日
47期	121,549元	106年1月6日
48期	121,549元	106年2月6日
49期	121,549元	106年3月6日
50期	121,549元	106年4月6日
51期	121,549元	106年5月6日
52期	121,549元	106年6月6日
53期	121,549元	106年7月6日
54期	121,549元	106年8月6日
55期	121,549元	106年9月6日
56期	121,549元	106年10月6日

(續上頁)

01

57期	121,549元	106年11月6日
58期	121,549元	106年12月6日
59期	121,549元	107年1月6日
60期	121,549元	107年2月6日