

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第329號

上訴人 萬通國際開發股份有限公司

法定代理人 柯堯仁

上訴人 楊健一

上二人共同

訴訟代理人 林合民律師

黃雅琪律師

被上訴人 孫貴培

陳秀妹

上二人共同

訴訟代理人 陳麗玲律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國112年3月10日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第126號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮，本院於112年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人負擔。

原判決第一項、第二項所命上訴人萬通國際開發股份有限公司、楊健一給付被上訴人之利息起算日，均減縮為自民國一百一十一年二月十八日起算。

事實及理由

壹、程序方面

一、按臺灣地區人民與大陸地區人民間之民事事件，除本條例另有規定外，適用臺灣地區之法律；債之契約依訂約地之規定，但當事人另有約定者，從其約定；前項訂約地不明而當事人又無約定者，依履行地之規定，臺灣地區與大陸地區人民關係條例第41條第1項、第48條定有明文。又該條所稱人民，係指自然

01 人、法人、團體及其他機構，該條例施行細則第2條亦著有明
02 文。本件被上訴人為大陸地區人民，主張兩造於民國101年9月
03 23日簽訂「萬通臺北2011」預售屋買賣契約書（下稱房屋買賣
04 契約）及土地預定買賣契約書（下稱土地買賣契約，合稱房地
05 買賣契約），由被上訴人共同向上訴人萬通國際開發股份有限
06 公司（下稱萬通公司）購買「萬通臺北2011社區」（下稱系爭
07 建案）第C3棟第22層第A戶即門牌號碼新北市○○區○○○00巷
08 00號22樓房屋（下稱系爭房屋）、向上訴人楊健一購買基地即新
09 北市淡水區興福寮段172、182、193、193-4、198、182-6、
10 200-2地號及樹林口段樹林口小段142-16地號等8筆土地之應有
11 部分（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），嗣因合法解
12 約，請求上訴人返還已收之買賣價金，業據其提出福建省東山
13 縣公證處公證書為佐（見原審卷第20至22頁），本件具有涉外因
14 素，房屋買賣契約第34條、土地買賣契約第11條均約定：「因
15 本契約糾紛發生之訴訟，雙方合意以臺北地方法院為第一審管
16 轄法院」（見原審卷第48、62頁），且兩造就房地買賣契約應適
17 用臺灣地區之法律為準據法均表示無意見等語（見本院卷第292
18 頁），本件訴訟之法律關係，應以我國法律為準據法。

19 二、被上訴人原請求上訴人給付自調解書送達之日即111年1月5日
20 （見原審卷第23頁）起算之遲延利息，在本院表示減縮為自起
21 訴狀繕本送達翌日起算（見本院卷第299頁），屬減縮應受判
22 決事項之聲明，依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第
23 3款規定，應予准許。

24 貳、實體方面

25 一、被上訴人主張：伊於101年9月23日分別向萬通公司、楊健一購
26 買系爭房屋、系爭土地，並簽訂房屋買賣契約、土地買賣契
27 約，約定房屋、土地價金為新臺幣（下同）1989萬6777元、1326
28 萬4518元，共計3316萬1292元；兩造另簽訂「萬通臺北2011」
29 預售房屋及土地補充協議書（下稱補充協議）。伊於105年11月1
30 日申請取得系爭房地所有權，遭內政部106年7月24日臺內地字
31 第61305334號函（下稱系爭處分）以大陸地區人民經許可取得系

01 爭建案之戶數，已逾集中度數額管制規定戶數，而依104年修
02 正施行之總戶數額管制規定，不予許可。訴願機關行政院於10
03 6年9月7日以院臺訴字第1060095863號(下稱通知補正函)函通
04 知補正訴願書正本及經財團法人海峽交流基金會(下稱海基會)
05 驗證之代理人委任書正本(下稱訴願文件)，因被上訴人未補
06 正，行政院於106年11月29日以院台訴字第1060196785號行政
07 院訴願決定書(下稱訴願決定)為訴願不受理決定。系爭房地所
08 有權移轉登記不能辦理，係因法令變更而不可歸責於雙方。伊
09 106年8月1日接獲上訴人通知系爭房地無法辦理移轉登記，逾6
10 個月緩衝期，仍不能辦理移轉登記，以本件起訴狀為解除契約
11 之意思表示，依補充協議第9條增訂第6項第3款約定及民法第2
12 59條規定解除契約請求返還已付價金，並加計自起訴狀繕本送
13 達翌日起至清償日止之遲延利息等語。並聲明：(一)萬通公司應
14 給付被上訴人596萬9033元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
15 償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)楊健一應給付被上訴人
16 397萬9356元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
17 年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行(原審就
18 此部分為上訴人敗訴之敗決，其提起上訴。未繫屬本院部分，
19 即減縮部分，不予贅述)。

20 二、上訴人則以：依補充協議第5條約定於系爭建案103年8月20日
21 取得使用執照時支付20%房款即663萬2259元，然被上訴人逾期
22 未繳上開20%款項即663萬2259元，經伊於103年10月5日以書面
23 催告通知被上訴人應於103年10月17日前繳納(被證3)、復於10
24 4年1月9日以淡水郵局存證信函第34號再次催告被上訴人應於1
25 04年1月31日前繳納(被證8)，被上訴人迄未補繳。房地買賣契
26 約簽訂後行政法令變遷，非可歸責於伊。倘被上訴人有依約繳
27 清或在催告期限繳納自備款並提供相關申請許可之文件予伊，
28 伊能在104年7月1日開始施行集中度數額管制審核限制前申請
29 而不受該總量管制10%之限制。依補充協議第9條約定兩造在系
30 爭房地所有權移轉登記不能辦理時，有共同努力辦理產權轉移
31 登記之義務，故被上訴人在內政部作成不許可處分時有配合辦

01 理訴願之義務，如被上訴人當時配合完成該訴願案件授權程
02 序，有可能將違法處分決定撤銷而得取得許可處分。本件係因
03 被上訴人未依約定遵期繳款，違約在先，復因被上訴人未能配
04 合補正訴願文件，致訴願不受理、無法取得過戶許可，均屬可
05 歸責被上訴人之事由。系爭房地迄未出售予第三人，目前係屬
06 客觀可移轉狀態。被上訴人未依約繳款，伊於原法院111年度
07 重訴字第107號民事事件，以111年2月8日民事答辯(一)狀之送
08 達，作為通知被上訴人解除房地買賣契約之意思表示送達，並
09 沒收買賣價款15%作為違約金，該書狀於同年月11日送達被上
10 訴人訴訟代理人，故房地買賣契約於該日解除，被上訴人主張
11 解除契約，亦非合法。縱認被上訴人合法解除契約，伊應返還
12 買賣價金，惟依補充協議第9條增訂第6項第3款約定係無息退
13 還已付全部款項，並無須給付利息。被上訴人未於起訴時明確
14 主張解除契約及以起訴狀繕本送達伊為解除契約之意思表示等
15 語，資為抗辯。

16 三兩造於101年9月23日簽訂房地買賣契約及補充協議，約定關於
17 房地買賣契約之條款若與補充協議之約定有衝突時，依補充協
18 議之約定為準。系爭建案於103年8月20日取得使用執照。系爭
19 建案總戶數為296戶，依104年修正施行之數額管制規定，大陸
20 地區人民取得許可戶數上限為29戶。被上訴人於106年8月9日
21 表示：「堅決退出，請不要再做內政部訴願。」，且未依通知
22 補正函補正訴願書正及及經海基會驗證之訴願代理人委任書。
23 被上訴人迄今僅給付房地買賣契約總價金之30%款項即994萬
24 8389元予上訴人。系爭房地於111年6月20日尚登記於上訴人名
25 下等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第14、15、299頁），
26 堪信為真實。

27 四被上訴人解除房地買賣契約，請求上訴人返還已給付之價金及
28 遲延利息，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

29 (一)房地買賣契約簽訂後，申請房地所有權移轉登記遭內政部不予
30 許可(所有權移轉登記不能辦理)，係行政法令變遷所致，為不
31 可歸責於兩造之原因，緩衝期屆滿，所有移轉登記仍不能辦

01 理，兩造協商不成，被上訴人依補充協議第9條增訂第6項第3
02 款約定合法解除契約。

- 03 1. 被上訴人為大陸居民，兩造於101年9月23日簽訂房地買賣契約
04 及補充協議，知悉房地買賣契約應依臺灣於99年6月23日修訂
05 頒佈之「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權
06 許可辦法」（下稱許可辦法）辦理房地所有權登記。內政部依
07 據許可辦法於104年3月19日修正發布總量管制增訂集中度數額
08 管制，大陸地區取得同棟或同一社區建物，以總戶數10%為上
09 限，總戶數未達10戶者，得取得1戶，並自104年7月1日施行。
10 系爭建案共296戶，許可戶數上限為29戶。被上訴人於105年11
11 月1日向內政部申請登記系爭房地所有權人，經內政部106年7
12 月24日台內地字第1061305334號函即系爭處分不予許可，其說
13 明內容為：「台端依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條
14 及大陸地區人民在臺灣地區設定或移轉不動產物權許可辦法
15 (以下簡稱許可辦法)第6條規定申請取得旨揭不動產，經本部
16 106年7月13日召開『106年度陸資申請取得設定或移轉不動產
17 物權第5次審查會』決議，查本案係於104年7月1日以後提出申
18 請，依104年7月1日起生效之集中度數額管制規定，大陸地區
19 人民取得同棟或同一社區的建物，以總戶數10%為上限。本案
20 經審議結果，本建案內大陸地區人民經本部許可取得戶數計72
21 戶，已逾上開集中度數額管制規定，依許可辦法第15條第2項
22 規定及本部104年3月19日台內地字第1040404695號令釋，不予
23 許可。」（見本院卷第179至180頁），被上訴人提起訴願，訴
24 願機關行政院於106年9月7日通知補正訴願書正本及經海基會
25 驗證之代理人委任書正本，因未能補正，經行政院以訴願程序
26 不合法而為不受理之決定等情，有房地買賣契約、補充協議、
27 內政系爭處分函、訴願書、行政院秘書長106年9月7日函、行
28 政院106年11月29日院臺訴字第1060196785號訴願決定書在卷
29 可稽（見原審卷第25至74頁、第81至85頁、第265至272頁、第
30 303頁，本院卷第153頁）。被上訴人於106年間遭內政部以系
31 爭處分不予許可，係因兩造於101年間簽約後，內政部依據許

01 可辦法於104年間修正總量管制增訂集中度數額管制之行政法
02 令變遷所致，顯不可歸責於雙方，為不可歸責於雙方之原因。

- 03 2. 補充協議第9條約定：「關於房屋契約第19條『產權登記』及
04 土地契約第6條『土地產權登記期限』，雙方同意增訂第1項但
05 書及第6項：『一、…。但需經政府許可後始得移轉登記之買
06 方，則待相關手續齊備後，30日內提出申請辦理。』『六、本
07 房屋及土地買賣契約，買賣雙方知悉依台灣於2010年6月23日
08 修訂頒佈之「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產
09 物權許可辦法」辦理房地所有權登記，若房地所有權移轉登記
10 不能辦理，經賣方通知買方時起6個月內為緩衝期，雙方可在
11 緩衝期內協商解決方案，共同努力辦理產權轉移登記。若緩衝
12 期屆滿，房地所有權移轉登記仍不能辦理，則按如下約定處
13 理：(一)可歸責於買方時，賣方有權解除契約，並沒收買方本契
14 約總價款百分之十五作為違約金，剩餘款項由賣方無息退還買
15 方。(二)可歸責於賣方時，買方有權解除契約，賣方應退還買方
16 已付之全部款項，並按本契約總價款百分之十五向買方支付違
17 約金。(三)不可歸責於雙方原因時，買賣雙方應先行協商解決方
18 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
19 項，雙方互不承擔其他任何責任」（見原審卷第269至270
20 頁）。依其文義，兩造知悉依許可辦法辦理所有權移轉登記，
21 若房地所有權移轉登記不能辦理，兩造「『可』在6個月緩衝
22 期內協商解決方案，共同努力辦理產權轉移登記」，若緩衝期
23 屆滿，房地所有權移轉登記仍不能辦理，區分為可歸責於買
24 方、可歸責於賣方、不可歸責於雙方之三種情形分別處理；其
25 中不可歸責於雙方原因時，約定買賣雙方「應先行協商解決方
26 案，協商不成時得解除契約」。增訂第6項本文約定「可」在
27 緩衝期內協商解決方案、共同努力辦理產權移轉登記，則亦可
28 不為之，難因此認為被上訴人有提起合法訴願之義務；增訂第
29 6項第3款約定兩造應先行協商解決方案、於協商不成時得解除
30 契約，亦未約定於內政部不予許可時，被上訴人有提起合法訴
31 願之義務。上訴人抗辯依約被上訴人有配合辦理訴願之義務云

云，非可採取。

3. 上訴人員工楊立偉、蘇云卿、王瑀與被上訴人自106年6月28日至同年8月間之通訊軟體與對話內容如附件一、二、三所示。由附件一被上訴人與楊立偉之通訊軟體對話內容，可知被上訴人於106年8月1日知悉內政部不予許可之事實後，表示要退房，並就系爭處分詢問楊立偉以上訴人將如何處理，楊立偉於同年月18日傳送訴願書、訴願委任書檔案予被上訴人，並將上訴人法務部門之意見轉知被上訴人，即「依台灣訴願法之規定，您可於處分後30日內提出行政訴願，此乃您法律上的權益，如需我方協助辦理，請您於8/23日前回傳訴願委託書，本公司將本著服務客戶之立場協助您」，被上訴人提出關於訴願及其後續之若干問題，楊立偉則表示很多事情需公司的確認等語。由附件二、三被上訴人與蘇云卿、王瑀之通訊軟體對話內容，可知被上訴人知悉內政部不予許可之事實後，蘇云卿告知被上訴人以上訴人會幫被上訴人訴願等語，上訴人表示不要訴願要退房，同時提出關於訴願及後續處理之若干問題，王瑀則表示上訴人會派員與被上訴人溝通等語。被上訴人雖曾於106年8月9日上午11時41分向蘇云卿表示「堅決退出，請不要再做內政部訴願」（見本院卷第123頁），然於同日下午1時05分請蘇云卿傳內政部復函（見同卷第125頁），同年月12日請楊立偉傳內政部復函（見同卷第104頁），同年14日詢問：「內政部傳真函件收悉，根據此文件決定，下一步貴公司將如何解決？」（本院卷第106、129頁），於同年月18日表示待思考再回復，其後表示：「1. 本人對台灣民事法規不了解，對再次簽名代理申請訴願是必須的嗎？應該盡到的義務嗎？如果是，本人同意再次訴願。否則，本人不得不選擇放棄。2. 如果訴願再次被駁回，貴方有何打算？希望給個交代。」（見本院卷108、129、135頁），足見其表示「堅決退出，請不要再做內政部訴願」乃協商過程中一時之意見，嗣後仍索取政部覆函、協商解決方案及提出問題。本件內政部系爭處分不予許可之後，6個月緩衝期（106年8月1日至107年1月31）屆滿，系爭房地所有

01 權移轉登記仍不能辦理。系爭房地所有權移轉登記遭內政部系
02 爭處分不予許可，係不可歸責於雙方原因，兩造有協商解決方
03 案，上訴人告知被上訴人可提出訴願，如需要上訴人之協助，
04 上訴人將協助被上訴人等語，並未約定被上訴人有提起合法訴
05 願之義務，最終兩造未達成協議，為協商不成。

- 06 4. 解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
07 句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在兩造
08 就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事
09 實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人
10 所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵
11 攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則。本件被上訴
12 人111年1月7日民事起訴狀第1頁訴之聲明第一項記載：「被告
13 萬通國際開發股份有限公司、楊健一應連帶返還原告孫貴培、
14 陳秀妹新臺幣(下同)994萬8389元…」，第5頁記載：「…內政
15 部…不予許可，係因法令規定無法完成交屋，此不可歸責於雙
16 方，但此屬於嗣後給付不能，原告即得依民法第259條及補充
17 協議書第9條規定：…(三)不可歸責於雙方原因時，買賣雙方應
18 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
19 方已付之全部款項…原告爰依民法第259條規定：契約解除
20 時，當事人雙方回復原狀之義務，請求返還已經給付之價
21 金…」(見原審卷第15頁)，該民事起訴狀訴之聲明欄請求上
22 訴人給付之金額994萬8389元為被上訴人已經給付之全部金
23 額，而事實及理由欄援引補充協議第9條之增訂第6項第3款約
24 定協商不成時解除契約、賣方退還買方已付之全部款項，及民
25 法第259條規定契約解除時請求返還已經給付之價金，又起訴
26 狀屬當事人書狀，依民事訴訟法規定，其繕本必須送達對造，
27 則依其原因事實、社會通念、一般客觀情事及被上訴人所欲發
28 生之法律效果而為探求，足認被上訴人之真意，係以起訴狀主
29 張解除契約及以起訴狀繕本送達上訴人為解除契約之意思表
30 示，此解釋結果亦符合公平原則。上訴人抗辯被上訴人未以起
31 訴狀對其為解除買賣契約之意思表示云云，並不足採。

01 5. 綜上，兩造於101年9月23日房地買賣契約簽訂後，於105年11
02 月1日申請所有權移轉登記，遭內政部於106年7月24日系爭處
03 分不予許可，乃因內政部於104年7月1日施行修正總量管制增
04 訂集中度數額管制之行政法令變遷所致，為不可歸責於兩造之
05 原因。被上訴人於106年8月1日知悉內政部不予許可（即房地
06 所有權移轉登記不能辦理）之事實，6個月緩衝期屆滿，房地
07 所有權移轉登記仍不能辦理，兩造有協商解決方案，惟協商不
08 成，被上訴人依補充協議第9條增訂第6項第3款約定以本件起
09 訴狀合法解除契約，該起訴狀繕本於111年2月17日送達上訴人
10 （送達證書見原審卷第171至177頁），是以房地買賣契約於
11 111年2月17日解除。

12 6. 上訴人抗辯：被上訴人僅繳30%款項，伊以被證3傳真及被證8
13 存證信函通知被上訴人繳20%款項，被上訴人於111年5月13日
14 原審言詞辯筆錄陳稱「不爭執收到上訴人通知繳納20%房
15 款」，被上訴人逾期未繳，違約在先，倘被上訴人有依約繳清
16 或在催告期限繳納，並能提供相關申請許可文件予伊，伊能在
17 104年7月1日開始施行集中度數額管制審核限制前申請，而不
18 受該總量管制10%之限制，故本件為可歸責於被上訴人等語。
19 經查，房地買賣契約約定被上訴人繳30%款項後，於取得使用
20 執照時再支付20%款項，系爭房屋於103年8月20日取得使用執
21 照（見原審卷第203頁），上訴人應於取得使用執照後通知被
22 上訴人繳納20%款項，原證5文書日期為103年1月17日（見原審
23 卷第75頁），為在使用執照取得之前，並非合法催告，至被證
24 3之103年10月5日傳真及被證8之104年1月9日存證信函（見原
25 審卷第205頁、第299至301頁）文義固為催告被上訴人繳納20%
26 款項，惟被上訴人否認有收受被證3及被證8，上訴人未再舉證
27 證明有將被證3及被證8送達被上訴人，尚難認為上訴人有為該
28 等催告。民事訴訟法第279條第1項規定：「當事人主張之事
29 實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法
30 官前自認者，無庸舉證。」第2項規定：「當事人於自認有所
31 附加或限制者，應否視為自認，由法院審酌情形斷定之。」，

第280條第1項規定：「當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認，但因他項陳述認為爭執者，不在此限。」，經查，原審111年5月13日言詞辯論上訴人訴訟代理表示：「本件建案是在103年8月20日取得用執照，被告在103年10月5日催原告繳納20%房款，原告都沒有繳。」，被上訴人訴訟代理人表示：「不爭執收到被告通知繳納20%房款，但當時已有消息表示大陸人士購買房屋會受限，恐無法取得所有權，所以雙方一直在溝通中。被告僅用1張傳真通知，並無用其他正式文件作再次催告。根據原證5，催繳20%的款項是在103年1月17日，而非103年10月5日，當時房屋根本還沒有完工，我們認為原告要求繳納20%的房款是沒有道理的。」，上訴人訴訟代理人接著表示：「被告催告函於被證3。」，被上訴人訴訟代理人表示：「否認原告有收到被證3。」（筆錄見原審卷第234頁），依上開言詞辯論筆錄，可知被上訴人訴訟代理人之意為：上訴人僅用1張原證5之103年1月17日傳真催繳20%款項，並非上訴人所稱被證3之103年10月5日傳真，故依該情形，應認被上訴人所稱「不爭執收到被告通知繳納20%房款」，係指「不爭執收到原證5之103年1月17日傳真」，而非「不爭執被證3之103年10月5日傳真」；上訴人嗣後於111年6月23日以民事答辯(二)狀暨爭點整理狀提出被證8，被上訴人亦於同年7月1日言詞辯論表示「被告答辯(二)狀被證8之存證信函原告並未收到。」（筆錄見原審卷第308頁），故被上訴人訴訟代理人關於「不爭執收到被告通知繳納20%房款」之陳述，並未能認為係自認或視同自認。此外，上訴人未能舉證證明被上訴人確有收受被證3傳真及被證8存證信函，亦即上訴人未舉證證明有通知被上訴人給付20%款項，被上訴人既未受通知或催告，即無逾期未繳20%款項之違約情事，系爭房地所有權移轉登記未在104年7月1日前申請，未能認為可歸責於被上訴人，上訴人此部分所辯，自非可採。因上訴人係辯以被證3傳真及被證8存證信函催告被上訴人繳納20%款項，並非以原證5催告，故原證5傳真之內容是否為通知繳款20%即與催告無涉，

01 附此敘明。

02 7. 上訴人抗辯：爭房地買賣契約因被上訴人未依約繳款，伊得依
03 系爭房屋契約第32條第2項、土地買賣契約第8條第1項、補充
04 協議第9條第2項第1款約定，主張可歸責於買方之給付不能，
05 解除房地買賣契約，伊已於原法院111年度重訴字第107號民事
06 案件以111年2月8日民事答辯(一)狀之送達作為通知被上訴人解
07 除房地買賣契約之意思表示送達，並依上開規定沒收買賣價款
08 15%作為違約金，上開書狀業於111年2月11日送達被上訴人訴
09 訟代理人，故房地買賣契約已於111年2月11日解除，被上訴人
10 主張解除契約，亦非合法等語。經查，上訴人未舉證證明被上
11 訴人有收受被證3傳真及被證8存證信函，尚難認為上訴人有通
12 知被上訴人繳納20%款項，已如上6.所述，則上訴人不得以被
13 上訴人未依約繳款而解除契約，故上訴人之解約為不合法。上
14 訴人此部分所辯，尚非可取。

15 8. 上訴人抗辯：系爭建案之集中數額管制總戶數上限為29戶，被
16 上訴人於105年11月1日申請許可時，因有1名買家撤銷申請，
17 故大陸地區人民僅28戶取得內政部許可，尚有1戶名額可供申
18 請，如被上訴人當時配合完成訴願案件授權程序，可能將違法
19 處分撤銷而取得許可，然被上訴人不願提出經海基會驗證之委
20 任書，致伊無從於補正期間代其補正訴願委任書，致訴願因程
21 序不合法，故訴願決定不受理實可歸責於被上訴人；若訴願程
22 式合法，即能順利完成登記，因被證6另案訴願決定44件撤銷
23 理由是不溯及既往原則、信賴保護及平等原則；被上訴人為買
24 受人，有受領義務，受領義務包含提出相關相關文件及配合辦
25 理產權轉移登記等一切文件，俾利伊完成給付，被上訴人拒絕
26 配合訴願即為拒絕受領，因被上訴人拒絕受領致受領遲延或給
27 付不能，均屬可歸責被上訴人等語。被上訴人主張：另案訴願
28 是個案認定並非通案，被證6訴願共85人，只有44件撤銷，其
29 中朱青撤回聲請，朱青起訴請求上訴人返還價金，經原證12臺
30 北地院104年重訴字第916號判決勝訴等語。經查：內政部106
31 年7月24日系爭處分載明：「本建案內大陸地區人民經本部許

01 可取得戶數計72戶，已逾上開集中度額額管制規定…不予許
02 可。」(詳上1.所述)，上訴人抗辯僅28戶取得許可，尚有1戶
03 名額，被上訴人訴願即可能取得許可處分云云，自無足採。又
04 被證6另案行政院105年10月21日院臺訴字第1050180000號決定
05 書主文第一項「內政部105年1月20日台內地字第1051301089號
06 等44件函均撤銷，由內政部於2個月內另為妥適之處分。」(見
07 原審卷第275頁)，嗣經內政部審查決議略以，另案44件均係
08 104年7月1日前提出申請，104年7月1日起始生效之集中度數額
09 管制規定並非審查依據，應回歸許可辦法予以審查，經逐案審
10 議結果，44案皆予以許可，至本件上訴人105年11月1日之申
11 請，因係於104年7月1日以後提出申請，適用集中度數額管制
12 規定，系爭建案內大陸地取人民戶數已逾集中度額管制規定，
13 而不予許可，有內政部112年6月6日台內地字第1120263873號
14 函在卷可稽(見本院卷第177至178頁)，足見另案44件是104
15 年7月1日之前提出申請，不適用集中度數額管制規定，本件則
16 為104年7月1日之後提出申請，適用集中度數額管制規定，二
17 者有所不同。被上訴人固未補正訴願文件，致程序不合法，惟
18 縱補正，僅係使訴願程序合法，訴願程序合法後，必須行政院
19 審理後撤銷系爭處分，且內政部就個案審議無不予許可情形，
20 被上訴人方能取得許可處分，故補正訴願文件並非即能取得內
21 政部之許可。被上訴人提起訴願後，未補正訴願文件，係屬補
22 充協議第9條增訂第6項第3款「不可歸責於雙方原因時，買賣
23 雙方應先行協商解決方案」期間之行為，並不影響「系爭房地
24 所有權移轉登記申請，經內政部不予許可，為不可歸責於兩
25 造」之認定。「訴願程序合法」與「房屋房地所有權移轉登記
26 經內政部許可」為二事，不能混為一談，亦無必然關係。又依
27 房地買賣契約，被上訴人固有受領系爭房地之義務，惟系爭房
28 地所有權移轉登記申請，業經內政部系爭處分不予許可，對於
29 系爭處分之訴願，非屬系爭房地之產權移轉登記，故未補正訴
30 願文件，並非拒絕受領系爭房地。上訴人此等所辯，均不足
31 採。

01 9. 上訴人抗辯：房屋買賣契約第19條第3項第1款、土地買賣契約
02 第6條第3項第1款及補充協議第5條約定，被上訴人應繳清買賣
03 價50%自備款後，賣方才有關始辦理產轉權移轉登記之義務，
04 故被上訴人僅繳納買賣價30%，上訴人尚無須負不動產所有權
05 移轉之給付義務，又系爭房地迄未出售予第三人，目前係屬客
06 觀可移轉狀態等語。經查，房地買賣契約為被上訴人向上訴人
07 購買系爭房地，上訴人為系房地之出賣人，有交付並移轉系爭
08 房地所有權予被上訴人之義務。房屋買賣契約第19條第1項約
09 定：「房屋所有權之移轉登記，應於使用執照核發後4個月內
10 提出申請辦理所權移轉登記。」第3項約定：「買方於賣方辦
11 理房屋所有權移轉登記前應履行下列義務：(一)除辦理銀行貸款
12 部份外，應付清本契約所有期款及因逾期付款加計之遲延利
13 息…。(三)買方未履行前二款義務時，賣方得拒絕辦理房屋所有
14 權移轉登記予買方。」(見原審卷第38、39頁)，土地買賣契
15 約第6條第1項約定：「土地產權登記及移轉，應配合房屋產權
16 移轉登記同時辦理…」第3項約定：「買方於賣方土地產權移
17 轉登記前應履行下列義務：(一)繳清本契約所訂自備款、因逾期
18 付款加計之遲延利息。…」(見原審卷第58、59頁)，補充協
19 議第5條約定：「關於房屋契約第8條及土地契約第4條『付款
20 條件及方式』第1項，雙方同意不依工程進度付款，並約定付
21 款方式為：(1)於簽約之同時付清15%首付，即497萬4194元。(2)
22 簽約每180天共分3期，每期支付5%房款，即165萬8065元。(3)
23 取得使用執照時，支付20%房款，即663萬2259元。(4)剩餘50%
24 房款於交房前由銀行按揭付款，即1658萬0647元。」(見原審
25 卷第266頁)，可知依約於使用執照核發後4個月內即應「提出
26 申請辦理房屋及土地所有權移轉登記」，僅於買方未付清自備款
27 時，賣方得拒絕辦理所有權移轉登記予買方(即同時履行抗
28 辯)，則被上訴人於105年11月1日申請辦理所有權移轉登記，
29 並無不合。又本件被上訴人並未請求上訴人辦理房地所有權移
30 轉登記，而是主張解除契約請求返還價金，上訴人此等所辯，
31 均與解約後之返還價金義務無關。

01 (二)被上訴人依補充協議第9條增訂第6項第3款約定及民法第259條
02 規定，請求上訴人返還已受領價金及遲延利息，為有理由。

03 1. 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
04 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
05 互不承擔任何責任，兩造簽訂之補充協議第9條增訂之第6項第
06 3款定有明文（見原審卷第270頁）。按契約解除時，當事人雙
07 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
08 列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259
09 條第1款亦定有明文。兩造於101年9月23日房地買賣契約簽訂
10 後，於105年11月1日申請所有權移轉登記，遭內政部於106年7
11 月24日系爭處分不予許可，乃因內政部於104年間修正總量管
12 制增訂集中度數額管制之行政法令變遷所致，為不可歸責於兩
13 造之原因。被上訴人於106年8月1日知悉內政部不予許可（即
14 房地所有權移轉登記不能辦理）之事實，於6個月緩衝期內，
15 兩造協商解決方案，惟協商不成，被上訴人依補充協議第9條
16 增訂第6項第3款約定，於本件起訴狀繕本送達即111年2月17日
17 合法解除房地買賣契約之事實，如上(一)所述。則被上訴人依補
18 充協議第9條增訂第6項第3款約定及民法第259條規定，請求上
19 訴人返還所已領買賣價金，為有理由。

20 2. 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
21 計算之遲延利息，民法第233條第1項規定甚明。本件房地買賣
22 契約因不可歸責兩造之事由，業經被上訴人合法解除，依補充
23 協議第9條增訂第6項第3款約定，上訴人於解約後即應負返還
24 已受領買賣價金之義務。倘上訴人於清償期日依約返還已受領
25 之買賣價金，則依補充協議第9條增訂第6項第3款約定，固無
26 庸返還自受領買賣價金時起至清償時之利息，惟上訴人如經催
27 告仍不履行返還買賣價金債務時，即屬給付遲延，依民法第
28 233條第1項規定，被上訴人自得請求上訴人給付遲延利息。本
29 件被上訴人請求上訴人給付遲延利息，亦為有理由。

30 五、綜上所述，被上訴人依補充協議第9條增訂第6項第3款約定及
31 民法第259條規定，減縮聲明請求上訴人萬通公司給付被上訴

人596萬9033元，上訴人楊健一給付被上訴人397萬9356元，及均自起訴狀繕本送達翌日即111年2月18日（送達證書見原審卷第171至177頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。原審就上開應准許之部分為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 7 月 25 日
民事第六庭

審判長法 官 周美雲

法 官 古振暉

法 官 游悅晨

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 112 年 7 月 25 日
書記官 魏淑娟

附表一上訴人員工楊立偉與被上訴人之通訊軟體對話內容

編號	日期	楊立偉表示之內容	被上訴人表示之內容	卷頁
1	106年6月28日		楊先生好！聽說44戶業主都在辦理相關手續，我怎麼都沒接到通知？何故？	本院卷第102頁
2		你的部份是另外的，好像還沒有通過，跟44戶不是同一批。		本院卷第102頁
3	106年8月1日		楊先生好！我的入戶問題該如何	本院卷第102頁

			解決？	
4		孫先生你好，我目前人在國外，我4號回台。我會與相關部分的主管確認看如何處理。目前看起來會經過訴願的動作來處理。		本院卷第103頁
5			我年邁無心力了，萬通臺北我已經折騰五年，不要從走訴願，再費周章，懇請退房。	本院卷第103頁
6	106年8月9日		楊先生好！你說4號回台會與相關主管確認處理。現在有什麼處理意見？謝謝！ 勞楊先生協同相關部門商量確認，讓不讓我退出？給我明確時間答復。十分抱歉！	本院卷第103至104頁
7	106年8月12日		楊先生勞你把內政部複函傳一份給我好？謝謝！	
8	106年8月14日		內政部傳真函件收悉，根據此文件決定，下一步貴公司將如何處置？	本院卷第106頁
9		已經將您的需求跟公司會報。等公司具體回覆會通知您。		本院卷第106頁
10	106年8月18日	孫先生您好，這是公司為您準備的訴願書。請在文件上簽名回傳以便辦理。 (傳送訴願書檔案) 如有其他意見也請回覆。謝謝		本院卷第106頁
11			楊先生好！待思考一下再回復您。謝謝！	本院卷第107頁
12		依台灣訴願法規定，於收到處分後30日內提起訴願。故孫先生的訴願應於8/25前提出。謝謝		本院卷第107頁
13			我最慢什麼時候回復您？	本院卷第107頁
14		8月23日前回傳至 jerry.t0000000tonetaipei.com.tw 或傳給我也可以。		本院卷第107頁
15			蘇姐、楊立偉先生好！關於再次向內政部訴願一事，本人意見如下：1. 本人對台灣民事法規不了解，對再次簽名代理申請訴願是必須的嗎？應該盡到的義務嗎？如果是，本人同意再次訴願。否則，本人不得不選擇放棄。2. 如果訴願再次被駁回，貴方有何打算？希望給個交代。	本院卷第108頁
16		以下是公司的法務部門給我的 孫先生，您好。因您未於2015年7月1日前（即台灣法令限制陸籍客戶之集中度管制），配合本公司提出相關資料申請產權，應屬無法取得過戶許可之客戶。惟因已取得許可之陸籍客戶中剛好有一戶具備港籍身分		本院卷第108至110頁

		而退出，因此公司才試著協助您於2016年11月1日提出申請，而該申請案目前已遭內政部駁回不予許可。然依台灣訴願法之規定，您可於處分後30日內提出行政訴願，此乃您法律上的權益，如需我方協助辦理，請您於8/23日前回傳訴願委託書，本公司將本著服務客戶之立場協助您，謝謝。 訴願委任書也要一併回傳 (傳送訴願委任書檔案)		
17			請您回答我如果再次被駁回，貴公司下一步將如何處置？謝謝！ 「如需我方協助辦理」？那是貴方必須有責任與義務辦理？ 難道申請產權不是貴方責任範圍嗎？ 請盡快回復我的問題。假如被駁回，下一步將如何解決？	本院卷第110至111頁
18		好的，您的問題我會轉給法務部		本院卷第111頁
19			那也要在23號之前回復我，否則，後續產生一切不良效果將由貴公司承擔。 那就叫法務部直接回答我問題，以免擔誤時間。 我很抱歉請教您，您現在代表公司什麼身分？說話算不算數？	本院卷第111頁
20		我目前是公司的營銷副總，很多事情我也必須往上呈報。需要公司的確認、無法直接給您承諾		本院卷第112頁

附表二上訴人員工蘇云卿與被上訴人之通訊軟體對話內容

編號		蘇云卿表示之內容	被上訴人表示之內容	卷頁
1	106年8月1日		既然不能入戶，懇求讓我退房。不要再尋找其他途徑，萬望蘇姐幫忙。 我了解了，7月24號內政部已經否決了。希望你們著手處理遺留問題，拜託了！	本院卷第121、122頁
2		我會協調辦理，請放心。		本院卷第122頁
3	106年8月9日	孫董你好：公司會再幫你到內政部訴願，需要你全力配合，爭取權益。		本院卷第123頁
4			堅決退出，請不要再做內政部訴願了。拜託了蘇姐。	本院卷第123頁
5	106年8月12日		你說照規定申訴，是按照誰的規定申訴？ 內政部駁回的理由是什麼？	本院卷第127頁
6		我請楊副總提供相關文件給你		本院卷第128頁

(續上頁)

01

7	106年8月14日		蘇姐好！內政部復函傳真件收悉，下一步貴公司將如何解決？亟待盡快做決策。謝謝！ 蘇姐、傅立偉先生好！關於再次向內政部訴願一事，本人意見如下：1. 本人對台灣民事法規不了解，對再次簽名代理申請訴願是必須的嗎？應該盡到的義務嗎？如果是，本人同意再次訴願。否則，本人不得不選擇放棄。2. 如果訴願再次被駁回，貴方有何打算？希望給個交代。	本院卷第129頁
8		(三個笑臉符號)		本院卷第129頁

02

附表三王瑀與被上訴人之通訊軟體對話內容

03

編號	日期	王瑀表示之內容	被上訴人表示之內容	卷頁
1	106年8月5日	您好，我是萬通王瑀		本院卷第131頁
2	106年8月9日	孫先生您好，我已向台北公司告知您的需求，他們表示會處理和您聯繫，因台北方面出于您個人信息情況隱私保護以及之前情況連續性考慮，應該還是會由台北公司指定相關同事或由您之前銷售和您溝通，所以目前您的具體情況和處理意見並未直接反饋給我，請您諒解。		本院卷第132頁
3	106年8月12日		蘇姐、楊立偉先生好！關於再次向內政部訴願一事，本人意見如下：1. 本人對台灣民事法規不了解，對再次簽名代理申請訴願是必須的嗎？應該盡到的義務嗎？如果是，本人同意再次訴願。否則，本人不得不選擇放棄。2. 如果訴願再次被駁回，貴方有何打算？希望給個交代。	本院卷第135頁
4			我要求台北萬通公司對蘇云卿、楊立偉的授權證明或是身分、職責、分工的說明。可好？謝謝！ 以上是我對二次訴願提出二點意見，等待台北萬通回復。	本院卷第136頁