

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第51號

上訴人 和築開發股份有限公司

法定代理人 吳森基

上訴人 盧立國

共同

訴訟代理人 王啟安律師

陳建瑜律師

李劭瑩律師

涂登舜律師

被上訴人 鄭延偉

訴訟代理人 許景鏡律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國111年1月2日臺灣士林地方法院111年度重訴字第112號第一審判決提起上訴，本院於112年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、第一審訴訟費用關於廢棄部分及第二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按台灣地區人民與大陸地區人民間之民事事件，依台灣地區與大陸地區人民關係條例第48條第1項規定，債之契約依訂約地之規定。但當事人另有約定者，從其約定。本件被上訴人為大陸地區人民，主張其在台灣地區向上訴人和築開發股份有限公司(下稱和築公司)購買「半山匯」建案B7區第A棟5樓房屋(下稱系爭房屋，詳如附表一所示建物)及向上訴人盧立國(下逕稱姓名)購買系爭房屋所坐落新北市○○區○○段

000○000地號土地之應有部分(重測前為○○○段194、194-1地號土地，下稱系爭土地，詳如附表一所示土地，與系爭房屋下合稱系爭房地)，而分別於民國(下同)104年7月12日簽訂房屋預定買賣契約書(下稱系爭房屋契約)、土地預定買賣契約書(下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約下合稱系爭房地契約)，並於同日再簽訂補充協議書(下稱系爭補充協議書)。因上訴人遲未將系爭房地移轉登記予被上訴人，被上訴人乃解除系爭房地契約，並依民法第259條第1、2款規定及系爭補充協議書第2條第2款約定，請求上訴人返還已付價金及給付違約金，系爭房地契約之訂約地為台灣地區，依上開規定，應以台灣地區法律為準據法，為兩造所不爭執(見本院卷二第123頁)，則本件之準據法自應適用我國法律，先予敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於104年7月12日以總價新臺幣(下同)2,496萬元，向和築公司購買系爭房屋及向盧立國購買系爭土地，而分別簽訂系爭房屋契約及系爭土地契約，並於同日再簽訂系爭房地之補充協議書，系爭補充協議書第2條第2款約定，因可歸責於上訴人之事由，致系爭房地不能移轉登記時，伊得解除契約，上訴人除應返還伊已付之全部價金外，並應按契約總價款15%支付違約金。依系爭房屋契約第15條第1項、系爭土地契約第8條第1項約定，系爭房地之所有權應於房屋使用執照核發後4個月內辦理移轉登記完畢，和築公司於105年6月4日取得系爭房屋之使用執照，上訴人即應依大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法(下稱系爭許可辦法)辦理系爭房地之所有權移轉登記，惟上訴人遲未依系爭許可辦法第6條、第14條第2項規定，向新北市政府申請審核通過，並報請內政部許可，伊於107年5月4日對上訴人提起返還買賣價金等訴訟，經原法院於108年3月12日以108年度移調字第28號事件成立訴訟上調解，並作成調解筆錄(下稱系爭調解筆錄)，約定兩造繼續履約，並

01 合意減少系爭房地總價金300萬元，變更為2,196萬元(2,496
02 萬元-300萬元)。伊自109年2月起至000年0月間止，多次以
03 電子郵件、微信等方式催告上訴人辦理移轉登記，然因上訴
04 人於107年8月14日將系爭房地信託登記予訴外人台灣新光商
05 業銀行股份有限公司(下稱新光銀行)，新北市政府多次不予
06 受理伊所提大陸地區人民取得設定或移轉不動產物權之申
07 請，伊乃依系爭房屋契約第22條第1項、系爭土地契約第10
08 條第1項及系爭補充協議書第2條第2款約定，於111年1月3日
09 以士林法院郵局第1號存證信函(下稱系爭存證信函)定3日
10 期限命上訴人履行移轉登記義務，倘逾期未履行，即逕以系
11 爭存證信函解除系爭房地契約，經上訴人於111年1月4日收
12 受，上訴人逾期仍未將系爭房地移轉登記予伊，系爭房地契
13 約已生解除之效力。倘認伊上開解除契約不合法，伊另以起
14 訴狀繕本送達上訴人，催告上訴人履行移轉登記義務，再於
15 原審111年11月4日言詞辯論期日當庭為解除契約之意思表
16 示，系爭房地契約亦已解除等情，為此，爰依民法第259條
17 第1、2款規定及系爭補充協議第2條第2款約定，請求(一)和築
18 公司應返還伊804萬800元【已付價金6,992,000元+違約金
19 (6,992,000元×15%)】，及如附表二編號1-1至1-4、3所示利
20 息；(二)盧立國應給付伊1,465萬1,000元【已付價金12,740,0
21 00元+違約金(12,740,000元×15%)】，及如附表二編號2-1至2
22 -8、4所示利息(被上訴人逾上開範圍請求部分，經原審判決
23 敗訴，未據聲明不服，非本院審理範圍，茲不贅述)。

24 二、上訴人則以：兩造先前就解除契約、返還價金及給付違約金
25 等節成立調解，並作成系爭調解筆錄，倘有履約爭議，被上
26 訴人應執系爭調解筆錄聲請強制執行，今再提起本件訴訟，
27 屬重行起訴，應裁定駁回其訴。被上訴人係依據系爭房屋契
28 約第22條第1項、系爭土地契約第10條第1項、系爭補充協議
29 書第2條第2款約定解除系爭房地契約，然被上訴人以系爭存
30 證信函定3日期限催告，所定期限過短，顯不相當，且伊等
31 並無不履行移交標的物之情，系爭房地亦非不能辦理移轉登

01 記，核與上開約定解除權之要件不符，被上訴人解除契約不
02 生效力。系爭房地須依據系爭許可辦法辦理移轉登記，被上
03 訴人負有協力義務，被上訴人未於申請文件簽名用印，伊等
04 不負遲延責任。伊等於110年12月24日已告知被上訴人15日
05 內可塗銷系爭房地之信託登記，被上訴人卻於111年1月3日
06 以系爭存證信函催告並解除契約，有濫用權利之情。退步言
07 之，倘被上訴人解除系爭房地契約有理由，系爭補充協議書
08 第2條第2款約定得請求返還已繳付之價金，被上訴人不得請
09 求加計法定遲延利息。又被上訴人自108年5月31日起占有使
10 用系爭房地，迄至112年9月30日止，受有相當於租金之不當
11 得利162萬3,104元【 $(30,557 \times 7) + (30,784 \times 12) + (31,038 \times 12)$
12 $+ (31,560 \times 12) + (32,069 \times 9)$ 】，伊等得以上開不當得利、民
13 法第259條第3款債權與被上訴人本件請求互為抵銷等語，資
14 為抗辯。

15 三、原審就被上訴人前開請求，為上訴人敗訴之判決，上訴人聲
16 明不服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分
17 廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之
18 聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

19 四、兩造不爭執事項(見原審卷二第60-62頁)：

20 (一)被上訴人係大陸地區人民，系爭房地之所有權移轉登記須依
21 系爭許可辦法第6條、第14條第2項規定，向新北市政府申請
22 審核通過，並報請內政部許可，上訴人始得將系爭房地移轉
23 登記予被上訴人。

24 (二)被上訴人於104年7月12日與和築公司簽訂系爭房屋契約，約
25 定以1,123萬元購買系爭房屋；同日另與盧立國簽訂系爭土
26 地契約，約定以1,373萬元購買系爭土地。兩造並於104年7
27 月12日簽訂系爭補充協議，有系爭房屋契約、系爭土地契
28 約、系爭補充協議等影本可憑(見原審卷一第30-85頁、第86
29 -105頁、第315-319頁)。

30 (三)被上訴人給付予和築公司之系爭房屋價金共計699萬2,000元
31 (詳如附表編號1-1至1-4所載)，另給付予盧立國之系爭土地

01 價金共1,274萬元(詳如附表二編號2-1至2-8所載)。

02 (四)被上訴人與和築公司於106年3月8日簽立房屋預定買賣協議
03 書，約定和築公司同意被上訴人借屋裝潢，有房屋預定買賣
04 協議書影本可憑(見原審卷一第625頁)。

05 (五)系爭房屋於105年6月4日建築完成，並完成建物所有權第一
06 次登記，上訴人於107年8月14日將系爭房地信託登記予新光
07 銀行，有系爭房屋、系爭土地之登記謄本影本可憑(見原審
08 卷一第357頁、第365頁)。

09 (六)被上訴人於107年5月4日向上訴人起訴請求返還買賣價金
10 等，經原法院於108年3月12日以108年度移調字第28號事件
11 成立訴訟上調解，約定兩造繼續履行契約，並合意減少價金
12 300萬元，即系爭房地總價金變更為2,196萬元，有系爭調解
13 筆錄影本可憑(見原審卷一第108-110頁)。

14 (七)上訴人先後委託代書即訴外人吳敏欽、余淑卿，分別於109
15 年1月30日及109年3月25日，代理被上訴人向新北市政府提
16 出取得系爭房地所有權移轉登記之申請，新北市政府於109
17 年2月14日限期通知補正，因屆期未完成補正，新北市政府
18 於109年4月16日不予受理申請；於109年5月18日再次申請，
19 新北市政府於109年6月2日限期通知補正，亦因屆期未補
20 正，新北市政府於109年8月5日不予受理申請；嗣於109年10
21 月13日再次申請，新北市政府於109年10月28日限期通知補
22 正，仍因屆期未補正文件，新北市政府於109年12月30日不
23 予受理申請，有新北市政府111年7月13日新北府地籍字第11
24 11155343號函附之歷大陸地區人民取得設定或移轉不動產物
25 權登記申請書、委託書、契約文件、在學證明、中華人民共
26 和國公證書、新北市政府人民申請案件應備文件一次告知
27 單、台灣地區入出境許可證、新北市政府109年4月16日新北
28 府地籍字第1090251710號函、109年8月5日新北府地籍字第1
29 090922735號函、109年12月30日新北府地籍字第1091987077
30 號函等影本可憑(見原審卷一第325-457頁)。

31 (八)被上訴人、訴外人即被上訴人父親鄭文、和築公司之法定代

01 理人吳森基及專員即訴外人陳文君曾於109年9月30日進行線
02 上對談，有會談錄音譯文可憑(見原審卷一第275至304頁)；
03 另兩造自109年2月至110年5月透過郵件、通訊軟體溝通移轉
04 登記作業進度，有微信對話紀錄影本可憑(見原審卷一第555
05 -621頁)。

06 (九)被上訴人於111年1月3日以系爭存證信函要求上訴人於函到3
07 日內將系爭房地移轉登記予被上訴人，倘未確實履行，則以
08 系爭存證信函解除系爭房地契約，經上訴人於111年1月4日
09 收受後，於111年1月5日委請律師函覆(下稱111年1月5日律
10 師函)被上訴人所定3日期限過短，並請被上訴人於相關文件
11 上配合用印，經送達於系爭房地契約約定之被上訴人通訊地
12 址即新北市○○區○○○00巷00號，有系爭存證信函、111
13 年1月5日律師函影本可憑(見原審卷一第129頁、第197-199
14 頁、本院卷二第124頁)。

15 (十)系爭房地之信託登記於111年1月4日塗銷，上訴人乃於111年
16 1月14日以台北信維郵局第939號存證信函通知被上訴人系爭
17 房地已塗銷信託登記，請被上訴人於檢附之文件(即大陸地
18 區人民取得設定或移轉不動產物權申請書、委託書、說明
19 書)用印並寄回，有系爭土地及系爭房屋之謄本、前開存證
20 信函及附件等影本可憑(見原審卷一第201-211頁、第247-25
21 0頁)。

22 五、本院得心證之理由：

23 (一)被上訴人提起本件訴訟，主張解除系爭房地契約，並依民法
24 第259條第1、2款規定及系爭補充協議書第2條第2款約定，
25 請求上訴人返還已繳付之系爭房地價金以及給付違約金，其
26 訴訟標的並非系爭調解筆錄效力所及，無重行起訴之情：

27 1.按原告之訴，其訴訟標的為確定判決之效力所及者，法院應
28 以裁定駁回之，民事訴訟法第249條第1項第7款固定有明
29 文。惟訴訟法上所謂一事不再理之原則，必同一當事人就同
30 一法律關係而為同一之請求，始得謂為同一事件。是以，前
31 後兩訴是否屬同一事件，應依兩造之當事人、訴訟標的、訴

之聲明是否相同、相反或可代用定之。又訴訟標的之涵義，必須與原因事實相結合，於判斷既判力之客觀範圍時，應依原告起訴主張之原因事實所特定之訴訟標的法律關係為據。次按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。和解成立者，與確定判決有同一之效力。調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力，民事訴訟法第400條第1項、第380條第1項、第416條第1項分別定有明文。

2. 經查，被上訴人曾向上訴人起訴主張解除契約，並請求返還買賣價金、違約金等，經原法院於108年3月12日以108年度移調字第28號事件成立訴訟上調解，系爭調解筆錄約定：「一、兩造均願繼續履行雙方於民國(下同)104年7月12日所簽訂『和築大景系列3』房屋預定買賣合約書(區別：B7、戶別：5A，即系爭房屋契約)及土地預定買賣合約書(區別：B7、戶別：5A，即系爭土地契約)。二、雙方合意減縮前項合約書之買賣價金新臺幣(下同)300萬元，即總價金為2,196萬元。三、聲請人(即被上訴人)願給付相對人(即上訴人)前項合約書尾款新臺幣4,228,000元。其給付方式：其中200萬元於108年4月30日以前給付(雙方合意以人民幣給付並以給付日之人民幣匯率計算)。剩餘2,228,000元於第1項合約書所約定之不動產移轉登記予聲請人後1個月內給付，並由相對人和築開發股份有限公司代為受領。四、聲請人其餘請求拋棄...」(見原審卷一第108-110頁)，堪認系爭調解筆錄除兩造合意減少價金以及變更被上訴人給付價金之時程外，系爭房地契約其餘約定並未變更，為兩造所不爭執(見本院卷一第82頁)，則系爭調解筆錄核係以原來明確之法律關係為基礎而成立之認定性和解，兩造間之債權債務關係，仍應依原來之法律關係定之，僅給付價金部分，應受系爭調解筆錄之拘束。
3. 上訴人辯稱：兩造已就系爭房地履約爭議，即被上訴人以解除契約為由，請求伊等返還價金及給付違約金一事成立訴訟

上調解，系爭調解筆錄具有既判力及執行力，倘有履約爭議，被上訴人應依系爭調解筆錄強制執行伊等履行，不得再行主張解除契約，本件訴訟係重行起訴，違反一事不再理原則云云。惟查，系爭調解筆錄固約定兩造繼續履約，並合意減少價金及變更付款時程，然並未變更系爭房地契約之其餘約定，如前所述，上訴人仍負有將系爭房地移轉登記予被上訴人之義務，且系爭調解筆錄並無約定被上訴人不得行使解除權，是上訴人未依約履行移轉登記義務時，被上訴人仍得行使法定或約定解除權，並不因系爭調解筆錄約定繼續履約，即可謂被上訴人不得再行解除系爭房地契約，上訴人上開抗辯並無可採。又上訴人依約負有為被上訴人依系爭許可辦法向新北市政府申請移轉登記審核，再報請內政部許可，並將系爭房地移轉登記予被上訴人之義務，為上訴人所不爭執(見本院卷一第82頁)，則被上訴人以系爭調解筆錄作成「後」，其於111年1月3日以系爭存證信函定期催告上訴人履行系爭房地之移轉登記義務，上訴人未於所定期限內履行之「新」違約事實，提起本件訴訟，並無重行起訴之情。

(二)被上訴人以系爭存證信函所定期限過短，顯不相當，不生催告之效力，其以系爭存證信函解除系爭房地契約，不生解除效力：

- 1.查，系爭房屋契約第22條第1項約定：「本契約房屋賣方(除賣方〈即和築公司〉辦理土地及建築融資抵押權設定外)保證產權清楚，絕無一屋數賣或佔用他人土地。訂約後發覺如有可歸責賣方致該房屋產權有上述糾紛致影響買方(即被上訴人)權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除本契約...」；系爭土地契約第10條1項約定：「...若賣方(即盧立國)有增加價款之要求或違約不賣、不履行移交標的物之義務，買方(即被上訴人)得依法請求賣方履約，亦得主張解除本約...」；系爭補充協議第2條第2款約定：「針對陸籍人士，關於房屋契約第五章產權登記及移轉專章及土地契約第四章產權登記及交付專

章：本房屋及土地買賣契約，買賣雙方知悉應依台灣於2010年6月23日修訂頒布之大陸地區人民在台灣地區取得設定或移轉不動產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，雙方可在緩衝期內協商解決方案，共同努力辦理產權移轉登記。若緩衝期屆滿，房地所有權移轉登記仍不能辦理，則按如下約定辦理：...可歸責於賣方時，買方有權解除契約，賣方應退還買方已付之全部款項，並按本契約總價款百分之15向買方支付違約金」（見原審卷一第45頁、第93頁、第317頁）。

2.次查，系爭房屋契約第15條第1項約定：「房屋所有權之移轉，應於房屋使用執照核發後4個月內備妥辦理有關稅費及所有權移轉登記完畢...」，又被上訴人與和築公司於106年3月8日簽立房屋預定買賣協議書，該協議書第4條約定：「...賣方(即和築公司)應於內政部核准後4個月內辦理所有權移轉登記」（見原審卷一第41頁、第625頁）；系爭土地契約第8條第1項約定：「土地產權登記及移轉，應於房屋使用執照核發後4個月內辦理所有權移轉登記完畢...」（見原審卷一第91頁），可明被上訴人與和築公司間就系爭房屋之移轉登記期限係約定應於內政部核准後4個月內辦畢，另被上訴人就系爭土地移轉登記期限，則與盧立國約定應於房屋使用執照核發後4個月內辦畢移轉登記。

3.按大陸地區人民申請取得、設定或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附下列文件，向該管直轄市或縣(市)政府申請審核...；申請人依第6條規定檢附之文件，有不符規定或不全而得補正者，直轄市或縣(市)政府應通知申請人於2個月內補正，屆期不補正或補正不全者，不予受理其申請；直轄市或縣(市)政府依第6條規定審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產物權案件簡報表，報請內政部許可，系爭許可辦法第6條、第14條第1、2項分別定有明文。準此，被上訴人係大陸地區人民，自應依系爭許可辦法上開規定，向新

北市政府申請審核通過，再報請內政部許可後，上訴人始得將系爭房地移轉登記予被上訴人。又上訴人依約負有為上訴人依系爭許可辦法向新北市政府、內政部取得移轉登記之許可，並將系爭房地移轉登記予被上訴人之義務，如前所述，上訴人先後委託代書吳敏欽、余淑卿，分別於109年1月30日及109年3月25日，代理被上訴人向新北市政府提出取得系爭房地所有權移轉登記之申請，新北市政府於109年2月14日限期通知補正，因屆期未完成補正，新北市政府於109年4月16日不予受理申請；於109年5月18日再次申請，新北市政府於109年6月2日限期通知補正，亦因屆期未補正，新北市政府於109年8月5日不予受理申請；嗣於109年10月13日再次申請，新北市政府於109年10月28日限期通知補正，仍因屆期未補正文件，新北市政府於109年12月30日不予受理申請(見兩造不爭執事項(七))，而和築公司於109年9月30日告知被上訴人係因系爭房地信託登記予銀行致無法取得移轉登記許可，迄於110年1月8日再次表示係因銀行信託登記所致，有微信對話記錄影本可憑(見本院卷一第203頁、第221頁)，則被上訴人主張：上訴人係於109年9月30日告知伊系爭房地不能辦理所有權移轉登記等語，應可採信。

4. 依系爭補充協議書第2條第2款約定，自上訴人通知被上訴人不能辦理系爭系爭房地所有權移轉起6個月為緩衝期，緩衝期屆滿，系爭房地因可歸責於上訴人之事由致不能辦理所有權移轉登記者，被上訴人得解除契約，可明該約定解除權之要件，係以上訴人通知被上訴人系爭房地不能辦理移轉登記，經6個月內緩衝期後，且屬可歸責於上訴人之事由，致不能辦理移轉登記時，被上訴人始可依上開約定解除契約。則和築公司於109年9月30日通知被上訴人因系爭房地信託登記予銀行，致無法依系爭許可辦法取得移轉登記之許可，如前所述，迄至110年3月30日，6個月緩衝期屆滿，上訴人斯時仍未塗銷系爭房地之信託登記(見兩造不爭執事項(十))，則被上訴人主張：因可歸責於上訴人之事由，致系爭房地不能

01 辦理移轉登記等語，亦可採信。

02 5.兩造均不爭執被上訴人行使系爭補充協議書第2條第2款約定
03 解除權之方式，如系爭房屋契約第22條第1項約定，須先定
04 相當期限催告上訴人補正(見本院卷二第125頁)，堪認被上
05 訴人行使系爭補充協議書第2條第2款約定解除權仍應定相當
06 期限催告上訴人履行，如上訴人逾期不履行，被上訴人始得
07 解除契約。惟查，被上訴人於111年1月3日以系存證信函催
08 告上訴人履行移轉登記義務，上訴人於111年1月4日收受
09 後，旋以111年1月5日律師函回覆被上訴人所定3日期限過
10 短，並請被上訴人於相關文件上配合用印，嗣於111年1月14
11 日再次以台北信維郵局第939號存證信函通知被上訴人系爭
12 房地已塗銷信託登記，請被上訴人於該存證信函檢附之文件
13 (即大陸地區人民取得設定或移轉不動產物權申請書、委託
14 書、說明書)簽名用印並寄回(見兩造不爭執事項(九)(十))。又
15 依新北市政府109年10月28日新北府地籍字第1092094419號
16 函附之人民申請案件應備文件第一次告知單補正原因欄第3
17 點記載：「依案附理由書所載，申請人(即被上訴人)申請購
18 得本案建物(即系爭房地)係為供在台念書之便，惟查申請人
19 民就讀之學校位於新竹市，本案建物則坐落於本市淡水區；
20 另查買賣預售契約訂定日期為104年7月12日，本案建物使照
21 核發日期為105年6月4日，請台端說明本案何以遲至109年方
22 向本府提出取得許可申請，及為何確有取得本案不動產自住
23 之需要，並親簽用印...」(見原審卷一第455頁)，堪認被上
24 訴人就系爭房地移轉登記負有協力義務。審酌被上訴人自承
25 參考新北市政府地政機關受理人民申請案件之處理期限表，
26 地政局受理大陸地區人民取得、設定或移轉不動產物權申請
27 許可須14天完成初核，並送往內政部辦理審查核定(見原審
28 卷一第189頁)，以及被上訴人應先行配合親自簽名用印於申
29 請書、委託書、說明書等移轉不動產申請許可應備文件後，
30 上訴人方得向新北市政府提出申請，被上訴人既未履行其協
31 力義務，上訴人即無從委任代書代理被上訴人向新北市政府

01 提出申請，況新北市政府地政局須14天完成初核，為被上訴
02 人所明知，則其催告上訴人應於3日內履行移轉登記義務，
03 所定期限自屬不相當(過短)。準此，被上訴人以上訴人未於
04 所定3日期限內移轉系爭房地為由，依系爭補充協議書第2條
05 第2款約定解除系爭房地契約，於法未合，不生解除效力。

06 6.被上訴人主張：伊於111年1月3日前已多次催告上訴人履行
07 移轉登記義務，系爭存證信函所定3日期限並無不相當，且
08 伊先前已將伊簽名用印之申請書、委託書寄送予上訴人，並
09 無未履行協力義務之情云云，並提出兩造間微信對話紀錄、
10 電子往來郵件影本為憑(見本院卷一第167-233頁)。惟查，
11 被上訴人自109年4月30日起至110年5月17日止，期間雖多次
12 詢問上訴人關於辦理系爭房地塗銷信託登記及移轉登記之作
13 業進度，然均未曾定期限催告上訴人補正(見本院卷一第167
14 -233頁)，且依新北市政府109年10月28日新北府地籍字第10
15 92094419號函附之人民申請案件應備文件第一次告知單補正
16 原因欄第3點之記載，新北市政府要求須補正被上訴人親自
17 簽名用印之說明書，如前所述，被上訴人自負有重新提出說
18 明書之補正文件義務，無從以先前簽名用印之文件取代。準
19 此，上訴人通知不能辦理移轉登記後，被上訴人並未配合提
20 出親自簽名用印之說明書，履行其協力義務，加以所定期限
21 短於新北市政府地政局之公文審核期限，其以系爭存證信函
22 定3日期限催告上訴人履行義務，所定期限顯屬不相當，如
23 前所述，應認不生催告效力，要難謂與兩造約定之解除契約
24 要件相符。又被上訴人受上訴人通知不能辦理移轉登記後，
25 未盡其協力義務，致上訴人未能移轉系爭房地所有權予被上
26 訴人，自不能以被上訴人催告後，已經過相當期間，即認發
27 生解除契約之效力。則被上訴人主張：伊於寄發系爭存證信
28 函前已多次催告，系爭存證信函所定3日期限並無不相當云
29 云，並無可採。

30 7.至被上訴人主張：倘認伊上開解除契約不合法，伊另以起訴
31 狀繕本送達上訴人，催告上訴人履行移轉登記義務，再於原

01 審111年11月4日言詞辯論期日當庭為解除契約之意思表示，
02 系爭房地契約亦已合法解除云云，惟查，通觀本件起訴狀並
03 無催告上訴人履行移轉登記義務之記載，此為被上訴人所是
04 認(見本院卷二第126頁)，難認被上訴人有以起訴狀繕本為
05 催告之意思表示，則起訴狀繕本送達上訴人，自不發生催告
06 之效力，被上訴人上開主張亦無可採。

07 (三)綜上，被上訴人就系爭房地移轉登記負有協力義務，須配合
08 用印於申請書、委託書，並提出親自簽名用印之說明書等移
09 轉不動產申請許可應備文件，俾供上訴人持向新北市政府提
10 出大陸地區人民取得移轉不動產物權許可之申請，被上訴人
11 未盡協力義務，致上訴人迄未能取得移轉登記許可，及辦理
12 系爭房地所有權移轉登記，其所定3日期限過短，不生催告
13 效力，亦不能以上訴人受催告後，已經過相當期間，即謂應
14 發生解除契約之效力。準此，被上訴人主張系爭房地契約業
15 經伊合法解除，爰依民法第259條第1、2款規定及系爭補充
16 協議書第2條第2款約定，請求上訴人各自返還受領之系爭房
17 地價金及給付違約金，即屬無據，不應准許。

18 六、綜上所述，被上訴人依民法第259條第1、2款規定及系爭補
19 充協議書第2條第2款約定，請求(一)和築公司應給付被上訴人
20 804萬800元，及如附表二編號1-1至1-4、3所示利息；(二)盧
21 立國應給付被上訴人1,465萬1,000元，及如附表二編號2-1
22 至2-8、4所示利息，均為無理由，不應准許。原審就上開不
23 應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指
24 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
25 予以廢棄改判如主文第2項所示。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟
27 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附
28 此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
30 8條，判決如主文

31 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

民事第二十四庭

審判長法 官 鍾素鳳

法 官 郭俊德

法 官 楊雅清

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 113 年 1 月 3 日

書記官 陳惠娟

附表一

土地	土地地號			面積(平方公尺)	所有權人	權利範圍
1	新北市○○區○○段000地號			1,074.03	盧立國	571/10000
2	新北市○○區○○段000地號			703.74	盧立國	571/10000
建物	建號	門牌號碼	坐落地號	面積(平方公尺)	所有權人	權利範圍
	新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○段000巷00號5樓	新北市○○區○○段000○地號	層次面積： 105.34 陽台：11.52 雨遮：0.24	和築開發股份有限公司	全部
共有部分： (一)新北市○○區○○段000○號：面積849.87平方公尺、權利範圍6036/100000（含停車位編號7，權利範圍3998/100000）。 (二)新北市○○區○○段000○號：面積297.4平方公尺、權利範圍57/1000。						

附表二

被上訴人請求返還之系爭房地價金

編號	請求對象	被上訴人給付 價金之日期	被上訴人已給 付價金之金額 暨請求返還之 金額	上訴人應給付之法 定遲延利息
1-1	和築公司	104年7月12日	4,992,000元	自104年7月13日起 至清償日止，按年 息5%計算之利息。
1-2	和築公司	108年6月2日	34萬元	自108年6月3日起至 清償日止，按年息 5%計算之利息。
1-3	和築公司	108年7月8日	9萬元	自108年7月9日起至 清償日止，按年息 5%計算之利息。
1-4	和築公司	108年12月9日	157萬元	自108年12月10日起 至清償日止，按年 息5%計算之利息。
合計請求6,992,000元				
2-1	盧立國	104年9月19日	50萬元	自104年9月22日起 至清償日止，按年 息5%計算之利息。
2-2	盧立國	104年9月21日	324萬元	
2-3	盧立國	104年12月4日	200萬元	自104年12月5日起 至清償日止，按年 息5%計算之利息。
2-4	盧立國	104年12月7日	150萬元	自104年12月8日起 至清償日止，按年 息5%計算之利息。
2-5	盧立國	106年3月8日	100萬元	自106年3月9日起至 清償日止，按年息 5%計算之利息。
2-6	盧立國	106年4月7日	230萬元	自106年4月8日起至 清償日止，按年息 5%計算之利息。

2-7	盧立國	106年4月14日	120萬元	自106年4月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
2-8	盧立國	106年4月24日	100萬元	自106年4月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
合計請求1,274萬元				
被上訴人請求之違約金				
編號	請求對象	被上訴人請求之違約金金額		上訴人應給付之法定遲延利息
3	和築公司	1,048,800元(6,992,000元×15%)		自111年3月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
4	盧立國	1,911,000元(1,274萬元×15%)		自111年3月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息。