

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第505號

上訴人 陳永松
訴訟代理人 周麗玲
蘇顯讀律師

被上訴人 林慶昌
訴訟代理人 林懿君律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年1月5日臺灣臺北地方法院112年度訴字第890號第一審判決提起上訴，本院於114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊前經房仲業者居間，以新臺幣（下同）3,360萬元將門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號0樓房屋（下稱系爭房屋）暨坐落土地（與系爭房屋合稱系爭房地）售予上訴人，兩造於民國110年10月23日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定於111年2月28日交屋，上訴人並將第一期簽約款各20萬元、316萬元（合計336萬元）匯入訴外人安信建築經理股份有限公司（下稱安信建經）於玉山銀行所開立之買賣價金履約保證專戶（下稱系爭專戶）。嗣因上訴人藉詞未繼續履約付款，經多次協商，兩造乃於111年8月3日簽訂買賣補充協議書（下稱系爭協議書），約定申請臺北市建築師公會（下稱公會）鑑定系爭房屋之結構安全及有無滲漏水之屋況，詎經公會鑑定完成後，上訴人竟無端否認鑑定結果，經伊催告給付剩餘價金，任催不理，伊已依民法第254條規定，以律師函及起訴狀繕本為解除契約之意思表示，依系爭買賣契約第10條第2項約定，伊得沒收已付價款336萬元，爰依該約定及民法第226條、第

01 250條、第256條、第260條規定，求為命上訴人應給付336萬
02 元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延
03 利息之判決。

04 二、上訴人則以：系爭房屋有嚴重漏水及壁癌瑕疵，且無裝設天
05 然瓦斯管線，被上訴人未將系爭房屋交付予伊檢測結構安全
06 及滲漏水前，伊得主張同時履行抗辯而拒付價金，要無給付
07 遲延之可言。公會鑑定程序疏略，結論可疑。被上訴人未先
08 令系爭房屋原承租戶蘇敏華於111年2月16日遷出，又未繳納
09 土地增值稅、契稅，均屬可歸責於被上訴人之違約事由。被
10 上訴人未定相當期限對伊催告，即片面解除系爭買賣契約，
11 於法不合，系爭買賣契約仍屬有效，被上訴人不得請求伊賠
12 付違約金等語，資為抗辯。

13 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，即判命：上訴人應給付被
14 上訴人336萬元，及自112年3月2日起至清償日止，按年息5%
15 計算之利息，且依兩造聲請分別定擔保金宣告准予或免為假
16 執行。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明為：(一)原判決廢
17 棄；(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上
18 訴人則答辯聲明：上訴駁回。

19 四、查系爭房地為被上訴人所有，兩造經房屋仲介，於110年10
20 月23日簽訂系爭買賣契約，上訴人以3,360萬元買受系爭房
21 地，並與被上訴人於同日簽訂代辦履約保證金委任契約書
22 (下稱系爭代辦契約)，委由安信建經代為經收保管存入系
23 爭專戶之買賣價金，其中第一期簽約款336萬元已存入系爭
24 專戶內。依系爭買賣契約第4條第3項約定，第二期用印款定
25 於110年12月15日給付0元、第三期完稅款168萬元則於土地
26 增值稅單、契稅單核發領回後3日內支付，買方交付第四期
27 款即尾款2,856萬元時，賣方始交屋，最遲應於111年2月28
28 日完成交屋手續，嗣因上訴人於110年12月15日拒絕配合用
29 印，兩造經多次協商後，乃於111年8月3日簽訂系爭協議
30 書，約定除經公會鑑定系爭房地有結構安全危害，雙方願合
31 意無條件解除契約外，上訴人均應給付第三期完稅款168萬

01 元予被上訴人以履約，惟上訴人自公會鑑定完成後迄未給付
02 第三期款或第四期尾款等情，有系爭買賣契約書、系爭代辦
03 契約、系爭協議書可稽（見原審卷(一)第21至30、43至45、16
04 1頁），並經本院調取兩造間另案113年度重上字第170號民
05 事歷審電子卷證查核無誤，堪以信實。

06 五、被上訴人主張系爭房屋既經公會鑑定確認結構安全，上訴人
07 本應依系爭協議書履約，詎經催告仍拒不付款，其自得合法
08 解除系爭買賣契約，為上訴人所否認。經查：

09 (一)、系爭房地有部分漏水之屋況，但無結構安全之疑慮：

10 依卷附111年12月26日公會建築買賣糾紛（漏水）鑑定報告
11 （下稱系爭報告）所載，被上訴人係於111年9月28日就下列
12 4項爭議向公會申請鑑定，亦即：1.系爭房地有無滲漏水、
13 若有，其滲漏原因為何、修復至不再滲漏水狀態之工法、程
14 度為何、修費費用若干；2.垂直於系爭房地正下方之1樓樓
15 層天花板滲漏水，是否係因系爭房地廁所地板埋設排水管破
16 損所致；3.系爭房地之前後陽台排水管有無滲漏水或阻塞情
17 形；以及4.系爭房屋之建築結構安全、補強工法及費用為
18 何。經公會受理申請後，指派鑑定人即江文宗建築師先於11
19 1年11月14日第1次會勘時進行系爭房屋給水管壓力測試，同
20 年月25日第2次會勘時使用GE Protimeter MMS2 BLD 8800水
21 分計，以探針式水分測量模式量測買方認為疑似潮濕牆壁之
22 濕度讀值，並使用紅外線熱顯像儀量測疑似潮濕位置溫度，
23 再於同年12月9日並因買方對熱顯像儀量測有疑慮而重測
24 （見原審卷(一)第172頁），並於同年12月21日作成系爭報
25 告，有該份報告書在卷為憑（見原審卷(一)第163至244頁），
26 且經鑑定人江文宗（受公會指派鑑定之建築師）於本院審理
27 時到院證述屬實（見本院卷(二)第307至318頁）。依公會鑑定
28 結果，可知系爭房屋之地板、廁所牆壁、小房間之四面牆
29 壁、前後陽台之天花板、外牆固有漏水（或經被上訴人自承
30 有漏水），但系爭房屋之廁所外水管、冷、熱水管、樓地板
31 內管線則均無滲漏水情形，另系爭房屋因前後陽台外推，致

01 原有陽台地板排水落水頭不存在，故亦無排水管滲漏水、阻
02 塞問題。又系爭房屋經採樣試品送請TAF認證單位測試，確
03 認並未超出CNS-3090規定氯離子含量標準，加以會勘當時未
04 見明顯結構性裂損情形，故認不影響結構安全，也無須補強
05 （見原審卷(一)第175至179頁），另經鑑定評估後修復上開漏
06 水工程費用計共30萬6,942元，復有該報告所附修復工程費
07 用明細表可稽（見原審卷(一)第244頁）。準此以言，系爭房
08 地於111年9月28日經被上訴人申請鑑定後，已於同年12月21
09 日經公會完成鑑定（見原審卷(一)第166、184、186頁），並
10 確認系爭房地僅有部分漏水，但整體並無結構安全之疑慮。

11 (二)、上訴人未依系爭協議書第3條第2項約定，按仲介通知於期限
12 內交付完稅款，於期限屆滿時起構成給付遲延：

13 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
14 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法第22
16 9條第1項、第2項分別定有明文。而所謂無確定期限，指未
17 定期限及雖定有期限而其屆至之時期不確定兩種情形，前者
18 稱不定期債務，後者則稱不確定期限債務。

19 2.稽諸系爭協議書第1條約定：「1.買方交付面額168萬元之支
20 票（即本件完稅款，下稱完稅款支票）予張議員保管」，第
21 3條第2項則約定：「3.(2)建築師到場鑑定結構安全，但有滲
22 漏水屋況，則買賣雙方合意依建築師估算之修繕費用，由賣
23 方減價予買方自行處理，就本房地滲漏水屋況所生事宜，三
24 方（含仲介方之人員）互不再請求。另買賣雙方仍依仲介方
25 通知，至張議員辦公室，共同取回上開支票並交予承辦地政
26 士存入專戶，買賣雙方繼續履行買賣契約」。因本件系爭房
27 地業經公會鑑定確認結構安全但有滲漏水屋況，已如前述，
28 核與系爭協議書第3條第2項約定相符，上訴人依約負有依仲
29 介通知將完稅款支票存入系爭專戶內之契約義務。雙方以系
30 爭協議書所約定關於公會建築師鑑定結果之作成時間、或仲
31 介通知買方履約過程，均可能於實施過程中發生變更，足認

01 系爭協議書第3條第2項約定，應屬不確定期限債務無誤。惟
02 稽以房仲業者於完成鑑定後之112年1月6日所發之通知函
03 （下稱112年1月6日房仲通知函），載明：「……。三本公
04 司爰依附件協議書第3條第(2)項約定，以此函通知貴買賣雙
05 方如上，並請貴買賣雙方於112年1月16日下午2時至張茂楠
06 議員處依附件協議書之約定辦理後續買賣事宜，俾維各方權
07 益……」等語（見原審卷(一)第251頁），核與上訴人委託律
08 師回覆之律師函內容一致（見同上卷第375頁），可見仲介
09 已對上訴人發出書面催告。然上訴人於催告期限屆滿時並未
10 到場，復於同日（1月16日）委發律師函表明：「……本人
11 主張暫時停止系爭房地之後續買賣交易」、「終止系爭協議
12 書」、「並取回張茂楠錢議員之保管支票168萬元」、「本
13 人主張本案之後續將提出由法律程序處理」各等語，有上訴
14 人112年1月16日律師函、112年1月10日買賣建物主張暫停交
15 易書在卷（見原審卷(一)第257至259頁），堪認上訴人經仲介
16 催告後，猶未依系爭協議書第3條第2項約定為給付甚明，依
17 民法第229條第2項前段、第3項規定，上訴人自受仲介催告
18 期限屆滿之112年1月16日下午2時起，應負遲延責任（同法
19 第120條第1項規定參照）。至上訴人以被上訴人另行寄發11
20 2年1月13日律師函對伊催告，違反系爭協議書第3條第2項約
21 定，故不生效力云云為辯（見原審卷(一)第255至256頁），就
22 令可採，亦無礙於112年1月6日房仲通知函所為催告之效力
23 發生。上訴人執此否認其未遲延給付云云，無足憑採。

24 (三)、被上訴人未定期催告上訴人履行即逕為解約，並不合法：

- 25 1.按給付無確定期限者，依民法第229條第2項規定，應先經債
26 權人催告而未為給付，債務人始負遲延責任。是以，當事人
27 間若無特別之約定，契約當事人之一方欲解除契約者，必他
28 方當事人有履行遲延之情形，且經定相當期限催告其履行而
29 不履行時，始得解除其契約；如他方當事人無履行遲延情
30 形，縱定相當期限催告其履行，亦不生催告履行之效力，當
31 無解除其契約之餘地（最高法院85年度台上字第1822號、95

01 年度台上字第1075號判決意旨參照)。又民法第254條係規
02 定，契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
03 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。故債
04 務人遲延給付時，須經債權人定相當期限催告其履行，債務
05 人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。債權人為履
06 行給付之催告，如未定期限，難謂與前述民法規定解除契約
07 之要件相符，自不得依上開法條規定解除契約。至若自債權
08 人催告後經過相當期間而債務人仍不履行時，基於誠實信用
09 原則，可發生該條所定之契約解除權者，應以債權人催告時
10 定有期限而不相當(過短)者，始有其適用(最高法院90年
11 度台上字第1352號、102年度台上字第2166號判決意旨併
12 參)。

13 2.被上訴人雖於本院主張：上訴人未依仲介通知將完稅款支票
14 存入系爭專戶而陷於給付遲延，伊始寄發112年1月13日律師
15 函限期3日以催告上訴人辦理過戶用印及給付完稅款168萬
16 元，且表明「逾期未給付，即解除買賣契約，不另為解除契
17 約之意思表示」云云(見本院卷(-)第334頁)。惟本件上訴
18 人所負給付第三期完稅款價金之給付義務，既經兩造以系爭
19 協議書約定為不確定期限之債務，且房仲業者依該協議書第
20 3條第2項約定又以112年1月6日房仲通知函定有催告期限，
21 則於催告期限屆滿之112年1月16日下午2時以前，縱令上訴
22 人一再拒絕給付，亦仍須至該期限屆滿，始得令負遲延責
23 任。被上訴人於催告期限屆滿前，即逕以上開律師函對上訴
24 人為期前催告(見原審卷(-)第255頁)，依前揭說明，不生
25 催告履行之效力，無從據此合法解除系爭買賣契約。被上訴
26 人再主張：如認伊以112年1月13日律師函所為解約不合法，
27 其事後亦已以本件起訴狀繕本送達為解除契約之意思表示云
28 云。惟細繹本件被上訴人之起訴狀僅泛言：「……。為此，
29 原告不得不提起本件訴訟以維權益，更以起訴狀繕本送達被
30 告之日起，再次為解除系爭買賣契約之意思表示」等語(見
31 原審卷(-)第11至12頁)，顯未定相當期限催告上訴人履行，

01 難謂與民法第254條解除契約之要件相符。是被上訴人主張
02 其已以112年1月13日律師函或本件起訴狀繕本合法解除系爭
03 買賣契約云云，即非可採。

04 (四)、本件被上訴人解約既不合法，有如上述，則上訴人以公會鑑
05 定結論不實為由，抗辯其未依112年1月6日房仲通知函到場
06 履約用印或付款，均屬不可歸責，自再為深究之必要，併此
07 敘明。

08 六、被上訴人不得依系爭買賣契約第10條第2項第2款前段約定沒
09 收系爭專戶內之簽約款：

10 按「買方若違約且可歸責時，依下列規定辦理：……。(二)經
11 賣方書面通知限期催告後仍無故不履行時，賣方得解除本買
12 賣契約，並沒收價款作為違約之賠償，買方不得異議。

13 ……」，此觀系爭買賣契約第10條第2項第2款前段約定即
14 明。依是以言，被上訴人於上訴人違約且可歸責時，仍須先
15 以書面通知限期催告履約，待上訴人經催告後仍無故拒不履
16 行時，被上訴人始得沒收價款。茲因本件上訴人於112年1月
17 16日下午2時陷於給付遲延時起迄今，被上訴人未曾以任何
18 書面限期催告上訴人履行契約（見原審卷(一)第11至12、255
19 頁），則其依系爭買賣契約第10條第2項第2款前段約定，請
20 求沒收上訴人已付且經存入系爭專戶內之價款，即屬無據。

21 七、被上訴人不得就系爭專戶內之簽約款外，更行請求上訴人給
22 付336萬元本息：

23 查本件被上訴人未合法解除系爭買賣契約，既如前述，則其
24 本於系爭買賣契約第10條第2項、民法第226條、第250條、
25 第256條、第260條規定，請求上訴人應賠償其因解除契約所
26 受損害，並非有據。況系爭代辦契約第2條第1項約定：「為
27 利於履約保證事宜，買賣價款之收受或交付皆應以新臺幣為
28 之，買賣雙方同意將買賣價金由安信建經代為經收保管，並
29 依據買賣契約之約定或雙方之合意辦理出款事宜，直至完成
30 專戶結清出款或履行保證責任時止」等語（見原審卷(一)第43
31 頁），足見兩造於訂約時已約明關於系爭買賣契約之價金收

01 受或交付，均應由系爭專戶辦理出款甚明。被上訴人並於本
02 院審理時坦言：「（有關兩造當初訂約時所交付之第一期款
03 336萬元，是否已經由被上訴人沒收？）沒有？現在還放在
04 系爭專戶內」等語（見本院卷(一)第336頁），可見被上訴人
05 未依系爭代辦契約第1條第2項第1款約定，以對系爭專戶內
06 之金錢行使權利，反而於本件逕行請求上訴人應以除系爭專
07 戶內金錢以外之其他財產負賠償責任，尤難謂與系爭代辦契
08 約上開約定相合。

09 八、綜上所述，本件被上訴人未於上訴人給付遲延後，再定期催
10 告上訴人履行系爭買賣契約，即逕為解除之意思表示，違反
11 民法第254條規定，不生解除契約之效力，其本於系爭買賣
12 契約第10條第2項第2款、民法第226條、第250條、第256
13 條、第260條規定，請求上訴人賠償336萬元本息，為無理
14 由，不應准許。原審為被上訴人勝訴之判決，尚有未洽，上
15 訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本
16 院廢棄改判如主文第2項所示。

17 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
18 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
19 此敘明。

20 十、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第4
21 63條、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

23 民事第二十五庭

24 審判長法 官 潘進柳

25 法 官 楊惠如

26 法 官 呂綺珍

27 正本係照原本作成。

28 上訴人不得上訴。

29 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
30 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

01 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
02 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
03 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
04 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
05 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

07 書記官 蔡宜蓁