

臺灣高等法院民事判決

113年度消上字第25號

上訴人 曾俊貴
訴訟代理人 張祐豪律師
被上訴人 臺北市政府捷運工程局
法定代理人 鄭德發
訴訟代理人 張藏文律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國113年5月24日臺灣臺北地方法院112年度消字第40號第一審判決提起上訴，本院於114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人於民國105年10月27日公告辦理捷運中和線南勢角站聯合開發大樓（下稱系爭聯合開發大樓）第10次公開標售公有不動產共25戶案，伊於105年11月25日繳付押標金新臺幣（下同）213萬1155元，並於105年11月28日以2131萬7000元得標，與被上訴人就門牌號碼○○市○○區○○路○○之○號○樓房屋及其坐落○○市○○區○○段○號土地（下稱系爭土地）權利範圍100000分之138（下合稱系爭房地）成立買賣契約（下稱系爭契約），再於106年1月3日繳清尾款1918萬5845元。被上訴人卻以司法院於105年12月30日公布釋字第743號解釋限制系爭房地所有權移轉為由，通知伊暫停辦理移轉登記，並於106年2月2日退還尾款，再於106年3月6日退還押標金，伊於111年12月21日催告被上訴人履約遭拒，嗣以112年1月14日存證信函向被上訴人為解約意思表示，伊自得依內政部公告成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹、第12條第1項規定（下稱系爭約款），請求被上訴人給付總價款15%之違約金319萬7550元，及被上訴人自收受押標金、尾款之日起至退款之

01 日止，每日萬分之2計算之遲延利息4萬3476元、11萬8952元
02 等情。爰依消費者保護法（下稱消保法）第17條及系爭約
03 款，求為命被上訴人應給付335萬9978元，及自112年2月1日
04 起至清償日止，按年息5%計算利息之判決。並願供擔保請
05 准宣告假執行。

06 二、被上訴人則以：伊非企業經營者，不適用消保法第17條第5
07 項規定，系爭約款無從構成系爭契約內容。又伊已於109年5
08 月5日函知上訴人依系爭聯合開發大樓標售案公告事項第10
09 點合法終止系爭契約後，上訴人無從再為解約。況伊係因司
10 法院釋字第743號解釋，無從辦理系爭房地所有權移轉登
11 記，嗣以臺北市政府名義敦請交通部函轉行政院修法、聲請
12 補充解釋未果，屬不可歸責伊事由之嗣後給付不能。伊已立
13 即聯繫上訴人辦理退款作業，並未遲延，上訴人請求違約金
14 及遲延退款利息為無理由且過高等語，資為抗辯。

15 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人聲明全部不服，提起
16 上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人
17 335萬9978元，及自112年2月1日起至清償日止，按年息5%
18 計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲
19 明：(一)上訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免
20 為假執行。

21 四、上訴人主張被上訴人未依系爭契約移轉系爭房地所有權，經
22 其合法解約，依消保法第17條及系爭約款，請求被上訴人給
23 付總價金15%之違約金，以及每日萬分之2計算遲延退還押
24 標金、尾款之利息等情，為被上訴人所否認，並以前詞置
25 辯。經查：

26 (一)上訴人主張被上訴人於105年10月27日公告系爭聯合開發大
27 樓標售案，上訴人於105年11月25日繳付押標金213萬1155
28 元，於105年11月28日以2131萬7000元得標與被上訴人就系
29 爭房地成立系爭契約，再於106年1月3日繳清尾款1918萬584
30 5元，被上訴人於106年1月3日核發系爭房地產權移轉證明
31 書，被上訴人以106年1月17日函知上訴人因司法院釋字第74

01 3號解釋，暫停辦理系爭房地所有權移轉登記並辦理退款作
02 業，於106年2月2日、106年3月6日分別退還全數尾款、押標
03 金等情，有標售案公告、得標公告、繳款單、產權移轉證明
04 書、被上訴人106年1月17日函及退款資料可稽（原審卷(一)第
05 105至117、137至149、285至293、381至385頁）。

06 (二)上訴人以系爭土地非依大眾捷運法第6條徵收取得，不受司
07 法院釋字第743號解釋拘束，被上訴人應依系爭契約履行移
08 轉系爭房地所有權登記之義務云云。惟查：

09 1. 司法院於105年12月30日公布釋字第743號解釋文第2段記
10 載：「依大眾捷運法第6條徵收之土地，應有法律明確規定
11 得將之移轉予第三人所有，主管機關始得為之，以符合憲法
12 保障人民財產權之意旨」，且查臺北市政府辦理臺北都會區
13 大眾捷運系統中和線之工程，依大眾捷運法第6條、第7條等
14 規定，徵收坐落○○縣○○區○○段○○○段○○○-○○
15 ○○地號、○○○段○○○○小段○○-○○、○○-○○、○
16 ○-○○、○○○-○地號、○○○段○○○○小段○○-○
17 ○地號（下稱82-48地號土地）共6筆土地，82-48地號土地
18 於83年地籍重測後登記為○○縣○○市○○段○○地號土
19 地，嗣於98年間與同段8地號等15筆土地合併為系爭土地，
20 並在其上興建系爭聯合開發大樓等情，有臺北縣政府81年4
21 月10日八一北府地四字第104243號公告、臺北市政府興辦臺
22 北都會區大眾捷運系統中和線工程用地徵收土地清冊、新北
23 市政府地政局線上查詢新舊地號、合併地號資料、新北市政
24 府工務局100中使字第00151號使用執照、系爭房地登記謄本
25 可稽（本院卷(二)第7至11、17至33頁）。可見系爭土地確屬
26 臺北市政府依大眾捷運法第6條徵收並用以興建系爭聯合開
27 發大樓之土地，依釋字第743號解釋意旨，在未有法律明確
28 規定之前，被上訴人不得將系爭房地所有權移轉登記予上訴
29 人。上訴人執系爭土地電子異動索引登記原因未記載「徵
30 收」，及被上訴人其他捷運建設與聯合開發簡報（本院卷(二)
31 第125至163頁），主張系爭土地非屬臺北市政府依大眾捷運

01 法第6條徵收之土地云云，自不可取。

- 02 2. 上訴人又以被上訴人標售系爭房地係依大眾捷運法第7條第7
03 項授權訂定大眾捷運系統土地開發辦法第23條，再授權訂定
04 臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租售自治條例，上
05 開自治條例第2條已足作為系爭房地標售之法律依據云云。
06 惟細譯大眾捷運法第7條第1項規定：「為有效利用土地資
07 源，促進地區發展，主管機關得辦理大眾捷運系統路線、
08 場、站土地及其毗鄰地區土地之開發」、同條第7項規定：
09 「第一項開發之規劃、申請、審查、土地取得程序、開發方
10 式、容許使用項目、申請保證金、履約保證金、獎勵及管理
11 監督之辦法，由交通部會同內政部定之」，其授權內容並未
12 包括徵得土地之所有權移轉。又依大眾捷運法第7條第7項訂
13 定之大眾捷運系統土地開發辦法第23條係以：「執行機構於
14 必要時，得經主管機關核准，出租或出售開發之公有不動
15 產，其租售作業要點由主管機關另定之」，再依同辦法第4
16 條第1項後段規定「執行機構」為「各該大眾捷運系統主管
17 機關所屬或許可之工程建設機構、營運機構或其他土地開發
18 機構」，可見該辦法僅授權主管機關訂定「執行機構」之租
19 售要點，非屬主管機關移轉土地予第三人之法律依據。再依
20 上開辦法訂定之臺北市大眾捷運系統土地開發公有不動產租
21 售自治條例第2條規定：「臺北市大眾捷運系統土地開發公
22 有不動產之出租、出售，依本自治條例規定；本自治條例未
23 規定者，適用其他法規之規定」，惟該條例通篇未賦予被上
24 訴人得將依大眾捷運法第6條徵收之土地移轉他人之權限，
25 則上訴人主張被上訴人於釋字743號解釋時，已有法律明確
26 規定得移轉系爭土地房地所有權予第三人云云，自不可取。
- 27 3. 上訴人再以其於105年11月28日得標系爭房地，與被上訴人
28 已成立系爭契約，司法院於105年12月30日公布釋字第743號
29 解釋不得溯及適用云云。惟依司法院釋字第188號解釋：
30 「按中央或地方機關就其職權上適用同一法律或命令發生見
31 解歧異，本院依其聲請所為之統一解釋，除解釋文內另有明

01 定者外，應自公布當日起發生效力。各機關處理引起歧見之
02 案件及其同類案件，適用是項法令時，亦有其適用」，被上
03 訴人於釋字第743號解釋公布日起即受拘束，無從將系爭房
04 地所有權移轉予上訴人，則上訴人主張系爭契約成立在前，
05 不受公布在後之釋字第743號解釋之拘束云云，自不可取。

06 4. 按因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人免給
07 付義務；因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全
08 部不能者，他方免為對待給付之義務；前項情形已為全部或
09 一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求返還，
10 民法第225條第1項、第266條第1項、第2項分別定有明文。
11 又雙務契約之一方當事人所負債務，因不可歸責於雙方當事
12 人之事由，致給付不能者，依民法第225條第1項、第266條
13 第1項、第2項規定，他方當事人免為對待給付，已為給付
14 者，得依不當得利之規定，請求返還，其契約關係即當然從
15 此歸於消滅，自無待於解除（最高法院44年台上字第383號
16 判例、102年度台上字第1868號判決意旨參照）。查被上訴
17 人因受司法院釋字第743號解釋拘束，於欠缺法律明文規定
18 時不得將系爭房地所有權移轉予上訴人，屬不可歸責兩造之
19 事由致給付不能，系爭契約無待解除而當然歸於消滅，被上
20 訴人免移轉系爭房地所有權義務，自無違約可言。則上訴人
21 以被上訴人遲未辦理系爭房地所有權移轉登記，經其以112
22 年1月14日存證信函解約，依消保法第17條及系爭約款，請
23 求被上訴人給付違約金及遲延退款利息云云，自不可取。

24 五、綜上所述，上訴人依消保法第17條及系爭約款，請求被上訴
25 人給付335萬9978元，及自112年2月1日起至清償日止，按年
26 息5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審駁回上訴人
27 之請求及假執行之聲請，所持理由雖與本院不同，惟結論並
28 無二致，仍應予維持，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
29 改判，為無理由，應駁回其上訴。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
31 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一

01 論列，併此敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第2
03 項、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

05 民事第四庭

06 審判長法官 傅中樂

07 法官 黃欣怡

08 法官 陳彥君

09 正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 （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
13 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
14 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
15 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
16 者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

18 書記官 陳冠璇