

臺灣高等法院民事判決

114年度重上更一字第16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 陳建瑜律師

李劭瑩律師

被上訴人 鄭延偉

訴訟代理人 李宜光律師

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，經最高法院發回更審，本院於114年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人盧立國給付逾附表二編號4「本院判准金額」欄所示金額之本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判(除確定部分外)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、上訴人盧立國其餘上訴及上訴人和築開發股份有限公司之上訴均駁回。

四、第一審(除確定部分外)、第二審及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔百分之1，餘由上訴人和築開發股份有限公司、盧立國各負擔百分之35、百分之64。

事實及理由

壹、程序方面：

01 按債之契約依訂約地之規定；但當事人另有約定者，從其約  
02 定，臺灣地區與大陸地區人民關係條例第48條第1項定有明  
03 文。本件被上訴人為大陸地區人民，在台灣地區向上訴人和  
04 築開發股份有限公司（下稱和築公司）購買「○○○」建案  
05 如附表一所示房屋（下稱系爭房屋）及向上訴人盧立國（下  
06 逕稱姓名，與和築公司合稱上訴人）購買系爭房屋所坐落如  
07 附表一所示土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房  
08 地），並於民國104年7月12日簽訂房屋預定買賣契約書（下  
09 稱房屋契約）、土地預定買賣合約書（下稱土地契約，與房  
10 屋契約合稱房地契約），並於同日再簽訂補充協議書（下稱  
11 補充協議），被上訴人主張上訴人遲未將系爭房地移轉登記  
12 予被上訴人，乃解除房地契約，並請求上訴人返還已付價金  
13 及給付違約金，房地契約之訂約地為台灣地區，依上開規  
14 定，應以台灣地區法律為準據法，並為兩造所不爭執（見本  
15 院112年度重上字第51號卷《下稱前審卷》二第123頁），則  
16 本件之準據法自應適用我國法律，合先敘明。

17 貳、實體方面：

18 一、被上訴人主張：伊於104年7月12日以總價新臺幣（下同）24  
19 96萬元向上訴人購買系爭房地，並與上訴人簽訂房地契約及  
20 補充協議。依房屋契約第15條第1項、土地契約第8條第1項  
21 約定，上訴人應於房屋使用執照核發後4個月內，辦畢房地  
22 所有權移轉登記。和築公司於105年6月4日取得使用執照，  
23 應即與盧立國依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉  
24 不動產物權許可辦法」（下稱系爭許可辦法），取得主管機關  
25 許可後，辦理移轉登記，惟遲未申請許可。伊自109年2月起  
26 多次催告上訴人履約無著，乃再於111年1月3日以存證信函  
27 （下稱系爭存函），催告其於3日內辦理移轉登記，逾期逕  
28 以該函解除房地契約。上訴人於翌日收受，逾期仍未履行，  
29 故房地契約已經解除。縱該解除不合法，伊亦另以起訴狀繕  
30 本之送達，催告上訴人辦理移轉登記，並於111年11月4日當  
31 庭解除契約。和築公司、盧立國應分別返還買賣價金，及給

01 付違約金。爰依補充協議第2條第2款約定，及民法第259條  
02 第1款、第2款規定，求為命和築公司給付804萬0800元，暨  
03 附表二編號1-1至1-4、3所示利息；盧立國給付1465萬1000  
04 元，暨附表二編號2-1至2-8、4所示利息之判決（原審駁回  
05 被上訴人其餘請求部分，未據上訴，已告確定，非本院審理  
06 範圍）。原審就上開請求判決被上訴人勝訴，上訴人不服提  
07 起上訴。並答辯聲明：上訴駁回。

08 二、上訴人則以：兩造已就解除契約、返還價金及給付違約金成  
09 立調解，本件為重行起訴，應裁定駁回。且被上訴人以系爭  
10 存函定3日期限催告辦理移轉登記，期限過短，顯不相當，  
11 伊無不履約情事，系爭房地亦非不能移轉登記，與約定解除  
12 權要件不符，被上訴人解除契約不生效力。況系爭房地須依  
13 系爭許可辦法辦理移轉登記，被上訴人未於申請文件簽名用  
14 印，違反協力義務，伊不負遲延責任。而伊於110年12月24  
15 日通知可塗銷系爭房地信託登記，被上訴人卻以系爭存函催  
16 告解約，係屬權利濫用。縱認被上訴人得解約，依補充協議  
17 第2條第2款約定，亦不得請求加計法定遲延利息。被上訴人  
18 自108年5月31日起占用系爭房地，因此被上訴人自108年5月  
19 31日起至114年8月31日止（下稱系爭期間）受有相當於租金  
20 之利益236萬0691元。伊以此及民法第259條第3款及民法第  
21 179條規定之債權，為抵銷抗辯等語，資為抗辯。並上訴聲  
22 明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被  
23 上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

24 三、本院之判斷：

25 (一)被上訴人提起本件訴訟並無重行起訴之情：

26 1.按調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有  
27 同一之效力。和解成立者，與確定判決有同一之效力。除別  
28 有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判  
29 力。民事訴訟法第416條第1項、第380條第1項、第400條第1  
30 項固分別定有明文。惟確定判決所生之既判力，為免同一紛  
31 爭再燃，以杜當事人就法院據以判斷訴訟標的法律關係之基

礎資料，再次要求法院另行確定或重新評價，故對當事人及後訴法院均有拘束力。當事人除就確定之終局判決經裁判之訴訟標的，不得更行起訴（既判力之消極作用）外，並就關於基準時點之權利狀態，不得以該確定判決言詞辯論終結前所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決意旨相反之主張；法院亦不得為與該確定判決既判事項相異之認定，此乃既判力所揭「法院應以既判事項為基礎處理新訴」及「禁止矛盾」之積極作用，此觀民事訴訟法第400條第1項規定之旨趣即明。是既判力，僅關於為確定判決之事實審言詞辯論終結時之狀態而生，在確定判決事實審言詞辯論終結後所生之事實，並不受其既判力之拘束。

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等，經原法院於108年3月12日以108年度移調字第28號事件（下稱前案）成立訴訟上調解，於調解筆錄約定：

「一、兩造均願繼續履行雙方於104年7月12日所簽訂『○○○○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2196萬元。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422萬8000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222萬8000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。…」（下稱系爭調解筆錄，見原審卷一第108至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，房地契約其餘約定並未變更，為兩造所不爭執（見前審卷一第82頁）。故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房地契約。是以，被上訴人主張系爭調解筆錄作成後，因上訴人仍遲未履行系爭房地移轉登記之義務，其於111年1月3日以系爭存函催告後解約，並請求上訴人返還價金等情，既係發生於前案調解成立之後，揆諸前揭說明，被上訴人本於該新發生事實重行起訴，即不受前案調解既判力之拘束。是以，上訴人抗辯本件訴訟標的為前案調解既判力所及，本件起訴為不合法云云，尚無可採。

(二)被上訴人以系爭存函解除房地契約，為有理由：

1.按契約之解除，除基於法律之規定（法定解除權）外，倘契約當事人於契約成立之同時，在契約內約定解除契約之權利（約定解除權）者，當事人之一方於該約定之解除權情事發生時，即得依契約之約定行使解除權，不受法律規定之限制（最高法院110年度台上字第2810號判決意旨參照）。又契約當事人之一方因他方遲延給付而定期催告其履行時，同時表明如於期限內不履行，契約即解除，係附有停止條件之解除契約之意思表示，如他方當事人未依限履行，則條件成就，即發生解除契約之效力，無須另為解除契約之意思表示（最高法院87年度台上字第564號裁定要旨參照）。

2.查兩造於房屋契約第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…」（見原審卷一第41頁）、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），可明兩造原約定就系爭房地移轉登記期限為於房屋使用執照核發後4個月內辦畢移轉登記。而系爭房屋已於105年6月4日建築完成，並完成第一次登記（見原審卷一第365頁），然上訴人仍未辦理系爭房地移轉登記，已違反上開約定，和築公司遂於106年3月8日與被上訴人簽立房屋預定買賣協議書，並於第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625頁),是和築公司應於內政部核准後4個月內辦畢系爭房屋之移轉登記。

- 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被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,為上訴人所不爭執(見前審卷一第82頁)。兩造達成前案調解時,被上訴人表示將於兩個月提出申請許可所需文件,上訴人亦同意於收到文件後1個月內遞交主管機關等情,有前案調解程序筆錄可參(見原審卷一第322頁)。嗣經上訴人委託代書吳敏欽先於109年1月30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;上訴人又委託代書吳敏欽於109年5月18日再次申請,新北市政府於109年6月2日以系爭房地於107年7月30日經上訴人辦理信託登記予新光銀行,與上訴人所附108年12月3日買賣契約之出賣人為上訴人不符等情,限期通知補正,因屆期未補正,新北市政府於109年8月5日不予受理申請等情,有新北市函文及所附附件可參(見原審卷一第325至411頁)。被上訴人與其父遂與和築公司負責人吳森基、專員陳文君於109年9月30日進行線上對談,和築公司

01 斯時告知被上訴人係因系爭房地信託登記予銀行致無法取得  
02 許可而無法辦理移轉登記等語，有微信對話記錄影本可憑  
03 （見原審卷一第589至593頁）。

- 04 4.又兩造於補充協議第2條第2款約定：「針對陸籍人士，關於  
05 房屋契約第五章『產權登記及移轉專章』及土地契約第四章  
06 『產權登記及交付專章』：本房屋及土地買賣契約，買賣雙  
07 方知悉依臺灣於99年6月23日修訂（嗣於106年6月9日修正）  
08 頒佈之系爭許可辦法辦理房地所有權登記，若房地所有權移  
09 轉登記不能辦理，經賣方通知買方時起6個月內為緩衝期，  
10 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  
11 記。若緩衝期屆滿，房地所有權移轉登記仍不能辦理，則按  
12 如下約定處理：…(二)可歸責於賣方時，買方有權解除契約，  
13 賣方應退還買方已付之全部款項，並按本契約總價款15%向  
14 買方支付違約金。」（見原審卷一第317頁），是契約文字明  
15 定自上訴人通知被上訴人不能辦理系爭房地所有權移轉起6  
16 個月為緩衝期，緩衝期屆滿，系爭房地因可歸責於上訴人之  
17 事由仍不能辦理所有權移轉登記之違約事由者，被上訴人即  
18 得解除契約，此屬約定解除權性質，被上訴人行使該解除  
19 權，自無庸先行民法第254條之催告程序。則和築公司於109  
20 年9月30日通知被上訴人因系爭房地信託登記予銀行致未經  
21 主管機關許可而無法辦理移轉登記，如前所述，且至6個月  
22 緩衝期滿即110年3月30日前，上訴人曾於109年10月13日再  
23 次委託代書余淑卿代理被上訴人向新北市政府申請，被上訴  
24 人亦於109年11月30日將上訴人於同年月25日傳送之申請  
25 書、委託書、購屋理由說明書、社區公設說明書等文件親簽  
26 後郵寄與上訴人，且經上訴人確認已收到等情，有對話記錄  
27 截圖可憑（見前審卷一第215至219頁），堪認兩造已在該緩  
28 衝期內共同努力辦理產權移轉登記。然至110年3月30日緩衝  
29 期滿，上訴人仍未塗銷系爭房地之信託登記，且未取得新北  
30 市政府、內政部移轉登記之許可，亦未履行將系爭房地移轉  
31 登記予被上訴人之義務。則被上訴人主張因可歸責於上訴人

之事由，致系爭房地仍不能辦理移轉登記等語，堪以採信。是以，被上訴人於111年1月3日以系爭存函通知上訴人於3日期限履行移轉登記義務，逾期即以該函解除契約，經上訴人於111年1月4日收受系爭存函（見原審卷一第197至199頁），迄至同年月8日上訴人仍未履行移轉系爭房地所有權登記之義務，即屬逾期而發生解約之效力。至上訴人主張補充協議之「不能辦理」僅事實上或法律上之不能，而系爭房地客觀上存在，並無滅失或毀損等事實上不能，又數度申請移轉登記遭新北市政府不予受理，亦非於法律上禁止移轉之情形等語。然上訴人依約既負有依系爭許可辦法規定，向新北市政府申請審核通過，再報請內政部許可後，辦理移轉登記之義務，而上訴人卻自行於107年8月14日將系爭房地信託登記予新光銀行，致其迄至收受系爭存函止，均未能依系爭許可辦法取得新北市政府審核通過及內政部之許可，致不能辦理系爭房地所有權移轉登記，自己符合補充協議第2條得解除契約之原因，被上訴人行使前述約定之解除權等情，係屬有據。

5. 上訴人另以被上訴人寄發系爭存函拒絕提出協力義務，其就債務之履行不負遲延責任，被上訴人解約不合法等語置辯。然上訴人於收受系爭存函後之111年1月8日前，仍未辦理房地所有權移轉登記已屬逾期，而發生解約之效力，且被上訴人已於緩衝期間內之109年11月30日將上訴人傳送之申請書、委託書、購屋理由說明書、社區公設說明書等文件親簽後郵寄與上訴人供申請許可之用，經上訴人確認收受等情，均如上述，堪認被上訴人就系爭房地移轉登記已負其協力義務，上訴人未舉證證明有何因被上訴人未盡其協力義務，致上訴人無從履行移轉登記義務之情事，故其此部分辯詞，實非可採。至上訴人又辯以系爭存函通知於3日內履行移轉登記義務，所定期限過短而自屬不相當，為權利濫用云云。然自上訴人於109年9月30日通知無法移轉系爭房地至110年3月30日本有6個月緩衝期間，期間被上訴人親簽並郵寄上開供

申請許可之用文件予上訴人後，於110年1月8日至15日仍持續向和築公司承辦人詢問送件進度，和築公司僅於110年1月22日告以信託塗銷仍有難度，甚至告以新北市政府沒有退件，被上訴人於110年2月間仍持續詢問送件進度，然和築公司直至110年2月18日間仍僅告知銀行端塗銷信託有困難，如有進一步消息將告知等語，至6個月緩衝期後，被上訴人於110年4月18日至5月17日，仍持續向和築公司詢問送件申請許可之進度，和築公司亦均無任何回應等情，有對話紀錄截圖可參（見前審卷一第219至229頁、原審卷一第118至123頁）。可知上訴人始終未告知被上訴人新北市政府已於109年12月30日因和築公司屆期未補正而不予受理之情事，直至被上訴人於110年12月20日以台中大全街郵局第981號存證信函詢問上訴人何時履行系爭房地移轉登記義務後，上訴人始於110年12月24日回函告知直到近日終於獲得金融機構承諾於15工作天內塗銷信託登登記，有上開存證信函及函文可參（見原審卷一第193至195頁）。是以，上訴人於緩衝期內未據實告以申請送件已遭新北市政府不予受理之事實，於緩衝期後亦未主動告以上情，反而對被上訴人之詢問均未予置理，故被上訴人直至111年1月3日寄送系爭存函行使約定解除權，該函所定3日之期限難認有何過短之情形，且為依約權利之行使，並非權利濫用，上訴人前揭所辯，均無可採。

6. 承上，上訴人於109年9月30日通知無法移轉系爭房地，經6個月緩衝期屆滿，仍因未塗銷系爭房地信託登記之可歸責事由，致系爭房地不能移轉登記予被上訴人乙節，堪以認定，被上訴人主張依補充協議第2條第2款約定解除契約，即為可採。

(三) 被上訴人請求上訴人返還已付價金及利息，為有理由：

1. 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款分別定有明文。本件被上訴人給付

予和築公司之系爭房屋價金共計699萬2000元(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價金共1274萬元(詳如附表二編號2-1至2-8所載)等情，為兩造所不爭執(即前審判決不爭執事項(三)所載，見本院卷第144頁、第152頁)。故房地契約既於111年1月8日經被上訴人合法解除，則其依上開規定，請求上訴人返還已付價金，洵屬有理。是被上訴人依補充協議第2條第2款、民法第259條第1、2款規定，請求和築公司給付699萬2000元及如附表二編號1-1至1-4所示利息；盧立國給付1274萬元及如附表二編號2-1至2-8所示利息，為有理由，應予准許。

2.至上訴人辯稱：補充協議第2條第2款僅生退還已付全部價金之效果，已排除民法第259條第2款附加利息規定與法定遲延利息規定之適用，被上訴人不得依民法259條第2款請求上訴人返還已付價金之利息云云。然觀諸補充協議第2條第1款、第2款分別約定：「可歸責於買方時，賣方有權解除契約，並沒收買方本契約總價款15%作為違約金，剩餘款項由賣方『無息』退還買方。」、「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15%向買方支付違約金。」(見原審卷一第317頁)，是依前揭契約約定文義可知，兩造係約定在房地契約因可歸責買方，經賣方解除契約時，如由賣方將已扣除總價款15%後之款項「無息」退還；若於可歸責賣方，經買方解除契約時，並無明示排除民法第259條第2款規定解除契約回復原狀返還價金得請求附加自受領時起利息之適用，則上訴人此部分辯詞，容有誤會。

(四)被上訴人請求上訴人給付如附表二編號3、4所示之違約金本息部分：

按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第2項前段、第252條定有明文。次按違約金有賠償總額預定性及懲罰性之分，而當事人約定之違約金

01 是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受  
02 損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利  
03 益為衡量標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應  
04 衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約  
05 定之違約金是否過高（最高法院108年度台上字第105號判決  
06 意旨參照）。經查：

- 07 1.補充協議第2條第2款約定：「可歸責於賣方時，買方有權解  
08 除契約，賣方應退還買方已付之全部款項，並按本契約總價  
09 款15%向買方支付違約金。」（見原審卷一第317頁）。綜觀  
10 上開約定內容，並未特別約定係懲罰性違約金，依民法第25  
11 0條第2項前段規定，堪認係屬損害賠償總額預定性違約金。
- 12 2.本院審酌和築公司實收資本額2億3千萬元，其營業項目包括  
13 住宅及大樓開發租售業等，此有公司基本資料在卷可稽（見  
14 原審卷一第133頁），足見和築公司就房屋建築具有相當之  
15 資力及經驗，且兩造於訂立房地契約時，上訴人已明知被上  
16 訴人為大陸地區人民，移轉系爭房地所有權尚須經主管機關  
17 許可，始另訂補充協議，則上訴人顯係經審慎評估其履行能  
18 力及違約風險後，於補充協議第2條第2款後段約定違約金按  
19 買賣契約總價15%給付。且補充協議第2條第1款後段亦同有  
20 可歸責被上訴人致解除契約時，沒入契約總價15%作為違約  
21 金之約定，可知買賣雙方於違約時所負責任相當，足認補充  
22 協議第2條第2款後段約定，對訂約雙方係屬公允，則上訴人  
23 既本於自由意識而訂立該條款，自應受其拘束。再審酌系爭  
24 房屋於105年6月4日既已取得使用執照，上訴人本應依補充  
25 協議第2條約定儘速向新北市政府申請審核通過後，報請內  
26 政部許可，以便辦理系爭房地所有權移轉登記。惟上訴人不  
27 顧被上訴人已給付約90%價金即1973萬2000元，僅餘222萬80  
28 00元待所有權移轉登記後為給付，且於前案達成調解後仍未  
29 儘速履約，遲遲未依約辦理，甚至將系爭房地信託登記予新  
30 光銀行，辦理抵押貸款融資供己周轉使用，獲取利益，以致  
31 上開申請審核無法通過，甚且新北市政府已於109年12月30

01 日通知申請不予受理（見原審卷一第457頁），上訴人仍於1  
02 10年1月13日向被上訴人表示內政部還是就之前銀行部分提  
03 出疑慮，會再與內政部人員討論等語（見原審卷一第611  
04 頁），且迄至被上訴人寄出系爭存函前均未告知上情，除使  
05 被上訴人無法運用已繳付之價金外，尚因未能取得系爭房地  
06 所有權而無法有效之利用或處分，自受有損害，上訴人前述  
07 違約情節重大，究不能將此債務不履行之不利益歸由被上訴  
08 人分攤。此外，上訴人亦未能舉證證明違約金之約定有何過  
09 高之情事。故上訴人主張違約金過高，應予酌減云云，即非  
10 可採。

11 3.又依房地契約之約定，房屋、土地價金分別為1123萬元、13  
12 73萬元（見原審卷一第33頁、第87頁），房地總價為2496萬  
13 元（計算式：1123萬元+1373萬元=2496萬元），則房屋、  
14 土地價金比例約為45%、55%（計算式：1123萬元/2496萬÷4  
15 5%；1373萬元/2496萬÷55%），嗣經兩造達成前案調解合  
16 意減少價金300萬元，故系爭房地總價應變更為2196萬元，  
17 依前揭比例計算後，房屋價金變更為988萬2000元（計算  
18 式：2196萬元×45%=988萬2000元）；土地價金變更為1207萬  
19 8000元（計算式：2196萬元×55%=1207萬8000元），則依調  
20 解後兩造合意之房地買賣價金2196萬元計算房屋及土地總價  
21 款之15%各為148萬2300元、181萬1700元（計算式：988萬20  
22 00元×15%=148萬2300元；1207萬8000元×15%=181萬1700  
23 元），則被上訴人請求和築公司給付已給付價金15%之違約  
24 金104萬8800元（計算式：699萬2000元×15%=104萬8800  
25 元），未逾補充協議第2條第2款約定之違約金數額，為有理由，  
26 應予准許。至請求盧立國給付已給付價金15%之違約金1  
27 91萬1000元（計算式：1274萬元×15%=191萬1000元），已  
28 逾上開土地契約總價款15%之上限即181萬1700元，是被上  
29 訴人自得請求盧立國給付在181萬1700元違約金之範圍內，  
30 為有理由，逾此數額之請求，則屬無據。

31 4.給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催

告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，此觀民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條規定即明。被上訴人就上開得請求之違約金，性質上無確定之給付期限，是其自得請求上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日即111年3月31日（送達回證見原審卷(一)第177至179頁）起算之法定遲延利息。

(五)上訴人主張被上訴人自108年5月起即經上訴人交屋而使用系爭房地，其依民法第259條第3款、第179條規定，得請求被上訴人給付系爭期間占有使用系爭房地相當於租金價額之債權236萬0691元，並以之為抵銷抗辯等語。然為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

- 1.按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，此觀民法第179條規定自明。故請求人得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。惟請求返還占有物所得利益之對象，應以無正當權源而占有其物之人為限，所謂占有人，依民法第940條規定，係對於物有事實上管領之力之人，始足當之。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年度台上字第1124號判決意旨參照）。且占有人主觀上須有占有之意思，即須具為事實行為之管領意思，為一種自然之意思，體現於物之支配狀態，對物有支配之自然能力為已足。又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。民法第259條第3款定有明文，故應依此規定以金錢償還者，以有曾自他方受領為要件。

01 2.觀諸和築公司與被上訴人於106年3月8日簽立房屋預定買賣  
02 協議書，並約定：「本人（買方，即被上訴人）購買由和築  
03 開發股份有限公司（賣方，即和築公司）興建之○○○社區  
04 編號第B7區A棟第5樓房屋（乙戶）及購買地下一層編號7號  
05 平面式車位乙位，因賣方違反交屋土地預訂買賣合約書第8  
06 條，及房屋預訂買賣合約書第15條，經協商，雙方補充協議  
07 內容：1.因實際使用坪數變動，雙方同意於結算時，根據土  
08 地預訂買賣合約書第3條，及房屋預訂買賣合約書第6條之規  
09 定，計算找補。且計算結果不應當低於45萬1230元，即房屋  
10 部分找補不低於15萬0094元，土地部分找補不低於30萬1136  
11 元。2.為補償賣方延遲交屋手續所致買方的經濟損失，賣方  
12 同意代付18個月的社區管理費。又及此前增補協議所提賣方  
13 代付6個月社區管理費，賣方共應代付24個月的社區管理  
14 費，自通知交屋之日起計算。3.為滿足買方使用需求，賣方  
15 同意借屋裝潢，並允許買方入住，另附有借屋裝潢切結書乙  
16 份。4.為了避免買方處於已履行繳交房款，雖然有使用權，  
17 卻沒有法律保障的所有權的困境，以及因此派生的對買方的  
18 權益的其他傷害，賣方應於內政部核准後四個月內辦理所有  
19 權移轉登記。如違約比照土地預訂買賣合約書第10條及房屋  
20 預訂買賣合約書第8章處理。5.其餘產生之問題，比照土地  
21 預訂買賣合約書及房屋預訂買賣合約書處理。」，且經上訴  
22 人要求被上訴人就系爭房屋僅提供裝潢施作，不得出租、出  
23 借予第三人或存放非裝潢必要物品或為其他使用而簽立切結  
24 書等情，有房屋預定買賣協議書及借屋裝潢切結書可參（見  
25 原審卷一第625至627頁），堪認和築公司因延遲交屋及遲未  
26 移轉系爭房屋所有權，同意於交屋前先行借屋裝潢，且係為  
27 彌補被上訴人之損失及事先給予被上訴人方便，並非交屋之  
28 履行，且被上訴人依約僅得於系爭房屋存放裝潢之必要物  
29 品，難認被上訴人已對系爭房地取得支配之關係或已立於得  
30 排除他人干涉之狀態，自難因上訴人同意被上訴人先行裝  
31 潢，即作為上訴人已完成交屋或被上訴人已取得系爭房屋之

占有之有利證明。

3.上訴人雖辯以被上訴人與和築公司承辦人曾於108年6月至○○○社區辦理交屋完成之住戶資料登記，且被上訴人已繳納自108年5月起之管理費，主張和築公司已於108年5月完成交屋等語，並提出○○○社區管理委員會111年9月15日○○○築字第111091501號函為參（見原審卷一第533頁）。然經證人林駿翔於112年8月25日前審到庭證稱：伊於104年12月31日到職擔任半山匯社區管理委員會總幹事，被上訴人沒有住進去系爭房屋，到目前為止都還是空屋。在108年間銷售人員有帶被上訴人到社區管理中心辦理住戶登記，銷售人員在管理中心對伊及其他現場工作人員說明從108年5月開始由被上訴人交付管理費。對於住戶有沒有交屋，管理中心不會知道，管理中心只能確認辦理住戶登記後，由何人開始負擔管理費用，及住戶辦理登記後可以自行出入社區，住戶到底有無取得門禁卡或鑰匙，也與管理中心無關等語（見前審卷一第572至575頁），堪認○○○社區管理委員會僅係負責辦理住戶登記及管理費繳交事宜，對於兩造間是否完成交屋乙情並無從確認，自難僅憑上開○○○社區管理委員會111年9月15日函文所載，逕認上訴人已於108年5月間完成交屋。

4.又被上訴人辯稱：因和築公司僅交付玄關門副鎖鑰匙一式，其尚須玄關大門之CISA鑰匙即主鎖及電梯門禁卡始得自由進出系爭房地及○○○社區等語。雖為上訴人所否認。然觀諸房屋契約之附件十建材設備說明、第7條門窗、第1點約定：「各戶玄關大門：豪華金屬大門搭配進口CISA門鎖」（見原審卷一第70頁），可認系爭房屋大門依約係搭配使用進口CISA門鎖。然依106年3月15日鑰匙及設備點交明細，和築公司僅交付被上訴人玄關門副鎖鑰匙一式，並未交付CISA門鎖乙節（見前審卷一第568頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第244頁），故上訴人既未依約交付房屋契約所約定之上開各戶玄關大門CISA門鎖，自難僅憑和築公司曾交付玄關門副鎖鑰匙，即認被上訴人對系爭房地已立於得排除他人干涉之

01 狀態而具有事實上之管領力。

- 02 5.至上訴人另以系爭房屋主臥室床上有鋪床單、枕頭、棉被，  
03 床頭櫃有檯燈，客廳、書房有擺放沙發為由，主張被上訴人  
04 迄今仍持續占有系爭房地，並提出照片4張為參（見本院卷  
05 第323至326頁）。被上訴人雖不爭執於106年7月間確曾為裝  
06 潢系爭房屋而有安裝空調設備，並開車進入○○○社區等  
07 情，並提出其與設計師之對話紀錄為參（見前審卷一第545  
08 至555頁），然否認有占有使用系爭房屋，辯稱其係因裝潢  
09 而進出系爭房屋，然並無占有使用系爭房地等語。查和築公  
10 司於106年3月8日因延遲交屋及遲未移轉系爭房屋所有權，  
11 為彌補被上訴人之損失，而與被上訴人達成於交屋前先行借  
12 屋裝潢之約定，然同意借屋裝潢並非交屋之履行，業如前  
13 述，且至證人林駿翔於112年8月25日前審到庭證述前，被上  
14 訴人並未入住系爭房屋，系爭房屋仍為空屋乙節，業經證人  
15 林駿翔證述如前。且被上訴人於108年5月起至111年3月15日  
16 提起本件訴訟止，僅於108年5月21日至同年6月16日、108年  
17 12月6日至同年月10日、110年11月22日至111年2月28日在  
18 台，有入出境資訊連結作業可參（見原審卷一第535至537  
19 頁），益證被上訴人應未於系爭期間居住系爭房屋，難認其  
20 對系爭房屋有事實上管領力及主觀上占有意思。況上訴人迄  
21 未提出依房屋預定買賣協議書通知交屋之證據，亦未交付系  
22 爭房屋玄關大門搭配之進口CISA門鎖，難認被上訴人已立於  
23 得排除他人干涉之狀態，自難僅因被上訴人經和築公司同意  
24 於交屋前先行裝潢系爭房屋，而於系爭房屋內擺放或留有上  
25 開物品，逕認被上訴人於系爭期間已占有使用系爭房屋。是  
26 上訴人聲請勘驗系爭房屋以及查明系爭房屋之現狀，即無必  
27 要。
- 28 6.上訴人另以依房屋契約第17條約定，被上訴人於交屋後方負  
29 有給付管理費、水電費之義務為由，主張被上訴人既於108  
30 年5月後負擔前開費用，可證其已完成交屋云云。然觀諸房  
31 屋契約附件十一住戶管理規約、第九章管理費、第1條約

定：「管理費之繳納：(一)本社區管理費用…2.收費依據：本  
項公共管理費用按權狀坪數計算，通知交屋日前由賣方負  
擔，通知交屋日後由買方負擔。」（見原審卷一第79頁），  
可知兩造本係約定交屋日後之管理費由被上訴人負責繳納。  
然和築公司為補償延遲交屋手續致被上訴人之損失，於106  
年3月8日另以房屋預定買賣協議書約定由和築公司代付交屋  
後24個月之管理費，業如上述，倘依和築公司所述其已於10  
8年5月交屋，則和築公司應係於斯時起繳納24個月之管理  
費，然和築公司係繳納106年3月8日起至108年4月30日之管  
理費，有○○○社區管理委員會112年9月19日○○○公字第  
112091901號函可參（見前審卷二第3頁），與其所述已有不  
符，堪認和築公司此部分主張，已非可採。況兩造於前案調  
解時已合意：「二、自108年5月1日起，本案買賣之房地即1  
04年7月12日所簽訂『○○○○系列3』房屋預定買賣合約書  
（區別：B7、戶別：5A）及土地預定買賣合約書（區別：B  
7、戶別：5A）之管理費、水電費由聲請人（即被上訴人）  
負擔，其餘地價稅、房屋稅在移轉登記日前仍由相對人（即  
上訴人）負擔。」，有前案108年3月12日調解程序筆錄可參  
（見原審卷一第323頁），是被上訴人辯稱其係於前案調解  
時認系爭房地很快會完成移轉登記而同意於108年5月起負擔  
管理費等，故其係依前案所達成之合意而繳納自108年5月起  
之管理費，並非因上訴人已完成交屋而繳納等語，尚非無  
據。從而，自難僅憑被上訴人依前案達成之合意繳納管理  
費，逕認上訴人已完成交屋或系爭房地已置於被上訴人之占  
有使用。

7.從而，和築公司並未交屋給被上訴人，亦未依約交付系爭房  
屋玄關大門搭配之進口CISA門鎖，被上訴人於系爭期間並未  
占有系爭房地，既如前述，則被上訴人並未受領使用房屋之  
該項給付，自無適用民法第259條第3款規定之餘地，亦不負  
給付相當於租金之不當得利。故上訴人主張被上訴人應以金  
錢償還其於系爭期間占有使用系爭房屋及受有相當於租金之

不當得利共計236萬0691元，並得以之為抵銷云云，自無可採。

四、綜上所述，被上訴人依補充協議第2條第2款約定及民法第259條第1、2款規定，請求(一)和築公司應給付被上訴人804萬0800元（計算式：699萬2000元+104萬8800元=804萬0800元），暨附表二編號1-1至1-4、3所示利息；(二)盧立國應給付被上訴人1455萬1700元（計算式：1274萬元+181萬1700元=1455萬1700元），暨附表二編號2-1至2-8、4所示利息之範圍內，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人盧立國敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、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。

六、據上論結，本件盧立國上訴為一部有理由、一部無理由，和築公司上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 10 月 21 日  
民事第十七庭

審判長法 官 黃雯惠

法 官 戴嘉慧

法 官 林佑珊

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

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。

中 華 民 國 114 年 10 月 21 日

書記官 鄭信昱

附表一

| 土地                                                                                                                                  | 土地地號                                  |                          |                        | 面積<br>(平方公尺)                           | 所有權人 | 權利範圍      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------------|------|-----------|
| 1                                                                                                                                   | 新北市○○區○○段000地號<br>(重測前為○○○段000地號土地)   |                          |                        | 1,074.03                               | 盧立國  | 571/10000 |
| 2                                                                                                                                   | 新北市○○區○○段000地號<br>(重測前為○○○段000-0地號土地) |                          |                        | 703.74                                 | 盧立國  | 571/10000 |
| 建物                                                                                                                                  | 建號                                    | 門牌號碼                     | 坐落地號                   | 面積<br>(平方公尺)                           | 所有權人 | 權利範圍      |
|                                                                                                                                     | 新北市○○<br>區○○<br>段000○號                | 新北市○○<br>區○○○○<br>巷00號5樓 | 新北市○○區○○<br>段000○○00地號 | 層次面積：<br>105.34<br>陽台：11.52<br>雨遮：0.24 | 和築公司 | 全部        |
| 共有部分：<br>(一)新北市○○區○○段000○號：面積849.87平方公尺、權利範圍6036/100000(含<br>停車位編號7，權利範圍3998/100000)。<br>(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<br>價金之日期 | 被上訴人已給付價金之金<br>額暨請求返還之金額 | 本院判准金額       | 上訴人應給付之法定遲延利息<br>(給付時之翌日)         |
| 1-1             | 和築公司 | 104年7月12日       | 499萬2000元                | 499萬2000元    | 自104年7月13日起至清償日止，<br>按年息5%計算之利息。  |
| 1-2             | 和築公司 | 108年6月2日        | 34萬元                     | 34萬元         | 自108年6月3日起至清償日止，按<br>年息5%計算之利息。   |
| 1-3             | 和築公司 | 108年7月8日        | 9萬元                      | 9萬元          | 自108年7月9日起至清償日止，按<br>年息5%計算之利息。   |
| 1-4             | 和築公司 | 108年12月9日       | 157萬元                    | 157萬元        | 自108年12月10日起至清償日止，<br>按年息5%計算之利息。 |
| 合計請求699萬2000元   |      |                 |                          | 小計：699萬2000元 |                                   |
| 2-1             | 盧立國  | 104年9月19日       | 50萬元                     | 50萬元         | 自104年9月22日起至清償日止，<br>按年息5%計算之利息。  |
| 2-2             | 盧立國  | 104年9月21日       | 324萬元                    | 324萬元        |                                   |
| 2-3             | 盧立國  | 104年12月4日       | 200萬元                    | 200萬元        | 自104年12月5日起至清償日止，<br>按年息5%計算之利息。  |
| 2-4             | 盧立國  | 104年12月7日       | 150萬元                    | 150萬元        | 自104年12月8日起至清償日止，<br>按年息5%計算之利息。  |
| 2-5             | 盧立國  | 106年3月8日        | 100萬元                    | 100萬元        | 自106年3月9日起至清償日止，按<br>年息5%計算之利息。   |
| 2-6             | 盧立國  | 106年4月7日        | 230萬元                    | 230萬元        | 自106年4月8日起至清償日止，按<br>年息5%計算之利息。   |
| 2-7             | 盧立國  | 106年4月14日       | 120萬元                    | 120萬元        | 自106年4月15日起至清償日止，<br>按年息5%計算之利息。  |
| 2-8             | 盧立國  | 106年4月24日       | 100萬元                    | 100萬元        | 自106年4月25日起至清償日止，<br>按年息5%計算之利息。  |
| 合計請求1274萬元      |      |                 |                          | 小計：1274萬元    |                                   |

(續上頁)

01

| 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                     | 本院判准金額    | 上訴人應給付之法定遲延利息                    |
| 3          | 和藥公司 | 104萬8800元<br>(計算式：699萬2000元×15%) | 104萬8800元 | 自111年3月31日起至清償日止，<br>按年息5%計算之利息。 |
| 4          | 盧立國  | 191萬1000元<br>(計算式：1274萬元×15%)    | 181萬1700元 | 自111年3月31日起至清償日止，<br>按年息5%計算之利息。 |