

最高法院民事判決

113年度台上字第688號

上訴人 鄭延偉

訴訟代理人 李宜光律師

被上訴人 和築開發股份有限公司（下稱和築公司）

法定代理人 吳森基

訴訟代理人 陳建瑜律師

李劭瑩律師

被上訴人 盧立國

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國112年12月29日臺灣高等法院第二審判決（112年度重上字第51號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、上訴人主張：

(一)伊為大陸地區人民，於民國104年7月12日以總價新臺幣(下同)2,496萬元，分別向被上訴人和築公司、盧立國購買原判決附表（下稱附表）一所示房屋、土地(下合稱系爭房地)，並各簽訂房屋、土地預售買賣契約（下稱房屋、土地契約，合稱房地契約）及補充協議。依補充協議第2條第2款約定，因可歸責於被上訴人之事由，致系爭房地不能移轉登記，伊得解除契約，被上訴人應返還受領之買賣價金，並支付契約總價款15%之違約金。

(二)依房屋契約第15條第1項、土地契約第8條第1項約定，被上訴人應於房屋使用執照核發後4個月內，辦畢房地所有權移轉登記。和築公司於105年6月4日取得使用執照，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不動產物

01 權許可辦法」(下稱許可辦法)，取得主管機關許可後，辦理
02 移轉登記，惟遲未申請許可。

03 (三)伊自109年2月起多次催告被上訴人履約無著，乃再於111年1
04 月3日以存證信函，催告其於3日內辦理移轉登記，逾期逕以
05 該函解除房地契約。被上訴人於翌日收受，逾期仍未履行，
06 故房地契約已經解除。縱該解除不合法，伊亦另以起訴狀繕
07 本之送達，催告被上訴人辦理移轉登記，並於111年11月4日
08 當庭解除契約。和築公司、盧立國應分別返還買賣價金，及
09 給付違約金。

10 (四)依補充協議第2條第2款約定，及民法第259條第1款、第2款
11 規定，求為命和築公司給付804萬0,800元，暨附表二編號1-
12 1至1-4、3所示利息；盧立國給付1,465萬1,000元，暨附表
13 二編號2-1至2-8、4所示利息之判決(未繫屬本院部分，不予
14 贅述)。

15 二、被上訴人則抗辯：

16 (一)兩造先前已就解除契約、返還價金及給付違約金成立調解，
17 本件為重行起訴，應裁定駁回。

18 (二)上訴人定3日期限催告辦理移轉登記，期限過短，顯不相
19 當，且伊無不履約情事，系爭房地亦非不能移轉登記，與約
20 定解除權要件不符，上訴人解除契約不生效力。況系爭房地
21 須依許可辦法辦理移轉登記，上訴人未於申請文件簽名用
22 印，違反協力義務，伊不負遲延責任。而伊於110年12月24
23 日通知可塗銷系爭房地信託登記，上訴人卻以存證信函催告
24 解約，係屬權利濫用。

25 (三)縱認上訴人得解約，依補充協議第2條第2款約定，亦不得請
26 求加計法定遲延利息。上訴人自108年5月31日起占用系爭房
27 地，至112年9月30日止受有相當於租金之不當得利162萬
28 3,104元，伊以此及民法第259條第3款規定之債權，為抵銷
29 抗辯。

30 三、原審廢棄第一審就上開部分所為上訴人勝訴之判決，改判駁
31 回其第一審之訴，理由如下：

01 (一)上訴人係以調解成立後之新違約事由，提起本件訴訟，非重
02 行起訴。惟綜合房屋契約第15條第1項、第22條第1項；106
03 年3月8日房屋預定買賣協議書第4條；土地契約第8條第1
04 項、第10條第1項；補充協議第2條第2款約定；許可辦法第6
05 條、第14條第1項、第2項規定，及兩造不爭執行使補充協議
06 第2條第2款約定解除權，須先定相當期限催告補正等情，參
07 互以考，堪認被上訴人雖有為上訴人取得主管機關移轉登記
08 許可及辦理房地移轉登記之義務，惟須於通知不能辦理移轉
09 登記後，經6個月協商解決之緩衝期屆滿，仍因可歸責被上
10 訴人之事由致不能移轉登記，並經定相當期限催告履約，上
11 訴人始得依補充協議第2條第2款約定，解除房地契約。

12 (二)被上訴人雖於109年9月30日通知上訴人，系爭房地不能移轉
13 登記，且緩衝期6個月於110年3月30日屆滿後，系爭房地仍
14 因可歸責於被上訴人未塗銷信託登記，致不能辦理移轉登
15 記，上訴人並於111年1月3日以存證信函催告3日內履約。惟
16 審酌上訴人未履行應於許可申請文件用印之協力義務，且主
17 管機關審核申請文件期限為14天，足認上訴人所定履約期限
18 過短，顯不相當，不生催告之效力。是其以該存證信函所為
19 解約表示，不生解除之效力。

20 (三)上訴人既未盡協力義務，致系爭房地未能移轉登記，亦不能
21 以其為催告後已過相當期限，即認發生解約之效力。而起訴
22 狀內容未有催告之意思，繕本送達亦不生催告之效力。故上
23 訴人主張房地契約均已解除，依補充協議第2條第2款約定及
24 民法第259條第1款、第2款規定，請求被上訴人返還受領之
25 買賣價金及給付違約金，均無理由。

26 四、本院判斷：

27 (一)訴訟行為，係法院或當事人、訴訟關係人本於其意思，所為
28 足以發生訴訟法上效力之行為。關於當事人或訴訟關係人之
29 訴訟行為效力，除依法律規定外，法院應斟酌該訴訟行為之
30 性質、內容、機能、得辨識之外觀及相關訴訟行為，並依誠
31 信原則，按各個不同情狀為適當評價。

01 (二)被上訴人於109年9月30日通知無法移轉系爭房地，經6個月
02 緩衝期屆滿，仍因未塗銷房地信託登記之可歸責事由，致系
03 爭房地不能移轉登記予上訴人等節，既為原審所認定。而審
04 諸房屋契約第22條第1項、補充協議第2條第2款依序約定：
05 「……買方（即上訴人）得定相當期限催告賣方（即和築公
06 司）解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除本契約」；
07 「……若房地所有權移轉登記不能辦理，經賣方通知買方時
08 起6個月內為緩衝期，雙方可在緩衝期內協商解決方案，共
09 同努力辦理產權轉移登記。若緩衝期屆滿，房地所有權移轉
10 登記仍不能辦理，……可歸責於賣方時，買方有權解除契
11 約」等詞，皆賦予賣方解約前改善遲延給付之機會，似無要
12 求上訴人重複定期催告之文義；且上訴人業於原審答辯狀載
13 明：補充協議第2條第2款並未約定解約前須先行催告，伊依
14 該約定解除房地契約，毋庸先行催告等語（見原審(一)卷63、
15 69頁），參互觀之，則上訴人於原審言詞辯論期日所為：補
16 充協議第2條第2款約定解除權之行使，如房屋契約第22條第
17 1項、土地契約第10條第1項之約定，沒有變更，須「先行催
18 告」之陳述（見原審(二)卷125頁），能否謂係不爭執「行使
19 補充協議書第2條第2款約定解除權，仍須先定相當期限催
20 告」？抑僅重申兩造之約定內容？該「先行催告」之含義為
21 何？攸關上訴人解除契約效力之判斷，自應探究其訴訟行為
22 之真意，而為適當之評價。原審未詳為推求，遽認上訴人不
23 爭執解除房地契約應先定期催告，並以其催告所定期限過
24 短，進而為其不利之認定，即有不適用法規之違誤。

25 (三)房地契約是否經上訴人解除之事實尚非明確，本院無從為法
26 律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，
27 非無理由。

28 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
29 項、第478條第2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 113 年 9 月 4 日
31 最高法院民事第八庭

01		審判長法官	鍾	任	賜
02		法官	陳	麗	玲
03		法官	呂	淑	玲
04		法官	陶	亞	琴
05		法官	黃	明	發
06	本件正本證明與原本無異				
07		書記官	曾	韻	蒔
08	中華民國	113 年	9	月	9 日