最高法院民事判決

113年度台上字第706號

上　訴　人　潤隆建設股份有限公司

法定代理人　邱秉澤
訴訟代理人　黃捷琳律師
被 上訴 人　羅子琇
訴訟代理人　盧俊誠律師
被 上訴 人　戴舉璋
　　張玉蓮

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於中華民國113年1月17日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（112年度上字第243號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人為給付，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理　由

本件被上訴人主張：被上訴人羅子琇之配偶、被上訴人戴舉璋、張玉蓮（上列2人合稱戴舉璋等2人）之子戴明仁（民國110年11月28日死亡）於107年10月22日與上訴人簽訂如原判決附表所示房地（下稱系爭房地）之買賣契約書(下稱系爭契約)，約定以總價新臺幣（下同）708萬元向上訴人購買系爭房地，戴明仁死亡後，其關於系爭契約之權利義務，由伊等共同繼承。羅子琇已於111年4月29日付清尾款564萬元，上訴人自應將系爭房地所有權移轉登記予伊等。詎上訴人將系爭房地以868萬元出賣予訴外人廖培仔，於同年7月29日辦理所有權移轉登記，系爭契約顯因可歸責於上訴人之事由致給付不能，伊等因而受有買賣價差160萬元之損害，該價差並為上訴人不法管理所得之利益，伊得依民法第226條、第177條第2項準用同條第1項規定，擇一請求上訴人為給付；另得依民法第249條第3款規定，請求加倍返還定金10萬元等情，爰依民法第1148條及上開規定，求為命上訴人給付17

0萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息為被上訴人公同共有之判決（未繫屬本院部分，不另贅述）。

上訴人則以：依系爭契約第9條第1項之約定，被上訴人應於伊通知辦理產權移轉用印期限內，繳納付款明細表約定之預定貸款金額半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票，若逾期視為違約，惟被上訴人未依限繳納，伊於111年2月15日以存證信函（下稱2月15日存證信函）催告羅子琇應於文到15日內，交付戴明仁之繼承系統表等文件以便辦理相關繼承事宜；另於同年月24日協商時，言詞催告戴舉璋等2人於同年3月5日前交付產權過戶文件，然被上訴人逾期未補正，伊自得依系爭契約第14條第5項、第25條第2項約定解除。伊已於同年3月11日對被上訴人寄發存證信函（下稱3月11日存證信函)合法解除系爭契約及沒收已繳納之價金106萬2000元作為違約金。系爭契約既經解除，伊對被上訴人不負有移轉系爭房地所有權之義務，即無陷於給付不能可言等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審就上開部分所為被上訴人敗訴之判決，改判如其聲明，無非以：戴明仁於107年10月22日與上訴人簽訂系爭契約，戴明仁死亡後，其關於系爭契約之權利及義務，由被上訴人繼承。依系爭契約第14條第5項第2款之約定，被上訴人應於上訴人通知期限內交付辦理過戶手續之身分證明文件及印章，若未依限履行，即屬給付遲延，上訴人得拒絕辦理過戶，如再以書面催告後仍不履行，始得據以解除契約。上訴人以2月15日存證信函通知羅子琇於文到15日至該公司辦理系爭房地繼承及過戶手續，已經羅子琇於111年2月16日收受；另證人即上訴人員工李唯志證述其於同年月24日召開協調會時，曾以口頭通知戴舉璋等2人於同年3月5日前備妥繼承資料，憑以辦理系爭房地過戶手續，惟屆期僅羅子琇交付部分文件，仍有戴舉璋等2人之身分證影本及印章未交付，依系爭契約第27條第3項約定，視同被上訴人違約，被上訴人自111年3月6日起固陷於給付遲延，惟上訴人嗣未再以書面催告其等履行，即於同年月11日逕行解除契約，不符系爭契約第14條第5項之要件，不生合法解除之效力。再系爭契約

之預定銀行貸款金額為564萬元，被上訴人未辦理金融機構貸款，依系爭契約第9條第1項約定，除應於上訴人通知之期限內提出辦理系爭房地過戶登記所需身分證影本、印章，並繳交預定貸款金額之半數款項即282萬元予上訴人。羅子琇逾上開期限，遲至111年4月29日始匯款564萬元至上訴人帳戶，固構成給付遲延，但上訴人之3月11日存證信函係以被上訴人未於通知期限內至該公司辦理繼承事宜為由解除契約，其主張解除契約之原因事實，顯不及於系爭契約第9條第1項所定事由；且系爭契約第25條第2項並未免除上訴人依民法第254條規定所負催告之義務，上訴人未限期催告被上訴人履行，逕以3月11日存證信函解除系爭契約，亦難認為合法。系爭契約既未經合法解除，上訴人即負有移轉系爭房地所有權予被上訴人之義務，詎上訴人嗣將系爭房地以868萬元出賣並移轉登記予廖培伃，即屬可歸責於己之事由致給付不能，被上訴人得依民法第226條第1項、第249條第3款規定，請求上訴人賠償依通常情形預期可得之利益，即系爭房地價差160萬元，並加倍返還定金10萬元，合計170萬元本息等詞，為其判斷之基礎。

惟查上訴人先後寄發2月15日存證信函予羅子琇及3月11日存證信函予被上訴人，上訴人員工李唯志於111年2月24日協調會時，曾以口頭通知戴舉璋等2人於同年3月5日前備妥繼承資料，憑以辦理系爭房地過戶手續，惟屆期僅羅子琇交付部分文件，仍有戴舉璋等2人之身分證影本及印章未交付，羅子琇直至111年4月29日始匯款564萬元至上訴人帳戶，乃原審所認定。而上訴人曾於111年1月26日寄發以戴明仁為收件人之存證信函，記載「主旨：函請台端於文到7日內，依約給付銀行貸款該期全數之費用564萬元整，……。說明一、……台端至今仍未簽具與申貸金額同額且禁止背書轉讓免除作成拒絕證書之擔保本票，……謹請依主旨所示期限內給付上開貸款期款總額564萬元」（下稱1月26日存證信函，見一審訴字卷第195至196頁），當時戴明仁雖已死亡，但該存證信函收件人地址與系爭契約所載戴明仁通訊地址相同，而系爭契約第31條、第27條第2項約定：「甲（戴明仁）乙（上

訴人）雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期」、「甲方應擔保本契約標的物之繼受人（例如：繼承人、受讓人等）確實履行本契約，……」，倘上開通訊地址未有變更，是否不能認上訴人已限期通知被上訴人交付辦理貸款所需擔保本票？若上訴人已限期通知被上訴人履行，被上訴人遲未完成交付，則上訴人嗣以2月15日存證信函限羅子琇於文到15日內辦理系爭房地後續繼承及過戶事宜，及上訴人員工李唯志於同年月24日協調會時口頭通知戴舉璋等2人於同年3月5日前備妥繼承資料，是否不能認為上訴人已踐行系爭契約第14條第5項或民法第254條規定之催告程序？均滋疑義。又系爭契約第14條第5項約定：「甲方於乙方申辦房地產權移轉手續前應履行下列義務，否則乙方得拒絕辦理過戶，……㈡依乙方通知期限內完成交付辦理產權登記及銀行貸款之相關文件，……並應開立與〔附件二〕付款明細表銀行貸款同額之禁止背書轉讓之擔保本票予乙方」，似見被上訴人須先完成交付銀行貸款所需文件或開立擔保本票，上訴人始得據以辦理產權登記。則上訴人先後寄送之存證信函所稱辦理繼承或過戶手續等語，是否包含提供辦理貸款所需文件（含擔保本票）在內？能否僅依3月11日存證信函記載「辦理後續繼承事宜」等語，逕謂上訴人解除契約所據之原因事實，不及於系爭契約第9條所定事由？亦非無斟酌之餘地。此攸關系爭契約是否業經上訴人合法解除之認定，自屬其重要之防禦方法。原審漏未審酌1月26日存證信函，徒以上揭理由，遽為不利上訴人之認定，不免速斷，並有判決不備理由之違誤。上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

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

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　16　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　彭　昭　芬
法官　蘇　芹　英
法官　許　秀　芬
法官　呂　淑　玲
法官　邱　璿　如

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　嫈　如

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　21　　日