

最高法院民事判決

114年度台上字第1977號

上訴人 謝秋月

訴訟代理人 汪玉蓮律師

被上訴人 吳卓穎

吳松霖

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國114年6月27日臺灣高等法院高雄分院第二審更審判決（113年度重上更一字第13號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、被上訴人主張：伊於民國110年5月5日與上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定以新臺幣（下同）6,200萬元買受上訴人所有坐落○○市○○區○○段000地號土地及其上同段00建號建物（下合稱系爭房地）。伊已交付支票及本票各1紙（下稱系爭票據）給付簽約金620萬元（下稱系爭簽約金），並經兌領付訖，上訴人應依約於同年7月20日前將過戶所需文件交付承辦地政士，辦理所有權移轉登記。詎上訴人拒絕履約，伊於限期催告未果後已合法解約，爰依民法第259條規定、系爭契約第12條第3項約定，求為命上訴人返還系爭簽約金及給付違約金合計900萬元，暨其中620萬元自111年10月1日起，其餘280萬元自同年月9日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：伊無出售系爭房地意願，依民法第86條但書規定，系爭契約因伊無與被上訴人成立買賣契約之意思表示合致而無效。縱認系爭契約成立，伊係因遭訴外人即仲介人員蘇靚恩施用詐術，告知簽完約還可與家人商量，始陷於錯誤而簽訂系爭契約，伊已以110年6月8日存證信函撤銷出售系爭房地之意思表示。況伊患有脊髓惡性腫瘤、持續性憂鬱症

01 及雙下肢截癱等症狀，僅有國小學歷，辨識其意思表示效果
02 能力不足，於匆促數小時內作成系爭契約，契約條件對伊顯
03 不公平，亦得依民法第74條規定為撤銷。另被上訴人未於簽
04 約時給付系爭簽約金，迄同年9月13日始予付清，遲延付款1
05 31日，依系爭契約第12條第2項約定，應給付違約金406萬1,
06 000元，伊得以之為抵銷，且被上訴人於111年9月19日寄送
07 之存證信函不生催告效力，未合法解約，其請求返還已付價
08 金及給付違約金，有違誠信原則等語，資為抗辯。

09 三、原審以：

10 (一)兩造於110年5月5日簽訂系爭契約，約定上訴人出售系爭房
11 地予被上訴人，上訴人所舉證據不能證明其簽約時無出售系
12 爭房地之真意且被上訴人明知此事，亦未能證明因意思表示
13 錯誤或遭詐欺、脅迫而簽約，系爭契約應屬有效，且上訴人
14 不得依民法第88條、第92條規定撤銷締約之意思表示。又上
15 訴人未曾向法院提起民法第74條之撤銷訴訟，僅以上開主張
16 為攻擊防禦方法，不生撤銷效力。

17 (二)觀諸系爭契約第4條第6項前段約定，可知被上訴人得以私人
18 票據給付價金，惟在票據兌現前，上訴人得暫停續辦產權移
19 轉手續。再對照兩造於系爭契約手寫之第17條第3項約明被
20 上訴人之資金於110年8月31日前到位，以及被上訴人用以支
21 付系爭簽約金之支票發票日為同年5月12日、本票到期日為
22 同年8月31日，足認上訴人斯時同意被上訴人以系爭票據給
23 付系爭簽約金，始特別手寫註明資金到位時間，並將系爭票
24 據依約交由地政士保管。被上訴人交付系爭票據予地政士保
25 管後已完成給付簽約金之義務，無給付遲延情事。況上訴人
26 自承於110年6月8日致函被上訴人解約前並未依系爭契約第1
27 2條第1項定7日以上期間催告，其解約自非合法。

28 (三)依系爭契約第4條第1、3項約定，上訴人雖應於110年7月20
29 日交付過戶資料，然被上訴人係以系爭票據給付系爭簽約
30 金，票款至同年9月13日方全部兌現匯入履保專戶，上訴人
31 於是日前本得暫停續辦產權移轉手續而無庸交付過戶資料，

01 故被上訴人於同年8月18日所為催告即非合法。惟被上訴人
02 復於111年9月19日寄送存證信函至上訴人戶籍址，催告其於
03 文到7日內交付過戶所需文件並由訴外人謝棋宗於同年月20
04 日簽收，為兩造所不爭。參諸本件起訴時第一審補費裁定、
05 起訴狀繕本及命答辯通知送達於上訴人之戶籍址，均由謝棋
06 宗蓋章簽收後，上訴人之訴訟代理人始遞送委任狀、聲請閱
07 卷、陳報答辯狀，有原法院送達證書、委任狀、閱卷聲請
08 書、民事答辯狀可佐，衡情若謝棋宗非上訴人之同居人或受
09 僱人，無權代其收受郵件且未予轉送，上訴人應無法知悉本
10 件訴訟繫屬並委任律師具狀答辯，且其閱卷查知此情應不致
11 未反應追究以保障自己訴訟權益，其事後爭執謝棋宗之簽收
12 非合法送達，與常情有違，應認該催告函已合法送達。兩造
13 不爭執被上訴人於催告未果後於同年月27日依系爭契約第12
14 條第1項約定致函上訴人解約，且上訴人於翌日收受該解約
15 函，是系爭契約業經合法解除，被上訴人得依民法第259條
16 第2款、系爭契約第12條第3項後段約定請求返還系爭簽約金
17 及自111年10月1日起算之法定遲延利息，不因兩造與訴外人
18 合泰建築經理股份有限公司簽訂價金履約保證契約而受影
19 響。

20 (四)系爭契約第12條第4項約定上訴人違約時，被上訴人除得請
21 求同條第3項之違約金外，尚得請求不履行之損害賠償，前
22 開違約金係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制
23 罰，屬懲罰性違約金。而系爭契約第4條第1項原約定交屋日
24 為110年9月15日，上訴人因系爭票據兌現時間得暫停履約至
25 同年9月13日始需交付過戶資料，則交屋日應一同展延至同
26 年11月9日。爰審酌上訴人如按約履行，被上訴人自110年11
27 月9日起即得享有占有使用系爭房地之利益，其分別自111年
28 2月、3月、6月起向他人承租廠房使用，受有按月支付租金5
29 5,000元、26,000元、7萬元之損害，且仍須負擔給付仲介服
30 務報酬160萬元之債務等情，將違約金自620萬元酌減為280
31 萬元。上訴人應依系爭契約第12條第3項約定如數給付，並

01 加給自解約日第11日（即111年10月9日）起算之法定遲延利
02 息。又被上訴人並未遲延給付系爭簽約金，上訴人無權請求
03 違約金並以之抵銷；且被上訴人於上訴人違約後解除系爭契
04 約，請求返還系爭簽約金及給付違約金，均係正當行使權
05 利，無違誠信原則。

06 (五)綜上，被上訴人依民法第259條第2款、系爭契約第12條第3
07 項約定請求上訴人給付900萬元本息，為有理由等詞，為其
08 心證之所由得，並說明兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，不予
09 逐一論列之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，
10 駁回其上訴。

11 四、按系爭契約第12條第1項規定之催告，屬於意思通知之性
12 質，其效力之發生，應類推適用民法關於意思表示之規定。
13 而民法第95條第1項本文規定：「非對話而為意思表示者，
14 其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。」所謂達
15 到，僅使相對人已居可了解之地位即為已足，並非須使相對
16 人取得占有，故通知已送達於相對人之居所或營業所者，
17 即為達到，不必交付相對人本人或其代理人，亦不問相對人
18 之閱讀與否，該通知即可發生為意思表示之效力。系爭契約
19 第13條第5項明定：「甲（即被上訴人）乙（即上訴人）雙
20 方相互間所為之洽商，徵詢或通知辦理事項如以書面通知，
21 應以本契約所載之聯絡地址為通信地址，如發生無法送達或
22 當事人拒收時，概以郵遞日視為送達生效日」（見審重訴字
23 卷第15頁），被上訴人於111年9月19日寄送存證信函至上訴
24 人系爭契約所載聯絡地址（即戶籍址），催告上訴人於文到
25 7日內交付系爭房地過戶所需文件予承辦之地政士，由謝棋
26 宗於同年月20日簽收，為兩造所不爭執（見原審卷第146、1
27 47頁），依上說明，無論謝棋宗是否為上訴人之同居人或受
28 僱人，亦不問上訴人是否已閱讀該催告函，該函送達時即已
29 發生催告效力。原審本其認事、採證及解釋契約、適用法律
30 之職權行使，綜合相關證據資料，合法認定上訴人於簽訂系
31 爭契約時應有同意被上訴人以系爭票據給付系爭簽約金，被

上訴人交付系爭票據予地政士保管後已完成給付簽約金之義務，無給付遲延情事，上訴人對之無違約金債權可資抵銷。上訴人於系爭簽約金全數匯入履保專戶後，未依約交付過戶資料，經被上訴人於111年9月19日發函定期催告後仍不履行，被上訴人依系爭契約第12條第1項約定解除契約，自屬合法，其得依民法第259條第2款、系爭契約第12條第3項約定請求上訴人返還系爭簽約金及給付違約金計900萬元本息，而為上訴人敗訴之判決，經核於法洵無違誤。原審認定被上訴人111年9月19日催告函發生效力，理由雖有未盡，結論並無二致。至原判決其餘贅述理由，無論當否，要與本件判斷結果並無影響。上訴人就原審取捨證據、認定事實、解釋契約之職權行使，並就原審已論斷者，泛言未論斷或論斷違法，及其他與判決結果不生影響之理由，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，非有理由。

五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 盧 彥 如

法官 吳 美 蒼

法官 陳 容 正

法官 林 玉 珮

法官 陳 婷 玉

本件正本證明與原本無異

書 記 官 李 嘉 銘

中 華 民 國 114 年 12 月 29 日