最高法院民事判決

115年度台上字第1419號

上　訴　人　宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人　李啓賢

訴訟代理人　莊志成律師

被 上訴 人　王潔吾

訴訟代理人　陳思合律師

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115年4月28日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第604號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人於被上訴人提出對待給付之同時，移轉房地所有權登記，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、本件被上訴人主張：訴外人睿欣廣告有限公司（下稱睿欣公司）於民國103年9月15日向上訴人購買「海洋都心3」建案第C09棟11樓房地預售屋及地下4層編號0964號車位（下分稱系爭房地、車位），約定價款依序為新臺幣（下同）730萬元、110萬元，簽立房屋土地預定買賣契約書（下稱房地契約），睿欣公司並交付系爭房地、車位部分價款依序為88萬元、14萬元予上訴人，於104年10月14日將該契約權利義務移轉予伊。嗣上訴人重新規劃車位位置，致系爭車位因停車出入不便而有瑕疵，經另案判決伊解除系爭車位契約合法，房地契約並未解除，上訴人解除契約並非合法等情。爰先位依房地契約約定，求為命上訴人於伊給付642萬元之同時，將系爭房地所有權移轉登記予伊。又房地契約如經上訴人合法解除，其沒收價金充作為違約金88萬元，即無法律上原因，則備位依民法第179條規定、房地契約第26條第1項約定，求為命上訴人給付88萬元及自起訴狀繕本送達翌日起算

法定遲延利息之判決（另依房地契約第26條第1項請求違約金88萬8,000元本息部分，已經原審駁回，未繫屬本院，不另贅述）。

二、上訴人則以：被上訴人未依約按時繳交分期價款，經伊催告後仍未繳納，伊已以108年12月19日存證信函(下稱系爭存函）合法解除房地契約，又於112年11月23日以第一審答辯狀繕本送達為解除契約之通知，房地契約既已解除，伊即無移轉系爭房地所有權予被上訴人之義務等語，資為抗辯。

三、原審就先位之訴，廢棄第一審所為駁回被上訴人上開聲明之判決，改判上訴人應於被上訴人給付642萬元之同時，將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，係以：

㈠睿欣公司向上訴人購買系爭房地、車位，價款依序為730萬元、110萬元，合計840萬元，簽立房地契約及車位契約，睿欣公司並交付系爭房地、車位價款各88萬元、14萬元予上訴人，嗣於104年10月14日將該契約權利義務移轉予被上訴人。被上訴人以系爭車位有瑕疵為由，於105年11月7日解除車位契約，請求返還車位價款14萬元本息，業經另案判決勝訴確定，並認定被上訴人不能解除房地契約。上訴人又以被上訴人經催告後仍未繳付分期價款，另於108年12月19日解除房地契約，並依房地契約第26條第2項約定，沒收系爭房地價金88萬元等情，為兩造所不爭執。

㈡上訴人雖在另案訴訟繫屬中，先後於108年8月23日、同年12月4日以存證信函催告被上訴人繳付分期價款，因另案於110年9月30日判決確定前，房地契約是否業經合法解除，尚處於爭議未定之狀態，被上訴人拒絕給付其餘價款，難謂有可歸責之事由，不構成給付遲延，上訴人依房地契約第8條約定解除房地契約不合法，扣除系爭房地已付88萬元價金後，被上訴人應付餘款為642萬元。

㈢從而，被上訴人先位之訴依房地契約約定，請求上訴人於其給付642萬元之同時，為系爭房地所有權移轉登記，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、本院之判斷：

㈠依房地契約第8條約定，被上訴人應依付款明細表約定之各期工程進度完成後，於接獲上訴人書面繳款通知書7日內，依上訴人指定之繳款方式一次繳清。如被上訴人逾繳款期限達5日仍未繳清期款，應負給付遲延責任，加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算遲延利息。如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳清期款或遲延利息者，經上訴人書面催繳，經送達7日內仍未繳者，視為被上訴人違約，上訴人得逕行解除房地契約，並依契約第26條第2項違約約定辦理（一審卷第42頁）。又債務人未為給付，須因不可歸責於債務人之事由所致，債務人始不負遲延責任，此觀民法第230條規定自明。

㈡查被上訴人受讓房地契約及車位契約後，另案判決認定被上訴人僅得解除車位契約，房地契約未經其合法解除，為原審認定之事實。則被上訴人自有依該契約之約定，按付款明細表（原審卷第125頁）先為分期給付價金之義務。原審既認上訴人先後於108年8月23日、同年12月4日以存證信函催告被上訴人繳付分期價款（原審卷第129至138頁），被上訴人並未依限繳納。似此情形，上訴人以系爭存函依房地契約第8條約定解除該契約，是否全然無據？能否因被上訴人於另案為解除房地契約之訴訟結果未知，即謂兩造間爭議未定，並影響上訴人催告給付價金及解除契約之效力，進而認被上訴人拒絕給付價金，係屬不可歸責之事由，不構成價金遲延給付？尚非無疑。此外，另案判決於110年9月30日確定後，被上訴人已確定不得解除房地契約，能否謂其仍有拒絕給付分期價款之正當事由？上訴人再於112年11月23日以第一審答辯狀繕本送達為解除房地契約之通知（一審卷第136頁），是否已生解除契約之效力？被上訴人主張同時履行抗辯，得否免除其遲延責任？均有未明。以上各節，攸關上訴人已否依房地契約第8條約定合法解除房地契約、被上訴人先位之訴是否合法有據之判斷，有待進一步調查釐清之必

要。乃原審未詳查細究，遽以上述理由，認上訴人應依房地契約約定，於被上訴人給付642萬元價金之同時，將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，而為該部分不利於上訴人之判決，自有可議。

㈢又命為對待給付之判決，係將本案給付附加對待給付之條件，本案給付與對待給付具不可分之關係，本案給付部分如無可維持，對待給付部分應併予廢棄，不能予以割裂，分別裁判。原審命上訴人將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人部分之判決，尚屬未明而無可維持，其命被上訴人對待給付部分，自應併予廢棄。上訴論旨，指摘原判決關此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。又被上訴人此部分先位之訴有無理由，尚待原審調查審認，其備位之訴應併移審至原法院。末查，被上訴人已就系爭房地陳明其土地地號、房屋建號及其權利範圍（一審卷第10頁、原審卷第371至372頁），案經發回宜併注意及之。

五、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　　115　　年　　9　　月　　23　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　張　競　文

法官　王　本　源

法官　黃　莉　雲

法官　陳　秀　貞

法官　紀　文　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　書　英

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　7　　日