

最高法院民事裁定

115年度台上字第442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

黃佳玲律師

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114年10月21日臺灣高等法院第二審更審判決（114年度重上更一字第16號），提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之。又提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，其以民事訴訟法第469條所定事由提起第三審上訴者，應於上訴狀內表明：原判決所違背之法令及其具體內容、暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實。其依同法第469條之1規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。另第三審法院應於上訴聲明之範圍內，依上訴理由調查之。同法第467條、第470條第2項、第475條本文分別定有明文。而依同法第468條規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；依同法第469條規定，判決有該條所列各款情形之一

者，為當然違背法令。當事人提起第三審上訴，如合併以同法第469條及第469條之1之事由為上訴理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決所違背之法令條項，或有關之司法院大法官解釋、憲法法庭裁判，或成文法以外之習慣或法理等及其具體內容，暨係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。如未依上述方法表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。另第三審法院就未經表明於上訴狀或理由書之事項，除有民事訴訟法第475條但書情形外，亦不調查審認。

二、本件上訴人對原判決關其敗訴部分提起上訴，雖以該部分判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實、解釋契約之職權行使所論斷：被上訴人為大陸地區人民，於民國104年7月12日向上訴人和築開發股份有限公司（下稱和築公司）、盧立國各買受如原判決附表一所示房屋（下稱系爭房屋）、土地（下合稱系爭房地），並簽訂房屋、土地預定買賣契約書及補充協議（下各稱系爭買賣契約、補充協議）。和築公司未依約於105年6月4日取得系爭房屋使用執照後4個月內依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」申請主管機關許可辦理系爭房地所有權移轉登記（下稱系爭產權登記），經兩造於108年3月12日在臺灣士林地方法院成立108年度移調字第28號調解（下稱系爭調解），約定買賣總價減縮為新臺幣（下同）2,196萬元外，依原契約約定繼續履約。依補充協議第2條約定，自和築公司於109年9月30日通知被上訴人因系爭房地信託登記第三人名義（下稱系爭信託登記），致未能得主管機關許可辦理系爭產權登記之日起6個月緩衝期內，兩造可協商及共同努力，惟至緩衝期屆滿，系爭信託登記仍未塗銷，係因可歸責上訴人事由致無法辦妥系爭產權登記。被上訴人無庸先行催告，於111年1月3日依該條約定合

01 法解除系爭買賣契約，不受系爭調解效力拘束，並得請求上
02 訴人返還已受領價金，並附加自受領時起按法定利率計算之
03 利息。審酌和築公司具相當資力及房屋建築經驗，締約時已
04 審慎評估履行能力及風險，被上訴人已付約90%買賣價金，
05 上訴人遲未辦理系爭產權登記，復以系爭房地貸款及為系爭
06 信託登記等違約情節重大，堪認補充協議第2條第2款約定按
07 契約總價15%計算之損害賠償預定額違約金，應屬公允，無
08 過高情事。又被上訴人於106年3月8日借屋裝潢，未占有使
09 用系爭房地，上訴人不得請求其償還自108年5月31日起至11
10 4年8月31日止相當租金之利得236萬0,691元而為抵銷。從
11 而，被上訴人依補充協議第2條第2款約定、民法第259條第2
12 款規定，請求和築公司、盧立國返還買賣價金各699萬2,000
13 元、1,274萬元，違約金各104萬8,800元、181萬1,700元，
14 即各給付804萬0,800元本息、1,455萬1,700元本息，即屬有
15 據等情，指摘為不當，並就原審命為辯論及已論斷或其他與
16 判決結果不生影響者，泛言謂為違法、矛盾、漏未論斷或違
17 反證據、論理、經驗法則，而非表明該部分判決所違背之法
18 令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事
19 實，難認已合法表明上訴理由。依首揭說明，應認其上訴為
20 不合法。末查，原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，就
21 本件所涉爭點，依法判斷事實真偽，俱已說明心證之所由
22 得，對其餘無礙判決結果而未詳載部分，表明不逐一論駁之
23 旨，尚非判決不備理由。至原判決其他贅述理由，無論當
24 否，與裁判結果無影響，附此敘明。

25 三、據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第481條、第4
26 44條第1項、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

27 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

28 最高法院民事第九庭

29 審判長法官 周 舒 雁

30 法官 陳 麗 玲

31 法官 方 彬 彬

01					法官	蘇	姿	月	
02					法官	陳	婷	玉	
03	本	件	正	本	證	明	與	原	本
04					書	記	官	吳	依
05	中	華	民	國	115	年	5	月	11
									日