最高法院民事判決

108年度台上字第96號

上　訴　人　銘漢建設開發股份有限公司
法定代理人　張綱維
訴訟代理人　劉煌基律師
　　杜孟真律師
被上訴人　智曜建設開發股份有限公司
法定代理人　邱偉恆
訴訟代理人　文　聞律師
　　陳琬渝律師
　　楊啓源律師
參　加　人　周慧敏
　　黃思瑄
　　黃思華
　　蔡宜娟
　　邱詩婷

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，上訴人對於中華民國107年7月31日臺灣高等法院第二審判決（104年度重上字第854號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審及參加訴訟費用均由上訴人負擔。

理　由

本件上訴人之法定代理人業由曾金池變更為張綱維，茲據張綱維聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

次查被上訴人主張：兩造及訴外人台鳳股份有限公司（下稱台鳳公司）於民國96年12月10日簽訂房屋土地及車位預定買賣協議書（下稱系爭買賣協議），約定由伊以新臺幣（下同）1億7,828萬元向上訴人購買新北市○○區○○段興建案（建造執照字號：84永建字第1448號，使用執照字號：99永使字第 290號，下稱系爭建案）中如原判決附表（下稱附表）一、二所示之房屋土地及車位（下稱系爭房地及車位）。伊已給付上訴人簽約金3,093萬6,0

00元，並將1,573萬1,825元存入中國建築經理股份有限公司（下稱中國建經公司）信託專戶，合計共給付4,666萬7,825元，占買賣總價金之26.18%，已超過約定之自備款比例 25%等情。爰依系爭買賣協議，先位聲明求為命㈠確認系爭買賣協議之契約關係存在。㈡上訴人將系爭房地及車位交付及移轉所有權予伊之判決。又上訴人就附表二之房地及車位並無意願交付及移轉所有權予伊，伊於起訴時已依系爭買賣協議第6條第2項之約定，解除該部分之買賣契約，上訴人應按該部分所占比率返還伊交付之簽約金與價金合計3,284萬0,321元，及給付懲罰性賠償金2,509萬1,259元，合計共5,793萬1,580元等情。爰依民法第179條、第213條、第259條第1款規定，備位聲明求為命上訴人給付5,793萬1,580元本息之判決（被上訴人就原審判命應為對待給付部分，並未聲明不服）。

上訴人則以：伊與台鳳公司於96年 1月11日簽訂合建權利轉讓協議書（下稱系爭 1月協議），由伊受讓系爭建案之合建權利。嗣因台鳳公司及被上訴人之共同詐欺，致伊誤認系爭房地及車位已銷售且未解約，乃同意將系爭房地及車位出售予被上訴人，而與被上訴人簽訂系爭買賣協議，伊已依民法第92條第 1項前段規定撤銷系爭買賣協議。且被上訴人於簽約時交付之面額3,093萬6,000元支票，並非被上訴人給付之買賣價金，被上訴人存入中國建經公司信託專戶之1,573萬1,825元亦遭第三人永柏企業股份有限公司（下稱永柏公司）強制執行，伊未受償此部分買賣價款。伊已於98年8月11日通知被上訴人調整系爭買賣價金為1億9,444萬9,264 元，並催告補足買賣價款及簽訂正式之買賣契約，同年9月14日再次催告被上訴人履行惟未獲置理，乃於同年月21日向被上訴人為解除系爭買賣協議之意思表示，被上訴人自不得依系爭買賣協議為先位請求。若系爭買賣協議未經撤銷或解除，惟被上訴人尚欠 1億9,376萬5,779元價款未清償，爰併為同時履行之抗辯。又系爭買賣協議既經伊撤銷或解除，被上訴人備位請求伊為金錢給付，亦為無理由等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：上訴人與台鳳公司

於96年1月11日簽訂系爭1月協議，由上訴人自台鳳公司受讓系爭建案之權利。系爭1月協議第5條第7項第2款約定，台鳳公司於簽約後開始辦理已購系爭建案房屋客戶合約之解約作業，同意解約之客戶，上訴人需依客戶已繳價金全額支付予台鳳公司，由台鳳公司辦理解約相關作業。未同意辦理解約之客戶，上訴人得選擇全數承接台鳳公司及歐寶建設事業股份有限公司（下稱歐寶公司）對客戶之權利義務，或將本類戶別全數以預定買賣之方式依原合約價格、變更後之設計圖面及建材由上訴人重新與台鳳公司簽約，出售予台鳳公司或台鳳公司指定之第三人；原購屋客戶已繳納並由台鳳公司或歐寶公司收取之價款，上訴人不再向台鳳公司收取。上訴人與台鳳公司於96年8月6日簽訂「房屋土地及車位預定買賣協議書」（下稱系爭 8月協議），約定上訴人以1億7,828萬元，將台鳳公司及歐寶公司關於系爭建案曾經銷售但客戶未解約之房地及車位出售予台鳳公司，嗣因台鳳公司要求更改買受人，上訴人與台鳳公司於同年12月10日同意解除系爭 8月協議，兩造及台鳳公司於同日簽訂系爭買賣協議，約定由上訴人將台鳳公司及歐寶公司上開曾經銷售但尚未解約之系爭房地及車位出售予被上訴人。被上訴人簽訂系爭買賣協議時，將面額3,093萬6,000元之支票交付予上訴人，上訴人隨即背書轉讓予台鳳公司。上訴人嗣於98年8月11日通知被上訴人調整價金為1億9,444萬9,264元，同年 9月14日催告被上訴人簽約及繳納價金2,211萬4,162元後，於同年月21日向被上訴人為解除系爭買賣協議之意思表示。另被上訴人於99年1月至8月存入中國建經公司之1,573萬1,825元，經永柏公司聲請法院對之為強制執行，嗣由臺灣士林地方法院於101年3月13日以士院景100司執吉字第59374號核發支付轉給命令而受償之事實，為兩造所不爭。查上訴人於96年8月6日將系爭房地及車位以1億7,828萬元出售予台鳳公司，雙方簽訂系爭 8月協議，該協議之附件一、二已將系爭房地及車位之承購戶名稱及價格分別記載明確；證人黃宗宏並證述：台鳳公司後來將系爭建案以現狀盤讓給訴外人樺福建設股份有限公司（下稱樺福公司），再由樺福公司購買上訴人之股權後，由上訴人辦理後續與承購戶

之換約事宜，若承購戶要解約，則由上訴人負擔解約金。嗣因上訴人無法與剩餘27戶承購戶辦理解約，台鳳公司與上訴人協調，而由上訴人將系爭房地及車位出售予被上訴人等語。上訴人並未舉證系爭 8月協議之附件一、二所載系爭房地及車位之銷售內容有何不實，參以台鳳公司與上訴人於96年12月10日解除系爭 8月協議，由兩造及台鳳公司於同日共同簽立系爭買賣協議，斯時系爭房地及車位係已銷售且未解約之狀態，上訴人復未舉證證明系爭買賣協議簽訂時之房地及車位現況與該協議所載內容有何不符，難認台鳳公司及被上訴人對於上訴人有何實施詐欺行為之情事；上訴人抗辯因受詐欺而依民法第92條第 1項規定撤銷系爭買賣協議，委不足採。系爭買賣協議第5條第4款約定：「甲方（被上訴人）應按乙方（上訴人）第 1次公開銷售契約所載繳款方式、繳款期別、按期將27戶房地及10個車位各期應付款項，以 1期27戶 1次全數交付予乙方」；上訴人之第1次公開銷售契約第7條關於付款條件及方式記載為：「買方應依土地及房屋總價付款明細表按期如數依下列方式給付賣方」；該第 1次公開銷售契約之附件一並有各「期」、「款別」、「期款名稱」等欄位，其中「應繳金額」欄雖為空白，然依卷附上訴人就銷售系爭建案而與承購戶締結買賣契約之「付款參考表」可知，上訴人與承購戶約定之期、款別、期款名稱等，與上訴人之第 1次公開銷售契約附件一之記載均相同，上開「付款參考表」自得作為補充上訴人第 1次公開銷售契約記載內容之不足。依該「付款參考表」所記載之各期應繳金額與總價相互計算後，各期款之拆款比例為訂金1%、簽約金9%、工程期款第 1期至第12期之每期為1%、第13期使用執照取得時為2%、銀行貸款為 75%、交屋為1%，足認被上訴人主張系爭買賣價金之自備款、銀行貸款之比率分別為25%、75%，應屬可採。上訴人雖於98年8月11日、9月14日兩度向被上訴人催告給付買賣價金2,211萬4,162元，然依系爭買賣協議及上訴人之第 1次公開銷售契約所示，被上訴人迄至98年 9月10日止之應付款項，分別為訂金178萬2,800元、簽約金1,604萬5,200元、工程款第 1期178萬2,800元、第 2期178萬2,800元，合計共2,139萬3,600元

，對照兩造簽訂系爭買賣協議時，被上訴人已交付上訴人 3,093萬6,000元，足認上訴人於98年 8月11日、9月14日向被上訴人催告時止，被上訴人已依約給付應給付之分期買賣價款，上訴人抗辯被上訴人經其催告時，尚欠買賣價款2,211萬4,162元，委不足採。上訴人以「銘證 9號（原判決誤載為12號）」函通知被上訴人，將系爭買賣協議之總價款由1億7,828萬元增加為1億9,444萬9,264元，惟被上訴人並未同意，上訴人逕以增加後之買賣總價1億9,444萬9,264元，作為被上訴人應給付各期價金之計算基準，委無足採。系爭買賣協議第8條第1款後段固約定，被上訴人、台鳳公司應於第 1次公開銷售日起15日內，與上訴人簽訂正式契約書，上訴人並於98年 8月11日通知被上訴人簽訂該正式「房屋土地預訂買賣契約書」；惟上訴人所擬該「土地房屋預訂買賣契約書」，與其第 1次公開銷售契約所載之繳款期別、款別、期款名稱均不相同，有違系爭買賣協議第5條第4款及第8條第1款前段之約定。被上訴人於98年 8月19日已向上訴人表示不同意該「土地房屋預訂買賣契約書」，於98年 9月18日之覆函並重申上訴人所訂定之付款條件採自備款率35%、銀行貸款率65%之付款原則，與系爭買賣協議第5條第4款相違背，足認被上訴人未依上訴人「銘證 9號」函所附之買賣契約書與上訴人簽約，並無可歸責之事由。上訴人於98年9月14日催告被上訴人應於3日內依「銘證 9號」函所附之買賣契約書簽約，不生催告效力，上訴人以被上訴人經催告未於期限內與其簽立正式買賣契約書為由，於同年月21日向被上訴人為解除系爭買賣協議之意思表示，不生解除契約效力。依上訴人第 1次公開銷售契約第8條第1款前段約定，上訴人最遲應於使用執照領取後 8個月內完成土地及房屋產權移轉登記。系爭建案已於99年 7月27日領取使用執照，上訴人抗辯系爭買賣協議業經撤銷或解除，均無可採，被上訴人主張系爭買賣協議之法律關係存在，並依該法律關係請求上訴人將系爭房地及車位交付及移轉所有權，為有理由。被上訴人於系爭買賣協議訂立時簽發交付面額3,093萬6,000元之支票，受款人為上訴人，上訴人於96年12月10日開立之統一發票上亦載明買受人為被上訴人，品名為

土地款，金額為3,093萬6,000元；參以上訴人之「銘證 9號」函載明被上訴人前已支付買賣價款3,093萬6,000元，「1921號」存證信函除表示解除系爭買賣協議外，並要沒收被上訴人已支付之房屋價金3,093萬6,000元，足認上訴人確有收受被上訴人交付之簽約金3,093萬6,000元，上訴人抗辯該支票並非作為清償系爭買賣價款之用，委不足採。至被上訴人匯款至中國建經公司系爭建案信託專戶之1,573萬1,825元，因遭第三人永柏公司聲請法院強制執行，上訴人抗辯並未受償該1,573萬1,825元之買賣價款，應為可採。被上訴人不爭執請求上訴人移轉系爭房地及車位所有權時，應給付之買賣總價款為 1億9,376萬5,779元（系爭買賣協議價款1億7,828萬元＋面積差額找補金額1,548萬5,779元），扣除被上訴人已給付3,093萬6,000元，被上訴人尚未給付之買賣價款為 1億6,282萬9,779元。上訴人就該買賣價款部分主張行使同時履行抗辯權，於法並無不合，應由法院就該部分為對待給付之判決。又被上訴人之先位聲明既有理由，其備位聲明即勿庸審酌，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘抗辯及聲明證據為不足取及無須再予審酌之理由，因而維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，並諭知上訴人之給付，於被上訴人給付 1億6,282萬9,779元本息之同時履行之。

按取捨證據、認定事實及契約解釋屬於事實審法院之職權，若其取證、認事並不違背法令及經驗法則、論理法則或證據法則，即不許任意指摘其採證或認定不當，以為上訴理由。查台鳳公司及被上訴人並無對於上訴人為詐欺行為之情事，上訴人不得撤銷系爭買賣協議。被上訴人按期給付分期款，上訴人催告訂定之契約書內容有違系爭買賣協議之約定，上訴人以被上訴人經催告未按期給付買賣價款及訂定該契約書為由，解除系爭買賣協議，不生契約解除之效力，為原審本於認事、採證及契約解釋之職權行使，合法確定之事實。原審因而為上訴人不利之判決，難認有何違背法令。上訴論旨，猶就原審採證、認事及契約解釋之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

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、第86條第1項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　2　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　林　大　洋

法官　陳　玉　完

法官　蕭　芳　菁

法官　陳　毓　秀

法官　李　文　賢

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　7　　日