

最高法院民事判決

109年度台上字第1541號

上訴人 帝榮建設股份有限公司

法定代理人 林培雯

上訴人 李游換

李清逢

林銘傑

共同

訴訟代理人 王聖舜律師

郭乃寧律師

被上訴人 吳佳臻

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國107年12月25日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第859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。

理 由

本件被上訴人主張：伊於民國100年10月18日與上訴人帝榮建設股份有限公司（下稱帝榮公司）簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約），與上訴人李游換、李清逢、林銘傑（下稱李游換等3人）簽立土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭契約），購買帝榮公司在李游換等3人所有坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上興房屋即○○101別墅社區編號第K5、K6、L1房屋（下稱系爭房屋，與坐落土地合稱系爭房地）。嗣系爭房屋完工後，有多處裂痕、漏水情形，伊屢次要求帝榮公司修繕未果，且帝榮公司未依約辦理交屋，伊乃依系爭房屋契約第13條第2款、系爭土地契約第7條第2款之約定，於106年2月2日發函向帝榮公司表示解除系爭契約。系爭契約係因上訴人違約而經伊合法解除，伊得依系爭房屋契約第17條第1款、系爭土地契約第10條第1款之約定，請求帝榮公司返還已受領之房屋價金新臺幣（下同）1663萬元及給付違約

01 金462萬元，李游換等3人返還已受領之土地價金426萬元及給付
02 違約金426萬元等情，求為命帝榮公司給付2125萬元、李游換等3
03 人給付852萬元，及均自106年4月28日起加付法定遲延利息之判
04 決。嗣於原審追加依民法第259條規定為同一請求（被上訴人之
05 請求逾上開範圍部分，業受敗訴判決確定）。

06 上訴人則以：帝榮公司於104年12月1日寄發對保通知書通知被上
07 訴人辦理對保，復於同年月16日寄發第26期款繳納通知書予被上
08 訴人，其迄未依約辦理對保，亦未繳款，帝榮公司依約於其繳清
09 價款前原無通知交屋之義務，然帝榮公司仍於105年5月20日寄發
10 交屋通知書予被上訴人，而被上訴人所指系爭房屋漏水等瑕疵，
11 係因其修改工程所致，不可歸責於帝榮公司，且該瑕疵不影響系
12 爭房屋滿足居住之目的，於通知交屋時已修繕達可居住之狀態，
13 其後亦均按被上訴人之要求修繕，被上訴人自不得據以解除系爭
14 契約等語，資為抗辯。

15 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
16 聲明，無非以：被上訴人於100年10月18日與帝榮公司簽訂系爭
17 房屋契約，與李游換等3人簽訂系爭土地契約，購買系爭房地，
18 其房屋及土地總價、已繳價款均詳如原判決附表所示。依系爭房
19 屋契約第12條約定，帝榮公司於領得使用執照後，應先通知被上
20 訴人進行驗屋，並依被上訴人於交屋驗收單所載瑕疵或未盡事宜
21 ，於限期內完成修繕，經雙方複驗合格後，接通水、電力及完成
22 瓦斯配管埋設，再通知被上訴人辦理交屋。又依系爭房屋契約第
23 13條第2款及系爭土地契約第7條第2款之約定，帝榮公司於系爭
24 房屋辦理所有權第1次登記、李游換等3人於使用執照核發後，逾
25 1年無法通知交屋時，被上訴人得解除系爭契約。帝榮公司於104
26 年12月6日取得系爭房屋之使用執照，於105年1月27日完成系爭
27 房屋所有權第1次登記。上訴人雖抗辯其已於105年5月20日寄發
28 交屋通知書予被上訴人，於同年月23日由傳家寶管理中心代為收
29 受等語。惟被上訴人於同年12月20日寄發存證信函予帝榮公司，
30 限期1個月改善系爭房屋之漏水瑕疵；帝榮公司則於同年月26日
31 以存證信函回覆該公司有積極監管處理房屋滲水事宜，且會於交

01 屋時完全處理，可見上訴人於寄發交屋通知時，尚未完成系爭房
02 屋之瑕疵修繕，自無從完成驗屋程序，其所為交屋通知顯不合於
03 契約之約定，難認已生合法通知交屋之效力。則上訴人未依約於
04 105年12月6日或106年1月27日前通知被上訴人辦理交屋，此項遲
05 延係屬可歸責於上訴人之事由所致，是被上訴人於106年2月2日
06 解除系爭契約，自屬有據。又交屋通知僅係通知已修繕系爭房屋
07 之瑕疵及無未盡事宜，非實際點交系爭房屋，而上訴人在辦理房
08 屋點交時，固得以被上訴人未繳清價金而拒絕交屋，然於此之前
09 仍應踐行系爭契約第12條第2款所定通知交屋義務。是縱被上訴
10 人有未繳納款項或未配合辦理對保之情事，上訴人既未依約履行
11 其通知交屋之義務，被上訴人據以解除契約，自為合法。依系爭
12 土地契約第10條第1款、系爭房屋契約第17條第1款之約定，解約
13 時，李游換等3人、帝榮公司應分別退還被上訴人已繳之土地價
14 款、房屋價款，並應分別賠償按土地總價、房屋總價15%計算之
15 違約金，如賠償金額超過已繳價款者，以已繳價款為限。被上訴
16 人已繳土地價款426萬元、房屋價款1663萬元，依約得請求李游
17 換等3人、帝榮公司賠償之違約金依序為426萬元、462萬元，是
18 被上訴人請求李游換等3人、帝榮公司依序給付852萬元、2125萬
19 元，及均自106年4月28日（起訴狀繕本於同年月12日送達）起加
20 付法定遲延利息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。
21 惟查系爭房屋契約第12條約定：「一、乙方（即帝榮公司）依約
22 完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自
23 來水、電力、天然瓦斯…後，通知甲方（即被上訴人）於7日內
24 進行驗屋，甲方就本戶房屋有瑕疵或未盡事宜，得一次詳細載明
25 於交屋驗收單，由乙方限期完成修繕；…二、乙方應於前款程序
26 完成後，並接通水、電力及完成瓦斯配管理設，通知甲方辦理交
27 屋。除本戶房屋有明顯瑕疵以致不能達到居住之目的外，甲方應
28 於收到乙方交屋通知日起10日內配合辦理交屋手續並不得藉故拒
29 絕或遲延辦理交屋。…三、交屋時雙方應履行之義務：…甲方應
30 繳清本契約所有應付款項並完成一切交屋手續」；又系爭房屋契
31 約第13條第2項、系爭土地契約第7條第2項約定，上訴人如逾房

01 屋產權第1次登記、使用執照核發後1年以上無法通知交屋時，被
02 上訴人得解除契約，惟非可歸責於上訴人之事由致交屋遲延者，
03 不在此限（見一審卷一第12、76頁）。而上訴人於事實審抗辯：
04 被上訴人所指系爭房屋漏水等瑕疵，係因其要求變更窗戶大小所
05 致，不可歸責於帝榮公司，且該瑕疵不影響系爭房屋滿足居住之
06 目的，帝榮公司亦已依被上訴人之要求修繕完畢；而被上訴人未
07 依約繳納第26期款、產權移轉登記等規費，亦未配合辦理對保手
08 續，伊依約得拒絕交屋予被上訴人，系爭房屋迄未點交，係可歸
09 責於被上訴人之事由所致，依系爭房屋契約第13條第2項、系爭
10 土地契約第7條第2項之約定，被上訴人不得解除契約等語，並提
11 出繳款通知書、催繳通知書、存證信函、郵局大宗函件單、投遞
12 簽收清單、回執、承購戶室內裝修工程變更增減費用計算及確認
13 表、系爭房屋照片、錄影光碟為證（見一審卷一第173至176、18
14 5至198頁，卷二第6、7、74至124頁）。則系爭房屋究存有如何
15 之瑕疵？該瑕疵已否使系爭房屋不能達到居住之目的？被上訴人
16 有否依約繳納價金及相關費用？其有否拒絕繳款之正當事由？上
17 訴人迄未完成交屋手續，是否有不可歸責之事由？攸關被上訴人
18 解除系爭契約是否合法，均應予以釐清。乃原審未遑詳查審認，
19 遽謂上訴人遲延通知交屋，被上訴人據以解除契約為合法，進而
20 為上訴人不利之判決，不免率斷。上訴論旨，指摘原判決上開部
21 分違背法令，求予廢棄，非無理由。
22 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
23 478條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 109 年 7 月 17 日

25 最高法院民事第三庭

26 審判長法官 高孟 焄

27 法官 袁靜 文

28 法官 邱璿 如

29 法官 徐福 晉

30 法官 彭昭 芬

31 本件正本證明與原本無異

01 書 記 官
02 中 華 民 國 109 年 7 月 21 日