# 最高法院民事判決

109年度台上字第3215號

上　訴　人　陳德任
訴訟代理人　錢裕　國律師
被上訴人　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
被上訴人　楊碧玲

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國108年12月10日臺灣高等法院第二審判決（108年度上字第60號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人各給付新臺幣四百十五萬元本息及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

一、上訴人主張：伊及配偶訴外人陳心慧於民國101年8月25日與被上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲分別簽定透天房屋預定買賣合約書（下稱房屋買賣合約）、透天土地預定買賣合約書（下合稱系爭房地買賣合約），購買湯城世紀建案丁區編號J棟36號房屋及坐落基地應有部分（下合稱系爭房地），約定總價金新臺幣（下同）920萬元，已繳價金260萬元及瓦斯管線費用17萬元。陳心慧業於103年7月5日將其就系爭房地買賣之權利義務轉讓予伊。系爭房地原應於102年12月15日完工並取得使用執照，詎總瑩公司遲至106年4月20日始取得使用執照，且迄未完工。伊於107年7月5日發函解除系爭房地買賣合約，被上訴人於翌日收受，應依不真正連帶關係返還已付價金277萬元及依總價15%計算之違約金138萬元。爰依房屋買賣合約第21條第1項約定、民法第259條第1款、第2款規定，求為命被上訴人各給付415萬元及法定遲延利息，如任1人為給付時，他人於給付範圍內，免給付責任之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、被上訴人則以：總瑩公司已於106年4月20日取得使用執照，依債之本旨提出給付，且於106年7月21日以存證信函對上訴

人解除系爭房地買賣合約，參以上訴人持續履約，並經臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）於107 年1月9日核貸，卻於107 年7月5日以逾期取得使用執照為由解約，有違誠實信用原則，於法不合等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審所為命被上訴人不真正連帶各給付 415萬元本息之判決，改判駁回上訴人在第一審之訴，理由如下：

㈠依房屋買賣合約第10條第1、2項及第21條第1 項約定，總瑩公司應於102年12月15日前取得使用執照，如逾期6個月，視同總瑩公司違約。上訴人最早得於逾期6個月加計2日因颱風停止上班上課日數即103年6月17日解除契約，惟其未行使解約權利，於103年12月20日、105年6月17日分別繳款8萬元、4萬元，復於106 年5月11日經總瑩公司通知繳納取得使用執照款項4萬元，更於同年8月19日以存證信函回覆被上訴人其查證後無須補繳財力證明，亦於同年12月18日以電子郵件傳送薪資資料予土地銀行承辦人，並經土地銀行於107年1月 9日核貸，再於107年3月12日繳納貸款差額92萬元，嗣卻於107 年7月5日方以律師函通知被上訴人，以逾期取得使用執照為由，依房屋買賣合約第21條第1 項約定，解除系爭房地買賣合約。上訴人逾4 年期間明知得解除契約卻消極未行使，反而積極為繳款、對保等諸多履行契約之行為，已足令被上訴人合理信賴上訴人不行使解除契約之權利，因而辦理後續所有權移轉之相關事宜，於107年6月11日繳納契稅、於 107年6月13日通知上訴人驗屋，故上訴人於107年7月5日行使解除契約權利，致已核定貸款尚未撥付，系爭房地所有權迄今未移轉登記，亦無法任意另行處分，足以令被上訴人陷於窘境。上訴人雖主張其繼續履約係為避免違約，且其非法律專業人士而須研究契約，嗣發覺遲延嚴重且設施未完成，方主張解除契約云云，然均未舉證證明其曾向被上訴人表明係為避免違約而繼續履約之保留意思。且總瑩公司於106年4月20日取得使用執照後，遲延取得使用執照之狀態已確定，上訴人仍繼續繳款、對保、驗屋而為履約行為，遲於1年2個月又

15日後之107 年7月5日方解除契約，核與其所辯係因嗣後發覺遲延嚴重方解除契約云云不符，難認可信。

㈡綜上，上訴人行使解除系爭房地買賣合約之權利，有違誠實信用原則，其解約應不合法，其依上開約定請求被上訴人返還價款277萬元及賠償違約金138萬元，並負不真正連帶責任，難認有據，不能准許。

四、本院判斷：

㈠按權利人就其已可行使之權利一再不為行使，且已達相當之期間，並因其行為造成特殊情況，足以引起義務人之正當信任，以為權利人不欲行使其權利，或不欲義務人履行其義務，經斟酌該權利或義務之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經濟情況及其他一切因素，認為權利人再出而行使權利，足以令義務人陷入窘境，有違事件之公平及個案之正義時，始得認權利人所行使之權利有違誠信原則而應受限制，此即為「權利失效原則」。

㈡原審雖認定：上訴人最早得於103年6月17日解除契約，惟其未行使解約權，而於103年12月20日、105 年6月17日分別繳款8萬元、4萬元，於106年5月11日繳納總瑩公司領取使用執照期款4萬元，復於同年8月19日以存證信函回覆貸款無須補繳財力證明，於同年12月18日以電子郵件傳送薪資資料予土地銀行承辦人並經該銀行核貸，再經總瑩公司通知後於 107年3 月12日繳納貸款差額92萬元，被上訴人因而辦理後續所有權移轉之相關事宜，於107年6月間繳納契稅及通知上訴人驗屋。則上訴人於107 年7月5日行使解除契約權利，致已核定貸款尚未撥付，系爭房地所有權迄今未移轉登記，亦無法任意另行處分，足以令被上訴人陷於窘境，故上訴人解約為不合法等情。惟被上訴人以營造建屋買賣為業，不論買方履約與否，似均必須繼續完成建案，上訴人於一定時間不行使解約權，是否確已造成被上訴人及時再為出售系爭房地之利益損失？除該再為出售利益外，被上訴人尚有何值得保護之其他特殊情況？又被上訴人於上訴人解約前之106年7月21日

，即先以存證信函催告上訴人限期履約，逾期將解除契約，似見被上訴人亦未信賴兩造買賣關係將續存不變，其有何信賴上訴人不解約之特殊狀況？另上訴人抗辯其繼續繳款、申辦貸款、遵期驗屋，均屬避免違約遭被上訴人解約之履約行為，並無違反誠信原則，是否全無可採？衡量上訴人繼續履約情形、遲未解約之因素，及造成被上訴人信賴狀況所生之損害，上訴人遲延解約是否已達違反誠信原則而有權利失效原則之適用，非無進一步研求之必要。

㈢綜上，原審漏未就上開事項詳予查明審究，逕適用權利失效原則，認上訴人解除權已失其效力，所為不利上訴人之判決，自有理由不備之違誤。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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　　109　　年　　12　　月　　23　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　沈　方　維

法官　鍾　任　賜

法官　張　競　文

法官　陳　麗　芬

法官　陳　毓　秀

本件正本證明與原本無異

書　記　官

最高法院民事裁定

本件判決主文欄所載「原判決關於駁回上訴人請求被上訴人各給付新臺幣四百十五萬元本息及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。」，應更正為「原判決關於駁回上訴人請求被上訴人各給付新臺幣四百十五萬元本息之訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。」

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　6　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　沈　方　維

法官　鍾　任　賜

法官　張　競　文

法官　陳　麗　芬

法官　陳　毓　秀

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　6　　日