最高法院民事判決

109年度台上字第504號

上　訴　人　李芳珠
訴訟代理人　粘舜權律師
　　陳展誌律師
被上訴人　鋒勳建設股份有限公司
法定代理人　謝明勳
訴訟代理人　黃勝文律師

上列當事人間請求解除買賣契約等事件，上訴人對於中華民國107年6月27日臺灣高等法院第二審判決（105 年度上字第1201號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件上訴人主張：兩造於民國104年5月15日簽訂「鋒勳鴻觀」房屋預定買賣契約書（下稱房屋買賣契約）、土地預定買賣契約書（下稱土地買賣契約，與房屋買賣契約合稱系爭契約），由伊以新臺幣（下同）1,150 萬元購買被上訴人興建之「鋒勳鴻觀」建案B棟8樓房屋及坐落基地應有部分（下稱系爭房地），並陸續繳付價金382萬元，扣除交屋款5萬元，僅需貸款763 萬元。詎被上訴人擅將價金提高157萬元，於105年1月間要求伊簽發面額920萬元本票，作為辦理貸款之擔保，否則拒絕辦理系爭房地所有權移轉登記，更於同年8月12日違約出售他人，同年9月5 日辦畢所有權移轉登記，已屬給付不能。伊已解除系爭契約，被上訴人即應返還伊繳付之價金382萬元，並給付違約金172萬5,000 元，及追加請求遲延利息66萬0,404元等情。爰依房屋買賣契約第23條第1項、土地買賣契約第11條第1 項約定（下稱系爭約定），及民法第226條、第259條、第260條規定，求為命被上訴人給付620萬5,404元之判決。

被上訴人則以：訴外人謝麗真於103年12月24日以1,150萬元向伊購得系爭房地，嗣轉賣上訴人賺取權利金157 萬元，兩造因而以換約方式另行簽訂系爭契約。上訴人繳付之382 萬元，扣除權利

金157萬元、交屋款5萬元後，尚應辦理貸款920 萬元，伊並未提高價金，經多次函催上訴人履約未獲置理，始將系爭房地另售他人，及依法解約等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，無非以：兩造簽訂系爭契約，由上訴人以1,150 萬元購買系爭房地，並陸續繳付價金382 萬元之事實，為兩造所不爭。依證人江達立、林東陽之證述，足見上訴人除需繳付價金1,150 萬元外，尚需支付謝麗真權利金157 萬元，被上訴人同意謝麗真轉賣系爭房地，與房屋買賣契約第21條、土地買賣契約第12條之約定無違。對照系爭契約所載付款方式，再參酌被上訴人開立之發票金額加總、林東陽簽收之支出證明單、謝麗真104 年度綜合所得稅電子結算（網路）申報收執聯，可見上訴人繳付382 萬元乃系爭房地1至5期之款項225萬元，及應給付謝麗真之權利金157萬元。該權利金之法律關係存在於上訴人與謝麗真之間，兩造就系爭房地之權利義務關係仍依系爭契約決之。被上訴人銷售系爭房地並未違反房屋買賣契約第29條第1項、土地買賣契約第16條第1項之約定。其次，被上訴人既未提高價金，上訴人據以解除系爭契約及為相關請求，均屬無據，不能准許。另上訴人未依被上訴人通知辦理貸款相關事宜，拒絕繼續履約，已違反房屋買賣契約第23條第2項、土地買賣契約第11條第2項之約定，被上訴人於106年2月2 日寄發存證信函解除系爭契約，於法有據，上訴人即不得再以被上訴人違約為由，解除系爭契約及為相關請求。況上訴人於105年10月13 日寄發之存證信函（下稱系爭存證信函），並未提及解約之事，難認其已依該函解除系爭契約。從而，上訴人依系爭約定，及民法第226條、第259條、第260 條規定，請求被上訴人給付620萬5,404元，為無理由，不能准許等詞，為其判斷之基礎。

按所謂訴訟標的，係指為確定私權所主張或不認之法律關係，欲法院對之加以裁判者而言。該法律關係為何，依民事訴訟法第244條第1項第2 款規定，須依原告起訴時所主張之原因事實特定之。如原告就訴訟標的法律關係之主張尚有不明瞭或不完足者，法

院應依民事訴訟法第199條第2項或第199條之1第1 項規定闡明之。查上訴人於第一審起訴時，係以被上訴人擅將價金提高157 萬元，其已解除系爭契約為由，以起訴狀繕本為解除系爭契約之意思表示，請求被上訴人回復原狀而返還價金及給付違約金（一審卷10、11、96、114 頁）；嗣於原審則陳稱：被上訴人於系爭契約存續期間之105年8月12日（按第一審於同年7月28 日宣示判決），違約將系爭房地出售他人，同年9月5日辦畢所有權移轉登記，已屬給付不能，而以系爭存證信函為解除系爭契約之意思表示（原審卷第五宗192、193、240 頁）。則上訴人於原審所述，究屬追加訴訟標的法律關係（被上訴人所抗辯，同上卷239 頁），抑或補充法律上之陳述或因情事變更以他項聲明代最初之聲明（上訴人所主張，同上卷192、239頁）？尚不明瞭，且關涉原審審理之範圍及判決確定後既判力客觀範圍之判定，法院自應先予釐清，並視其情形為適當之闡明。乃原審審判長未向當事人發問或曉諭，令其就訴訟標的法律關係部分，為必要之陳述，已有可議。次按契約之解除，乃就現已存在之契約關係而以溯及的除去契約為目的，於契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務，除法律或契約另有規定或約定外，應依民法第259 條規定辦理，不論其行使解除權之主體及事由為何。查上訴人於起訴時主張被上訴人提高價金而違約，於原審主張被上訴人給付不能而違約，所為之解除系爭契約均不合法，而被上訴人於原審審理中之106年2月2 日寄發存證信函解除系爭契約為合法，為原審認定之事實。則上訴人起訴之主要依據，既係系爭契約解除後之回復原狀請求權，縱認上訴人之解除權與被上訴人之解除權為不同之形成權，各權利之原因事實不同而為不同之訴訟標的，法院審判長亦應類推適用民事訴訟法第199條之1第1 項規定，曉諭上訴人敘明或補充之，尚不得僅以上訴人解約不合法，即謂其回復原狀而返還價金及給付違約金之請求，暨遲延利息之追加請求均為無理由。原審未詳予審認明晰，逕為上訴人不利之判決，自有未洽。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

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　　5　　月　　13　　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　陳　靜　芬

法官　張　競　文

法官　李　寶　堂

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　25　　日