最高法院民事判決

110年度台上字第2214號

上　訴　人　台灣肥料股份有限公司
法定代理人　黃耀興
訴訟代理人　陳添信律師
　　李宗憲律師
被上訴人　曹綺年
訴訟代理人　洪士傑律師
　　楊馥璟律師
　　李永然律師
　　陳宜鴻律師
　　翁呈瑋律師
上　訴　人　趙東洲
訴訟代理人　洪士傑律師
　　李永然律師
　　陳宜鴻律師
　　翁呈瑋律師

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109年12月29日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第124號），各自提起上訴、一部上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人趙東洲請求上訴人台灣肥料股份有限公司給付新臺幣貳仟肆佰壹拾捌萬元之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人台灣肥料股份有限公司之上訴駁回。

第三審訴訟費用關於駁回上訴部分，由上訴人台灣肥料股份有限公司負擔。

理　由

本件上訴人趙東洲及被上訴人曹綺年主張：伊於民國100年2月24日與對造上訴人台灣肥料股份有限公司（下稱台肥公司）簽訂房屋土地預定買賣合約書，分別向台肥公司買受「○○○○」預售建案之A棟A3戶10樓、14樓房地（均含 2停車位，下分稱系爭10

樓、14樓房地，合稱系爭房地；其買賣契約合稱系爭契約，分稱系爭10樓、14樓買賣契約），價金依序為新臺幣（下同） 8,060萬元、 8,140萬元。系爭10樓房地有原判決附表（下稱附表）一之瑕疵，系爭14樓房地有附表一編號1至3之瑕疵，均構成不完全給付，且台肥公司依序於108年5月6日、105年10月28日將系爭10樓、14樓房地所有權移轉登記予他人，致陷於給付不能。趙東洲、曹綺年已分別為附表二、三所示之解約意思表示，而合法解除系爭契約。台肥公司應返還趙東洲已付價金2,126萬1,071元，並給付趙東洲按房地總價15%計算之違約金或損害賠償1,209萬元，扣除台肥公司已返還之917萬1,071元，台肥公司尚應給付趙東洲2,418萬元。另台肥公司應返還曹綺年已付價金 2,166萬9,962元，扣除其已返還 945萬9,962元，尚應返還1,221萬元。爰依系爭契約第26條第2項、民法第259條第1、2款、第227條、第231條、第360條、第226條第1項規定，求為命台肥公司給付㈠趙東洲2,418萬元，㈡曹綺年 1,221萬元及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決（趙東洲、曹綺年逾上述聲明之請求，業經判決敗訴確定）。

上訴人台肥公司則以：否認系爭房地有瑕疵或不完全給付情事。趙東洲及曹綺年之解約均不合法。伊業於 105年3月9日、108年3月21日合法解除系爭契約，自得將系爭房地另行出售他人等語，資為抗辯。

原審審理結果以：趙東洲、曹綺年與台肥公司簽訂系爭契約，各以總價8,060萬元、8,140萬元，向台肥公司購買系爭10樓、14樓房地，並已分別支付價金2,126萬1,071元、2,166萬9,962元。系爭房地於 103年12月4日取得使用執照。系爭契約第17條第3項約定：「甲方（即買方）應於交屋通知日起 7日內配合辦理交屋手續，若甲方於乙方（即賣方台肥公司）通知交屋日起 7日內因可歸責甲方之事由致遲延未辦理交屋手續，視同交屋完成。自第 8日起，乙方即不負保管責任及各項稅費之代繳責任，並視為甲方同意乙方對本合約應履行之義務全部履行完畢，且甲方尚未繳清之各期款項，乙方得依本約第26條第 1項之規定辦理。」第26條

第1項約定：「甲方如有違反本合約第8條第3項逾期繳款達2個月，或第 9條辦理貸款約定，或本合約之各項規定，並經乙方以書面催告仍未於通知期限內履行者，乙方得解除本合約，並得沒收甲方已繳價款，作為乙方重行出售本戶房地所需費用及稅捐之抵償、損害賠償及懲罰性違約金，本戶房地及車位則由乙方收回。但前述金額以本合約買賣總價款之 15%計算之金額為限，乙方如另有損害者，並得要求甲方賠償。」台肥公司於 104年6月2日、105年1月14日僅函請曹綺年辦理交屋，非屬系爭契約第26條第 1項所定之書面定期催告。趙東洲、曹綺年雖未依台肥公司通知至現場進行交屋手續，惟台肥公司既未依系爭契約第26條第 1項約定以書面定期催告趙東洲、曹綺年給付剩餘價金，其於同年3月9日發函解除系爭契約，難認合法，不生解約之效力。台肥公司於同年10月28日將系爭14樓房地出售他人並辦理所有權移轉登記完竣，其對曹綺年已無法履行移轉系爭14樓房地所有權之義務，屬因可歸責於己之事由而給付不能。曹綺年依民法第 256條規定，解除系爭14樓買賣契約，自屬合法。台肥公司已返還曹綺年價金945萬9,962元，曹綺年得依民法第 259條規定，請求台肥公司返還賸餘價金 1,221萬元。次查，依系爭10樓房屋最後之驗屋記錄表記載，趙東洲認系爭10樓房地缺失為「1.客廳石英磚不平整，接縫殘膠。2.浴室地磚高低不平整，地磚周圍未做加工處理。3.客廳落地紗窗推拉卡卡，再做調整。4.排油煙機有水漬再清潔保養。5.交屋前保護紙拆除並清潔乾淨。」，上開地坪瑕疵經第一審委請臺北市建築師公會鑑定認修復費用為14萬8,500 元。至趙東洲所提停車場淹水照片、通訊軟體之對話截圖無法證明淹水成因；其所提解說資料為私人製作之簡報檔案，無從作為附表一編號4至8瑕疵之佐證。而臺灣臺北地方法院 105年度重訴字第1090號判決（下稱第1090號判決）尚未確定，且該判決僅認買方就附表一編號6至8所示瑕疵，得依序請求減少價金3,000元、120萬元、35萬元左右，合計不足 200萬元，與趙東洲所負之給付價金尾款義務顯不相當，趙東洲尚不得據此為全部尾款之同時履行抗辯。況依系爭契約第20條第 3項約定，買方不得以共有部分或公共

設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由拒絕交屋及繳交應付款項。趙東洲未依台肥公司通知辦理交屋，已屬受領遲延，其於 106年6月5日發函解除系爭10樓買賣契約，即不合法。台肥公司於 108年2月19日函催趙東洲於文到7日內給付系爭10樓房地賸餘價款，趙東洲於同年月20日收受該函猶未給付，台肥公司於同年 3月21日致函趙東洲表明解除該買賣契約，並於翌日送達趙東洲，合於系爭契約第26條第 1項約定，系爭10樓買賣契約於是日解除。台肥公司得依系爭契約第26條第 1項約定沒收以系爭10樓房地總價15%計算之懲罰性違約金1,209萬元，其並已將趙東洲繳付價金扣除上開違約金後之餘款917萬1,071元全數返還。趙東洲已無價金、違約金或損害賠償可資請求。其於台肥公司合法解除系爭10樓買賣契約後，為附表二編號2至4之解約表示，及主張台肥公司應就附表一編號 9、10事由負債務不履行責任，均無庸審究。從而，曹綺年依民法第 259條第1、2款規定，請求台肥公司給付 1,221萬元本息，應予准許；趙東洲依系爭契約第26條第 2項、民法第259條第1、2款、第227條、第231條、第360條、第 226條第1項規定，請求台肥公司給付2,418萬元，不應准許，為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，無須再予論駁之理由，因而維持第一審就上述聲明所為趙東洲、台肥公司敗訴之判決，分別駁回其上訴。

一、廢棄發回部分（即趙東洲請求台肥公司給付 2,418萬元部分）：

按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保証責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人如主張：㈠出賣人應負物之瑕疵擔保責任，依民法第 360條規定請求不履行之損害賠償，則在出賣人為該給付以前，買受人非不得行使同時履行抗辯權。㈡出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得類推適用民法第 226條第 2項規定請求損害賠償；或類推適用給付遲延之法則，請求補正或賠償損害，並有民法第 264條規定之適用。趙東洲於起訴時

已主張系爭房地有使用爐渣之瑕疵（一審卷一第 8頁），原審認其於台肥公司108年3月22日解約後始主張該項瑕疵，而無庸審究，即有可議。依第1090號判決記載，系爭10樓房地所在大樓有附表一編號6至10之瑕疵，其中編號6、8、9之修復費用為50萬元、5,169萬5,820元、518萬0,932元，上開瑕疵及公設部分之其他缺失所造成之污名價值減損比例為2.29%；編號7、10導致之房地價值減損為 1.51%、12.58%。趙東洲主張系爭房地有上開瑕疵，似非全然無據。果爾，該等瑕疵造成房地價值減損達16.38%，能否謂非重大？而趙東洲於接獲台肥公司108年2月19日催告函後，已覆函主張系爭10樓房地存有未經補正之瑕疵及欠缺買賣契約（含公共設施）應有之品質，台肥公司應依約補正，始能同時請求其給付買賣價金等語（原審卷一第133至139頁）。趙東洲並於原審主張上開內容為同時履行抗辯（原審卷二第 127頁）。原審未遑詳加調查系爭房地是否有上開瑕疵？其瑕疵情形如何？遽認趙東洲不得就全部尾款為同時履行抗辯，未免速斷。次按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文，法院為當事人敗訴之判決，而其關於攻擊防禦方法之意見有未記載於判決理由項下者，自為同法第 469條第6款所謂判決不備理由。系爭契約第20條第3項固約定「甲方（即買方）不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由拒絕交屋及繳交應付款項」（一審卷一第 175頁），惟趙東洲於原審主張該條項約定違反誠信原則且顯失公平，依消費者保護法第11、12條規定應屬無效；另趙東洲於原審並主張倘趙東洲違約，其違約金亦不應沒收價金 15%等語（原審卷二第 310頁），似已主張違約金之酌減。原審未說明上開主張何以不足憑採，逕為趙東洲不利之論斷，亦有理由不備之違法。趙東洲上訴論旨，指摘此部分原判決為不當，求予廢棄，非無理由。

二、關於駁回上訴部分（即曹綺年請求台肥公司給付 1,221萬元本息部分）：

原審本於認事、採證及解釋契約之職權行使，合法認定台肥公司

僅通知曹綺年辦理交屋，未依系爭契約第26條第 1項約定定期催告曹綺年給付價金，逕於 105年3月9日發函解除系爭14樓房地買賣契約，不生解約效力；其於同年10月28日將系爭14樓房地出售他人並辦理所有權移轉登記完竣，已陷於給付不能。曹綺年依民法第256條規定，合法解除系爭14樓買賣契約，並得依民法第259條規定，請求台肥公司返還賸餘價金 1,221萬元本息，而以上揭理由為此部分台肥公司敗訴之判決，經核於法洵無違背。台肥公司上訴論旨，猶就原審採證、認事、解釋契約之職權行使及其他與判決基礎無涉之理由，指摘此部分原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件趙東洲上訴為有理由，台肥公司上訴為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　2　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　吳　麗　惠

法官　林　麗　玲

法官　張　恩　賜

法官　盧　彥　如

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　14　　日