

最高法院民事判決

110年度台上字第2411號

上訴人 浯洲建設股份有限公司

法定代理人 李國民

訴訟代理人 吳奎新律師

被上訴人 林彥懷

吳艾霓

共同

訴訟代理人 徐嶸文律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國110年1月20日福建高等法院金門分院第二審判決（109年度重上字第6號），提起上訴，本院判決如下：

主文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理由

一、本件上訴人主張：兩造於民國102年8月14日簽訂金門縣○○鎮○○段房屋買賣合約書（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）1060萬元，由被上訴人林彥懷向伊購買坐落金門縣○○鎮○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼金門縣金湖鎮○○里○○000號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）。林彥懷陸續至104年12月3日止共支付370萬元，仍有690萬元未支付。伊已於107年12月10日將系爭房地所有權移轉登記予林彥懷之妻即被上訴人吳艾霓（與林彥懷合稱被上訴人）。伊催告未果，業於108年9月12日通知林彥懷解除系爭契約等情。依系爭契約第22條、民法第254條、第259條第1項第1款、第179條規定，求為判命吳艾霓應將系爭房地所有權移轉登記予伊，及林彥懷應給付伊159萬元本息之判決。

二、被上訴人則以：系爭建物本應於104年8月31日前完工並取得使用執照，因歸責於上訴人事由，遲至107年3月27日始取得使用執照，上訴人解除系爭契約不合法，不生效力，亦無從依系爭契約第22條第3項約定，請求給付違約金159萬元等語，資為抗

01 辯。

02 三、原審審理結果，以：

03 (一)上訴人與林彥懷於102年8月14日簽訂系爭契約，約明系爭房地
04 總價1060萬元；林彥懷陸續給付上訴人計370萬元，尚餘690萬
05 元未交付（下稱系爭契約餘款）。系爭建物於107年3月27日取
06 得使用執照，上訴人於同年12月10日將系爭房地所有權移轉登
07 記予吳艾霓；系爭房地所有權狀由上訴人收執，未交予林彥懷
08 等事實，為兩造所不爭。

09 (二)依系爭契約第9條、第13條約定，上訴人負有於104年8月31日
10 前完工、取得使用執照，及於領得使用執照6個月內進行瑕疵
11 修繕、通知交屋等義務；林彥懷則負有繳清款項之義務，且互
12 為對待給付。系爭建物於107年3月27日取得使用執照，上訴人
13 遲至同年12月10日始將系爭房地所有權移轉登記予吳艾霓，上
14 訴人就系爭契約之履行，有給付遲延之情，且該遲延係可歸責
15 於上訴人事由所致。

16 (三)按債權人解除權之行使，須具備債務人負有給付遲延責任，及
17 債權人已定相當期限催告債務人履行而未於期限履行之要件。
18 上訴人雖主張其已於108年9月12日以林彥懷遲延給付系爭契約
19 餘款，經其催告辦理交屋並繳交贖餘款項遭拒為由，發函予被
20 上訴人解除系爭契約，請求給付違約金及返還系爭房地。惟上
21 訴人所提107年6月1日簡訊、同年10月1日及108年3月14日律師
22 函，其內容並未催告林彥懷履行繳款義務，上訴人所為催告，
23 不生逾期得解除系爭契約之效力。

24 (四)吳艾霓因系爭契約經林彥懷指定為登記名義人而取得系爭房地
25 所有權，上訴人解除系爭契約既不生效力，吳艾霓取得系爭房
26 地所有權即非無法律上之原因。從而，上訴人主張解除系爭契
27 約後，依民法第254條、第259條第1項第1款、第179條規定，
28 請求吳艾霓將系爭房地所有權移轉登記予伊，及依系爭契約第
29 22條約定，請求林彥懷給付159萬元之違約金，俱無理由，為
30 其心證之所由得，並說明上訴人其餘主張及聲明證據為不足取
31 及無須再予審酌之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判

01 決，駁回其上訴。

02 四 本院之判斷：

03 (一) 按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕
04 自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。又債務人享有
05 同時履行抗辯權者，於未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任
06 ，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除
07 。

08 (二) 查上訴人與林彥懷依系爭契約第9條、第13條約定互負債務，
09 上訴人負有於104年8月31日前完工、取得使用執照，及於領得
10 使用執照6個月內進行瑕疵修繕、通知交屋等義務；林彥懷則
11 負有繳清買賣款項之義務。惟上訴人未如期於104年8月31日前
12 完成系爭建物及取得使用執照，遲至107年3月27日始取得系爭
13 建物使用執照，於同年12月10日將系爭房地所有權移轉登記予
14 吳艾霓等情，為上訴人所不爭，則林彥懷於108年3月7日委請
15 律師發函予上訴人，以上訴人未依約完成系爭建物取得使用執
16 照具有可歸責事由，應負給付遲延利息責任，及以系爭契約餘
17 款與上訴人應付遲延利息相抵銷，請求上訴人完成受領價金及
18 交屋程序，並行使同時履行抗辯權等語（一審卷109至117、16
19 3至167頁，二審卷87頁），經上訴人於同年月11日收受（一審
20 卷121、123頁），即係主張於上訴人依系爭契約第13條第1項
21 第1款約定，在交屋時付清其因遲延完工所應付之遲延利息，
22 及以之與系爭契約餘款相抵銷前，林彥懷得拒絕給付系爭房地
23 未付餘款。依上說明，林彥懷已於上訴人108年9月12日以其遲
24 延給付系爭契約餘款主張解除該契約前，合法提出同時履行之
25 抗辯，即可溯及免除其遲延責任，並無違約。則上訴人於該日
26 以林彥懷經催告仍拒絕繳納系爭契約餘款，已給付遲延，主張
27 解除系爭契約，難謂有據。原審雖以上訴人所為催告不生逾期
28 解除系爭契約效力，駁回上訴人上開請求，未論及被上訴人何
29 以得免除遲延責任之同時履行抗辯權之行使，理由略有未足，
30 惟其結果並無二致，仍應予維持。上訴論旨，仍就原審取捨證
31 據、認定事實、解釋契約及適用法律之職權行使，暨其他贅述

01 與不影響判決結果之理由，指摘原判決違背法令，求予廢棄，
02 非有理由。

03 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449
04 條第2項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 110 年 9 月 15 日

06 最高法院民事第七庭

07 審判長法官 魏 大 曉

08 法官 李 寶 堂

09 法官 李 文 賢

10 法官 邱 瑞 祥

11 法官 林 玉 珮

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官

14 中 華 民 國 110 年 9 月 22 日