

最高法院民事判決

110年度台上字第350號

上訴人 利寶投資股份有限公司

法定代理人 何柏翰

訴訟代理人 謝進益律師

黃健誠律師

被上訴人 宏山林建設股份有限公司

法定代理人 廖乾宏

訴訟代理人 張人志律師

陳瓊苓律師

吳奕璇律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，上訴人對於中華民國 109 年 3 月 30 日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第 549 號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴人之法定代理人已由何榮生變更為何柏翰，有該公司變更登記表可稽，業據何柏翰具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。合先敘明。

次查本件上訴人主張：伊於民國 102 年 1 月 24 日與被上訴人簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），買受被上訴人之赫里翁建案（下稱系爭建案）A1 棟 3 樓房屋、A5 棟 5 樓房屋（下稱系爭房屋），約定價金依序為新臺幣（下同）1,739 萬元、1,862 萬元，與坐落基地價金合計各為 5,796 萬元、6,205 萬元，伊已依約給付買賣價金 1,739 萬元、1,862 萬元，依系爭契約第 11 條第 1 項約定系爭建案應於 104 年 6 月 30 日之前完工，卻延至 105 年 6 月 8 日始取得使用執照視為完工，依同契約第 25 條之約定，伊自得於同年 7 月 21 日解除系爭契約，並依民法第 259 條規定及系爭契約第 25 條之約定，請求被上訴人返還已付價金，及依上開房地總價百分之 15 計算之違約金，合計 5,401 萬 1,500 元等情。爰求為命被上訴人如數給付，及加計自 105 年 10 月 27 日起之法定遲延利息。

01 被上訴人則以：系爭契約第11條第1項雖約定系爭建案應於104年
02 6月30日之前取得使用執照，然上訴人於103年9月11日書面同意
03 延長系爭建案完工期限至104年12月31日，且該建案施工期間因
04 天災無法施工24日、清除不能預見之舊基礎、舊基樁及改善軟爛
05 土質增加工期179日及25日、遭主管機關錯誤勒令停工298日，均
06 非可歸責於伊，應順延系爭工程完工期限，伊於105年6月8日取
07 得使用執照，並未違反系爭契約約定。又上訴人已依伊之通知給
08 付申請使用執照款118萬元，於105年6月30日、7月15日出具「借
09 屋裝潢要求書」（下分稱第一次要求書、第二次要求書），請求
10 伊辦理相關裝潢，可見上訴人願意繼續履約，其於一週後突發函
11 解約，有違誠信原則，構成權利濫用，其解約不生效力。縱上訴
12 人得解除契約，兩造僅就系爭房屋成立買賣契約，未及坐落基地
13 ，且上訴人未因解約受有任何損害，其以房地總價款百分之15計
14 算違約金，實屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。

15 原審廢棄第一審所為命被上訴人給付4,201萬0,500元本息之判決
16 ，改判駁回上訴人該部分之訴，並駁回其上訴，係以：依兩造所
17 簽系爭契約第11條第1項約定：被上訴人於104年6月30日之前應
18 完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以取得使
19 用執照視為完工日。但因天災地變等不可抗力之事由，致不能施
20 工，或因政府法令變更或其他非可歸責於被上訴人之事由，影響
21 期間，得順延其期間等語。查系爭建案施工至102年1月底時發現
22 地下大量深入岩盤之舊基礎、舊基樁，及深層土質嚴重軟爛之情
23 事，非事前地質檢驗所得發現，亦非系爭契約簽訂時所得預料，
24 為處理上開難以施工情形，需額外施工增加工期179日、25日，
25 有系爭建案之現場施工監造祝旺開發股份有限公司（下稱祝旺公
26 司）函文、證人即祝旺公司工程師許峻豪、共同承攬系爭建案之
27 助群營造公司土木技師陳盈光之證言為證，被上訴人為處理上開
28 舊基礎、舊基樁所增加之工期自屬不可歸責，應順延完工期限。
29 另系爭建案業因天災無法施工應順延24日，為兩造所不爭。被上
30 訴人雖抗辯上訴人於103年9月11日出具書面同意延長系爭房屋交
31 屋期限6個月云云，惟上訴人是項同意係以被上訴人施作相鄰8戶

01 房屋拉皮美化等工程為停止條件，而被上訴人實際未施作該工程
02 條件並未成就，自不得順延交屋期限。另臺北市政府都市發展
03 局依建築法第58條規定，勒令系爭建案停工298日，該行政處分
04 未經提起行政爭訟請求撤銷或為其他處置，業已確定，被上訴人
05 以上開行政處分勒令停工係屬錯誤為由，抗辯系爭建案完工期限
06 應予順延，亦無可取。則系爭契約原約定完工期限為104年6月30
07 日，加上上開可順延之日數，系爭建案應於105年2月13日完工，
08 被上訴人迄同年6月8日始取得使用執照，已違反系爭契約第11條
09 約定。然上訴人自105年2月14日起已得行使解約之權利，遲未表
10 示，且於被上訴人通知同年6月8日取得使用執照後，上訴人公司
11 之董事即時任法定代理人何榮生之配偶林秀英於同年6月30日簽署
12 第一次要求書申請借屋裝潢，上訴人再於同年7月4日繳納申請使
13 用執照款，何榮生更於同年6月15日親自到場重新簽署第二次要求
14 書，註明「本人同意拆除輕鋼架天花板，補陽台，所有室內隔間
15 拆除」等語；何榮生簽署第二次要求書之後，上訴人於同年6月16
16 日以蓋用公司大小章為由要求取回該要求書，並於同年6月18日取
17 回正本後即未歸還，有證人即被上訴人系爭建案專員林禹彤之證
18 言為證。上訴人固稱兩造於105年7月15日合意作廢第二次要求書
19 云云，但未舉證證明，難認可採。衡諸上訴人長期不行使解約權
20 利，並於知悉被上訴人逾期完工後，仍依約給付費用及辦理借屋
21 裝潢，足以引起被上訴人之正當信任，認為上訴人無意解約等情
22 節，應認上訴人於105年7月21日再為解除契約之意思表示，有違誠
23 信原則，不生效力，自不得請求返還已付價金及賠償違約金。綜
24 上，上訴人依民法第259條規定及系爭契約第25條約定，請求被
25 上訴人給付5,401萬1,500元及其利息，洵非正當，不應准許等詞
26 為其判斷之基礎。

27 按權利人行使權利，倘與先前行為相矛盾，破壞相對人之正當信
28 賴，有違誠實信用原則者，固不生行使權利之效力，然須權利人
29 先前有外觀行為，足使義務人正當信賴其已不再行使其權利，對
30 義務人有應加以保護之情形，始足當之。查兩造簽立之系爭契約
31 約定，原約定系爭建案應於104年6月30日前完工，但另約定得因天災

地變、法令變更或其他非可歸責被上訴人事由而順延，為原審認定之事實。而原審係於審酌兩造攻防、卷附函文、證言等各項事證綜合研判後，始認定系爭建案之取得使用執照期限應順延至105年2月13日。果爾，系爭建案可順延日數究為若干，兩造既有爭執，猶待法院於訴訟中審認，似此情形，能否得認上訴人於105年2月14日即知被上訴人已逾期違約而得行使解約權利，自非無疑。原審就此未詳加審究，徒以上訴人知悉被上訴人於105年2月13日逾期完工後，長期不行使解約權，並給付費用及借屋裝潢，進而認被上訴人可正當信賴上訴人不解約，已有可議。且原審就上訴人於105年7月21日解約，被上訴人究因此有何應加以保護之情形，並未認定說明，即認上訴人解約有違誠信原則，並嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，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 110 年 5 月 12 日

最高法院民事第二庭

審判長	法官	陳	重	瑜
	法官	梁	玉	芬
	法官	周	舒	雁
	法官	陳	麗	玲
	法官	黃	書	苑

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 110 年 5 月 18 日