

最高法院民事判決

110年度台上字第891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

訴訟代理人 徐嶸文律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，上訴人對於中華民國 109 年6月18日福建高等法院金門分院第二審判決（108年度重上字第7號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回福建高等法院金門分院。

理 由

本件被上訴人主張：伊於民國102年8月14日與上訴人簽訂金門縣○○鎮○○段房屋買賣合約書（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）1,060萬元購買上訴人所建金門縣○○鎮○○段第000建號房屋及坐落基地同段第000-00地號土地所有權全部（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），依約上訴人需於104年8月31日前完工取得系爭房屋使用執照，如逾期，應給付每日按已繳房地價款萬分之5單利計算之遲延利息予伊。迄104年12月3日止，伊已給付價款共計370萬元。上訴人於107年3月27日始取得使用執照，應給付伊遲延利息173萬5,300元，扣除後，伊僅需再給付上訴人價款516萬4,700元。上訴人雖於107年12月10日將系爭房地所有權移轉登記予伊配偶吳艾霓，卻拒絕交屋及交付系爭房地所有權狀予伊等情，依系爭契約之法律關係，求為命上訴人於伊給付516萬4,700元之同時，交付系爭房地並交付系爭房地所有權狀予伊之判決。

上訴人則以：伊於105年3月通知被上訴人繳納地磚完成款30萬元，於107年6月1日通知被上訴人辦理交屋並繳交賸餘款項，均遭拒絕。不得已於108年9月間解除系爭契約，被上訴人已無權請求伊交付房地及所有權狀。被上訴人遲延給付價金，應給付伊遲延利息56萬7,680元，爰以之與被上訴人得請求之遲延利息為抵銷

01 伊遲延取得使用執照係因發生鄰損爭議，經金門縣政府介入處
02 理，非可歸責於伊；縱可歸責，被上訴人請求之逾期違約金亦過
03 高，應予酌減等語，資為抗辯。

04 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：兩
05 造於102年8月14日簽訂系爭契約，由被上訴人以總價1,060萬元
06 向上訴人購買系爭房地，迄104年12月3日止，被上訴人已給付價
07 款共計370萬元，尚餘690萬元未付，為兩造所不爭執。次查系爭
08 契約第9條約定，系爭房屋之建築工程應在104年8月31日之前完
09 成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
10 照，上訴人如逾期，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計
11 算遲延利息予被上訴人；第13條約定，上訴人應於領得使用執照
12 6個月內，通知被上訴人交屋，於交屋時，上訴人應付清因遲延
13 完工所應付之遲延利息於被上訴人。系爭房屋於107年3月27日取
14 得使用執照，上訴人已給付遲延，且係因可歸責於上訴人之鄰損
15 糾紛所造成，上訴人自應給付被上訴人遲延利息共計173萬5,300
16 元（370萬元×萬分之5×938天＝173萬5,300元），該
17 項違約金並未過高，無酌減之必要。上訴人未依約在期限內取得
18 使用執照，被上訴人仍負有依約給付期款價金之義務；上訴人並
19 抗辯已3次催告被上訴人給付價金無效，業於108年9月發函解除
20 契約等語。惟因被上訴人主張行使同時履行抗辯權（原審卷第16
21 1頁），其給付遲延責任業已免除，上訴人在未依債務本旨提出
22 自己給付前，不得催告被上訴人給付價金及解除系爭契約。被上
23 訴人縱因未繳清買賣價金而須計付逾期違約金，亦無從以之抵銷
24 上訴人所負交屋義務。被上訴人未付之價款為690萬元，扣除上
25 訴人應給付被上訴人之遲延利息173萬5,300元，上訴人應於被上
26 訴人給付516萬4,700元之同時，將系爭房地交付被上訴人，併應
27 將所有權狀交付被上訴人。故被上訴人依系爭契約之法律關係，
28 請求上訴人於伊給付516萬4,700元之同時，將系爭房地交付被上
29 訴人，並將系爭房地所有權狀交付被上訴人，為有理由，應予准
30 許等詞，為其判斷之基礎。

31 查債務人享有同時履行抗辯權者，在其行使此抗辯權以前，仍可

發生遲延責任之問題，必須行使以後，始可溯及免責。債權人如已因債務人遲延給付而合法解除契約，債務人即無從再行使同時履行抗辯權。上訴人於事實審抗辯：伊於105年3月通知被上訴人繳納地磚完成款，復依序於107年6月1日、同年10月1日及108年3月14日催告被上訴人繳付賸餘價金無效，已於同年9月12日通知被上訴人解除系爭契約（見第一審卷第117頁，原審卷第37、39頁），並提出Line信息、函文及律師函為證據（見第一審卷第123-131頁，原審卷第47-61頁）。原審係認被上訴人以其於109年4月15日提出之民事綜合辯論意旨狀（見原審卷第141頁以下），為同時履行之抗辯。果爾，倘系爭契約業經上訴人於108年9月間合法解除，則能否謂被上訴人仍得為同時履行之抗辯，其遲延責任已免除，即不無研求之餘地。原審見未及此，未查明上訴人之解約是否合法，遽謂被上訴人給付價金之遲延責任業因其行使同時履行抗辯權而免除，進而為上訴人不利之判斷，已有可議。次按民法第334條第1項本文規定，二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。上訴人於事實審另抗辯：被上訴人因遲延給付價金，應依約給付伊逾期違約金56萬7,680元，得與被上訴人可請求之違約金互相抵銷等語（見第一審卷第255、256頁、原審卷第41、131頁）。倘屬可採，則該債務與被上訴人因上訴人遲延取得使用執照所得請求之違約金173萬5,300元，既均屬金錢債務，如均屆清償期，自非不能互為抵銷。原審誤認上訴人係以之與其所負交屋義務相抵銷，謂其不能抵銷，尤有未合。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 3 月 18 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 陳 國 禎

法官 鄭 純 惠

法官 林 玉 珮

01		法官	謝	說	容
02		法官	李	瑜	娟
03	本件正本證明與原本無異				
04			書	記	官
05	中華民國	110	年	3	月
					24
					日