最高法院民事判決

111年度台上字第1397號

上　訴　人　林美娟
訴訟代理人　許英傑律師
　　陳亭熹律師
　　彭之麟律師
被上訴人　京富開發建設有限公司

法定代理人　邱麒瑞
訴訟代理人　楊閔翔律師
　　黃姵菁律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於中華民國111年1月18日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第507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

一、本件上訴人主張：伊於民國96年1 月14日與訴外人元盟開發股份有限公司（下稱元盟公司）簽訂預售屋買賣契約（下稱系爭預售屋契約），購買中研苑建案（下稱系爭建案）編號第C棟7樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地、配賦之共有部分（合稱系爭房地）。元盟公司因興建系爭建案需要，向第三人遠信國際資融股份有限公司（下稱遠信公司）借款，其等並與第三人板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行，與元盟公司、遠信公司合稱板信銀行3 人）約定系爭建案之相關資產信託登記在板信銀行名下。伊自96年1 月至104年3月間陸續給付元盟公司價金合計新臺幣（下同）203 萬元（下稱系爭價金），系爭建案並於105年3月1日完工，同年8月18日辦理保存及信託登記在板信銀行名下。嗣元盟公司無法繼續內部修繕等後續工程，被上訴人乃與板信銀行3人協議接手續建，並依序於105年10月28日、11月22日與伊簽訂備忘錄（下稱系爭備忘錄）、京富中研成屋買賣契約書（下稱系爭成屋契約），約定被上訴人負

有取得及移轉系爭房地予伊之義務，如違約不過戶，應給付伊500萬元懲罰性違約金及賠償其餘損失，系爭價金並視為兩造買賣價金之一部。被上訴人因有可歸責於己之事由致給付遲延，經伊數次催告拒未履行，系爭成屋契約至遲已於110年1月14日發生解除之效力等情。爰依民法第259條第1款、第2款、第231條第1項、系爭備忘錄、成屋契約之約定，求為命被上訴人給付703萬元，及其中500萬元自起訴狀繕本送達翌日起，203萬元自110年1月14日起，均按年息5%計算利息之判決（上訴人請求203萬元之利息超過自110年1月14日起算部分，經第一審判決駁回後，未提起第二審上訴，已確定）。

二、被上訴人則以：伊尚未取得系爭房地所有權，過戶義務之停止條件尚未成就，伊不負給付遲延及違約責任；伊實際並未受領系爭價金，不負返還義務。伊交付予上訴人之面額500萬元支票（下稱系爭支票），並非懲罰性違約金，上訴人請求之違約金亦過高等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審所為上訴人部分勝訴之判決，改判駁回其在第一審之訴，及維持第一審所為上訴人部分敗訴之判決，駁回其附帶上訴，係以如下理由，為其判斷之基礎：

㈠上訴人與元盟公司簽訂系爭預售屋契約，買受系爭房地，已支付系爭價金；兩造簽訂系爭備忘錄、成屋契約後，被上訴人迄未取得系爭房地所有權並過戶予上訴人，為兩造所不爭。依系爭備忘錄第2、4、5條及系爭成屋契約第4條第1項、第3項、第13條之約定，並參酌兩造簽訂系爭備忘錄及成屋契約之緣由，可知兩造簽訂系爭備忘錄、成屋契約之目的，係上訴人讓與其對元盟公司之債權，由被上訴人出面洽商續建事宜，並於取得系爭房地所有權後，移轉所有權予上訴人，故係就被上訴人履行移轉系爭房地所有權予上訴人之義務，附有不確定期限清償期之約定，而非附條件之約款。

㈡被上訴人能否依約履行過戶予上訴人之義務，繫於遠信公司能否依約移轉系爭房地所有權予被上訴人之不確定事實，上訴人主張被上訴人依約負有取得系爭房地之義務，委不足採。被上

訴人所負過戶義務之不確定期限迄未屆至，上訴人多次催告被上訴人辦理系爭房地所有權過戶，並以被上訴人不履約為由解除契約，不生定期催告及解除系爭成屋契約之效力。

㈢系爭成屋契約未經合法解除，上訴人依民法第259條第1款、第2款，請求被上訴人返還203萬元本息，並無理由。被上訴人依系爭成屋契約所負過戶義務之清償期既未屆至，並無給付遲延之情事，上訴人依系爭備忘錄第5 條、系爭成屋契約第13條約定或民法第231條第1項規定，請求被上訴人給付500 萬元本息之懲罰性違約金或同額遲延損害，亦屬無據等詞。

四、本院廢棄原判決之理由：

㈠按法律行為於符合成立要件時，即已成立。但基於私法自治原則，當事人得依其自由意思，使法律行為之效力，取決於一定事實之發生與否，以控制法律效果，達成風險控制之目的。民法第99條、第102 條所稱附條件或期限之法律行為，均為當事人對其法律行為效力所附加之限制，用以決定其行為效力之發生或消滅。至當事人就已成立生效之契約，約定契約義務之履行繫於不確定之事實者，乃係以該事實發生時為債務之清償期，固非屬附有條件或期限之約款，應認該事實發生時，或其發生已不能時，為清償期屆至之時；惟於債務人以不正當行為阻止該事實發生者，非不得類推適用民法第101條第1項規定，視為清償期已屆至。

㈡查被上訴人於取得系爭房地所有權後，負有移轉登記所有權予上訴人之義務，該契約義務之履行，屬不確定期限之清償期約定，為原審認定之事實；果爾，被上訴人契約義務之清償期是否屆至，固應以其「取得系爭房地所有權」之不確定事實發生或確定不發生為據，然倘被上訴人故意阻止該事實發生，其契約義務之清償期應類推適用民法第101條第1項規定，視為已屆至。系爭備忘錄第5 條約明：甲方（被上訴人）為擔保買賣標的之過戶，同意交付系爭支票予乙方（上訴人）。甲方如違約不過戶，乙方得行使票據上之權利，以作為乙方損害之填補。系爭成屋契約第13條除為相同之約定外，並載明乙方如有其他

損害，甲方仍應負損害賠償責任（一審卷第51、60頁）。系爭房屋已完工並辦理第一次登記，連同土地信託登記予板信銀行，委託人為元盟公司，承受人則為遠信公司（同上卷第 81-95頁）；上訴人於事實審主張被上訴人並未請求遠信公司履行契約，且於系爭房地拍賣時亦未應買，其有履約可能而不履約等語（同上卷第332 頁），原審未遑詳查究明被上訴人有無履約可能？是否以故意不履約之不正當行為，阻止「取得系爭房地所有權」之事實發生？關乎被上訴人履行移轉系爭房地予上訴人之契約義務清償期是否已屆至，俾憑以審認上訴人多次催告被上訴人履約及解除契約，是否發生催告及解約之效力，乃逕認被上訴人之清償期尚未屆至，上訴人催告及解除契約不生效力，非無可議。

㈢本件事實尚未臻明確，本院尚無從為法律上之判斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查，本件事實尚待原審調查審認，且所涉及之法律上爭議不具重要性，無經言詞辯論必要，附此敘明。

五、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　　111　　年　　6　　月　　8　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　寶　堂

法官　林　玉　珮

法官　高　榮　宏

法官　李　文　賢

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　15　　日