

福建高等法院金門分院民事判決

109年度重上字第6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109年5月19日福建金門地方法院109年度重訴字第3號第一審判決提起上訴，本院於109年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、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），以土地價格新臺幣（下同）477萬元、房屋價格583萬元，總價1,060萬元，由被上訴人林彥懷向伊購買坐落金門縣○○鎮○○段000000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼金門縣○○鎮○○里○○000號建物（下稱系爭建物）（合稱系爭不動產）。林彥懷雖陸續於104年12月3日止共支付370萬元，然仍有690萬元尚未支付。伊已於107年12月10日將系爭不動產所有權移轉登記予林彥懷之妻即被上訴人吳艾霓。伊催告未果，已於108年9月12日發函通知林彥懷解除系爭契約，伊得依系爭契約第22條、民法第254條、第259條第1項第1款、第179條之規定請求林彥懷給付159萬元之違約金，及請求吳艾霓回復原狀等情，求為：（一）吳艾霓應將系爭不動產之所有權移轉登記予伊。（二）林彥懷應給付159萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按年息百分之5計算利息之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：原判決

01 廢棄。其餘聲明同前。

02 二、被上訴人林彥懷、吳艾霓（下稱林彥懷、吳艾霓）則以：本
03 件上訴人因以爆破整地方式開發本案土地致生損鄰糾紛、其
04 法定代理人李國民盜用他人印章申請核發現有巷道證明書而
05 涉及行使偽造私文書案件等事由，導致系爭建物施工遲延，
06 本應於104年8月31日前完工並取得使用執照，竟遲至107年3
07 月27日始取得使用執照，本件系爭不動產因可歸責於上訴人
08 之事由給付遲延，故其解除權之行使不合法，不生效力，更
09 無從依系爭契約第22條第3項約定，請求違約金159萬元等語
10 ，資為抗辯。求為駁回上訴人之上訴。

11 三、兩造不爭執事項如下：

12 (一)上訴人與林彥懷於102年8月14日簽訂系爭契約，雙方約明土
13 地價格477萬元、房屋價格583萬元，總價為1,060萬元。

14 (二)林彥懷先後於102年8月14日給付簽約訂金100萬元；於103年
15 6月16日給付一、二樓頂板完成款160萬元；於103年9月1日
16 給付三樓頂板完成款80萬元；於104年12月3日給付外牆磁磚
17 完成款30萬元。合計給付上訴人370萬元，尚餘690萬元並未
18 交付（下稱系爭買賣未付款）。

19 (三)系爭建物係於107年3月27日取得使用執照。

20 (四)上訴人已於107年12月10日將系爭不動產所有權移轉登記予
21 吳艾霓。

22 (五)系爭不動產之所有權狀尚由上訴人收執，並未交予林彥懷。

23 (六)兩造就系爭契約之履約爭議，業經林彥懷提起另案訴訟請求
24 上訴人履行系爭契約，經福建金門地方法院以108年度重訴
25 字第10號判決上訴人應於林彥懷給付516萬4,700元之同時（
26 已扣除逾期違約金173萬5,300元），辦理交屋並交付所有權
27 狀。嗣經上訴人提起上訴，經本院以108年度重上字第7號判
28 決駁回上訴在案（下稱前案），上訴人復提起上訴，目前由
29 最高法院審理中。

30 四、就兩造之爭點，本院判斷如下：

31 (一)按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限

01 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。又因不
02 可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責
03 任。民法第254條、第230條分別定有明文。次按民法第254
04 條所定解除權之行使，須以契約當事人之一方遲延給付為前
05 提，倘因存有不可歸責於一方(債務人)當事人之事由，致未
06 為給付，而不必負遲延責任者(見：民法第230條)即難認已
07 具備法定解除權行使之要件，基此所為定期催告後之解除契
08 約，自不生效力(最高法院80年度台上字第2786號民事裁判
09 意旨可供參照)。

10 (二)本件關於系爭契約之履約，上訴人確有遲延給付之情，且其
11 給付遲延係可歸責於上訴人之事由所導致：

12 1、依系爭契約第9條約定：一、本預售屋之建築工程應在102年
13 9月1日之前開工，104年8月31日之前完成主建物、附屬建物
14 及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。二、賣方如
15 逾期未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價
16 款依萬分之五單利計算遲延利息予買方；另第13條約定：一
17 、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於
18 交屋時，雙方應履行下列各項義務：(一)賣方付清因遲延完
19 工所應付之遲延利息於買方。(二)賣方就契約約定之房屋瑕
20 疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。(三)買方繳清所有之
21 應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。(四)賣
22 方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一
23 日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方等
24 語(參原審卷第17至27頁)。故依上開契約約定可知，上訴
25 人負有於104年8月31日前完工、取得使用執照、進行瑕疵修
26 繕及通知交屋等義務；而林彥懷則負有繳清款項之義務，且
27 互為對待給付。準此，上訴人應於104年8月31日前完成系爭
28 建物之主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取
29 得使用執照，並應於領得使用執照六個月內即至遲在105年2
30 月28日前，通知被上訴人進行交屋。本件系爭建物係於107
31 年3月27日始取得使用執照，又上訴人遲至同年12月10日始

01 將前揭房地所有權移轉登記予吳艾霓，是上訴人就系爭契約
02 之履行確有給付遲延之情，堪以認定。

- 03 2、上訴人雖辯稱：遲延係因鄰人對伊提出工程損鄰之爭議，經
04 金門縣政府介入調處後方遲延，故此遲延不可歸責予伊等語
05 。惟細譯上訴人自行提出之交屋通知書（參前案原審卷第
06 125頁）上記載：首先對台端購買本公司第五期集合住宅再
07 次謝忱。日前公司因損鄰糾紛案件而耽誤水電工程進度，導
08 致延遲交屋等問題，對此公司感到非常抱歉，為表示對台端
09 之歉意，公司決定辦理交屋過戶等所有代書費用皆由公司支
10 付等語。已不難窺知上訴人遲延原因係因鄰損事件糾紛所導
11 致。併考原審曾就該鄰損事件函詢金門縣政府，請其提供處
12 理該案之始末文書，據覆略以：本府涉入處理範疇計有：①
13 林訢雅等人陳情上訴人工程進行爆破而損害渠等建物。②上
14 訴人之法定代理人盜蓋林訢雅等人印章，申請核發現有巷道
15 證明書，經原審金城簡易庭判決偽造私文書確定，所涉本建
16 案使用林訢雅等人之土地通行（含地下管線埋設）爭議等語
17 ，有該府108年6月3日府建管字第1080045736號函（前案原
18 審卷第163至164頁）在卷可考。經審閱該函文所附處理過程
19 之相關紀錄（前案原審卷第165至241頁），並將所涉地號按
20 地籍圖作成相關位置圖（前案原審卷第243、245頁）後交相
21 比對，因土地位置相鄰，應堪推認上訴人所施作、含林彥懷
22 在內之38戶集合住宅建案於興建之初，即因爆破地基而造成
23 鄰近住宅毀損（即前稱鄰損事件）；上訴人嗣於鄰人陳情後
24 、縣政府介入下，與之進行修繕、賠償等調解事宜；另上訴
25 人之法定代理人李國民亦因該集合住宅建案需道路對外通行
26 ，因而盜蓋林訢雅等人印章後，持向金門縣金湖鎮公所申請
27 核發現有巷道證明書，嗣經福建金門地方法院以104年度城
28 簡字第23號判決行使偽造私文書罪確定等情，均堪認定。
- 29 3、承上，上訴人之法定代理人李國民所涉前揭刑事案件，亦經
30 前案原審調取該院104年度城簡字第23號刑事卷查明無訛。
31 再者，為明瞭前揭通行權爭議如何解決，原審亦依被上訴人

聲請，調取該院107年度訴字第22號袋地通行權事件全卷，依上訴人於該案起訴狀所載，可知本集合住宅建案確有通行林訴雅等人所有之鄰地，並有在該地埋設管線（如電線、水管等）之事實。參諸上訴人訴訟代理人直承：鄰損確實是在進行本集合住宅建案之整地工程時爆破所致，又前揭袋地通行權事件最終雖因未繳裁判費而遭駁回，但伊之所以不繳，是因已與鄰地所有人達成和解，已取得通行及埋設管線之同意等語（前案原審卷第254頁）。參核上情，上訴人既承作含林彥懷在內之38戶集合住宅建案，自應依法申領建造執照後妥善施工，詎上訴人卻未事先妥善處理集合住宅建案之袋地通行爭議與鋪設管線問題，復於施工過程中因爆破地基而造成鄰損事件糾紛，以致工程進度嚴重遲誤，進而導致使用執照取得及交屋之日程均有所推遲。準此，上訴人給付遲延自屬可歸責於上訴人之事由所導致，甚為灼然。上訴人抗辯：系爭工程不可歸責於伊云云，核無理由。

(三)上訴人解除權行使並不合法，不生效力，自無由請求吳艾霓將系爭不動產所有權移轉登記予伊及請求林彥懷給付159萬元之違約金：

- 1、按債權人非因債務人遲延給付當然取得契約解除權，必定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，始得解除契約，此觀民法第254條之規定自明（最高法院31年上字第2840號判例意旨可參）。又給付無確定期限者，依民法第229條第2項規定，應先經債權人催告而未為給付，債務人始負遲延責任。又民法第254條係規定，契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。故債務人遲延給付時，須經債權人定相當期限催告其履行，債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。債權人為履行給付之催告，如未定期限，難謂與前述民法規定解除契約之要件相符，自不得依上開法條規定解除契約（最高法院102年度台上字第2166號民事裁判意旨參照）。故知債權人解除權之行使，必須具備①債務人負

有給付遲延責任；②債權人須定相當期限催告債務人履行而不於期限內履行者二要件，始能合法生效。

2、查本件林彥懷就系爭不動產之總價1,060萬元，業已給付上訴人370萬元，尚餘690萬元並未交付，為兩造所不爭。上訴人既主張林彥懷支付系爭買賣未付款有給付遲延之情而解除系爭契約，並請求給付違約金及返還系爭不動產，然其解除權之行使，自須符合上開要件，始為合法有效，自不殆言。查依上訴人所提107年6月1日簡訊、同年10月1日及108年3月14日催告履行函（原審卷第29、31、39、40頁）觀之，其催告內容無非通知林彥懷前來辦理交屋，否則依系爭契約第22條規定處理等語。可知上訴人係催告林彥懷「來金門辦理交屋」，而非催告其繳交地磚完成款、代書費或銀行貸款等系爭買賣未付款。而本件履約遲延為可歸責於上訴人之事由所致，已如前述，單以上訴人並未催告林彥懷履行繳款義務乙節觀之，林彥懷縱未繳交，上訴人所為催告亦不生逾期得解除契約之效力。

3、是以上訴人於108年9月12日分別發函予林彥懷、吳艾霓略謂：解除系爭契約，並沒收依房地總價款百分之十五計算之金額，且請求返還已登記在吳艾霓名下之系爭不動產所有權等語（原審卷第47至50頁），揆諸上開說明，此解除系爭契約之意思表示即非合法，亦不生效力。從而，上訴人主張解除系爭契約後，依民法第254條、第259條第1項第1款規定，請求吳艾霓將系爭不動產所有權移轉登記予伊及依系爭契約第22條約定請求林彥懷給付159萬元之違約金，俱無理由。

（四）林彥懷得請求扣除遲延利息即逾期違約金173萬5,300元，且金額並未過高：

1、依前述系爭契約第13條約定，上訴人應於104年8月31日前取得使用執照，如逾期未取得，上訴人每逾一日即應給付按已繳房地價款萬分之五單利計算之違約金予林彥懷；兩造就系爭建物最終於107年3月27日始取得使用執照，及林彥懷已付房地價款370萬元等節，均不爭執，並有林彥懷所提金門縣

01 政府網頁資料、付款紀錄（前案原審卷第35、69頁）為佐，
02 首堪認定。參照前段約款，上訴人既已逾104年8月31日之履
03 約期限，自應計算遲延利息，而此遲延利息之定性即係因上
04 訴人履約逾期所生之懲罰性違約金。經依兩造約定之計算方
05 式核算，上訴人應給付之違約金為173萬5,300元（計算式：
06 370萬元×萬分之五×逾期天數 938天＝173萬5,300元）。

07 2、而上訴人雖將系爭不動產移轉登記予林彥懷所指定之人，惟
08 上訴人竟拒絕辦理交屋及交付所有權狀，更要求林彥懷與其他
09 購買該建案之人均須簽立交屋同意書，承諾放棄逾期違約
10 金，始願辦理交屋。林彥懷不願接受，因而起訴請求上訴人
11 履行，經原審法院以108年度重訴字第10號判決上訴人應於
12 林彥懷給付516萬4,700元之同時（已扣除逾期違約金173萬
13 5,300元）交屋並交付所有權狀，再經本院以108年度重上字
14 第7號駁回上訴人之上訴（下稱前訴，尚未確定）。

15 3、上訴人雖辯以：伊縱遲延，所約定之違約金亦過高，應予酌
16 減等語。惟查，上訴人身為建商，本建案又為38戶集合住宅
17 ，其施作規模與履約可得利益之預估，均甚可觀。上訴人在
18 預期可獲龐大利益下，自負有與其獲益相當之高度注意義務
19 與妥善處理、規劃相關營建事務之義務。再依常人向建商購
20 買預售屋之交易常情觀之，建商所提供之契約均屬定型化契
21 約，並為建商所單方預先擬定。在契約解釋法則與利益衡平
22 下，解釋此定型化契約條款時，原則應做有利於被動簽約人
23 即消費者之解釋，方屬適正。上訴人既預先擬定違約時應課
24 予自身給付違約金之義務，衡情當已審慎評估自己施工能力
25 與此違約金之合理性及負擔能力，並無苛刻自身或自陷危難
26 之可能，豈能事後辯以自己單方擬定之違約金過高，而主張
27 予以酌減之理？再者，該約款（即系爭契約第13條第1項第1
28 款）係以「每逾一日按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延
29 利息」作為違約金之計算基礎。經換算後，其所課履約遲延
30 責任等同以週年利率18.25%計算之遲延利息，並未逾民法第
31 205條所定週年20%之利率上限，故並未違法。衡諸民間借貸

，苟有清償遲延本金應核算利息或違約金，且所定利息往往超過上開法定利率之上限，故兩造上開違約金約定之計算基準，難以率指為過高。是認上訴人主張違約金過高一情，亦無理由。

(五)上訴人依不當得利請求吳艾霓應將系爭不動產之所有權移轉登記予伊，亦無理由：

查吳艾霓係因兩造訂立系爭契約，林彥懷指定以吳艾霓為登記名義人，而由上訴人將系爭不動產登記為吳艾霓所有，其取得所有權既係本於系爭契約之故，而上訴人解除系爭契約並不生效，是以吳艾霓取得系爭不動產之所有權，即非無法律上之原因，上訴人依不當得利原則請求吳艾霓將系爭不動產之所有權移轉登記予伊，即無理由，不應准許。

(六)綜上所述，上訴人主張解除系爭契約，請求林彥懷支付系爭不動產總價款百分之15計算之違約金159萬元；及吳艾霓應返還系爭不動產予伊之判決，俱無理由。原審為林彥懷、吳艾霓勝訴之判決，核無不當，上訴意旨指摘原判決違法，請求予以廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 20 日
民 事 庭 審 判 長 法 官 陳 真 真
法 官 許 志 龍
法 官 張 震

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師

資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 1 月 20 日

書記官 李麗鳳

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。