

臺灣高等法院臺南分院民事判決

108年度上易字第190號

上訴人 鼎勝開發建設股份有限公司

法定代理人 劉科里

訴訟代理人 黃俊仁 律師

被上訴人 鍾寂珠

訴訟代理人 林再輝 律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國108年4月29日臺灣雲林地方法院第一審判決（107年度訴字第538號），提起上訴，本院於109年7月16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

壹、被上訴人於原審法院起訴主張：

一、其於民國（下同）106年08月21日以總價新臺幣（下同）900萬元，向上訴人購買坐落雲林縣○○鄉○○段○○○○○○○號土地及其上預售屋（下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地），並依約定於107年6月04日付訖第九期「使用執照完成」之階段款項，合計前幾期之款項，被上訴人已給付買賣價款276萬元。惟系爭房屋使用執照完成後，被上訴人發現原先在系爭房屋前之電線杆多了高壓電線及兩顆大電桶等嫌惡設施，遂要求上訴人移除；惟上訴人不加理會，於107年7月20日以員林南門郵局第131號存證信函通知被上訴人辦理貸款事宜，被上訴人遂於同年7月26日以崙背郵局第050號存證信函回覆上訴人，先處理系爭房屋前之高壓電線及電桶等嫌惡設備，再辦理貸款事宜，但上訴人拒不處理。嗣兩造於同年8月17日就上揭買賣爭執在雲林縣崙背鄉調解委員會進行調解時，被上訴人提議若上訴人不移除高壓電線及電桶，就解除契約，上訴人當場不置可否，待同年9月11日以員林中正路郵局第266號存證信函通知被上訴人，表示願依自存證信函文到達之日起解除，即系爭房地買賣契約業經兩造以「合意解

01 除」之方式解除契約。

02 二、被上訴人已分期給付系爭房地之買賣價金共 276萬元予上訴
03 人，而買賣契約既經兩造合意解除，上訴人自應返還所受領
04 價金予被上訴人。惟上訴人於前揭第266號存證信函中，竟
05 任意主張扣抵電梯施作費用及購地費用計 117萬元及定金31
06 萬元，僅願退還被上訴人128萬元，被上訴人即於107年9月1
07 7日以崙背郵局第163號存證信函要求上訴人全數退還 276萬
08 元；詎上訴人復於同年10月3日以員林三橋郵局第163號存證
09 信函，通知被上訴人前去領取128萬元，被上訴人收文後即
10 於同年月11日再次發函表示退還金額有誤，應返還276萬元
11 ，上訴人猶不理會，以被上訴人受領遲延為由，逕將128萬
12 元提存於法院。本件系爭房地之買賣契約既經合意解除，已
13 不生違約之問題，兩造復未就沒收定金及損害賠償有所約定
14 ，上訴人即不得單方要求沒收定金及請求損害賠償。

15 三、依上，爰依民法第179條不當得利規定，求為判命：上訴人
16 應給付被上訴人 148萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
17 償日止，按年息5%計算之利息等語（原審為被上訴人勝訴之
18 判決，上訴人不服而提起上訴，故答辯聲明：求為判決駁回
19 上訴）。

20 貳、上訴人則以下列等語（與原審判決記載相同者予以引用，不
21 再陳述），資為抗辯：

22 一、因被上訴人一直拒絕配合辦理貸款繳付，亦不以現金繳款，
23 又曾片面表示欲解除契約，上訴人乃以被上訴人無正當理由
24 拒不辦理貸款或以現款繳清尾款之事實，依買賣契約之約定
25 ，行使解除權以解除兩造之買賣契約，並以解除乃可歸責於
26 被上訴人之事由，沒收訂金31萬元，及因被上訴人違約造成
27 上訴人之損害117萬元後，同意將被上訴人已付之款項餘額
28 128萬元退還被上訴人，並於107年9月11日以員林中正路郵
29 局第266號存證信函，通知被上訴人。後上訴人於107年11月
30 02日以前揭266號、員林三橋郵局第163號存證信函及買賣契
31 約書之影本為證明文件，向法院為清償提存128萬元。

01 二、兩造因履約不遂而以存證信函來往過程之間，對於買賣契約
02 解除後之效果，究竟要沒收訂金與否、何人有權沒收訂金、
03 是否可以扣款、是要返還扣款後之128萬元、或是要全數返
04 還276萬元？雙方意思表示歧異，根本毫無共識，何來第2次
05 合意成立解除契約之情事？

06 三、本件買賣標的物尚未移轉交付予被上訴人，被上訴人在本件
07 買賣契約尚無所謂瑕疵擔保請求權之存在，則被上訴人就其
08 應負繳納買賣價金之義務既有所違背，卻以尚不存在之瑕疵
09 擔保請求權主張同時履行抗辯，顯屬於法不合。

10 四、電桿不是新設矗立，而是原本即存在建地現場，並非如被上
11 訴人起訴所言，是在系爭房屋使用執照完成後，才出現此一
12 電桿；即被上訴人於簽約當時就該電桿之存在，均知之甚詳
13 ；此並非因上訴人在買賣契約簽訂後之故意或過失行為所造
14 成之結果。因此被上訴人不得以第三人台灣電力股份有限公
15 司（下稱台電公司）之行為，做為拒絕履約之理由，並以之
16 作為解除雙方買賣契約之違約事由。又台電公司之電路電線
17 設計要配置高壓電桶，此原非上訴人所得預料，也非導因於
18 上訴人之故意或過失行為，台電公司在原本即存在之電桿上
19 附掛高壓電桶之行為，乃屬不可歸責於上訴人之事由。

20 五、至台電公司將供應附近住戶用電所需而設置之高壓變壓器，
21 拆除二具，再另行裝設二具之施工內容及項目，並非上訴人
22 公司之申請。又兩造之買賣契約在簽訂之初，從未約定系爭
23 房屋前不能有高壓電線、電桶，也未特別約定出賣房地之上
24 訴人應負排除此嫌惡設施之責任。本件買賣契約是因被上訴
25 人違約，而由上訴人於107年9月11日以員林中正路郵局第26
26 6號存證信函通知被上訴人而解除。

27 六、依上，爰提起上訴，並上訴聲明求為判決：(一)原判決廢棄。
28 (二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

29 參、兩造不爭執之事實：

30 一、被上訴人於106年08月21日以總價900萬元向上訴人購買系爭
31 房地，並訂有土地、房屋預定買賣契約書，而被上訴人迄10

01 7年6月4日已依約給付上訴人276萬元。

02 二、兩造間所郵寄之存證信函時間及主旨內容，簡述如下：

03 (一)上訴人於107年7月20日以員林南門郵局000131存證信函，請
04 被上訴人辦理系爭房地貸款事宜。被上訴人則於107年7月26
05 號以崙背郵局000050存證信函，向上訴人表示將系爭房地前
06 之高壓電線及電桶等嫌惡設施遷離後，再談貸款事宜。

07 (二)上訴人於107年9月11日以員林中正路郵局0266存證信函，向
08 被上訴人表示解除系爭房地之買賣契約，並核退128萬元。
09 被上訴人即於同年月17日以崙背郵局60號存證信函，表示上
10 訴人未將嫌惡設施遷移，致其受有損害，且被上訴人並無違
11 約情況，若為扣款係無理由，因此上訴人應全數退還被上訴
12 人所繳276萬元。

13 (三)上訴人於107年10月3日以員林三橋郵局000163存證信函請被
14 上訴人於107年10月15日前向上訴人領取128萬元，逾期將依
15 法提存。被上訴人則於107年10月11日以崙背郵局065號存證
16 信函對於應返還之金額為276萬元。

17 三、系爭房地之買賣契約後來發生履約爭議，雙方互以存證信函
18 往來通知後，上訴人返還被上訴人128萬元，並將款項提存
19 於臺灣雲林地方法院（下稱原審法院）提存所（見原審卷第
20 91頁）。

21 四、兩造訂立系爭房地之買賣契約時，系爭房屋前並未設有高壓
22 電線、電桶，兩造亦未約定系爭房屋前不能有高壓電線、電
23 桶等設施。

24 五、原審法院於108年3月14日以函向台電公司查詢本件門牌號碼
25 為雲林縣○○鄉○○街○○○號前之電線桿是否為高壓電，經
26 台電公司雲林區營業處於108年3月25日以雲林字第10816520
27 01號函復，該門牌號碼前之電線確為11400V高壓線路（見原
28 審卷第169頁）。

29 六、本院於108年9月18日以函文向台電公司查詢本件系爭高壓電
30 路及變壓器係何時設置，經台電公司雲林區營業處於108年1
31 0月1日以雲林字第1081657032號函復謂：「桿號南陽#27分4

01 A 及南陽#27分5分1皆為既設電桿，建商以該2處電桿妨礙車
02 輛進出為由，於107年4月09日申請遷移，經派員會勘協調後
03 ，將南陽#27分4A電桿拆除，並將高壓線及該桿上變壓器遷
04 移至同建案另一側遷移後之電桿（桿號：南陽#27分5分1，
05 新建○○○鄉○○街○○○號與鄰戶分界牆前），且於107年7
06 月6日完成施工；該變壓器係供應附近住戶用電所需而設置
07 ，設計及施工期間並無接獲鄰近用戶反對或異議情事，．．
08 。前述遷移後之桿線及變壓器裝置均符合『輸配電設備裝置
09 規則』規定，並無任何妨礙；倘欲再申請遷移，申請人除須
10 先協調鄰近可供遷移位置外，並應依相關規定繳付遷移工料
11 費。」（本院卷第93至94頁）。

12 肆、兩造爭執之事項：

13 一、兩造間就系爭買賣契約是否已解除？若是，係屬合意解除抑
14 或單方面解除？解除後之法律效果為何？

15 二、被上訴人於訂約後，有無要求上訴人變更建築設計？若有，
16 其變更所花費之成本為何？被上訴人是否須負賠償之責？

17 三、系爭買賣契約解除後，上訴人有無再委託仲介銷售人員以90
18 0萬元之同一價格將系爭房地再賣出，而另支出行銷費用27
19 萬元及轉售第三人所失利益損害38萬元？被上訴人就該等費
20 用是否要負賠償責任？

21 四、上訴人主張應被上訴人要求為其另行增購土地而支出7萬元
22 ，是否在解約後應由被上訴人賠償？

23 五、被上訴人未依系爭買賣契約約定按期繳付價款，是否有造成
24 上訴人資金成本增加之負擔？應否依約給付滯納金及滯納金
25 金額為若干？

26 六、被上訴人依不當得利法律關係而請求是否有理由？若有，則
27 得請求之金額為若干？

28 伍、本院之判斷：

29 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
30 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按若一方就其主張之
31 事實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提

01 出相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則
02 ，更是民事訴訟法第277條基於「公平原理及誠信原則，適
03 當分配舉證責任」而設其抽象規範之具體展現（最高法院10
04 2年度台上字第297號裁判參照）。又當事人主張事實，須負
05 舉證責任，倘其所提出之證據，不足為主張事實之證明，自
06 不能認其主張之事實為真實。民事訴訟如係由原告主張權利
07 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
08 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
09 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17
10 年上字第0917號裁判參照）。再按負舉證責任之當事人，須
11 證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責
12 任。倘不負舉證責任之他造當事人，就同一待證事實已證明
13 間接事實，而該間接事實依經驗法則為判斷，與待證事實之
14 不存在可認有因果關係，足以動搖法院原已形成之心證者，
15 將因該他造當事人所提出之反證，使待證事實回復至真偽不
16 明之狀態。此際，自仍應由主張該事實存在之一造當事人舉
17 證證明之，始得謂已盡其證明責任（最高法院93年度台上字
18 第2058號判決參照）。

19 二、查被上訴人主張其於106年8月21日與上訴人分別簽訂土地預
20 定買賣契約書、房屋預定買賣契約書（下合稱系爭房地買賣
21 契約），向上訴人購買系爭房地，兩造約定買賣總價金為90
22 0萬元（其中土地部分為495萬元、房屋部分為405萬元），
23 期間被上訴人已依約定於107年6月4日付訖第9期「使用執照
24 完成」階段之款項，合計前8期款項，被上訴人已給付買賣
25 價款276萬元等情，已據被上訴人於原審及本院審理時陳述
26 在卷，並有其提出之土地預定買賣契約書、房屋預定買賣契
27 約書、崙背郵局107年6月04日郵政跨行匯款申請書等影本在
28 卷可憑（見原審卷第21至39頁），且為上訴人所不爭執，自
29 堪信為真實。

30 三、系爭房地之買賣契約已經兩造合意解除：

31 (一)按契約之合意解除與法定或約定解除權之行使，性質不同，

01 效果亦異。前者為契約行為，即以第二次契約解除第一次契
02 約，得就契約之全部或一部為之，債務已全部或一部履行者
03 ，亦同；其效力，應依當事人之約定決之。後者為單獨行為
04 ，其發生效力與否，端視有無法定或約定解除原因存在，無
05 待他方當事人之同意（最高法院78年度台上字第0294號裁判
06 參照）。次按契約之合意解除為契約行為，係指契約當事人
07 依雙方之合意訂立契約，使原屬有效之契約歸於消滅。且買
08 賣契約之合意解除非要式行為，買賣雙方當事人解除契約之
09 意思表示一致，買賣契約即因之而解除，並不以訂立解除契
10 約之書面為必要。另按法院就原告所主張起訴原因之事實判
11 斷其法律上之效果，不受原告所述法律上見解之拘束。

12 (二)查兩造簽訂系爭房地買賣契約，並由被上訴人依約給付買賣
13 價款276萬元予上訴人後，上訴人期間以系爭房屋整體工程
14 進度已達竣工階段為由，於107年7月20日以員林南門郵局第
15 131號存證信函，通知被上訴人依系爭房地買賣契約之約定
16 ，備妥所需文件辦理系爭房地之貸款事宜；嗣被上訴人收受
17 該存證信函後，即於同年月26日以崙背郵局第50號存證信函
18 ，向上訴人法定代理人劉科里表示，請上訴人公司於文到1
19 個月內將坐落系爭房屋前之高壓電線及電桶等嫌惡設施遷離
20 後，再洽談辦理系爭房地貸款事宜。後兩造就前揭爭議於10
21 7年8月17日在雲林縣崙背鄉調解委員會進行調解時，被上訴
22 人提議若上訴人不移除爭房屋前之高壓電線及電桶等嫌惡設
23 施，就解除系爭房地買賣契約，而上訴人當場並未表示意見
24 等情，已據被上訴人於原審及本院審理時陳述在卷，並有其
25 提出之員林南門郵局第131號、崙背郵局第050號郵局存證信
26 函影本在卷可稽（見原審卷第43至55頁），且為上訴人所不
27 爭執，自亦堪信為真實。依此，堪認兩造在雲林縣崙背鄉調
28 解委員會進行調解時，被上訴人就前揭若未移除高壓電線及
29 電桶等嫌惡設施之爭議，已向上訴人為解除系爭房地買賣契
30 約之意思表示。

31 (三)次查上訴人嗣後又於107年9月11日寄送員林中正路郵局第26

01 6號存證信函予被上訴人，內容表示：「一．．台端無正當
02 理由仍拒不辦理貸款或現款繳清，甚於107年8月17日崙背鄉
03 調解委員會調解程序中，逕自片面表示欲解除契約，顯見台
04 端已無心繼續履約，本公司願依所請，特以本存證信函為解
05 除契約之意思表示，通知台端貴我間．．之房地買賣契約自
06 文到之日起解除．．三綜上，台端依據分期繳款進度，房
07 屋及土地現分別已支付125萬元、151萬元，總計276萬元，
08 扣除訂金31萬元以及本公司因遵照台端客製化變更所受之支
09 出費用損害117萬元後，餘款128萬元、於契約解除後本公司
10 同意無息退還，請台端於文到十日內，逕洽本公司辦理退款
11 手續，．．。」有員林中正路郵局第266號郵局存證信函影
12 本在卷可憑（見原審卷第57至65頁）。

13 (四)依上兩造間往來之前揭郵局存證信函所載內容，及渠等在雲
14 林縣崙背鄉調解委員會進行調解時所表示之意思及行為而為
15 推求，固然堪認被上訴人在進行調解時就前揭高壓電線及電
16 桶等嫌惡設施之爭議，已向上訴人為解除系爭房地買賣契約
17 之意思表示；惟按對話為要約者，非立時承諾，即失其拘束
18 力，民法第156條定有明文；又默示之承諾，必依要約受領
19 人之舉動，或其他情事足以間接推知其有承諾之意思者，始
20 得認之，若僅為單純之沉默，則除依交易上之慣例、社會觀
21 念或特定人間之特別情事，足認為承諾者外，不得謂為默示
22 之意思表示。依此，就上訴人於兩造進行調解時（107年8月
23 17日），係當場並未表示意見乙情而為論斷，應認僅係單純
24 之沉默；則揆諸前揭說明，尚難認上訴人當時有就被上訴人
25 解除系爭房地買賣契約之要約而為承諾之行為。至上訴人雖
26 於同年9月11日有以員林中正路第266號存證信函，向被上訴
27 人為解除契約之意思，並表示係對被上訴人於107年8月17日
28 之調解對話要約而為合意解除系爭房地之買賣契約之承諾，
29 然此核與民法第156條規定之立時承諾已有未合，且經本院
30 認定已難認上訴人當時有為承諾之行為，已如前述；是上訴
31 人縱有以員林中正路第266號存證信函為解除系爭契約之意

思表示，究之應仍不生系爭房地買賣契約已經兩造合意解除之效力，殆無疑義。

(五) 惟依上訴人郵寄予被上訴人之員林中正路第 266 號存證信函內容，其另載明：「甚於 107 年 8 月 17 日崙背鄉調解委員會調解程序中，逕自片面表示欲解除契約，顯見台端已無心繼續履約，本公司願依所請，特以本存證信函為解除契約之意思表示，通知台端貴我間就坐落雲林縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號之房地買賣契約自文到之日起解除。」則徵諸契約之文意有疑義，如辭句模糊，或模稜兩可時，固應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，如契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為解釋（最高法院 71 年度台上字第 4707 號裁判參照）；至真意何在，應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求（最高法院 96 年度台上字第 0286 號裁判參照）以察；顯見此乃上訴人就被上訴人於 107 年 8 月 17 日調解時建議合意解除契約乙情，對被上訴人提出合意解除系爭房地買賣契約之新要約；嗣後被上訴人即於 107 年 9 月 17 日以崙背郵局第 60 號存證信函，就前揭上訴人非對話之解除契約意思表示乙情，僅就應返還之價金、扣款部分有所爭執，並表示其未違約（見原審卷第 65 至 75 頁）；又於 107 年 10 月 11 日之崙背郵局第 065 號存證信函，向上訴人表示兩造間解約，惟就應返還被上訴人之金額有誤，且其並未違約而為爭執等語（見原審卷第 83 至 89 頁）；再徵諸上訴人亦曾於 108 年 4 月 01 日之民事答辯(二)狀明確表示「依前揭第 163 號存證信函之內容，兩造間已協議解除契約」（見原審卷第 171 頁），同時買賣契約之合意解除非要式行為，參諸系爭房地買賣契約條款，亦未就此約定應以一定要式行為為之，買賣雙方當事人即兩造解除契約之意思表示一致，系

01 爭契約即因之而解除，自不以訂立解除契約之書面為必要以
02 觀；揆諸前揭說明，併就前揭往來存證信函內容而為推求，
03 本院認系爭房地買賣契約於被上訴人以崙背郵局第60號存證
04 信函回復上訴人時確已經兩造合意予以解除，而生失其效力
05 之法律效果，且無違誠信原則，亦無對兩造之權利義務造成
06 不公平之情事，應堪認定。

07 (六)至上訴人於其郵寄之存證信函中固有提及前揭變更設計費、
08 訂金等損失（見原審卷第65頁），且被上訴人就此部分及退
09 款金額、日期等相關事項，於回覆之存證信函中均加以否認
10 及爭執；惟兩造如未有解除系爭房地買賣契約之合意，即毋
11 須就後續之退款相關事宜而為主張及辦理提存，縱使就退款
12 等相關事宜尚未達成協議，究此乃係合意解除契約後，兩造
13 就系爭房地買賣契約有關違約退款之權利義務如何履行之問
14 題，對於系爭房地買賣契約已生合意解除之效力不生影響；
15 且既經兩造合意解除而消滅，自不待兩造再就原契約是否失
16 效或作廢再行約定。另兩造間解除系爭房地買賣契約後之退
17 款金額應如何計算一情，則有該系爭契約約定可據，兩造就
18 退款相關事宜亦非不得另行協議，然此均非兩造合意解除契
19 約所為第二次契約之要素，僅係依兩造所解除之第一次契約
20 之原有約定如何計算之問題，應係兩個不同契約之範疇。易
21 言之，縱使兩造間就解除系爭房地買賣契約後之系爭退款相
22 關事宜未達成合意，尚不得執此推認兩造所為解除系爭房地
23 買賣契約之意思表示亦未合致，而不生合意解除契約之效果
24 。

25 四、至上訴人辯稱：其於107年9月11日寄送員林中正路第266號
26 存證信函予被上訴人，係因被上訴人拒絕辦理銀行貸款事宜
27 ，已陷給付遲延，而為單方解除系爭房地之買賣契約；又其
28 不知系爭高壓線及變壓器遷移乙事，自不可歸責於上訴人等
29 語；已為被上訴人所堅決否認，且查：

30 (一)按物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負擔保責任之瑕
31 疵，其瑕疵係於契約成立後始發生者，出賣人除負物之瑕疵

擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人如請求補正瑕疵，在出賣人補正前，非不得行使同時履行抗辯權（最高法院98年度台上字第1691號裁判參照）。

(二)系爭房屋前之高壓電線、電桶係在系爭房地之買賣契約成立後設立乙情，已為兩造所不爭執；又所謂「嫌惡設施」乃不動產交易實務中所產生之名詞，究之乃屬不確定之概念，並無法定之範圍或明確之定義。而不動產說明書應記載及不得記載事項，係我國主管機關就不動產交易所為之規範，實屬「嫌惡設施」在法無明文規定情形下，足資為參考之資料，是依其第壹「應記載事項」、三「預售屋」、(四)其他重要事項之1.規定，有關地面高壓電塔（線），應屬於嫌惡設施（見本院卷第480至184頁），另者依台電公司雲林區營業處108年3月25日雲林字第1081652001號函所示，系爭房屋前之電線確為11400V高壓線路（見原審卷第169頁），是以該高壓線路及高壓電桶之存在，依一般房屋市場通常交易觀念及一般有經驗者之認知，實足以造成住戶居住使用上心理之不安，並減少房屋品質及交易價值，顯與系爭契約之目的或利益有關；再參諸契約關係在發展過程中，債務人除應負契約所約定之義務外，依其情事，為達成給付結果或契約目的所必要，以確保債權人之契約目的或契約利益（債權人透過債務人之給付所可能獲得之利益），得以圓滿實現或滿足，如有機體般隨債之關係發展，基於誠信原則或契約漏洞之填補而漸次所產生之義務（最高法院104年度台上字第799號裁判參照）以察，自構成物之瑕疵；依此，系爭房屋前之高壓電線之設置應屬民法第354條第1項規定之物之瑕疵，上訴人自應就爭房屋前之高壓電線之設置負瑕疵擔保責任。

(三)又經本院向台電公司雲林區營業處函詢有關係爭高壓電線設置之相關問題（見本院卷第89至90頁），已經該區營業處於108年10月1日以雲林字第1081657032號函復稱：「二、經查桿號：南陽#27分4A及南陽#27分5分1皆為既設電桿，建商以該2處電桿妨礙車輛進出為由，於107年4月9日申請遷移，經

01 派員會勘協調後，將南陽#27分4A電桿拆除，並將高壓線及
02 該桿上變壓器遷移至同建案另一側遷移後之電桿（桿號：南
03 陽#27分5分1，新建○○○鄉○○街○○○號與鄰戶分界牆前）
04 ，且於107年7月6日完成施工；該變壓器係供應附近住戶用
05 電所需而設置，設計及施工期間並無接獲鄰近用戶反對或異
06 議情事，．．．三前述遷移後之桿線及變壓器裝置均符合『
07 輸配電設備裝置規則』規定，並無任何妨礙；倘欲再申請遷
08 移，申請人除須先協調鄰近可供遷移位置外，並應依相關規
09 定繳付遷移工料費。」（見本院卷第93至94頁）。準此，顯
10 見系爭電壓線及變壓器遷移至被上訴人所購買之系爭房屋前
11 方，確係因上訴人向台電公司雲林區營業處申請遷移電線桿
12 所致，應堪認定。因之，被上訴人辯稱：其係系爭房屋使用
13 執照完成後，始發現在系爭房屋前之電線杆多了高壓電線及
14 兩顆大電桶等嫌惡設施等語，自屬有據。再者，前揭高壓電
15 線及變壓器遷移之位置，乃係由上訴人公司之工地主任及其
16 委託之電氣承裝業者與台電公司人員共同會勘協調結果，則
17 為上訴人所不否認；且依前揭函文所示，若要再遷移僅須先
18 協調可供遷移位置併繳付遷移工料費即可；是上訴人辯稱：
19 高壓線及變壓器的遷移其不知情，乃不可歸責於上訴人等語
20 ，顯不足採。

21 (四)另依上訴人107年7月20日員林南門郵局0131號存證信函所載
22 ，其內容係通知：「如台端仍有貸款之須求，請於文到十日
23 備妥所需文件逕洽本公司辦理貸款事宜，如逾期則視同無貸
24 款之需求，原預定貸款金額請以現款繳清。」並未記載被上
25 訴人應於文到幾日內以現款繳清買賣價金餘額之期限，是被
26 上訴人是否已陷於給付遲延之情事，顯有疑義；甚至上訴人
27 就被上訴人嗣後仍未以現款繳清買賣價金餘額時，並未再定
28 相當期限催告被上訴人為給付。而按契約當事人之一方遲延
29 給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內
30 不履行時，得解除其契約；民法第254條定有明文。依此，
31 若債務人遲延給付時，必須經債權人定相當期限催告其履行

，而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，難謂與前述法條規定解除契約之要件相符，自不得依上開法條之規定解除契約（最高法院102年度台上字第02161號裁判參照）。準此，本件上訴人既未在給付遲延後，再定期催告請求被上訴人履行，自不能取得契約解除權。是縱認被上訴人有陷給付遲延之情事，仍不能採為有利於上訴人之認定。

(五)依上，本件被上訴人就上訴人請求其辦理銀行貸款乙事，在上訴人就前揭高壓線及變壓器等嫌惡設施之瑕疵為補正前，自得行使同時履行抗辯權，即拒絕辦理系爭房地銀行貸款事宜，且並非可歸責於被上訴人之事由所致。況如前所述，契約之附隨義務既為履行給付義務或保護當事人人身或財產上之利益，基於誠信原則而發生，則上訴人既未盡此項義務（即嫌惡設施），被上訴人除得依不完全給付之規定行使其權利外，因該附隨義務之違反與違反契約主給付義務之結果在實質上並無差異，亦僅被上訴人得依法行使契約解除權。是上訴人自無得單方解除系爭房地買賣契約之權利。

五、另上訴人雖主張因系爭房地買賣契約解除，向被上訴人請求變更設計費、行銷仲介費、轉售第三人所失利益38萬元，及購地支出7萬元、滯納金、沒收定金、電梯費用、電梯門面石材費用等損害，至少171萬元，並與被上訴人請求之返還價金予以抵銷等語。惟查：

(一)按契約之「合意解除」，與「法定解除」係由一方當事人，行使解除權，使契約自始歸於消滅之性質既不相同，且契約出於雙方當事人合意為解除時，不論有無可歸責於一方之事由，除經約定應依民法關於契約解除之規定外，並不當然適用民法第259條規定。倘契約已為全部或一部之履行者，僅得依不當得利之規定請求返還其利益（最高法院59年台上字第4297號裁判參照），可見兩者之法律效果互異。次按民法第260條，固規定解除權之行使，不妨害損害賠償之請求。但此所謂損害賠償，係指債務人債務不履行、給付不能或遲

01 延給付，因債權人解除契約時債權人已經發生之損害賠償而
02 言，故契約之解除，如係基於契約當事人兩造之合意，除另
03 有特約外，當事人之一方自不得本於合意解除，再依民法第
04 260條規定，請求損害賠償（最高法院72年度上字第03676號
05 裁判參照）。

06 (二)如前所述，本件兩造已經合意解除系爭房地契約，且被上訴
07 人並無違約之情事，而系爭電壓線及變壓器遷移至被上訴人
08 所購買之系爭房屋前方，確係因上訴人向台電公司雲林區營
09 業處申請遷移電線桿所致，即可歸責於上訴人；另上訴人並
10 未取得單方解除契約之權利，縱認被上訴人有給付遲延之情
11 事，惟因上訴人未進行定期催告程序，依法仍不生解除系爭
12 房地契約效力。至上訴人於其郵寄之存證信函固有提及前揭
13 變更設計費等損失（見原審卷第65頁），惟被上訴人就此部
14 分於回覆之前揭存證信函均加以否認及爭執，此外，兩造復
15 未就沒收定金及損害賠償等事項有所約定；則揆諸前揭說明
16 ，上訴人主張因系爭房地買賣契約已經解除，而向被上訴人
17 請求變更設計費及重為送審發照費、增購土地支出、滯納金
18 等損害及沒收定金，並依民法第344條規定請求予以抵銷等
19 語，於法尚屬無據。至上訴人請求之另行轉售行銷仲介費、
20 轉售第三人所失利益、電梯費用、電梯門面石材費用等損害
21 ，則為被上訴人所堅決否認，且經本院核閱系爭房地契約及
22 設計圖說所載，其上並無電梯之設置及圖樣（見原審卷第13
23 7、223頁），此外，上訴人就此部分迄未提出確切證據以實
24 其說；而本件既係可歸責於上訴人之事由所致，其嗣後再出
25 售系爭房地所為支出及轉售所失利益，自不得向被上訴人請
26 求賠償。是上訴人前揭主張，尚不可採。

27 六、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；民法第
29 179條定有明文。查本件被上訴人向上訴人購買系爭房地後
30 ，迄107年6月4日已依系爭房地買賣契約給付上訴人276萬元
31 ；嗣兩造發生履約爭議並互以存證信函往來通知後，上訴人

已返還被上訴人128萬元，並將該款項提存於原審法院提存所，即尚有148萬元之買賣價金未返還予被上訴人等情，已為兩造所不爭執，並有原審法院107年度存字第260號提存通知書影本在卷可憑（見原審卷第91頁）；則如前所述，兩造既已合意解除系爭房地買賣契約，上訴人受領上揭148萬元之買賣價金，即屬無法律上原因而受有利益；是被上訴人請求上訴人返還148萬元，於法自屬有據。

陸、綜上所述，本件被上訴人依民法第179條不當得利規定，請求判命：上訴人應給付被上訴人148萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即107年11月23日，見原審卷第101頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，並依兩造之聲請分別諭知相當之擔保金額，而為准、免假執行之宣告；理由雖不盡相同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴人上訴意旨指摘原判決為不當，求予廢棄改判如上訴聲明所示，為無理由，應予駁回其上訴。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並提出之證據資料，經斟酌後認均不影響本院所為前開論斷，自無逐一審論之必要，附此敘明。

捌、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第1項、第78條，判決如主文。

中	華	民	國	109	年	8	月	20	日
			民事第三庭		審判長	法官	張世展		
						法官	王浦傑		
						法官	黃佩韻		

上為正本係照原本作成。
不得上訴。

中	華	民	國	109	年	8	月	20	日
						書記官	廖文靜		