

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第463號

上訴人 王若強
王曉波
王羽彤

上3人

訴訟代理人 周滄賢律師
葉家馨律師

被上訴人 萬通國際開發股份有限公司

法定代理人 柯堯仁

被上訴人 楊健一
南國開發建設股份有限公司

上1人

法定代理人 陳俊佑

上3人

訴訟代理人 曾孝賢律師
複代理人 賴怡雯律師
邱俊銘律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國107年5月22日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第351號第一審判決提起上訴，本院於108年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二至五項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人萬通國際開發股份有限公司應給付上訴人新臺幣678萬4,371元。

三、被上訴人萬通國際開發股份有限公司應給付上訴人新臺幣1,607萬4,923元。

四、被上訴人楊健一應給付上訴人新臺幣452萬2,914元。

五、被上訴人楊健一應給付上訴人新臺幣1,071萬6,615元。

六、其餘上訴駁回。

七、第一、二審訴訟費用，由被上訴人萬通國際開發股份有限公司

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

九、本判決第三項所命給付部分，於上訴人以新臺幣535萬8,308元供擔保後得假執行，但被上訴人萬通國際開發股份有限公司如以新臺幣1,607萬4,923元預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第五項所命給付部分，於上訴人以新臺幣357萬2,205元供擔保後得假執行，但被上訴人楊健一如以新臺幣1,071萬6,615元預供擔保，得免為假執行。

訴人王若強

一、上訴人王若強、王曉波、王羽彤（以下合稱上訴人，個別時各以其名稱之）主張：伊於民國102年向被上訴人萬通國際開發股份有限公司（下稱萬通公司）購買萬通台北2011建案（下稱系爭建案）之預售房屋C3棟12樓D戶及C2棟23樓B戶共2戶（下稱系爭建物A、系爭建物B，合稱系爭建物），並簽訂萬通台北2011預售屋買賣契約書共2份（下稱系爭契約A、系爭契約B）。向被上訴人楊健一購買系爭建案之基地土地即 市 區 段 、 、 、 - 、 、 - 、 - 地號及 段 段 - 地號等8筆土地之應有部分共2筆（下稱系爭土地C、系爭土地D，合稱系爭土地），並簽訂土地預定買賣契約書共2份（下稱系爭契約C、系爭契約D）。嗣後，兩造另簽訂萬通臺北2011預售房屋及土地補充協議書共2份（下稱系爭補充協議E、系爭補充協議F）。系爭建物與系爭土地（下稱系爭房地）所有權移轉登記申請案經內政部於105年1月20日以臺內地字第1051301098號函、臺內地字第1051301124號函為不予許可之處分，並經訴願機關行政院以105年10月21日以院臺訴字第1050180000號訴願決定不受理，被上訴人已無法

01 移轉系爭房地所有權。伊就相關行政救濟程序已授權萬通公司
02 處理，伊於105年8月19日完成委任書公證，再由萬通公司安排
03 寄送回國，被上訴人於105年9月2日領取經驗證之委任書正本
04 ，足足有逾1個月之時間得以補陳予行政院，然被上訴人全然
05 未提出，益徵訴願不受理決定之確定，係因被上訴人領取委任
06 書後置之不理，並於訴願不受理決定之書面正本發送前，猶未
07 將委任書正本提交予行政院所致，屬因可歸責於被上訴人之事
08 由而致訴願不受理，並使伊無法取得系爭房地所有權。伊於
09 105年2月7日接獲被上訴人通知無法辦理移轉登記，逾6個月仍
10 不能辦理，而於106年1月3日發函被上訴人解除契約，依補充
11 協議第9條增訂之第6項第2款約定，先位請求被上訴人返還已
12 付價金及房地總價15%之違約金。倘先位不可採，補充協議第9
13 條增訂之第6項所謂「不能辦理所有權移轉登記」時，係指初
14 獲內政部之上開處分時，而非指行政訴訟終局確定，內政部如
15 何適用法規並決定，暨內政部對法令之解釋，係屬主管機關之
16 權責，而不可歸責於兩造，依補充協議第9條增訂之第6項第3
17 款約定，備位請求被上訴人返還已付價金。系爭契約A第7條、
18 系爭契約C第5條約定之履約保證機制，被上訴人南國開發建設
19 股份有限公司（下稱南國公司）與萬通公司及楊健一相互為連
20 帶擔保關係，故南國公司與萬通公司及楊健一間各別成立連帶
21 債務關係。

22 二、被上訴人抗辯：上訴人為大陸地區人民，上訴人與萬通公司、
23 楊健一間，於102年5月、12月訂立系爭契約A、B、C、D，因上
24 訴人為需經政府許可後始得移轉登記之買方，上訴人與萬通公
25 司及楊健一簽訂系爭補充協議，兩造均知悉上訴人應受大陸地
26 區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法之管制
27 。萬通公司、楊健一銷售系爭房地後，向上訴人取得相關授權
28 及證明文件，由伊依約指定地政士，辦理「許可辦理移轉登記
29 」等手續。本件大陸地區人民申請取得系爭房地事宜，前經內
30 政部不予許可處分，但該行政處分原未確定，在該行政處分確
31 定前，萬通公司通知依上訴人依法提起訴願，並於105年2月19

01 日由受託辦理登記之地政士吳敏欽代向內政部提起訴願，嗣於
02 接獲行政院秘書長命補正函文後，萬通公司請上訴人提供經認
03 證之委任文件，但因上訴人遲延，致無法在訴願審議機關限期
04 內提出，以致其訴願遭不受理確定。相同情節之其他大陸地區
05 人民經提起訴願後，訴願決定撤銷44件違法之不予許可處分，
06 命內政部另為妥適之處分，內政部前於106年5月後陸續作成許
07 可過戶處分。內政部原行政處分之違法不予許可，並非可歸責
08 於被上訴人。上訴人遲延提出訴願應補正之經驗證委任書供代
09 理地政士陳報，致其訴願遭不受理，並因此無法取得許可、辦
10 理系爭房地所有權移轉登記，伊不負遲延責任，依約僅伊有權
11 解除契約，並沒收契約總價款15%之違約金。上訴人提出繳付
12 價金之文件，惟其中附表一編號4、小結、附表二編號5、小結
13 應扣除銀行收取之銀聯卡刷卡手續費（其他收入），伊並未同
14 意負擔刷卡、匯款或其他方式付款之手續費。依約上訴人得持
15 系爭契約向南國公司請求完成建築後交屋，然萬通台北2011建
16 案業經萬通公司興建完工，取得使用執照，南國公司履約保證
17 之同業連帶擔保責任即已免除，無同業履行保證完工交屋責任
18 之情況發生，上訴人請求南國公司負已付價金返還、違約金之
19 債務不履行連帶責任，為無理由。

20 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：(一)原
21 判決廢棄。(二)先位聲明：1.萬通公司與南國公司應連帶給付上
22 訴人680萬1,460元，及各如附表一所示之繳款日起至清償日止
23 按年息5%計算之利息。2.萬通公司應給付上訴人1,612萬5,173
24 元，及各如附表二所示之繳款日起至清償日止按年息5%計算之
25 利息。3.萬通公司與南國公司應連帶給付上訴人203萬5,311元
26 ，及自106年1月5日起至清償日止按年息5%計算之利息。4.萬
27 通公司應給付上訴人482萬2,477元，及自106年1月5日起至清
28 償日止按年息5%計算之利息。5.楊健一與南國公司應連帶給付
29 原告452萬2,914元，及各如附表三所示之繳款日起至清償日止
30 按年息5%計算之利息。6.楊健一應給付上訴人1,071萬6,615元
31 ，及各如附表四所示之繳款日起至清償日止按年息5%計算之利

息。7.楊健一與南國公司應連帶給付上訴人135萬6,874元，及自106年1月6日起至清償日止按年息5%計算之利息。8.楊健一應給付上訴人321萬4,985元，及自106年1月6日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)備位聲明：1.萬通公司與南國公司應連帶給付上訴人680萬1,460元，及自106年1月5日起至清償日止按年息5%計算之利息。2.萬通公司應給付上訴人1,612萬5,173元，及自106年1月5日起至清償日止按年息5%計算之利息。3.楊健一與南國公司應連帶給付上訴人452萬2,914元，及自106年1月6日起至清償日止按年息5%計算之利息。4.楊健一應給付上訴人1071萬6,615元，及自106年1月6日起至清償日止按年息5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

四、兩造不爭執事項

(一)上訴人為大陸地區人民。上訴人於102年向萬通公司購買系爭建物A、系爭建物B，約定價金系爭契約A為1,356萬8,743元，系爭契約B為3,214萬9,845元；向楊健一購買上開建物坐落之系爭土地C、系爭土地D，約定價金系爭契約C為904萬5,829元，系爭契約D為2,143萬3,230元。南國公司就系爭契約A、C為同業連帶擔保。嗣後，兩造另簽訂系爭補充協議E、系爭補充協議F（契約書見原審卷1第12至99頁）。雙方均知悉應依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」辦理房地所有權登記。

(二)被上訴人開立予上訴人之發票總額（包含各期款及其他收入）：(1)系爭契約A：680萬1,460元。(2)系爭契約B：1,612萬5,173元。(3)系爭契約C：452萬2,914元。(4)系爭契約D：1,071萬6,615元。（統一發票見原審卷1第121至127頁，明細見附表一至四發票金額欄）。

(三)辦理系爭房地之所有權移轉登記時，申請案經內政部於105年1月20日以臺內地字第1051301098號函、臺內地字第1051301124號函為不予許可之處分，訴願程序中因迄未補行簽名

或蓋章，或補正經驗證之委託書正本，屬程式不合，所提訴願，經行政院以105年10月21日院臺訴字第1050180000號訴願決定不受理（行政院決定書見原審卷1第102至113頁）。

(四)上訴人於106年1月3日以存證信函通知萬通公司及楊健一：上訴人於105年2月7日接獲被上訴人通知無法辦理移轉，已逾6個月，仍無法辦理移轉登記，依補充協議約定，主張解約等語，萬通公司於106年1月4日、楊健一於同年月5日收受存證信函（電子郵件、存證信函及回執見原審卷1第115至120頁）。

(五)上訴人向北京市長安公證處辦理之公證書，完成驗證程序後，被上訴人於105年9月2日領取該公證書正本（見原審卷2第35頁）。被上訴人領取公證書正本後，未提陳予行政院。

五、本件爭點

(一)上訴人先位主張：被上訴人身為出賣人有瞭解法令及移轉出賣物所有權之義務，但卻無法依法移轉所有權，且伊就相關行政救濟程序已授權被上訴人萬通公司辦理，嗣於105年8月19日完成委任書之公證，再由萬通公司安排寄送回臺灣及由財團法人海峽交流基金會、海峽兩岸關係協會（下合稱海基海協會）交換驗證，然至行政院為訴願決定書正本發送前仍未補正，致訴願不受理，均係可歸責於被上訴人之事由，致房地所有權移轉登記不能辦理，而解除契約，依補充協議第9條增訂之第6項第2款約定，請求被上訴人返還已付價金及按總價款15%之違約金，有無理由？

(二)上訴人備位主張：系爭房地所有權移轉登記不能辦理，不可歸責於兩造，依補充協議第9條增訂之第6項第3款約定，請求被上訴人返還已付價金，有無理由？

(三)被上訴人抗辯：上訴人遲誤提出訴願應補正之文件致訴願遭駁回，為可歸責於上訴人之事由，故上訴人無權解約，是否可採？

六、本院之判斷

(一)系爭房地所有權移轉登記不能辦理，乃不可歸責於雙方。

01 1.臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條第1項本文規定：
02 「大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區
03 投資之公司，非經主管機關許可，不得在臺灣地區取得、設
04 定或移轉不動產物權。」第2項規定：「前項申請人資格、
05 許可條件及用途、申請程序、申報事項、應備文件、審核方
06 式、未依許可用途使用之處理及其他應遵行事項之辦法，由
07 主管機關擬訂，報請行政院核定之。」，大陸地區人民在臺
08 灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第3條規定：「
09 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或陸資公司申請在
10 臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權，有下列情形之一者
11 ，應不予許可：一、影響國家重大建設。二、涉及土地壟斷
12 投機或炒作。三、影響國土整體發展。四、其他經中央目的
13 事業主管機關認為足以危害國家安全或社會安定之虞。」、
14 第4條規定：「符合下列情形之一者，得為不動產登記之權
15 利主體：一、大陸地區人民。但現擔任大陸地區黨務、軍事
16 、行政或具政治性機關（構）、團體之職務或為成員者，不
17 得取得或設定不動產物權。二、經依本條例許可之大陸地區
18 法人、團體或其他機構。三、經依公司法認許之陸資公司。
19 」。是以系爭補充協議E、F第9條約定：「關於房屋契約第
20 19條產權登記及土地契約第6條土地登記期限，雙方同意增
21 訂第1項但書及第6項：『一、…。但需經政府許可後始得移
22 轉登記之買方，則待相關手續齊備後，30日內提出申請辦理
23 。』『六、本房屋及土地買賣契約，買賣雙方知悉依臺灣於
24 99年6月23日修訂頒佈之大陸地區人民在臺灣地區取得設定
25 或移轉不動產物權許可辦法，辦理房地所有權登記，若房地
26 所有權移轉登記不能辦理，經賣方通知買方時起6個月內為
27 緩衝期，雙方可在緩衝期內協商解決方案，共同努力辦理產
28 權轉移登記，若緩衝期屆滿後仍不能辦理，則按如下約定處
29 理：（一）可歸責於買方時，賣方有權解除契約，並沒收買方本
30 契約總價款15%作為違約金，剩餘款項由賣方無息退還買方
31 。（二）可歸責於賣方時，買方有權解除契約，賣方應退還買方

01 已付之全部款項，並按本契約總價款15%向買方支付違約金
02 。(三)不可歸責於雙方原因時，買賣雙方應先行協商解決方案
03 ，協商不成時得解除契約，賣方無息退還買方已付之全部款
04 項，雙方互不承擔其他任何責任。」（見原審卷1第54、98
05 頁）。系爭房地之買賣，因買受人即上訴人為大陸地區人民
06 ，為臺灣地區與大陸地區人民關係條例所限制取得我國不動
07 產所有權之對象，故兩造除簽訂買賣契約外，另以補充協議
08 約定上訴人不能移轉取得系爭房地所有權時之處理方式。

- 09 2.王曉波、王若強於104年1月28日分別向新北市政府申請登記
10 為系爭2戶不動產所有權人，有申請書2份可稽（見外放內政
11 部台內地字第1051301124號影卷第19至20頁、內地字第1051
12 301098號影卷第23至24頁）。嗣經內政部不予許可，內政部
13 105年1月20日台內地字第1051301124號、第0000000000號函
14 說明欄均記載：「...二、案經本部105年1月7日召開『105年
15 陸資申請取得設定或移轉不動產物權第1次審查會議』決議
16 ，不予許可。三、依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條
17 及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可
18 辦法之規定，大陸地區人民取得設定或移轉不動產物權應經
19 主管機關許可。查旨揭不動產屬萬通臺北2011建案，總戶數
20 為296戶，目前計有大陸地區人民85人（其中1人撤回申請）
21 申請取得該建案內不動產，前經本部於104年4月16日召開『
22 104年陸資申請取得設定或移轉不動產物權第3次審查會議』
23 決議略以，為避免可能造成陸資炒作預售屋影響房地產市場
24 疑慮，本案宜仍參照集中度數額審核，故上開建案內許可取
25 得戶數上限為29戶。嗣經本部分別於104年9月14日、10月1
26 日、10月26日及105年1月7日召開4次審查會審議結果，已許
27 可王彤女士等29人申請案在案。本案經審議結果已逾上開建
28 案內許可取得戶數上限，依上開許可辦法第3條第4款規定不
29 予許可。」（見外放內政部台內地字第1050013075號影卷第
30 19至20頁、內地字第1051301098號影卷第9至12頁），可知
31 系爭房地所有權移轉登記申請，內政部為避免可能造成陸資

01 炒作預售屋影響房地產市場，而依大陸地區人民在臺灣地區
02 取得設定或移轉不動產物權許可辦法第3條第4款「其他經中
03 央目的事業主管機關認為足以危害國家安全或社會安定之虞
04 。」之規定，不予許可。

- 05 3.大陸地區人民取得臺灣地區不動產，與一般臺灣地區人民間
06 買賣有別，兩造均知悉上訴人為「需經政府主管機關許可後
07 始得移轉登記之買方」，故簽訂系爭補充協議書作特別約定
08 。內政部對法令之解釋適用並為決定，屬主管機關之權責。
09 系爭房地移轉登記提出申請後，政府主管機關作成許可處分
10 與否，涉及政策因素。關於系爭房地所有權移轉登記之申請
11 ，內政部為避免可能造成陸資炒作預售屋影響房地產市場，
12 審核結果不予許可，業如前述，乃不可歸責於雙方。

- 13 (二)上訴人先位主張係可歸責於被上訴人之事由致系爭房地所有
14 權移轉登記不能辦理，請求被上訴人返還已付價金及按總價
15 款15%之違約金，為無理由。

- 16 1.上訴人先位主張：被上訴人身為出賣人有瞭解法令及移轉出
17 賣物所有權之義務，但卻無法依法移轉所有權，且伊就相關
18 行政救濟程序已授權萬通公司辦理，嗣於105年8月19日完成
19 委任書之公證，再由萬通公司安排寄送回臺灣及由海基海協
20 會交換驗證，然至行政院為訴願決定書正本發送前仍未補正
21 ，致訴願不受理，均係可歸責於被上訴人之事由，致房地所
22 有權移轉登記不能辦理，伊解除契約，依補充協議第9條增
23 訂之第6項第2款請求被上訴人返還已付價金及按總價款15%
24 之違約金。被上訴人抗辯：上訴人倘依限於105年8月31日前
25 補正文書驗證，伊應可依約辦理系爭房地過戶事宜，上訴人
26 遲誤提出致訴願遭駁回，為可歸責於上訴人之事由，故上訴
27 人無權解約，依約僅賣方即伊有權解約，倘伊解約依上開條
28 項第1款得沒收上訴人契約總價款15%作為違約金。

- 29 2.系爭補充協議E、F第9條所增訂第6項第2款固約定：「可歸
30 責於賣方時，買方有權解除契約，賣方應退還買方已付之全
31 部款項，並按本契約總價款15%向買方支付違約金。」，惟

系爭房地所有權移轉登記申請，內政部為避免可能造成陸資炒作預售屋影響房地產市場，於105年1月20日依大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第3條第4款「其他經中央目的事業主管機關認為足以危害國家安全或社會安定之虞。」之規定，不予許可，不可歸責於雙方，業如前述，則上訴人先位主張係可歸責於被上訴人之事由致房地所有權移轉登記不能辦理，依系爭補充協議第9條增訂之第6項第2款約定，先位請求被上訴人返還已付全部款項及按總價款15%之違約金，為無理由；被上訴人抗辯因可歸責於上訴人之事由致房地所有權移轉登記不能辦理，僅被上訴人有解約權，倘解約依系爭補充協議第9條增訂之第6項第1款約定，得沒收上訴人契約總價款15%作為違約金，亦不足採。

3. 至105年1月20日內政部做成不予許可處分後，由代理人吳敏欽以王若強、王曉波名義提起訴願，惟訴願書上無王若強、王曉波親自簽名或蓋章，係由代理人吳敏欽蓋用「吳敏欽」之印章，且未提出經財團法人海峽交流基金會（下稱海基會）驗證之代理人委任書正本，經行政院以105年3月28日院臺訴字第1050008917號函限期於文到次日起60日內補正王若強、王曉波簽名或蓋章，或補具經海基會驗證之代理人委任書，並載明逾期不補正者，應為不受理之決定，嗣行政院再以105年6月29日院臺訴字第1050086005號函限期於文到次日起60日內補正，該書函於105年7月1日送達代理人吳敏欽，有訴願書、行政院祕書長函在卷可稽（見原審卷1第168至172頁）。王若強、王曉波於105年8月19日完成公證，萬通公司於105年9月2日領取經驗證之委任文書正本後，未提陳予行政院等事實，為兩造所不爭執。行政院以105年10月21日院臺訴字第1050180000號訴願決定不受理，理由為訴願程序中因迄未補行簽名或蓋章，或補正經驗證之委託書正本，屬程式不合（行政院決定書見原審卷1第102至113頁）。此為系爭房地所有權移轉登記申請業經內政部不予許可後之行政救

濟程序，係協商解決方案，並不影響系爭房地所有權移轉登記申請不能辦理係不可歸責於雙方之認定。

(二)上訴人備位主張：系爭房地所有權移轉登記不能辦理，不可歸責於兩造，依補充協議第9條增訂之第6項第3款約定，請求萬通公司、楊健一返還已付價金（扣除手續費），為有理由，逾此部分，為無理由。

1.系爭補充協議E、F第9條約定：「關於房屋契約第19條產權登記及土地契約第6條土地登記期限，雙方同意增訂第1項但書及第6項：『一、…。但需經政府許可後始得移轉登記之買方，則待相關手續齊備後，30日內提出申請辦理。』『六、本房屋及土地買賣契約，買賣雙方知悉依臺灣於99年6月23日修訂頒佈之大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法，辦理房地所有權登記，若房地所有權移轉登記不能辦理，經賣方通知買方時起6個月內為緩衝期，雙方可在緩衝期內協商解決方案，共同努力辦理產權轉移登記，若緩衝期屆滿後仍不能辦理，則按如下約定處理：…

(三)不可歸責於雙方原因時，買賣雙方應先行協商解決方案，協商不成時得解除契約，賣方無息退還買方已付之全部款項，雙方互不承擔其他任何責任。」（見原審卷1第54、98頁）。

2.系爭房地所有權移轉登記申請，內政部為避免可能造成陸資炒作預售屋影響房地產市場，於105年1月20日依大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法第3條第4款「其他經中央目的事業主管機關認為足以危害國家安全或社會安定之虞。」之規定，不予許可，乃不可歸責於雙方，業如前述。萬通公司於105年2月7日以電子郵件告知王若強不能辦理移轉登記之情事，並於上開郵件記載：「爰依據貴我雙方簽署預售房屋及土地補充協議書，經通知臺端時起6個月內為緩衝期，貴我雙方可在緩衝期內協商解決方案，共同努力辦理產權轉移登記等之約定辦理。除本公司業已由董事會決議提出行政救濟，仍請臺端亦配合辦理如上，以遵守

01 合約精神及充分維護貴我雙方之權益。」（萬通公司電子郵件
02 件見原審卷第115至116頁），上訴人於105年2月19日以電子
03 郵件表示：「台灣萬通公司（下稱賣方）現告知王若強、王
04 曉波（下稱買方）所購台灣台北2011房地產C2-23B、C3-12D
05 產權被台灣內政部不予許可，...經賣方通知買方時起6個月
06 （2016年2月7日至2016年8月6日）為緩衝期，由雙方協商解
07 決方案，買方購買的房地所有權不能辦理移轉登記，賣方擬
08 向有關部門提出申訴。本人特此告知賣方：買方配合賣方在
09 緩衝期內的辦理房地所有權的相關過戶行為，包括由賣方提
10 出申訴，但相關行為包括行政救濟以6個月（2016年2月7日
11 至2016年8月6日）的緩衝期為限，超過此6個月，賣方未能完
12 成過戶行為時，從第7個月起開始買方要求賣方立即全額退
13 款...。」（上訴人電子郵件見原審卷1第201頁），萬通公
14 司於105年8月18日出具承諾書記載：「本公司承諾，...
15 。委託人（即王若強、王曉波）同意申訴函件（2016年2月
16 19日郵件）如緩衝期（2016年2月7日至2016年8月6日）等全
17 部內容依然有效並保持不變，不受此次相關文件公證的影響
18 。」（萬通公司承諾書見原審卷1第202頁）。可知系爭房地
19 買賣，雙方均知悉應依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定
20 或移轉不動產物權許可辦法」辦理房地所有權登記，然系爭
21 房地所有權移轉登記，內政部於105年1月20日不予許可而不
22 能辦理，經萬通公司於105年2月7日通知上訴人時起6個月內
23 （即2016年2月7日至2016年8月6日）為緩衝期，雙方在緩衝
24 期內協商解決方案為提行政救濟，緩衝期屆滿（105年8月6
25 日）後尚未能辦理，王若強、王曉波仍於105年8月19日完成
26 公證，由萬通公司於105年9月2日領取經驗證之委任文書正
27 本，行政院以105年10月21日院臺訴字第1050180000號訴願
28 決定不受理後，上訴人於106年1月3日以存證信函通知萬通
29 公司及楊健一解約，萬通公司、楊健一分別於106年1月4日
30 、5日收受存證信函（電子郵件、存證信函及回執見原審卷1
31 第115至120頁），核與上開系爭補充協議約定「房地所有權

移轉登記不能辦理，經賣方通知買方時起6個月內為緩衝期，雙方可在緩衝期內協商解決方案，共同努力辦理產權轉移登記，緩衝期屆滿後仍不能辦理，不可歸責於雙方原因時，買賣雙方應先行協商解決方案，協商不成時得解除契約之約定」相符，故系爭契約業經上訴人合法解除，上訴人得請求萬通公司、楊健一「無息退還買方已付之全部款項」，又「雙方互不承擔其他任何責任」。

- 3.被上訴人開立予上訴人之發票總額（包含各期款及其他收入）：(1)系爭契約A：680萬1,460元。(2)系爭契約B：1,612萬5,173元。(3)系爭契約C：452萬2,914元。(4)系爭契約D：1,071萬6,615元（統一發票見原審卷1第121至127頁），其中系爭契約A部分發票日期103年11月5日所載其他收入1萬7,089元，系爭契約B部分發票日期為103年11月6日所載其他收入5萬0,250元（見原審卷1第121頁、第123頁），為兩造所不爭執。上訴人主張以銀聯卡刷卡付款之方式係由被上訴人所要求，故被上訴人已允諾上訴人將由被上訴人負擔因刷卡手續費，並列為價金之一部，否則該等手續費由發卡銀行即中國銀行直接自持卡人王若強帳戶扣款，又何以由萬通公司開立收據並列為其他收入云云，惟被上訴人否認有同意負擔刷卡、匯款或其他方式付款之手續費，並抗辯：系爭房地北京代銷公司關於給付房地價金事宜，提供現金、匯款、刷卡等多樣付款方式，上訴人就部分期款，選擇將銀聯卡快遞予北京代銷公司之王丹以刷卡方式付款，其刷卡手續費應由上訴人負擔等語。經查，系爭統一發票中之「其他收入」1萬7,089元、5萬0,250元為銀行收取之銀聯卡手續費，為兩造所不爭執，其文義並非買賣價金，此外，上訴人未再舉證證明被上訴人有同意負擔刷卡手續費，則上訴人應負擔該付款方式產生之手續費，即附表一系爭契約A編號4之發票金額137萬3,963元扣除刷卡手續費1萬7,089元後，該部分已繳買賣價金為135萬6,874元，附表二系爭契約B編號5之發票金額404萬0,100元扣除刷卡手續費5萬0,250元後，該部分

已繳買賣價金為398萬0,850元。故萬通公司應返還上訴人如附表一所示系爭契約A部分678萬4,371元、附表二所示系爭契約B部分1,607萬4,923元，楊健一應返還上訴人附表三所示系爭契約C部分452萬2,914元、附表四所示系爭契約D部分1,071萬6,615元。又上開系爭補充協議E、F第9條所約定增訂第6項第3款後段除約定「賣方無息退還買方已付之全部款項」之外，並約定「雙方互不承擔其他任何責任」，則萬通公司、楊健一自不承擔給付遲延利息之責任，故上訴人分別請求萬通公司、楊健一給付自106年1月5日及6日起至清償日止按年息5%計算之遲延利息部分，為無理由。

(四)上訴人請求南國公司連帶返還已付款項及違約金，為無理由。

1. 預售屋之履約保證機制，有不動產開發信託、價金返還保證、價金信託、同業連帶擔保、公會連帶保證等，目的在返還預售屋消費者之預付費用，或在建商停止施工後確保建案繼續施作，擔保返還價金、資金控管或完工交屋。系爭建物A及系爭土地C（即C3棟12樓D戶）採取同業連帶擔保之替代性履約保證方式，南國公司係在合建業者倒閉無法繼續施工時擔保繼續興建完工交屋（契約條文見原審卷1第15頁、第46頁反面），系爭建物B及系爭土地D（即C2棟23樓B戶）則採不動產開發信託之履約保證機制（契約條文見原審卷1第58頁反面、第90頁），先予敘明。
2. 系爭契約A第7條及系爭契約C第5條「履約保證方式」均勾選「同業連帶擔保 本預售屋已與南國公司相互連帶擔保，持本買賣契約可向上列公司請求完成本建案後交屋。上開公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償」（見原審卷1第15頁、第46頁反面），依約上訴人得持系爭契約A、C請求南國公司完成系爭建案後交屋。系爭建案業經萬通公司興建完工，取得使用執照，為兩造所不爭執，無由南國公司履行保證完工交屋責任。上訴人請求南國公司連帶返還已付款項及違約金，為無理由。

01 七、綜上所述，系爭房地所有權移轉登記不能辦理，不可歸責於兩
02 造，上訴人依補充協議第9條增訂之第6項第3款約定，備位請
03 求萬通公司、楊健一返還已付價金，即萬通公司返還上訴人（
04 系爭契約A部分）678萬4,371元、（系爭契約B部分）1,607
05 萬4,923元，楊健一返還上訴人（系爭契約C部分）452萬2,91
06 4元、（系爭契約D部分）1,071萬6,615元部分，為有理由，
07 應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而，原
08 審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行
09 之聲請，容有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢
10 棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二至五項所示
11 。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決
12 ，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判
13 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上
14 訴。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行
15 ，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。並依民事
16 訴訟法第79條、第85條第1項後段規定，為訴訟費用負擔之判
17 決。

18 八、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
19 ，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
20 論列，附此敘明。

21 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文
22 。

23 中 華 民 國 108 年 6 月 11 日

24 民事第八庭

25 審判長法官 陳邦豪

26 法官 胡芷瑜

27 法官 周美雲

28 正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 （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 108 年 6 月 12 日
書記官 呂 筑

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。

附表一（系爭契約A，C3棟12樓D戶建物）

編號	發票日期即繳款日期	發票金額	已繳買賣價金	備註
1	103年1月17日	271萬3,748元	271萬3,748元	
2	103年4月7日	134萬7,599元	134萬7,599元	
3	103年5月29日	136萬6,150元	136萬6,150元	
4	103年11月5日	137萬3,963元	135萬6,874元	銀聯卡刷卡手續費（其他收入）1萬7,089元
小結		680萬1,460元	678萬4,371元	

附表二（系爭契約B，C2棟23樓B戶建物）

編號	發票日期即繳款日期	發票金額	已繳買賣價金	備註
1	102年2月27日	377萬1,396元	377萬1,396元	
2	102年5月30日	252萬5,073元	252萬5,073元	
3	102年5月30日	13萬3,500元	13萬3,500元	
4	103年1月17日	321萬4,985元	321萬4,985元	

(續上頁)

5	103年11月6日	404萬0,100元	398萬9,850元	銀聯卡刷卡手續費(其他收入)5萬0,250元
6	103年11月20日	244萬0,119元	244萬0,119元	
小結		1,612萬5,173元	1,607萬4,923元	

附表三(系爭契約C,C3棟12樓D戶土地)

編號	發票日期即繳款日期	發票金額即已繳買賣價金
1	103年1月17日	180萬9,166元
2	103年4月7日	48萬3,121元
3	103年4月7日	41萬5,278元
4	103年5月29日	91萬0,766元
5	103年11月5日	90萬4,583元
小結		452萬2,914元

附表四(系爭契約D,C2棟23樓B戶土地)

編號	發票日期即繳款日期	發票金額即已繳買賣價金
1	102年2月27日	251萬4,264元
2	102年5月30日	177萬2,382元

(續 上 頁)

3	103年 1月 17日	214萬 3,323元
4	103年 11月 6日	265萬 9,900元
5	103年 11月 20日	162萬 6,746元
小 結		1,071萬 6,615元