

最高法院民事判決

109年度台上字第2431號

上訴人 王若強
王曉波
王羽彤

共同

訴訟代理人 周滄賢律師
葉家馨律師

上訴人 萬通國際開發股份有限公司

法定代理人 柯堯仁

上訴人 楊健一

上列二人共同

訴訟代理人 曾孝賢律師

複代理人 邱俊銘律師

賴怡雯律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，兩造對於中華民國108年6月11日臺灣高等法院第二審判決（107年度重上字第463號），各自提起一部上訴及上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人王若強、王曉波及王羽彤備位聲明中請求上訴人萬通國際開發股份有限公司給付新臺幣陸佰柒拾捌萬肆仟叁佰柒拾壹元及壹仟陸佰零柒萬肆仟玖佰貳拾叁元自民國一〇六年一月五日起、請求上訴人楊健一給付新臺幣肆佰伍拾貳萬貳仟玖佰壹拾肆元及壹仟零柒拾壹萬陸仟陸佰壹拾伍元自民國一〇六年一月六日起之利息之上訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

上訴人王若強、王曉波、王羽彤之其他上訴，及上訴人萬通國際開發股份有限公司、楊健一之上訴均駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回上訴人王若強、王曉波、王羽彤其他上訴部分，由上訴人王若強、王曉波、王羽彤負擔；關於駁回上訴人萬通國際開發股份有限公司、楊健一之上訴部分，由上訴人萬通國際開發股份有限公司、楊健一負擔。

理由

本件原審以：上訴人王若強、王曉波及王羽彤（下稱王若強等3人）於民國102年間分別與對造上訴人萬通國際開發股份有限公司（下稱萬通公司）及楊健一（下與萬通公司合稱萬通公司等2人），簽定萬通台北2011預售屋及土地買賣契約書各2份（下分稱系爭建物、土地買賣契約，合稱系爭房地買賣契約），買受萬通台北2011建案（下稱系爭建案）之預售房屋C3棟12樓D戶（下稱建物甲）、C2棟23樓B戶（下稱建物乙）及其坐落基地（下稱基地甲、乙，與建物甲、乙合稱系爭房地），王若強等3人並於原判決附表（下稱附表）一至四「繳款日期」欄所示日期，先後給付萬通公司建物甲、乙買賣價金新臺幣（下同）678萬4,371元及1,607萬4,923元，給付楊健一基地甲、乙買賣價金452萬2,914元、1,071萬6,615元之事實，有買賣契約書可稽，且為兩造所不爭。因王若強等3人係大陸地區人民，兩造復簽訂補充協議書，於第9條就系爭建物買賣契約第19條「產權登記」、土地買賣契約第6條「土地產權登記期限」增訂第6項（下稱增訂第6項）約定：「本房屋及土地買賣契約，買賣雙方知悉依臺灣於2010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（即萬通公司等2人）通知買方（即王若強等3人）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，房地所有權移轉登記仍不能辦理，則按如下約定處理：…(二)可歸責於賣方時，買方有權解除契約，賣方應退還買方已付之全部款項，並按本契約總價款百分之十五向買方支付違約金。(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」。王若強、王曉波於104年1月28日分別申請登記為系爭建物及基地甲、乙之所有權人，經內政部105年1月20日函以：系爭建案前已達集中度數額審核許可取得戶數上限，為避免可能造成陸資炒作預售屋影響房地產市場疑慮，依上開取得不動產許可辦法第3條

第4款規定，應不予許可為由，不予許可（下稱系爭處分），堪認系爭房地未獲許可移轉登記，非可歸責兩造事由。王若強等3人主張其等不能登記為系爭房地所有權人，係可歸責萬通公司等2人，依增訂第6項第2款約定及民法第259條第1、2款規定，先位聲明請求萬通公司給付678萬4,371元、1,607萬4,923元，並附加自附表一、二「繳款日期」欄所示日期起之利息，及楊健一給付452萬2,914元、1,071萬6,615元及附加自附表三、四「繳款日期」欄所示日期起之利息，及依契約總價15%計付建物甲、乙違約金計萬通公司應給付203萬5,311元、482萬2,477元本息，楊健一應給付基地甲、乙違約金135萬6,874元、321萬4,985元本息，洵非正當，不應准許。再者，萬通公司於105年2月7日通知王若強該不能辦理所有權移轉登記情事，及其公司董事會已決議就系爭處分提出行政救濟，並請王若強配合辦理，以遵守合約精神及雙方權益等語，王若強等3人於同年月19日以電子郵件回復表示：其等在賣方通知時起6個月即105年2月7日至同年8月6日期間配合賣方提出申訴，超過此6個月仍未能過戶，自第7個月起要求全額退款等語。萬通公司就此電子郵件，於同年8月18日以承諾書同意該郵件所載如緩衝期（105年2月7日至同年8月6日）等全部內容，不受相關文件公證之影響等語，嗣王若強、王曉波於同年8月19日完成委任書公證程序，萬通公司於同年9月2日領取該委任文書，行政院於同年10月21日決定訴願不受理等情，有電子郵件等可稽。則王若強等3人因不能歸責兩造事由不能取得系爭房地所有權，兩造在6個月緩衝期協商以提起行政救濟為解決方法，期滿後仍未能辦理系爭房地所有權移轉登記，核與增訂第6項第3款約定相符，王若強等3人於106年1月3日通知解除契約，萬通公司等2人於同年月4日、5日收受，王若強等3人解約自屬合法。萬通公司等2人抗辯不能移轉系爭房地係可歸責王若強等3人之事由，應依增訂第6項第1款約定，僅其等有權解約並沒收契約總價15%違約金云云，要無可採。又增訂第6項第3款既約定賣方無息退還款項且不承擔任何責任，萬通公司等2人僅負退還已收價金義務，毋庸承擔給付遲延利息之責任，王若強等3人備位聲明請求

萬通公司給付678萬4,371元、1,607萬4,923元及自106年1月5日起之遲延利息，暨楊健一給付452萬2,914元、1,071萬6,615元及自106年1月6日起之遲延利息，於請求本金範圍內，洵屬正當，應予准許，逾此部分，為無理由，不應准許，因而將第一審所為王若強等3人敗訴之判決，一部予以廢棄，改判命萬通公司應給付王若強等3人678萬4,371元、1,607萬4,923元，楊健一應給付王若強等3人452萬2,914元、1,071萬6,615元，並駁回王若強等3人其餘上訴。王若強等3人僅就其敗訴部分中，先位聲明請求萬通公司等2人應給付附表一至四「繳款日期」欄所示日期起之利息，及違約金203萬5,311元、482萬2,477元、135萬6,874元及321萬4,985元本息，暨備位聲明請求萬通公司給付678萬4,371元、1,607萬4,923元自106年1月5日起之利息，及請求楊健一給付452萬2,914元、1,071萬6,615元自106年1月6日起之利息部分，萬通公司等2人則就敗訴部分，分別提起第三審上訴。

關於廢棄發回部分：

按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第233條第1項定有明文。查系爭房地買賣契約因不可歸責兩造之事由而解約，為原審所認定。而兩造於增訂第6項第3款約定於不可歸責雙方原因解約時，賣方應無息退還買方已付價款，且互不承擔其他任何責任。似因解除事由既不可歸責賣方，故約定其毋庸負償還解約前所受領買賣款項時起之利息及違約責任。惟解約後，賣方即應負返還買賣款項之義務，如經催告仍不履行，自屬遲延，依上開規定，買方自得請求其給付遲延利息。原審就此未詳加審究，徒以兩造有無息返還及不承擔其他任何責任之約定，即認王若強等3人不得請求返還已付價金之遲延利息，不無可議。王若強等3人上訴意旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

關於駁回上訴部分：

關於王若強等3人先位聲明請求萬通公司等2人給付自附表一至四「繳款日期」欄所示日期起之利息，及請求給付違約金203萬5,311元本息、482萬2,477元本息、135萬6,874元本息及321萬4,985

元本息部分，原審維持第一審為其敗訴之判決，駁回王若強等3人之上訴；另王若強等3人備位聲明請求萬通公司等2人給付買賣價金本金部分，原審廢棄第一審為其勝訴之判決，改判命萬通公司等2人如數給付，認事用法，均無不合。兩造上訴論旨，分別指摘原判決上開於其不利部分違背法令，求予廢棄，為無理由。據上論結，本件王若強等3人之上訴一部為有理由，一部為無理由，萬通公司等2人之上訴為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 5 月 5 日

最高法院民事第二庭

審判長	法官	陳	重	瑜
	法官	梁	玉	芬
	法官	周	舒	雁
	法官	陳	麗	玲
	法官	黃	書	苑

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 110 年 5 月 13 日