

【裁判字號】85,台上,906

【裁判日期】850426

【裁判案由】返還價金

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第九〇六號

上訴人 甲○○

被上訴人 高慶建設股份有限公司

兼法定代理人 莊隆文

右當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國八十四年八月二十八日台灣高等法院第二審判決（八十三年度上字第一六七〇號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國七十八年十一月十九日，向被上訴人莊隆文及高慶建設股份有限公司（下稱高慶公司）購買大慶龍莊B區十四號第十二樓房屋、地下室二層編號六十號汽車停車位（附贈編號B十四之十二號機車停車位）（下稱系爭房屋）及所占基地應有部分（下稱系爭土地），房屋、土地之買賣總價款各為新台幣（下同）一百八十六萬元、八百二十九萬元，合計一千零十五萬元。上訴人自訂約後至八十一年十一月二十六日止，已分期繳納二百二十五萬元，連同辦理所有權移轉登記費二萬七千五百五十一元，合計二百二十七萬七千五百五十一元。惟被上訴人高慶公司未按廣告及契約所約定應使用之材料及設計施工，致該大慶龍莊欠缺游泳地、消防設施及緊急發電機設備，另迴轉車道未符合規定，防空避難室移作他用，部分樑柱尺寸與使用執照不符，亦無計畫道路可通往「台五線」。且系爭土地所有人為莊黃阿涼，而非莊隆文。上訴人數度洽商被上訴人解決房屋瑕疵之對策，及提出系爭土地所有權狀，均未獲置理，遂於八十二年三月九日與其他住戶連名以存證信函，通知被上訴人高慶公司改善未果，依同時履行抗辯有關之規定，自得拒絕繼續繳納價款。被上訴人不得因之解除契約，其表示解除契約即屬無效，自不得沒收伊已繳付之款項。惟因被上訴人已將系爭房屋及土地移轉登記於訴外人林秀芳，對上訴人即構成給付不能，上訴人自得以訴狀繕本送達為解除契約之意思表示，被上訴人應回復原狀等情，求為命被上訴人給付二百二十七萬七千五百五十一元，及加算法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：系爭房屋及土地，上訴人係以分期繳納價款，但自第三十三期即系爭房屋八樓牆完成時起，至第六十八期部分之分期款，上訴人遲不繳納。且貸款部分，上訴人亦不配合向銀行辦理對保手續，經伊迭次催告繳納及辦理對保手續，均未獲置理，伊自得解除契約，沒收已繳納價款二百二十五萬元，作為違約金及損害賠償。茲兩造間買賣契約既已解除，上訴人即無從再予解除契約，又出賣人對於出賣標的物，不以有處分權為必要，故系爭土地縱非被上訴人莊隆文所有，亦無礙買賣契約之成立等語。資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回上訴人之上訴，無非以：按當事人就標的物之價金互相同意時，買賣契約即為成立。且買賣契約與移轉所有權之契約不同，

出賣人對於出賣標的物，不以有處分權為必要。被上訴人莊隆文雖非系爭土地之所有人，惟伊已於系爭土地預定買賣契約書內表明，係代表地主莊黃阿涼訂約，且兩造對買賣之標的物及價金意思表示一致，則該契約有效成立。至被上訴人莊隆文與地主莊黃阿涼間內部之關係，在所不問。上訴人謂系爭土地買賣契約無效，於法無據。次查，上訴人與被上訴人高慶公司簽訂之土地預定買賣契約書第三條規定：「甲方（即上訴人）應繳付之土地價款，同意按照付款專項約定繳付乙方（即被上訴人），繳款日期由乙方通知，甲方接到通知五日內，自行向乙方工地辦事處以現金如數繳清，不得藉故拖延」、「甲方按照付款專項約定應繳付之第二項第一期款（即向銀行貸款部分），如委託乙方向金融機構代辦自用住宅貸款以資抵繳者，應於接獲乙方通知時限內前來工地，另書立『代辦貸款委託書』交付乙方，甲方並同意按照金融機構之規定及乙方通知日期辦妥一切手續」、「……甲方拒辦或未依乙方通知時限辦理貸款手續，致不能獲貸或貸放金額少於應繳價款時，甲方同意在接獲乙方通知五日內以現金一次付清」，第四條規定：「甲方若不按時繳付各期土地價款時，自收到通知日起第六日，按日加計千分之一滯付金，於繳付該期款同時向乙方繳清，乙方不另行催告得逕行片面解約，甲方已繳付之全部價款無條件由乙方沒收作為違約金及損害賠償，其土地由乙方收回自行處分，甲方絕無異議……」，第十一條規定：「乙方同意對房屋起造人依『房屋預定買賣契約書』所應履行之義務負連帶責任，甲方亦同意如甲方違反『房屋預定買賣契約書』之約定時，視同亦違反本約之約定，甲方喪失『房屋預定買賣契約』之權利時，亦喪失本約之權利」；上訴人與被上訴人高慶公司所訂之房屋預定買賣契約書第四條、第五條、第二十六條，亦有相同之對應約定。按解除權之行使，屬於不違約之一方，上訴人對於系爭土地，買賣價金，僅繳至第三十二期，計一百九十萬元；系爭房屋買賣價金，繳納三十五萬元，餘款均未再繳納，且未向銀行辦理對保手續，被上訴人乃共同先後於八十一年十二月二十四日、八十二年一月二十九日及八十二年三月三日，以存證信函催告上訴人至銀行辦理對保手續及補繳上述分期款，均未獲置理，有各該存證信函為憑，並為上訴人所不爭執。是上訴人無正當理由不按期繳付系爭土地價款，自有違約之情形，即無權行使解除權。被上訴人嗣於八十二年五月六日，以存證信函通知上訴人解除系爭房屋及土地之買賣契約，有上訴人所不爭執之存證信函及回執為憑，被上訴人依土地預定買賣契約書第四條及房屋預定買賣契約書第五條約定，解除系爭房屋及土地之買賣契約，即屬於法有據。縱系爭房屋經臺灣省建築師公會鑑定結果，認有部分瑕疵，然契約既經合法解除，上訴人自不得執事後始生之事由，主張伊得拒付土地分期價款。綜上，上訴人與被上訴人莊隆文間之土地買賣契約，既因上訴人遲延給付分期款而遭被上訴人莊隆文合法解除，上訴人與被上訴人高慶公司間之房屋買賣契約亦隨之失效，被上訴人依約沒收上訴人已付價金，並將系爭房屋及土地出賣於他人，委無不法。兩造間買賣契約既已不存在，上訴人即無從再予解除契約，主張回復原狀，請求被上訴人返還二百二十五萬元本息。至上訴人所繳付之所有權移轉登記費二萬七千五百五十一元，係為委託代書代辦系爭房屋及土地過戶等手續而支出之規費，並非系爭房地之價款，自非被上訴人所沒收之款項。上訴人依解除契約回復原狀之法律關係，一併訴請被上訴人返還，尚乏所據等詞。為其判斷之基礎。

查，本件系爭土地之買賣契約係由上訴人與被上訴人莊隆文所簽訂，有土地預定買賣契約書為憑（一審卷七頁以下）。原判決認定係上訴人與被上訴人高慶公司所簽訂，即與卷內資料不符，且與其後認定係上訴人與被上訴人莊隆文所簽訂者，前後判決理由矛盾。另原判決認定：被上訴人係依「土地預定買賣契約書」第四條及「房屋預定買賣契約書」第五條約定，解除系爭房屋及土地之買賣契約。嗣又謂：上訴人與被上訴人莊隆文間之土地買賣契約，既因上訴人遲延給付土地分期款而遭被上訴人莊隆文合法解除，上訴人與被上訴人高慶公司間之房屋買賣契約「亦隨之失效」等語，亦屬相互牴觸。次查，被上訴人固共同具名以八十二年三月三日存證信函，催告上訴人辦理對保手續及繳納價金，惟觀其內容則謂：「『本公司』曾於八十二年一月二十九日由蘆洲三支局第四十號寄發存證信函通知台端銀行對保……，否則依土地預定買賣契約書第四條及房屋預定買賣契約書第五條約定，『本公司』將不另行催告，得逕行解除契約」（一審卷九四頁），嗣於八十二年五月六日致上訴人解除契約之存證信函亦謂：「台端訂購『本公司』大慶龍莊編號B十四第十二樓房地乙戶，因台端未依雙方契約約定，按期繳納應繳之款，嚴重違反契約，經『本公司』於八十二年三月三日由蘆洲三支局寄發存證信函催告台端履行，惟台端仍不履行，因此特函通知台端解除雙方買賣契約……」（一審卷九六頁）各等語，為何憑此認定被上訴人莊隆文已合法解除系爭土地之買賣契約，原判決未說明其心證之所由得，亦有可議。未查，關於登記費部分，兩造間有何約定，上訴人究係交與何人，原審未經調查斟酌，即認登記費二萬七千五百五十一元，係為委託代書代辦過戶手續而支出之規費，尚屬可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 四 月 二 十 六 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 范 秉 閣

法官 朱 錦 娟

法官 許 澍 林

法官 蘇 茂 秋

法官 蘇 達 志

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 八 十 五 年 五 月 十 日