

【裁判字號】85,台上,908

【裁判日期】850426

【裁判案由】請求履行契約

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第九〇八號

上訴人 丙○○

乙○○

沈鄭夏花

許文鵬

陳美華

上訴人 甲○

右當事人間請求履行契約事件，兩造對於中華民國八十四年七月十日台灣高等法院第二審判決（八十四年度上字第三號），各自提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決關於(一)駁回上訴人丙○○、乙○○、許文鵬、沈鄭夏花、陳美華之上訴；(二)駁回上訴人甲○請求上訴人丙○○、乙○○、許文鵬各給付新台幣（下同）二萬三千一百六十六元本息、沈鄭夏花、陳美華各給付一萬一千五百八十三元本息之上訴，及各該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

上訴人甲○其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人甲○負擔。

理 由

本件上訴人丙○○、乙○○、沈鄭夏花、許文鵬、陳美華（下稱丙○○等五人）主張：伊於民國六十八年六月間，分別向對造上訴人甲○購買基隆市中正區○○○段砂子園小段八八號（重測後為同區○○段八三五號）土地上建物，即基隆市○○街六號地下層八斗子明志家園小吃夜市城預售屋如原判決附表（下稱附表）二所示之攤位（下稱系爭攤位），並均已依約繳付價金。詎甲○自完成第十四期工程後即停止施工，迄今尚有如附表一所示部分工程尚未完工。又甲○應於竣工後交付攤位與伊，而系爭攤位係於六十九年十月二十七日竣工，甲○即應將攤位交付而迄未交付，伊因之受有每月每坪七百五十元相當於租金之損害金及違約金等情。求為命甲○將附表一所示全部工程及其週邊設施完成後，將攤位及土地所有權狀依附表二所示分別交付於伊；及交付如附表三、四所示之損害金、違約金，暨加算法定遲延利息之判決。並對甲○提起之反訴以：甲○於七十年十月二十三日之催告，不生催告之效力，伊並不負遲延之責任。且系爭攤位尚未完工，何須管理員管理及電力之消耗，甲○解除契約並不合法等語。資為抗辯。

上訴人甲○則以：對造上訴人許文鵬僅付至第十四期款，其餘對造均僅付至第十五期款，即未依約付款。系爭攤位所在之地下層建物，於六十九年十月二十七日已變更用途經核准竣工，伊於七十年十月二十三日催告對造繳清款項及辦理交屋，均未獲置理，乃於八十二年五月二十五日解除本件買賣契約，對造之請求，即無理由等語。資為抗辯。並反訴主張：對造遲延給付價款，依買賣契約書之約定應給付滯納金，並分擔

稅捐、水電基本費、公共使用水電費用及管理費。又自伊於七十年十月二十三日催告對造繳款並辦理交屋起，至八十二年五月二十五日解除契約之日止，共十一年七個月。茲僅以每一攤位每年一千元之象徵性金額為請求之標準，沈鄭夏花、陳美華應各給付一萬一千五百八十三元，許文鵬、丙○○、乙○○應各給付二萬三千一百六十六元。又兩造買賣契約既已解除，伊原以買賣為原因而移轉登記於對造如附表五所示土地應有部分，應予以塗銷，以回復伊之名義等情。求為命對造上訴人丙○○等五人如數給付，及塗銷上開土地應有部分移轉登記之判決。

原審審理結果，以：查本件係預售屋之攤位買賣，除訂金及簽約金外，其餘價金依系爭攤位所在建物之建築工程進度分十七期繳納，有卷附兩造所不爭執之買賣契約書為憑。依買賣契約書所載，第十五期款係於使用執照核准時繳付，第十六期款為水電完成時繳付，而系爭攤位所在之建物使用執照，於六十九年七月三十日取得，並於六十九年十月二十七日經核准變更地下層即系爭攤位之用途為店舖使用，則第十五期款應於六十九年十月二十七日繳付。且系爭攤位於六十九年十月二十二日裝表供電、六十九年九月二十五日供水，有台灣電力公司基隆區營業處八十三年八月十一日基業字第八三〇八一〇一五號函及台灣省自來水股份有限公司第一區管理處八十三年八月十一日台水一服字第六一二三號函在卷可稽，則第十六期款應於六十九年十月二十二日繳付。至於買賣契約關於第十六期付款條件載為：「於水電工程完成時繳付」，對照上開契約建材設備之約定內所加註之：「本戶於完工領取使用執照後特別贈送三水電、通風設備」記載，即知第十六期款所指之「水電工程完成」係指整棟大樓之水電工程完成，而非指各攤位之水電工程完成，而建材設備欄所約定之水電，始為各該攤位之水電設備。上訴人丙○○等五人主張，第十六期之繳款日係指各攤位水電設備完成時乙節，即不足採。上訴人甲○於七十年十月二十三日以存證信函催告對造許文鵬繳納第十五至第十七期款，丙○○、乙○○、沈鄭夏花、陳美華繳納第十六、十七期款，為兩造所不爭執。雖依卷附照片觀之，系爭攤位所在之地下層牆壁、屋頂均未粉刷，公共設施部分多處尚未完工，且有漏水情形，顯尚未達交屋之程度，是上訴人甲○尚無從請求給付第十七期款。惟按債權人過大催告，僅該超過部分不生效力，而非就債務人應給付部分亦不生催告之效力。故上訴人甲○上開催告，僅對第十七期款部分不生催告之效力，對上訴人許文鵬第十五、十六期款及丙○○、乙○○、沈鄭夏花、陳美華第十六期款之催告，仍然有效。上訴人丙○○等五人既未於催告期間內繳交應付款項，上訴人甲○於八十二年五月二十五日以存證信函解除兩造之買賣契約，即無不合。雖上訴人丙○○等五人，嗣於八十三年十月十三日將所餘價金，向台灣台北地方法院提存，亦不足於影響上訴人甲○解除契約之效力。又上訴人丙○○等五人未能舉證證明對造有使用何種不正當之方法使其不知有解除契約條款存在，自難憑買賣契約係附合契約而無效，且無違反最高法院七十年台上字第二六七三號判決意旨，而認解除契約權利已消滅。是兩造買賣契約既經解除，上訴人丙○○等五人本於買賣契約，請求上訴人甲○完成如附表一所示之工程，將系爭攤位及土地所有權狀依附表二所示分別交付；並給付附表三四所示損害金、違約金及遲延利息，均無所據。復按，契約解除時，當事人雙方負回復原狀之義務（民法第二百五十九條），而受領之物以返還為原則，故上訴人甲○在買賣契約於八十二年五月二十五日合法解除後，對上訴人

丙○○等五人僅有所有權應有部分移轉登記請求權，而無塗銷登記請求權。上訴人甲○請求塗銷登記部分，自非可採。又依兩造之買賣契約書第六條第四項約定：「甲方（即上訴人丙○○等五人）同意於本夜市完工後通知交屋日起，不論已否遷入使用，均負擔左列費用：1.本戶之所有稅捐2.本戶水電基本費用3.本商城公共使用水電應分擔之費用及管理費」，惟查系爭攤位所在之地下層迄今仍未完工，已如前述，並經履勘記明筆錄可證。既未完工，即無從交屋，上訴人甲○請求丙○○等五人負擔上開各項費用，自屬無據。另依買賣契約書第五條前段雖有逾期繳納價金加付滯納金之約定，惟該條後段並規定：「……如逾期滯納達十天仍不繳付者，即視為甲方（即買方丙○○等五人）違約，乙方（即賣方甲○）得不經催告逕行片面解除本合約，甲方並同意依本合約已繳之款項全部由乙方沒收，以抵償乙方所受之損失……」，綜觀其文義，應指若買方逾十日不繳納價金，賣方得逕行解除契約，並沒收買方已支付之價金，以抵償賣方所受之損失，即不得再請求給付滯納金。若賣方未解除契約，未沒收買方已支付之價金，賣方始得請求給付滯納金。茲上訴人甲○既解除買賣契約，並沒收上訴人丙○○等五人所繳之價金，自無從再請求丙○○等五人給付滯納金。是上訴人甲○請求上訴人沈鄭夏花、陳美華各給付一萬一千五百八十三本息，許文鵬、丙○○、乙○○各給付二萬三千一百六十六元本息，均屬無據，不應准許云云。爰維持第一審所為上訴人丙○○等五人之訴及上訴人甲○反訴均敗訴之判決，駁回兩造之上訴。

(一)查原判決關於駁回上訴人甲○請求塗銷登記部分：按不動產買賣契約解除後之回復原狀請求權，僅有債權之效力。債權契約解除後，物權契約並非當然歸於消滅。故移轉物權之一方，不得以塗銷移轉登記之方式請求對方回復原狀。故不論上訴人甲○對於本件買賣契約之解除是否有效，均不得以塗銷移轉登記之方式請求上訴人丙○○等五人回復原狀。此部分原審駁回上訴人甲○之上訴，經核於法洵無違誤。甲○上訴論旨，就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決關於此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

(二)原判決關於駁回上訴人丙○○等五人，請求完成工程交付攤位及土地所有權狀、暨給付損害金、違約金及遲延利息之上訴，及駁回上訴人甲○請求上訴人丙○○、乙○○、許文鵬各給付二萬三千一百六十六元本息、沈鄭夏花、陳美華各給付一萬一千五百八十三元本息之上訴部分：查依卷附資料，上訴人丙○○收受上訴人甲○之解除契約之通知函為八十二年五月二十八日（見一審卷二九頁之回執），如認該解除契約合法，應自上開時日發生效力。原判決以通知日即八十二年五月二十五日契約已合法解除，所持見解尚屬可議。次查，原判決認定，上訴人許文鵬僅繳至第十四期款、丙○○、乙○○、沈鄭夏花、陳美華繳至第十五期款，並經上訴人甲○於七十年十月二十三日函催彼等應於五日內繳納第十五期至第十六期款或第十六期款，為上訴人丙○○等五人所不否認。惟自上訴人丙○○等五人收受上開催告後，五日內未繳交價款（依卷內資料上訴人許文鵬係於七十年十月二十四日收受催告函，見一審卷二四頁；其餘上訴人丙○○、乙○○、沈鄭夏花、陳光華僅具狀自認收受上開催告函，見一審卷九一頁正面），上訴人甲○即得表示解除契約，而上訴人甲○長期沈默不為行動，在客觀上足以引起上訴人丙○○等五人之正當信任，以為上訴人甲○不欲解除契約，忽於經過十一年後之八十二年五月二十五日再函告上訴人丙○○等五人表示解除本件買

賣契約，而使上訴人丙○○等五人頓時陷於窘境，能否謂其行使權利，無違反誠實信用之原則，亦非無疑。原審就此未為詳加推闡，即認上訴人甲○之解除契約合法，自欠允洽。本件買賣契約是否合法解除，攸關上訴人丙○○等五人之請求，及上訴人甲○請求給付滯納金是否有理由，自有發回詳加調查之必要。至於上訴人甲○請求上訴人丙○○等五人負擔稅捐、水電費及管理費用部分，因上訴人甲○係併滯納金請求每一攤位以每年一千元為計算給付之基準，而無從與滯納金分離，自應一併發回。兩造上訴論旨，各執以指摘原判決關此自己敗訴部分違背法令，求予廢棄，非無理由。據上論結，本件上訴人丙○○等五人之上訴為有理由；上訴人甲○之上訴一部為有理由，一部為無理由，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、第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，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

L