

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度重訴字第116號

原告 郭素霞
炘炘開發有限公司

法定代理人 賴智浩

共 同

訴訟代理人 林世祿律師

被告 廖詠新

訴訟代理人 何永福律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在事件，本院於民國111年
12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：原告炘炘開發有限公司（下稱炘炘公司）原
名為潤漆開發有限公司（下稱潤漆公司），與被告於民國10
3年8月25日，就坐落彰化縣○○鄉○○段000○0○000○000
○0○地號土地內所興建之綠光城堡第二期韋瓦第新古典莊
園系列N020即編號A2房屋簽立買賣契約，原告郭素霞由原告
潤漆公司代理，亦與被告簽立土地買賣契約，房屋買賣契約
第7條第1項約定，原告潤泰公司需於開工日起算600個日曆
天內取得使用執照，第二項約定原告潤漆公司若違反時，應
給付萬分之三遲延利息，若逾期三個月仍未取得使用執照，
雙方同意無條件解除合約，乙方（即原告）所收價金無息返
還。原告潤漆公司開工後，因鄰地阻擾一直檢舉，以致逾期
600日曆天外，再逾期三個月仍無法取得使用執照，直到107
年6月才取得使用執照，迄今仍水電不通，依上開約定房屋
買賣契約已合意解除，又依房屋買賣契約第24條第3項明文
約定，房屋和土地契約不可分，土地契約第13條亦有相同約

01 定，因此土地買賣契約亦合意解除等語。聲明求為判決：(一)
02 確認原告忻忻公司與被告於103年8月25日，就坐落彰化縣○
03 ○鄉○○段000○0○000○000○0地號土地內所興建之綠光
04 城堡第二期韋瓦第新古典莊園系列N020即編號A2房屋壹戶即
05 建照號碼103府建管（建）字第0000000號房屋，簽立之預定
06 房屋買賣契約關係不存在。(二)確認原告郭素霞與被告於103
07 年8月25日，就前項房屋之基地面積合計約89.32平方公尺、
08 道路持分面積約22.51平方公尺土地，簽立之預定土地買賣
09 契約關係不存在。

10 二、被告答辯略以：兩造簽訂之系爭房地買賣契約，總價為新台
11 幣（下同）690萬元，依房屋買賣合約書第7條第2項約定，
12 取得使用執照係原告忻忻公司應負之義務，自103年9月30日
13 工程開工後，被告均依原告通知按時給付價金，為系爭房屋
14 應可歸責於原告之事由，遲至107年6月始取得使用執照，迄
15 今仍因送水問題無法交屋，參照最高法院50年台上字第1883
16 號判決見解，行使解除權之權利應歸屬於未違約之一方，因
17 此原告並無解除契約之權利，系爭房地買賣契約並未合意解
18 除。又依兩造契約之約定，原告忻忻公司應於105年5月23日
19 取得使用執照，原告未於105年9月主張解除契約，而是於10
20 5年7月29日與被告簽訂工程變更之合約，更於111年3月7日
21 以存證信函通知原告進行勘驗及交屋程序，惟被告不接受原
22 告所提出以水塔作為系爭房屋水源取代接通自來水之要求，
23 並以存證信函通知拒絕驗收，請原告忻忻公司迅速履約，原
24 告忻忻公司始以存證信函通知已合意解除契約，規避交屋之
25 義務，現今系爭房地之價格漲幅已逾2倍原告解除契約後，
26 可將系爭房地以更高之價格賣出，而被告不僅無法取得新
27 屋，損失已給付價金之利息，且需花費更高的價格購買新
28 屋，原告顯係以損害他人為主要目的行使權利，有違民法第
29 148條誠信原則之規定，原告之請求無理由等語。聲明求為
30 判決原告之訴駁回。

31 三、爭點整理：

01 (一)不爭執事項：

02 1.潤漆公司已於108年8月30日申請變更公司名稱為炘炘公司，
03 經濟部108年9月3日發函准予登記。

04 2.被告於103年8月25日，與原告炘炘公司（原：潤漆公司）就
05 附表編號1之房屋成立房屋買賣契約，與原告郭素霞就附表
06 編號2之土地成立土地買賣契約。

07 附表：

08

編號	買賣標的物
1.	綠光城堡Ⅱ期維瓦第新古典莊園系列No20，即編號A2房屋乙戶（建照號碼：103府建管（建）字第0000000號）。
2.	彰化縣花壇鄉明德段285-5，314，285-4地號土地內，建築基地面積約89.32平方公尺，路地持分面積約22.51平方公尺，即編號1房屋之基地。

09 3.系爭房地總價690萬元（包含房屋262萬元，土地428萬
10 元），被告給付原告買賣價金80萬元（103年8月25日給付土
11 地訂金及簽約金共80萬元），現已給付合計194萬元。

12 4.系爭房屋買賣契約書第7條第1項約定，乙方應於103年9月30
13 日前開工，並自開工日起算，預定於600個日曆天（依內政
14 部營建署營繕工程工期計算）內取得使用執照，並以使用執
15 照核發日期為完工日期。同條第2項約定，乙方如逾第1款期
16 限未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之
17 三單利計算遲延利息予甲方。若逾期三個月仍未取得使用執
18 照，雙方同意無條件解除合約，乙方所收之價金無息退還。

19 5.系爭房屋買賣契約書第24條第3項約定，本契約與甲方所訂
20 之預定土地買賣契約書有不可分之關係，如預定土地買賣契
21 約經解除者，本契約視同解除，如一方違反預定土地買賣契
22 約書之條款時，視為亦違反本契約之條款，對方應得依本契
23 約之約定辦理。系爭土地買賣契約書第13條約定，本契約與
24 甲方所訂之預定房屋買賣契約書有不可分之關係，如預定房

01 屋買賣契約書經一方聲明解除者，本契約視同解除，如一方
02 違反預定房屋買賣契約書之任何條款時，視為亦違反本契約
03 之條款，對方應得依本契約書之規定辦理。

04 6.原告忻忻公司於105年7月29日與被告就工程變更申請單之變
05 更內容（(1)建材部分--1樓廚房增加壁磚。(2)水電部分--①
06 廚房預留冷氣管路；②2樓浴室加裝阿拉斯加暖風機。以上
07 工程採追加減計算）（卷73頁）。

08 7.原告忻忻公司依約定應於105年5月30日取得使用執照，實際
09 則於107年6月14日取得使用執照。

10 8.原告忻忻公司於111年3月7日以存證信函（彰化過溝仔郵局
11 存證號碼20號），通知被告於函到7日內聯繫，進行勘驗及
12 交屋程序，自來水公司各種因素，不送水，台端交屋後用水
13 問題由本公司負責持續提供用水，供應至自來水送水為止，
14 台端於函到7日內無進行相關程序之意願，視為雙方解除契
15 約，並進行後續相關解約之程序。

16 9.被告於111年3月11日以存證信函（嘉義中山路存證號碼87
17 號），通知原告忻忻公司，因尚未接通自來水，與合約書第
18 11條驗收條件不符，拒絕驗收，請原告迅速履行合約上之義
19 務，自當依約配合驗收工作。

20 10.原告忻忻公司111年4月22日以存證信函（台中南屯郵局存證
21 號碼160號）向被告解除契約，並於111年5月26日委託賴協
22 成律師寄發存證信函（臺中黎明郵局存證號碼245號）予被
23 告，將194萬元支票寄給被告，返還解約金；被告於111年6
24 月9日以存證信函（嘉義中山路存證號碼174號），以原告無
25 權解約為由，將194萬元之支票退還給賴協成律師。

26 (二)爭執事項：

27 1.原告主張系爭房屋買賣契約，依第7條約定已經合意解除，
28 系爭土地買賣契約，依第13條約定亦合意解除，有無理由？
29 被告答辯有解除權之一方僅為未違約之一方，有無理由？

30 2.被告答辯稱原告行使權利係以損害他人為主要目的，違反民
31 法148條誠信原則之規定，有無理由？

01 四、得心證之理由：

02 (一)本件約定解除權係約定雙方同意無條件解除合約，並未限定
03 未違約之一方始有解除權：

04 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
05 辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，固須探求當事人
06 立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表
07 示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更
08 為曲解。次按契約之解除係指契約當事人之一方因行使解除
09 權，而使契約之效力溯及的歸於消滅，以回復訂定契約以前
10 之狀態。而契約解除權發生之原因有二：一為因法律規定
11 者，即法定解除權；二為因當事人契約約定者，謂約定解除
12 權。約定解除權，依契約自由原則，除其約定內容有違反強
13 制、禁止規定或公序良俗外，悉依當事人約定之內容行使，
14 只要約定得行使解除權之事由發生，無論其約定係由一方或
15 雙方行使，其事由之發生是否可歸責於當事人任何一方，均
16 不影響解除權之行使。

17 2.經查，系爭房屋買賣契約書第7條第1項約定，原告忻忻公司
18 應於103年9月30日前開工，並自開工日起算，預定於600個
19 日曆天（依內政部營建署營繕工程工期計算）內取得使用執
20 照，並以使用執照核發日期為完工日期。同條第2項約定，
21 忻忻公司如逾第1款期限未取得使用執照者，每逾一日應按
22 已繳房地價款依萬分之三單利計算遲延利息予被告。若逾期
23 三個月仍未取得時使用執照，雙方同意無條件解除合約，忻
24 忻公司所收之價金無息返還被告，原告忻忻公司依約定應於
25 105年5月30日取得使用執照，實際則於107年6月14日取得使
26 用執照等事實，均為兩造所不爭執，則顯然已逾期3個月以
27 上，合於上開解除契約之約定要件，則原告忻忻公司依據上
28 開約定，主張解除系爭房屋買賣契約，再依系爭房屋買賣契
29 約書第24條第3項、系爭土地買賣契約書第13條之約定，系
30 爭房地有不可分之關係，系爭土地買賣契約視同解除，即非
31 無據。

01 3.被告雖抗辯稱行使解除權之權利應歸屬於未違約之一方，原
02 告並無解除契約之權利等語，並引最高法院50年台上字第18
03 83號判決先例為據。然查，最高法院50年台上字第1883號判
04 決先例之事實，係當事人於買賣契約約定：「一造違反本契
05 約時『他方』不另催告本約視為解除」，顯然是約定一方違
06 反契約時，他方得解除契約，因此可得出行使解除權之權利
07 應歸屬於未違約之一方之結論，然本件約定解除權之內容係
08 忻忻公司逾期三個月仍未取得時使用執照，『雙方』同意無
09 條件解除合約，並不是約定須非可歸責之一方始得行使解除
10 權，核與本件之事實並不相同，自不得比附援引。故被告所
11 辯原告並無解除權等語，核與兩造之契約不符，並非可採。

12 (二)原告忻忻公司出爾反爾之行為，與誠信原則有違，原告主張
13 系爭房地之買賣契約業已解除，為無理由：

14 1.按民法第148條第2項規定之誠信原則，在任何人主張權利
15 時，不得與其一向之行為相矛盾，如由權利人一向之行為足
16 以判斷其將不行使或主張某項權利時，則在相對人已信賴其
17 不行使權利後，權利人竟忽然又主張權利，則此種出爾反爾
18 之前後矛盾行為，即與誠信原則有違，自應加以禁止，此時
19 權利失效之法律效果，權利人之權利雖未消滅，然相對人即
20 得本於「權利失效」而發生抗辯（王澤鑑著：民法學說與判
21 例研究，第一冊，339頁）。

22 2.經查，原告忻忻公司雖未依約定於105年5月30日取得使用執
23 照，然於105年7月29日仍與被告就工程變更申請單之變更內
24 容達成協議，且從逾期三個月即105年8月30日起至111年3月
25 7日以前，原告歷經五年餘均不曾向被告主張解除契約，忻
26 忻公司更於111年3月7日以存證信函通知被告於函到7日內聯
27 繫，進行勘驗及交屋程序，堪認原告之行為，已足以使被告
28 信賴系爭房地之買賣契約仍將持續進行，並履行契約至進行
29 即將交屋階段，在被告於111年3月11日以存證信函回覆拒絕
30 原告忻忻公司驗收之條件後，原告忻忻公司竟忽然於111年4
31 月22日以存證信函竟向被告表示解除契約，再於111年5月26

01 日委託賴協成律師寄發存證信函予被告，將194萬元支票寄
02 給被告，堪認原告忻忻公司之行為，顯然已反覆矛盾，有違
03 誠信原則，依前開說明，被告依「權利失效」理論，抗辯系
04 爭房地買賣契約並未解除，核屬有據，故原告主張系爭房地
05 之買賣契約業已解除，為無理由，不應准許。

06 (三)綜上所述，原告主張系爭房地之買賣契約業經解除，請求確
07 認系爭房地買賣契約關係不存在，即非有據，為無理由，均
08 應予駁回。

09 (四)本件事證已明，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結
10 果不生影響，爰不一一論述。

11 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 111 年 12 月 28 日
13 民事第一庭 法 官 陳弘仁

14 以上正本係照原本作成。

15 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
16 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 12 月 28 日
18 書記官 廖春慧