

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第552號

原告 范富安
被告 林永忠

訴訟代理人 彭國書律師
黃韻宇律師
王詩惠律師

上列當事人間請求履行合約事件，經本院於民國113年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：緣原告於民國112年9月15日向被告購買坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍1/5），及其上同段1292建號即門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號3樓建物（權利範圍1/1；土地及建物合稱系爭不動產），約定買賣總價金為新臺幣（下同）897萬元，兩造並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）為據。又因原告配偶於112年9月初始購置新竹市房地，且依政府政策第2套不動產所有人辦理銀行貸款時有限定成數，故原告於簽訂系爭買賣契約時即已告知被告，須待與銀行瞭解並和家人內部協商後使得確定，惟遇上中秋及國慶連假，始於112年10月13日與台中商銀人員確認使用原告配偶之名義登記。而因原告遲未決定系爭不動產登記之所有人及給付簽約款，兩造復於112年10月12日晚間進行協商，其內容為確認系爭不動產登記之所有人為原告配偶，原告同意於112年10月24日前繳付簽約款110萬元（含斡旋金），並另先行預付完稅款100萬元等情。嗣原告配偶於112年10月24日存入100萬元至兩造指定之履約保證專戶，完稅款雖未於當日存入，經被告以簡訊通知

01 於112年10月27日前匯入即可，原告配偶亦已於112年10月27
02 日存入完稅款100萬元於履約保證專戶，待代書完稅，原告
03 辦理銀行貸款後，再將剩餘款項687萬元匯入履約保證專
04 戶，即完成全部價金之交付。詎原告竟於112年11月6日收到
05 被告以存證信函通知解除系爭買賣契約並沒收履約保證專戶
06 內款項，原告並未違約，被告片面主張實屬無據，在原告已
07 向新竹地院起訴，為何被告尚得以112年11月22日律師函要
08 求原告需於112年12月14日前繼續支付尾款履行買賣契約，
09 倘被告真心要繼續交易，為何拒絕出席新竹地院於112年12
10 月15日之調解庭。又原告提起本件訴訟後，僑馥建築經理公
11 司即快速的於113年8月26日通知原告已將沒收款項撥付予被
12 告結案，實已侵害原告保障買賣交易安全的權益。原告既未
13 違約，自理應繼續履行系爭買賣契約。爰依系爭買賣契約之
14 約定，提起本件訴訟等語。求為判決：被告應繼續完成系爭
15 不動產所有權移轉登記予原告。並陳明願供擔保請准宣告假
16 執行。

17 二、被告則以：

18 (一)被告就系爭不動產於112年9月15日與原告簽訂系爭買賣契
19 約，原告依約應於簽約時給付簽約款90萬元、完稅時給付完
20 稅款87萬元、交屋時給付尾款720萬元。詎料，原告於簽約
21 當日僅給付簽約款中之10萬元，雖經被告寬限時日，惟仍未
22 付款，經房屋仲介居中協調後，兩造另行協議原告應於112
23 年10月24日前匯款200萬元至履約保證專戶，然原告亦未於1
24 12年10月24日前匯款，被告再寬限給付期限至112年10月27
25 日，原告始依約給付200萬元至履約保證專戶。嗣因被告與
26 兩造所委任之昱森地政士聯合事務所吳明哲代書發生溝通誤
27 會，導致代書誤以被告名義於112年11月6日寄發存證信函解
28 除系爭買賣契約，被告復於112年11月22日以律師函澄清誤
29 會，並促請原告繼續履行契約，惟原告拒絕繼續履行，並表
30 示交由法院裁決云云，被告再於112年11月27日以律師函催
31 告原告應於112年12月11日前將剩餘買賣價金687萬元匯入履

01 約保證專戶，否則將解除系爭買賣契約，並沒收原告已支付
02 之買賣價金等情，然原告仍置之不理，被告乃於112年12月1
03 4日以律師函依系爭買賣契約第10條第1項約定解除契約，並
04 沒收原告已給付之買賣價金210萬元作為懲罰性違約金。

05 (二)又被告係因與代書溝通誤會，導致代書誤以被告名義寄發存
06 證信函為解除系爭買賣契約之意思表示，經被告於112年11
07 月22日以律師函澄清、表明繼續履行契約，並已備妥完稅文
08 件，只待原告通過銀行貸款審核、對保、指定撥款等手續即
09 可過戶，然經被告多次詢問，原告均未告知銀行貸款核准進
10 度，甚至被告自兩造委任之房屋仲介處聽聞原告無法通過銀
11 行貸款審核，足見系爭買賣契約無法履行，係因原告無法通
12 過銀行貸款審核，從而無法給付買賣價金剩餘款項所致。嗣
13 因被告無法再等待原告履約，僅得於112年12月14日以律師
14 函解除系爭買賣契約，系爭買賣契約既經合法解除即已不復
15 存在，自無繼續履行之可能。

16 (三)原告雖主張被告違法解除系爭買賣契約云云，惟被告業於11
17 2年11月22日以律師函表示該存證信函係因誤會而寄發，表
18 明澄清之意旨，顯然具有撤銷該解除契約意思表示之意，則
19 該錯誤、不實之解除系爭買賣契約意思表示自不存在，現再
20 以本件民事答辯一狀送達作為撤銷該錯誤、不實之意思表
21 示，而該解除系爭買賣契約之意思表示既經撤銷而溯及不存
22 在，則原告以該存證信函指摘被告違約云云，自無理由。被
23 告自無原告指摘違法解約之情事存在甚明。

24 (四)併為答辯聲明：原告之訴駁回。並陳明如受不利判決，願供
25 擔保請准宣告免為假執行。

26 三、兩造不爭執事項：

27 (一)兩造於112年9月15日就被告所有之系爭不動產簽訂系爭買賣
28 契約，約定買賣總價金為897萬元。

29 (二)原告於112年9月15日匯款簽約款10萬元至被告指定之履約保
30 證專戶。

31 (三)兩造於112年10月12日以系爭買賣契約特約事項約定原告應

01 於112年10月24日前匯款200萬元至被告指定之履約保證專
02 戶。

03 (四)原告於111年10月23日匯款100萬元至被告指定之履約保證專
04 戶。

05 (五)原告於111年10月27日匯款100萬元至被告指定之履約保證專
06 戶。

07 (六)兩造所委任之昱森地政士聯合事務所吳明哲代書以被告名義
08 寄發112年11月6日土城貨饒郵局第000206號存證信函為解除
09 系爭買賣契約之意思表示。嗣被告於112年11月22日以112大
10 尹國字第00000000號律師函，澄清112年11月6日存證信函所
11 載解除系爭買賣契約之意思表示為錯誤，以及表示繼續履行
12 系爭買賣契約之意旨。復再以本件民事答辯一狀撤銷該錯
13 誤、不實之意思表示。

14 (七)被告於112年11月27日以112大尹國字第00000000號律師函催
15 告原告於112年12月11日前依系爭買賣契約給付剩餘買賣價
16 金，惟原告屆期仍未給付剩餘買賣價金。

17 (八)被告於112年12月14日以112大尹國字第00000000號律師函解
18 除系爭買賣契約，並沒收原告已支付之買賣價金210萬元。

19 四、得心證之理由：

20 (一)系爭買賣契約是否經被告以112年11月6日存證信函或112年
21 12月14日律師函解除契約？

22 原告主張其配偶已於112年10月27日存入完稅款100萬元於履
23 約保證專戶，詎竟於112年11月6日收到被告以存證信函通知
24 解除系爭買賣契約並沒收履約保證專戶內款項，原告並未違
25 約，被告片面主張實屬無據，在原告已向新竹地院起訴後，
26 為何被告尚得以112年11月22日律師函要求原告需於112年12
27 月14日前繼續支付尾款履行買賣契約云云。被告則以前揭情
28 詞置辯，並抗辯系爭買賣契約係經被告以112年12月14日律
29 師函合法解除等語。經查：

30 1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為思表
31 示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事

01 情，非由表意人自己之過失者為限。前條之撤銷權，自意思
02 表示後，經過1年而消滅。民法第88條第1項、第90條分別定
03 有明文。查兩造固不爭執其等所委任之吳明哲代書曾以被告
04 名義寄發112年11月6日土城貨饒郵局第000206號存證信函為
05 解除系爭買賣契約之意思表示等情，惟被告業以112年11月
06 22日律師函通知原告，載明：「…二、(二)…當事人特再
07 寬限給付期限至112年10月27日，台端方依約給付200萬元至
08 履約保證專戶。(三)嗣因當事人溝通上誤會，導致昱森地
09 政士聯合事務所代當事人誤發112年11月2日土城貨饒郵局存
10 證號碼00206號存證信函解除系爭契約，此實非當事人本
11 意，特此澄清…(四)為裨益雙方買賣和平圓滿落幕，當事人
12 爰以本函通知台端繼續履行系爭契約，惠請台端於7日內與
13 彭國書律師連絡(手機號碼略)，以利雙方續行履行事宜…
14 (五)至台端向臺灣新竹地方法院所提112年調補字第205號
15 事件，因當事人仍有意願繼續履行系爭契約，該訴訟已無進
16 行之必要，…(六)另以本函副知昱森地政士聯合事務所、
17 非凡不動產有限公司，惠請繼續協助雙方完成點交、給付尾
18 款等履約流程…本函同時副知僑馥建築經理股份有限公司，
19 系爭契約尚在進行中，應無解約事宜，惠請依履約保證申請
20 書之內容續行…」等內容，且上開律師函已於112年11月23
21 日送達原告，有律師函及送達回執在卷可稽。足見被告已因
22 原告確實有於110年10月27日依約給付200萬元至履約保證專
23 戶，而以意思表示錯誤為由，撤銷112年11月6日存證信函所
24 為解除契約之意思表示，並明確告知原告願繼續履行系爭買
25 賣契約並請原告與其委任律師聯繫後續履約事宜，且未逾1
26 年之除斥期間，是系爭買賣契約於112年11月23日即溯及回
27 復其效力。況縱認被告於112年11月6日存證信函所為解除契
28 約之意思表示，非屬意思表示錯誤而不得撤銷，然兩造既均
29 不爭執原告已於110年10月27日依約給付200萬元至履約保證
30 專戶，斯時並無違約事宜等情，則被告以上開存證信函所為
31 解除契約之意思表示，並不合法，而被告復已以112年11月

01 22日律師函表明願繼續履行系爭買賣契約，並促原告與其委
02 任律師聯繫履約事宜，足見兩造對於系爭買賣契約仍有效存
03 在至此已無爭議，是自被告發出之上開律師函於112年11月
04 23日到達原告後，兩造應均能知悉仍應依系爭買賣契約之約
05 定繼續履行契約。

06 2.復按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
07 限，催告其履行，如於期限內不履行時，得解除契約，為民
08 法第254條所明文規定。又兩造於系爭契約第5條第1項約定
09 買賣價金總價款為897萬元，並於第2項約定：「第一期（簽
10 約款）玖拾萬元整：(1)簽約時甲方（即原告）應給付第一期
11 款（含定金）。(2)本期款項應全數存匯入專戶。(3)乙方（即
12 被告）應交付所有權狀正本。第二期款（備證用印款）X：
13 (1)乙方應於112年9月22日備齊一切過戶所需之證件資料並完
14 成用印手續交付特約地政士收執，以便辦理產權移轉登記作
15 業。(2)甲方最遲應於前開日期將第二期款存匯入專戶。第三
16 期款（完稅款）捌拾柒萬元整：(1)稅單核發後五日內甲方應
17 將第三期款存匯入專戶。(2)若甲方需以買賣標的向金融機構
18 辦理貸款以支付尾款，應依本約第六條第四、五款之規定開
19 立擔保尾款之本票及配合特約地政士至申貸金融機構完成對
20 保借款指定撥款手續。(3)若甲方無需以買賣標的向金融機構
21 辦理貸款以支付尾款，應將第四期款（尚未給付之全部價
22 款）併同第三期款存匯入專戶，不得保留任何價款於過戶後
23 給付。(4)若於辦理對保借款時或特約地政士辦理繳稅前已確
24 認甲方之貸款總額少於尾款者，甲方應於給付第三期款之同
25 時或於通知期限前將差額存匯入專戶。第四期（尾款）柒佰
26 貳拾萬元整：(1)若買方無須以買賣標的向金融機構辦理貸款
27 以支付尾款，應於給付第三期款之同時一併將尾款存匯入專
28 戶。(2)若買方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾
29 款，應於產權過戶完成後三個工作天內，將核貸之款項轉存
30 匯入專戶（若有需代償乙方之債務者，就代清償金額撥款亦
31 同；代清償後之餘額於乙方抵押權塗銷後撥付）。(3)買方未

01 完成前款(2)至(4)之義務，或本款(1)所約定之尾款或差額未依
02 約存匯入專戶，雙方同意特約地政士不辦理繳稅及產權移轉
03 登記手續。(4)產權移轉登記完成後因故發生金融機構核撥甲
04 方之貸款不足支付尾款時，其差額應由甲方以現金於點交期
05 限前或乙方通知期限內一次補足入專戶」、第3項約定：

06 「甲方(即原告)若有遲延給付價金之情事，每逾一日應按
07 遲延價金萬分之二計算違約金給付乙方(即被告)，若甲方
08 逾十日仍未配合給付該遲延價金，乙方得依本約第十條約定
09 辦理。」；另第10條第1項約定：「除本約有特別約定外，
10 甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七
11 日以上期間催告仍未履行，他方有權主張解除契約…」等內
12 容，堪認原告如無須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付
13 尾款，即應於給付第三期款之同時一併將尾款存匯入專戶；
14 而如需以買賣標的向金融機構申辦之貸款支付尾款時，即應
15 於完稅前確認貸款額度，於支付第三期款後配合特約地政士
16 至申貸金融機構完成對保借款指定撥款手續。倘經被告催告
17 仍逾期未履行支付尾款之義務，被告即得依法解除契約。查
18 兩造於112年11月23日即知悉仍應依系爭買賣契約之約定繼
19 續履行契約，已如前述，又依契約約定之給付價金日程，應
20 認已進行至原告向金融機構辦理貸款以支付尾款687萬元或
21 逕將尾款687萬元存匯入專戶之階段，並為兩造所不爭，是
22 原告自應依系爭買賣契約之約定履行其以上開方式給付尾款
23 予被告之義務。又因原告遲未依約給付，故被告以112年11
24 月27日律師函通知原告，載明：「…(二)系爭契約第9條第
25 6項約定履行期限為112年11月1日，惟台端於該期限屆至
26 時，未向雙方委任之昱森地政士聯合事務所吳明哲代書提出
27 金融機構確認核貸信函通知履行系爭契約…(三)當事人現
28 以本信函催告台端，限台端於112年12月11日前將剩餘買賣
29 價金687萬元匯入指定之履約保證專戶【897萬元－210萬＝
30 687萬元】。若台端擬向金融機構貸款以支付款項，亦限台
31 端於112年12月11日前提出金融機構確認核貸信函予昱森地

01 政士聯合事務所吳明哲代書。(四)若台端未於前開催告期限
02 內履行系爭契約，則本律師函所附之解除系爭契約之意思表
03 示即於催告期限屆至時生效，系爭契約解除，當事人並將依
04 系爭契約第10條第1項、第2項規定沒收台端已支付之全部價
05 金，惠請台端仍依雙方間買賣之初衷履行系爭契約…」等內
06 容，並已於112年11月28日送達原告，有律師函及送達回執
07 在卷可稽，自己生於相當期限內催告原告履行給付剩餘買賣
08 價金之效力。然原告逾期仍未提出業經金融機構確認核貸之
09 信函，亦未逕將款項匯入指定之履約保證專戶，自己生違約
10 情事，是被告復以112年12月14日律師函通知原告，載明：
11 「…(二)現前開催告期限業已屆至，經向昱森地政士聯合
12 事務所吳明哲代書確認，台端迄今未將剩餘買賣價687萬元
13 匯入指定之履約保證專戶，或未向昱森地政士聯合事務所吳
14 明哲代書提出金融機構確認核貸之信函。(三)當事人爰依
15 系爭契約第10條第1項、第2項規定，以本律師函解除系爭契
16 約…」等內容，並已於112年12月15日送達原告，有律師函
17 及送達回執在卷可稽，堪認已生合法解除契約之效力。從
18 而，被告以原告遲延給付價金，主張解除系爭買賣契約，自
19 屬有據。

20 (二)原告主張被告應繼續履行系爭買賣契約，請求將系爭不動產
21 所有權移轉登記予原告，是否有據？

22 按契約一經解除，溯及於訂約時失其效力，與自始未訂契約
23 生同一之結果，故因契約所生之債權債務，溯及當初全然消
24 滅(最高法院91年度台上字第1552號判決意旨參照)。查兩
25 造間簽立之系爭買賣契約，已因原告遲延給付價金，經被告
26 合法解除，業經本院認定如前，揆諸前揭說明，系爭買賣契
27 約所生之債權債務，溯及當初全然消滅，是原告猶主張被告
28 應繼續履行系爭買賣契約，請求將系爭不動產所有權移轉登
29 記予原告，應屬無據。

30 四、綜上所述，原告依據系爭買賣契約，主張被告應繼續履行契
31 約，請求將系爭不動產所有權移轉登記予原告，為無理由，

01 應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失其
02 依據，應併予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提
04 之證據，經本院審酌後，認均核與本案判決結果不生影響，
05 爰毋庸逐一再加論述。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
08 民事第三庭 法官 王士珮

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
13 書記官 李依芳