臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第188號

原　　告　張俊霖
訴訟代理人　黃義偉律師
被　　告　林亮臣
訴訟代理人　許民憲律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國113年2月29日辯論終結，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：

(一)原告經不動產仲介經紀介紹，向被告購買附表所示不動產（下稱：系爭不動產），雙方約定以新台幣（下同）3,990萬元購買系爭不動產，及另以460萬元購買系爭不動產內之相關動產設備，雙方簽訂系爭不動產買賣契約書，原告除以現金460萬元付清購買動產設備之費用外，針對購買系爭不動產之部分，原告並已依約給付系爭買賣契約書第4條第1項所載之「簽約款399萬元」及「完稅款399萬元」至合泰建築經理股份有限公司（下稱：合泰建經公司）之履約保證專戶，另於112年2月10日匯款195萬元至前揭履約保證專戶，剩餘尾款2,997萬元待原告向銀行辦理貸款後撥付，為擔保尾款之給付，原告並依系爭買賣契約第4條第2項約定，開立商業本票作為尾款之擔保。而因雙方原約定111年12月31日前由原告代被告清償其向銀行之貸款後交屋，惟因系爭不動產內有違法增建致原告申請銀行貸款時，貸款銀行嚴審貸款標的，原告遂請仲介人員向被告表達延後交屋之意，被告亦表示同意之，嗣後原告以112年2月2日新竹龍山西路郵局第11號存證信函向被告表示已經完成貸款銀行之對保程序，近期即可撥貸尾款及交

屋，被告乃以112年2月6日新竹英明街郵局第39號存證信函要求於交屋日結算違約金，足證被告亦同意延後交屋，否則斷無可能有「交屋日仍須結算違約金」之要求。嗣後，仲介人員因原告已完成貸款銀行之對保程序而與被告聯繫欲約定交屋日時，被告竟突以112年2月9日新竹英明街郵局第54號存證信函以原告遲延給付為由而要求解除契約，並要求沒收原告已付所有價金甚至還要求賠償違約金等，惟查，被告既以前揭新竹英明街郵局第39號存證信函同意延後交屋，雙方間之交屋日期即因雙方合意而延後，被告不得率以原告遲延為由而要求解除契約，故被告之解除契約並不合法，遑論被告並未催告交屋。且原告已提供本票作為給付尾款之擔保，被告不得以遲誤給付尾款為由，解除契約。另本件承辦貸款作業之匯豐銀行可於抵押權完成設定當日即撥款，故原告得於112年2月10日取得銀行抵押權設定契約書完成抵押權設定，並通知貸款銀行撥款以為給付尾款，在被告未證明其解約通知合法送達原告之前，即阻止地政士辦理抵押權設定等撥付尾款事宜，即屬可歸責於被告之事由而給付遲延，因此，被告以原告遲延給付為由所為之解約行為，顯無理由。又因被告一再遲延配合辦理過戶程序，原告乃以112年3月22日台北世貿郵局第58號存證信函催告被告於文到七日內配合辦理後續產權過戶等履約事宜，該存證信函於112年3月24日送達，則被告於112年3月31日前應配合辦理系爭不動產產權之移轉登記及交屋手續，逾期即應依民法第229條第3項規定負遲延責任，原告先位聲明依系爭買賣契約第8條第1項約定請求被告將系爭不動產所有權移轉登記為原告所有，並依系爭買賣契約第8條第2項約定請求被告負違約責任，即依系爭買賣契約第12條第3項約定請求被告「依買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至賣方完全給付時為止」，即被告應自112年4月1日起至辦妥系爭不動產登記及交屋之日止，按日給付遲延違約金19,950元【計算式：39,90

0,000x0.0005=19,950元】。

(二)倘原告先位聲明之訴無理由，原告以本件起訴狀為解除系爭買賣契約之表示，並依系爭買賣契約第12條第3項後段約定「如賣方毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，買方除得解除本契約外，賣方應於買方通知解約日起三日內立即將所收款項如數返還買方，並於解約日起十日內另交付原收款項計算之金額於買方，以為違約損害賠償。」，原告業以前揭台北世貿郵局第58號存證信函再次催告被告履約，惟被告迄今仍未履約，堪認系爭不動產買賣契約係因可歸責於被告之原因而解除，原告得依系爭買賣契約第12條第3項後段約定，請求被告加倍返還原告已支付之價款即1,986萬元【計算式：已給付簽約款399萬元+已給付完稅款399萬元+2月10日匯入195萬=993萬元，993萬元x2=1,986萬元】作為違約賠償及遲延利息，而為備位聲明之請求。

(三)並聲明：

１、先位聲明

⑴被告應於原告給付2,997萬元時，將附表所示系爭不動產之所有權移轉登予原告並交付之。

⑵被告應自112年4月1日起至移轉系爭不動產所有權登記予原告並交付之日止，按日給付19,950元予原告。

２、備位聲明

⑴被告應給付原告1,986萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

⑵原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造簽訂系爭不動產買賣契約書第四條「價款給付」有關尾款之約定為：「交屋日期訂於民國111年12月31日，買方應依約付清尾款，辦理交屋。」，被告從未同意原告延後交屋，原告所提原證2存證信函係原告自稱「希望能展延，當下賣方得知後並無拒絕買方」云云，此係原告自為

推測擬制之詞，此為被告否認之，被告尚以原告所提原證3存證信函明確回覆原告「本人並未同意台端無償展延，更未同意不收受違約金」等語，原告起訴狀稱被告原證3存證信函足證被告亦同意延後交屋云云，顯屬悖於存證信函內容與實際事實之曲解，顯非可採。

(二)又因原告未依系爭不動產買賣契約書約定付清尾款，違約、不按契約書條款履行、遲延給付之情甚明，被告乃以112年1月30日新竹英明街郵局第24號存證信函，依系爭不動產買賣契約書第12條「違約責任」之約定即「一、買賣雙方其中一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費。」、「二、買方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償賣方自應付之日起，按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至買方完全給付時為止。如買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項，惟已過戶於買方名下之產權及移交使用之不動產，買方應即無條件歸還賣方。」等契約內容，定七日以上之之期間，請原告於112年2月9日前完成尾款交付並辦妥相關程序，逾時被告將依契約書之約定逕行解約，沒收原告已給付之全部款項。

(三)後因原告於112年2月9日仍未完成尾款交付，被告乃以原證4之存證信函通知原告，被告依契約書第12條約定解除契約即原證1不動產買賣契約書，依契約書約定沒收原告已付所有價金，並主張原告應賠償自112年1月1日起至解除契約日止按契約書約定即按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金、原告應給付房客遷出後未出租之補償金、恢復原狀之費用、稅費、損害賠償等。故被告已依契約書之約定合法解除本件契約，解除契約後自無需再配合原告辦理過戶，被告並無任何違約之情事，原告稱被告解

除契約不合法、被告遲延配合辦理過戶云云均與事實不符，顯非可採，據此，原告先位請求被告辦理移轉登記、給付違約金等均無理由。且被告既已依契約書之約定合法解除本件契約，自無在被告解除契約後再由原告以起訴狀解除同一契約之理，原告備位主張解除契約、請求被告加倍返還原告已支付之價款993萬元及遲延利息等亦顯無理由，自非可採。

(四)並聲明：

１、原告之訴駁回。

２、如受不利判決，被告願供擔保請准告宣告免為假執行。

三、本件不爭執之事項：

(一)原告於111年9月18日向被告購買系爭不動產，約定買賣總價3,990萬元，交屋日期訂於111年12月31日，兩造簽立不動產買賣契約書，原告已付簽約款399萬元、完稅款399萬元及部分尾款195萬元，尚餘2,997萬元未付予被告。

(二)被告曾於112年1月30日寄發新竹英明街24號存證信函催告原告於112年2月9日前完成尾款交付，逾期被告將依契約逕行解約，原告於112年1月31日收到上開存證信函。

(三)被告於112年2月9日寄發新竹英明街54號存證信函通知原告解約。

四、本件爭點：

(一)被告以原告遲延給付尾款對於原告解約系爭買賣契約，有無理由？

(二)原告先位聲明依據系爭買賣契約第8條第1項規定請求被告於原告給付2,977萬元時，將系爭房地移轉登記予原告並交付之，及依系爭買賣契約第8條第3項規定給付遲延違約金每日19,950元，有無理由？

(三)原告備位聲明主張對於被告解除系爭買賣契約，依據系爭買賣契約第12條第3項後段規定請求被告加倍返還原告已支付之價款1,986萬元，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，此為民法第229條第1項所明定。次按，民法第233條第1項規定，遲延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，但約定利率較高者仍從其約定利率。故債務人遲延後，債權人一面得請其履行債務，一面仍有權收取遲延利息，換言之，收取遲延利息者，不得謂其必未請求履行債務，而准許債務人延期履行(最高法院50年度台上字第182號判例參照)。經查，兩造於系爭不動產買賣契約書第4條就價款給付約定：．．．尾款3,192萬元，交屋日期訂於111年12月31日，買方應依約付清尾款，辦理交屋乙節，顯見兩造已確定以111年12月31日給付尾款，如買方未於111年12月31日付清尾款，即應負給付價款之遲延責任，此可觀之被告於112年2月6日寄發新竹英明街郵局第39號存證信函予原告明確表示並未同意原告無償展延，更未同意不收違約金，要求原告於延後交屋時應即結算違約金(詳本院卷第36頁反面及第39頁)，亦係認買方有遲延給付購屋款，應依系爭不動產買賣契約書第12條第2項約定，給付按買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至買方完全給付時為止，則原告認被告同意其延後交屋，即係同意其延期交付尾款，要無足採。

(二)又按民法第254之規定，僅為法律所認解除權之一種，並非禁止契約當事人間另有保留解除權之特別約定。故買賣契約當事人間，就買受人一方支付價金之履行期有特別重要之意思表示，如買受人一方不按照時期履行者，則出賣人一方自得依同法第255條之規定，不經催告逕行解除其契約(最高法院46年台上字第1685號判例參照）。又民法第254條之規定，應僅係法律所認解除權之一種。如契約當事人間，約定一方給付遲延時他方得不經催告逕行解除契約（約定解除權），或保留一方應於一定期間履行作為解除條件(附解除條件之買賣契約）者，基於私法自治原

則，亦非法所不許（最高法院86年台上字第3165號判決意旨參照）。經查，兩造於系爭不動產買賣契約書第12條約定：一、買賣雙方其中一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定七日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約。解除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費等情，而被告曾於112年1月30日寄發新竹英明街郵局第24號存證信函予原告，請原告於112年2月9日前完成尾款交付並辦妥相關程序，逾時被告將依契約書之約定逕行解約，沒收原告已付所有價金，另保留因原告延遲交付尾款致生損害請求賠償之權益等情，亦為原告不否認確於112年1月31日收到上開存證信函，則原告未能於112年2月9日前完成尾款交付，被告認其得依系爭不動產買賣契約書第12條約定逕行解除本契約，尚非無據。至原告雖提供本票作為給付尾款之擔保，惟本票係交由承辦地政士代為保管，於原告未依約給付尾款時，經被告催告仍未履行，被告有權取回本票行使權利，則被告於法律上雖有票據權利可以行使，惟被告亦有解除契約之權利存在，此二種權利在法律上同時併存，在兩造無特別約定被告須優先行使票據權利時，原告認被告須先行使票據權利，不得以其遲誤給付尾款為由解除契約云云，亦無足取。

(三)再者，被告於112年2月9日寄發新竹英明街54號存證信函通知原告因原告遲延給付，經其催告後仍未見支付，以該信函通知原告解除契約等情(詳本院卷第41頁至第42頁)，並於112年2月10日送達原告在系爭不動產買賣契約書上所載之聯絡地址，經該處大樓管理員代收，亦經被告提出上開存證信函回執附卷可佐(詳本院卷第123頁)，且經本院依職權向中華郵政股份有限公司查詢被告寄發上開存證信函予原告之郵件上為何蓋用竹北郵局112年2月13日郵戳情形，經中華郵政股份有限公司回覆：經查該回執確實於112年2月10日交予收件人簽收。因作業日期適逢假日，依規

郵戳日期不可倒置，爰以112年2月13日替代，惟漏註記代字於郵戳旁等情(詳本院卷第174頁)，則郵務人員於112年2月10日星期五送達存證信函時未蓋印郵戳，乃於週休二日後蓋用112年2月13日星期一正常上班日期之郵戳，即無悖常情。參以證人即承辦系爭不動產過戶登記事宜之地政士劉仲葳於本院113年1月8日言詞辯論期日亦到庭結證：其於112年2月10日上午先去銀行取得銀行核貸的文件即銀行的抵押設定契約書，回事務所整理案件資料時，就收到賣方寄的存證信函，賣方表示已經解約，不可以把案件送地政事務所做後續所有相關流程等情(詳本院卷第129頁至第137頁)，亦表示係因112年2月10日收受被告寄發對於原告解除契約之存證信函，乃未再辦理系爭不動產產權之移轉登記手續，故原告認被告未證明其解約通知合法送達原告之前，即阻止地政士辦理抵押權設定等撥付尾款事宜，係有可歸責於被告之事由而給付遲延云云，亦無足取。

(四)另證人即承辦系爭不動產貸款之匯豐銀行人員張云慈於本院113年2月29日言詞辯論期日到庭結證：「(問：本案是在何時審核部門核准貸款？)答：整個案件核准的時間點是落在1月底，我有跟原告和其他相關人等報告這個事情，並在2月1日有約原告簽正式的合約書。」、「(問：妳在2月1日約原告簽正式的合約書，就是對保契約嗎？)答：是。」、「(問：在對保之後，銀行需要再進行後續的哪些作業，才能核貸給原告？)答：基本上就是給對方設定文件，然後他們設定完成後，我們就可以撥款。」、「(問：你何時給原告指定的地政士不動產設定契約書？)答：這中間有一個小插曲，因為原本是2月1日見完面之後馬上就要把這個資料給出去，但當時用印的人有請假，所以我們有跟代書說可能會請他等幾天的時間，後來因為他們有跟我說這個案件是比較趕的狀態，所以我們後來有把這個案件先寄到新竹分行，然後請新竹分行那邊用銀行的大小章，我是2月8日寄出，2月9日新竹分行收到，代書是

2月10日去新竹分行領取設定文件。」、「(問：所謂用印的人請假，指的是你們銀行要蓋銀行大小章的人請假嗎？)答：是。」、「(問：一般銀行寄出抵押設定貸款的文件到當事人完成抵押設定，會相隔多久時間？)答：因為這個會依照每個代書和每個案件的狀況不太一樣，快的有我當天給代書，當天就好了，也有代書因為他自己的狀況或案件的狀況，可能1、2週也有，所以這個問題我不太確定。」等語(詳本院卷第197頁至第205頁)，惟據證人劉仲葳於本院113年1月8日言詞辯論期日到庭結證：「(問：是否對保通過後，就可以很迅速完成尾款的交付？)答：就是要文件拿到，包含買賣過戶文件一併送地政事務所申辦過戶加上設定，文件出來，房貸銀行才會撥款。」、「(問：一般拿到銀行抵押設定的文件，到銀行撥款，會距離多久時間？)答：大約5到7個工作天。」等情(詳本院卷第132頁至第133頁)，應認系爭不動產確須先向地政事務所辦理產權過戶移轉登記手續完成後，方得設定抵押權予原告申辦之貸款銀行，顯難於同日辦妥系爭不動產產權過戶、抵押權設定及撥貸所有作業，故原告認其得於被告解約通知送達前給付尾款，亦屬無據。

六、綜上所述，兩造既約定於111年12月31日給付尾款，如原告未於111年12月31日付清尾款，即應負給付價款之遲延責任，則被告於112年1月30日寄發新竹英明街郵局第24號存證信函予原告，請原告於112年2月9日前完成尾款交付並辦妥相關程序，逾時被告將依系爭不動產買賣契約書第12條之約定逕行解約，即屬有據，則系爭不動產買賣契約既經被告合法解除，則原告認被告應負違約責任，先位聲明請求⑴被告應於原告給付2,997萬元時，將附表所示系爭不動產之所有權移轉登予原告並交付之。⑵被告應自112年4月1日起至移轉系爭不動產所有權登記予原告並交付之日止，按日給付19,950元予原告，及備位聲明請求被告應給付原告1,986萬元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算

之利息，均屬無據，難予准許，應予駁回。又而原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本訴原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　22　　日

民事第二庭法　　官　王佳惠

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　22　　日

書　記　官　黃伊婕

附表

	權利標示	面積	權利範圍
土地	新竹市○○段000000000地號	132.46平方公尺	1分之1
房屋	新竹市○○○街00號	325.68平方公尺	1分之1