臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第300號

原　　告　侯麗貞　　住南投縣○○鄉○○村○○路0段00○0
0000000000000000

訴訟代理人　鍾亦奇律師
　　陳香如律師

被　　告　元馥建設股份有限公司
0000000000000000
0000000000000000

法定代理人　林冠之

訴訟代理人　江燕偉律師

上列當事人間解除契約事件，本院於民國112年10月19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、原告起訴主張：訴外人王文鈴於民國000年00月00日出售門牌號碼為臺北市○○區○○路00號3樓之建物及其坐落土地，與門牌號碼為臺北市○○區○○路00○0號3樓之建物及其坐落土地（下合稱系爭不動產）予被告，約定買賣總價金為新臺幣（下同）2,442萬5,057元，雙方並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）。查系爭契約第2條約定，被告就買賣價金之給付方式，為於簽約時交付300萬元即期支票、代償王文鈴向玉山商業銀行股份有限公司借款868萬8,244元債務、繳納增值稅73萬6,813元及開立到期日為契約生效後1年、面額1,200萬元，並免除做成拒絕證書、不得撤銷授權之保證本票乙紙交付予王文鈴。是被告應於系爭契約000年00月00日生效後1年即106年12月28日前，負有給付王文鈴買賣價金尾款1,200萬元之義務，惟被告迄至本件112年2月起訴前仍未為給付，依系爭契約第5條【違約罰責】第5項約

定，已因延遲給付買賣價金尾款逾30日，而視為重大違約，王文鈴自得依系爭契約同條第4項約定及民法第255條規定，無庸催告，立即書面通知被告解除系爭契約。王文鈴業於112年1月19日寄送存證信函予被告，向被告為解除系爭契約之意思表示，並經被告收受，是系爭契約已合法解除，王文鈴自得依民法第259條規定，請求被告將系爭不動產移轉登記予王文鈴，以回復原狀。又王文鈴於112年1月30日將其因系爭契約對被告之債權讓與伊，伊業以起訴狀繕本之送達對被告為該債權讓與之通知，爰依民法第259條規定，求為判命被告應將系爭不動產之所有權移轉登記予伊等語。並陳明願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊業依系爭契約第2條約定，履行於訂約時給付300萬元即期支票、繳納增值稅73萬6,813元、清償王文鈴銀行貸款868萬8,244元，及交付發票日為106年2月22日之1,200萬元保證本票（下稱系爭本票）予王文鈴等給付買賣價金之義務，因系爭契約定有王文鈴得於1年內買回系爭不動產之條款，是王文鈴並未將系爭不動產點交予伊。嗣王文鈴未於期限內行使買回權，經伊要求點交系爭不動產，並交還系爭本票以換取1,200萬元，竟置之不理，是違反系爭契約者為王文鈴而非伊，王文鈴自無權解除系爭契約。又系爭契約之買賣價金尾款之給付並未定有期限，王文鈴未曾定期催告伊為給付， 伊不負遲延責任，王文鈴以伊遲延給付買賣尾款逾30日以上為由解除系爭契約，自不合法。再買賣價金之給付於客觀上並無非於一定時期為給付不能達契約目的之情形，縱本院認伊有遲延給付買賣價金尾款之情形，王文鈴依民法第255條規定，未經催告即逕對伊解除系爭契約，亦不合法。是本件原告以王文鈴業寄送存證信函向伊合法解除系爭契約，其受讓王文鈴就系爭契約對伊之權利，請求伊移轉系爭不動產以回復原狀，顯然無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。併陳明如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張王文鈴於105年12月29日與被告簽訂系爭契約，以總價2,442萬5,057元出售系爭不動產予被告，經被告交付系爭本票保證1,200萬元價金尾款之給付，及王文鈴於112年1月19日寄送存證信函，以被告遲延交付價金尾款1,200萬元，有重大違約情事為由，向被告為解除系爭契約之意思表示，經被告收受，另其於112年1月30日受讓王文鈴就系爭契約對被告之權利，並將該債權讓與情事，以起訴狀繕本之送達通知被告等情，業據其提出債權讓與契約書、系爭契約、系爭本票影本、臺北長春路郵局存證號碼000212號存證信函等件可按（見本院卷第20至40頁），並有起訴狀可參，復為被告所不爭執，堪信為實。

四、又原告主張王文鈴業依系爭契約第5條【違約罰責】第4項、第5項約定及民法第255條規定，對被告合法解除系爭契約，王文鈴得依民法第259條規定請求被告回復原狀，又其受讓王文鈴關於系爭契約之債權，自得請求被告將系爭不動產所有權移轉登記予原告等情，然為被告所否認，並以前開情詞置辯。經查：

㈠、按民法第259條規定：「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。三、受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。四、受領之給付物生有孳息者，應返還之。五、就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還。六、應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額。」，是當事人雙方回復原狀之義務，以契約合法解除為前提要件。

㈡、又系爭契約第5條【違約罰責】第4項、第5項約定：「任一方如發生重大違約情事時，他方得立即書面通知違約一方解除本契約。」、「甲方履行本契約義務如有遲延，每逾期乙日應依當期遲付價款萬分之五加計遲延利息給付予乙方；任

一方逾期三十天以上時，視為重大違約，依本條第一至四項之違約罰則處理。」（見本院卷第28頁），可徵被告須有履行系爭契約義務遲延並逾期30天以上之視為重大違約情形，王文鈴始得以書面通知被告解除系爭契約。

㈢、原告主張被告逾期給付買賣價金1,200萬元尾款達30天以上，王文鈴已於112年1月19日寄送存證信函予被告，向被告為解除系爭契約之意思表示，並經被告收受，而合法解除系爭契約云云，被告對業收受王文鈴寄送之存證信函之事實，固不爭執，然原告與王文鈴就系爭不動產買賣價金及付款方式，僅以系爭契約第2條約定：「一、本買賣標的總價金共計新台幣（下同）貳仟肆佰肆拾貳萬伍仟零伍拾柒元正（下稱買賣價金）。二、甲方（按即原告）應於簽訂本契約時提供台灣銀行股份有限公司或其他銀行為發票人面額參佰萬元整之即期支票，及以甲方之名義開立金額壹仟貳佰萬元整、免除作成拒絕證書並不得撤銷授權，到期日為本契約生效日後壹年之保證本票予乙方（按即王文鈴），其餘之價金應由甲方負責清償乙方向玉山商業行股份有限公司（下簡稱玉山銀行）之借款8,688,244元，本筆交易發生之增值稅新台幣736,813元正由甲方自價金中扣除（墊付）。」（見本院卷第22頁），可知契約當事人即原告與王文鈴並未就買賣價金定有給付期限，堪認系爭契約價金之清償期屬無確定期限者，原告以商業慣例、誠信原則等別事探求，主張當事人真意係約定於系爭契約生效1年內即106年12月28日前給付買賣價金尾款1,200萬元云云，自非可採。按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項期限定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，民法第229條第2項前段、第3項定有明文。原告並未提出可資證明王文鈴業定期催告被告給付買賣價金之證據資料，自難認被告遲延履行系爭契約之買賣價金給付義務。況按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除

其契約；依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約。民法第254條、第255條亦分別定有明文。而民法第255條所謂依當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的者，必須契約當事人間有嚴守履行期間之合意，並對此期間之重要（契約之目的所在）有所認識。買賣價金，自客觀上觀察殊無非於一定時期為給付不能達其契約之目的（最高法院64年台再字第177號判決意旨參照）。是王文鈴如以被告給付買賣價金遲延，仍應依同法第254條規定，定期限催告被告履行，於被告不於該期限內履行時，方得再次以意思表示通知被告解除契約。則王文鈴以被告遲延給付買賣價金尾款1,200萬元逾30日以上為由，於112年1月19日逕行寄送存證信函對被告為解除系爭契約之意思表示，並無合法解除系爭契約之事由，亦未先行催告被告履行系爭契約，自不生系爭契約解除之效力。

㈣、系爭契約既未經王文鈴合法解除，依據前開說明，王文鈴並無民法第259條所定請求被告回復原狀之權利。按債權讓與，債務人於受通知時所得對抗讓與人之事由，皆得以之對抗受讓人。民法第299條第1項定有明文。所謂得對抗之事由，不以狹義之抗辯權為限，而應廣泛包括，凡足以阻止或排斥債權之成立、存續或行使之事由在內，蓋債權之讓與，債務人既不得拒絕，自不宜因債權讓與之結果，而使債務人陷於不利之地位（最高法院52年度台上字第1085號判決意旨參照）。又債務人於受通知時，所得對抗讓與人之事由，皆得以之對抗受讓人，為民法第299條第1項所明定，此乃因債權讓與僅變更債之主體，不影響債之同一性，因此附隨於原債權之抗辯權，不因債權之讓與而喪失（最高法院107年度台上字第1049號判決意旨參照）。是被告自得據以對抗原告之本件請求，則原告依民法第259條規定，請求被告將系爭不動產之所有權移轉登記予其，應屬無據，不能准許。

五、綜上所述，原告依民法第259條規定，請求被告移轉登記系爭不動產所有權予原告，為無理由，應予駁回。又本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回

六、本件事證明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，尚無逐一論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，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　　112　　年　　11　　月　　17　　日

民事第二庭　法　官　劉瓊雯

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並附具繕本，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　17　　日

書記官　劉淑慧