

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第94號

原告 林秦羽

訴訟代理人 李郁霆律師

被告 洪嘉美

訴訟代理人 鄭崇煌律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國112年4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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。查原告起訴時原聲明：（一）確認兩造於民國110年7月15日簽訂預售屋承購權利買賣契約暨價款託管申請書（下稱系爭契約），買賣浩瀚森之道B7棟10樓及地下3層103號車位之預售屋（下稱系爭預售屋）買賣契約關係存在。（二）被告應與原告簽訂如起訴狀附件所示之不動產權利讓渡契約書。（三）被告應於111年12月31日前，與訴外人即系爭預售屋之建設公司浩瀚開發建設股份有限公司（下稱浩瀚公司）辦理換約，將被告與浩瀚公司間就系爭預售屋之買賣契約（下稱建商買賣契約）之買受人權利讓與原告。嗣於112年3月28日具狀變更第2至3項聲明為：（二）被告應在如附件所示之不動產權利讓渡契約書（下稱系爭讓渡書）之立契約書人賣方欄位簽名，並填寫住址、身分證字號、電話。（三）被告應與浩瀚公司就系爭預售屋辦理換約，將建商買賣契約之買受人權利讓與原告。又追加請求被告應自112年1月1日起至被告與浩瀚公司辦理換約完成之日止，按日

給付原告新臺幣（下同）408元。核原告上開所為，雖屬訴之變更及追加，惟因請求之基礎事實同一，均係請求被告履行系爭契約，揆諸前揭規定，應予准許。

二、原告主張：兩造於110年7月15日簽訂系爭契約，原告向被告購買系爭預售屋之承購權利，約定價金930萬元，原告已給付簽約款5萬元及換約款204萬元，兩造應於110年10月15日簽訂系爭讓渡書，惟被告遲不提出系爭讓渡書供原告審閱，卻於110年11月8日以太平宜欣郵局588號存證信函（下稱588號存證信函）催告原告應於文到7日內簽訂系爭讓渡書，否則將解除系爭契約。原告旋於110年11月9日要求訴外人即系爭契約之簽約地政士朱冠綸提供系爭讓渡書之電子檔，並表示要於110年11月12日簽訂系爭讓渡書，朱冠綸雖傳送系爭讓渡書電子檔予原告，但卻未理會原告簽約之請求。原告遂於110年11月15日寄發台中法院郵局2743號存證信函（下稱2743號存證信函）予被告，表示同意系爭讓渡書內容，並為承諾簽訂之意思表示，要求被告應於函到7日內與原告洽定簽訂系爭讓渡書之時間。被告卻於110年12月8日以太平宜欣郵局628號存證信函（下稱628號存證信函），表示原告未完成結案撥款而解除系爭契約。惟系爭契約第3條約定被告應定7日以上之期間催告，被告卻要求原告於7日內簽訂系爭讓渡書，已與該約定有違而不生催告效力。況原告亦於期限內表示同意簽訂系爭讓渡書，並未違反系爭契約，被告以628號存證信函解除系爭契約，應不生解除之效力，被告仍應依系爭契約履行與原告簽訂系爭讓渡書之義務，並與浩瀚公司辦理換約，將建商買賣契約之買受人權利讓與原告。另被告未於111年12月31日向浩瀚公司辦理換約，且可歸責於被告，被告依系爭契約第3條第4項約定，應自112年1月1日起，按日給付原告408元（計算式：204萬元 $\times$ 0.0002＝408元）。爰依系爭契約第6條第2項、第2條第3項第2款、第3條第4項約定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）確認系爭契約之買賣關係存在。（二）被告應在系爭讓渡書之立契約

01 書人賣方欄位簽名，並填寫住址、身分證字號、電話。

02 （三）被告應與浩瀚公司就系爭預售屋辦理換約，將建商買
03 賣契約之買受人權利讓與原告。（四）被告應自112年1月1
04 日起至被告依前項與浩瀚公司辦理換約完成之日止，按日給
05 付原告408元。

06 三、被告則以：原告依系爭契約本應於110年10月15日至臺中市
07 ○○區○○路000號之新富昌開發有限公司（即群義房屋東
08 區太平新光加盟店，下稱群義房屋）簽訂系爭讓渡書，並將
09 讓渡金209萬元撥付予原告。然被告於110年10月15日電話聯
10 繫原告辦理上開事宜，卻未獲置理，被告復於110年10月18
11 日再以LINE與原告聯繫，原告仍藉故拒絕與被告簽訂系爭讓
12 渡書，甚至於110年11月5日向被告要求簽發本票以供擔保，
13 但系爭契約未約定被告應簽發本票供擔保，故被告於同日回
14 覆拒絕簽發，並要求原告應依約於110年11月6日簽訂系爭讓
15 渡書，但原告仍未於該日簽訂系爭讓渡書及辦理撥款手續。
16 被告乃於110年11月8日以588號存證信函再次催告原告應於7
17 日內履約，否則將解除系爭契約，不另通知。原告固於7日
18 內透過朱冠綸通知被告於110年11月12日簽訂系爭讓渡書，
19 但原告當日卻未到群義房屋簽訂系爭讓渡書。又原告以2743
20 號存證信函僅表示被告須於函到7日內與原告洽定簽訂系爭
21 讓渡書之時間，並非於7日內履行簽訂系爭讓渡書之義務，
22 可見原告實無依約履行之意思。是原告確未於110年11月16
23 日前與被告簽立系爭讓渡書及辦理撥款，系爭契約業因588
24 號存證信函停止條件成就而解除。另原告依系爭契約第6條
25 第1項約定，應自110年10月1日起繳付系爭預售屋之後續工
26 程款，原告竟未依約繳納，而由被告自行繳付。從而，原告
27 未依系爭契約簽訂系爭讓渡書及辦理撥款，亦未依約繳付後
28 續工程款，系爭契約係因可歸責原告之違約行為，經被告以
29 588號存證信函合法解除，原告自不得請求被告履行系爭契
30 約等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 四、兩造不爭執之事項（見本院卷第159至161頁、第212頁）：

- 01 (一) 原告於110年7月15日向被告購買系爭預售屋之承購權利，
02 並於同日簽訂系爭契約，簽約地政士為朱冠綸。
- 03 (二) 原告於簽訂系爭契約時已給付簽約款5萬元，於110年10月
04 15日再給付換約款204萬元，均匯入僑馥建築經理股份有
05 限公司之信託專戶。
- 06 (三) 系爭契約第6條其他約定事項手寫記載：「1. 本案權利買
07 賣，建設公司工程款，賣方（即被告）負擔至110.9.30
08 （即110年9月30日），餘工程款由買方（即原告）繳納。
09 2. 雙方約定於110.10.15（即110年10月15日）簽立讓渡書
10 後結案出款」。
- 11 (四) 原告於110年10月14日以LINE訊息通知被告：「我明天會
12 把錢匯入」，被告旋即再次提醒原告：「正確回答應該是
13 說：我們之前簽的約對建設公司來說叫做私契，您錢匯入
14 履保專戶後，代書會再跟您約時間簽讓渡書，等建設公司
15 這邊可以換約時會由屋主跟建設公司再約定到建設公司做
16 正式的換約動作」，而原告再向被告詢問：「代書跟我約
17 簽『讓渡書』？屋主讓渡給我的文件嗎？」，被告則答
18 覆：「是的」等語。
- 19 (五) 被告於110年10月15日電洽原告辦理簽訂系爭讓渡書等事
20 宜，被告復於110年10月18日向原告表示：「午安～請教
21 您方便通電話嗎？」、「要跟你確認一下簽讓渡書的時
22 間」，原告則回覆：「等等」，被告再問：「林小姐（即
23 原告）早安～今天是10月19號請教您要約什麼時間回台中
24 簽讓渡書呢？」，原告則答覆：「要11月6日」。
- 25 (六) 被告於110年11月8日以588號存證信函，催告原告應於文
26 到7日內依系爭契約履行簽訂系爭讓渡書之義務，逾期未
27 履約，則依系爭契約第3條約定解除系爭契約，不再另行
28 通知，上開存證信函並於110年11月9日送達原告。
- 29 (七) 被告於110年12月8日以628號存證信函，主張原告未履行
30 系爭契約義務完成結案撥款，構成違約而解除系爭契約，
31 上開存證信函於110年12月14日送達原告。

01 五、得心證之理由：

02 (一) 按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
03 益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明
04 文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存
05 否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態
06 存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言
07 (最高法院52年度台上字第1240號判決先例意旨參照)。
08 查原告主張系爭契約之買賣關係仍存在，被告應依約與原
09 告簽訂系爭讓渡書，並將系爭預售屋之承購權利讓與原
10 告，為被告所否認，是系爭契約之買賣關係是否存在即有
11 不明，並使原告在法律上之地位有不妥之狀態存在，而此
12 不妥之狀態得以本件確認判決除去，堪認原告提起本件確
13 認之訴有確認利益。

14 (二) 系爭契約因原告未依限履行，停止條件成就，被告依588
15 號存證信函解除系爭契約之意思表示發生效力，被告無須
16 另為解除系爭契約之意思表示，系爭契約即已於110年11
17 月17日解除：

- 18 1. 按契約當事人之一方因他方遲延給付而催告其履行時，倘
19 同時表明如於期限內不履行即解除契約，即係於催告之同
20 時，表示附有停止條件之解除契約之意思表示，倘他方當
21 事人未依限履行，則停止條件成就，解除契約之意思表示
22 發生效力，毋須另為解除契約之意思表示（最高法院86年
23 度台上字第2012號判決意旨參照）。
- 24 2. 經查，兩造依系爭契約第6條第2項約定，應於110年10月1
25 5日簽訂系爭讓渡書，而被告先於110年10月15日電洽原告
26 簽訂系爭讓渡書，復於110年10月18日以LINE向原告表
27 示：「要跟您確認一下簽讓渡書的時間」，原告則回覆：
28 「等等」。被告於110年10月19日再詢問原告：「林小姐
29 早安～今天是10月19號，請教您要約什麼時間回台中簽讓
30 渡書呢？」，原告則答覆：「要11月6日」等語，為兩造
31 所不爭執。足見被告自110年10月15日起，即不斷聯絡原

告簽訂系爭讓渡書，然原告均未正面回應被告是否簽訂系爭讓渡書，遲至110年10月19日被告再次詢問時，始單方面表示須待110年11月6日始能簽訂系爭讓渡書，堪認兩造未能於110年10月15日簽訂系爭讓渡書，確係可歸責於原告之給付遲延，且原告當時亦未向被告要求先提出系爭讓渡書，是原告主張係因被告遲不提出系爭讓渡書供原告審閱，而可歸責於被告乙節，不足採信。

3. 又依系爭契約第3條第1項約定，被告於原告不依約履行時，應定7日以上期間催告原告履行始得解除契約（見本院卷第33頁）。參以稱以上、以下、以內者，俱連本數或本刑計算，為刑法第10條第1項所明定，且依「以上」之文義，係表示位置、次序或數目等在某一點之上，乃包含基準點，應認係包含本數，是兩造約定「7日以上」，自應包含7日之本數在內。而被告以588號存證信函催告原告應於文到7日內簽訂系爭讓渡書，為兩造所不爭執，是被告已給予原告7日之期間簽訂系爭讓渡書，堪認被告確已依系爭契約第3條第1項約定，定7日之期間催告原告簽訂系爭讓渡書。原告主張被告要求原告於7日內簽訂系爭讓渡書，與上開約定不符而不生催告效力乙節，容有誤會，亦不足採。

4. 另觀諸兩造LINE對話紀錄，被告於110年10月19日詢問原告何時可以回臺中簽訂系爭讓渡書，原告則回覆110年11月6日，嗣因被告表示110年11月6日距離原定110年10月15日簽訂系爭讓渡書之日期比較久，原告乃詢問被告是否可以至臺北簽訂系爭讓渡書，有上開對話紀錄附卷可憑（見本院卷第127至129頁），足見兩造係約定原告須至臺中找被告簽訂系爭讓渡書，而非由被告至臺北找原告簽訂系爭讓渡書。參以系爭預售屋坐落臺中，且兩造係在群義房屋簽訂系爭契約，系爭契約記載之不動產經紀業亦為群義房屋，原告寄發2743號存證信函，亦係以群義房屋地址為被告聯絡地址，為兩造所不爭執（見本院卷第267至268

頁)；且原告自承於朱冠綸或被告未回覆110年11月12日能否簽訂系爭讓渡書前，原告不會貿然前往群義房屋簽訂系爭讓渡書等語(見本院卷第268頁)；又朱冠綸於本院審理時亦證稱：原告通知伊110年11月12日要簽訂系爭讓渡書，但原告沒有說幾點，被告就在群義房屋等待原告，但原告沒有出現。被告會在群義房屋等，是因為伊跟被告說原告要來簽系爭讓渡書，被告也是仲介所以就在群義房屋等原告等語(見本院卷第230至231頁)，顯見兩造就簽訂系爭讓渡書之地點確約定為兩造簽訂系爭契約之群義房屋，被告於110年11月12日已依原告指定之時間在群義房屋等待原告前往簽訂系爭讓渡書，然原告卻未於110年11月12日前往群義房屋簽訂系爭讓渡書，堪認原告確有不履行簽訂系爭讓渡書義務之情事。

5. 而被告於110年11月8日以588號存證信函，催告原告應於文到7日內依系爭契約履行簽訂系爭讓渡書之義務，逾期未履約，則依系爭契約第3條約定解除系爭契約，不再另行通知，上開存證信函並於110年11月9日送達原告，為兩造所不爭執，揆諸前揭最高法院判決意旨，被告係於催告之同時，表示附有停止條件之解除契約之意思表示，若原告未依限履行，則停止條件成就，解除契約之意思表示發生效力，被告無須另為解除契約之意思表示。是原告應於110年11月16日前履行簽訂系爭讓渡書之義務，若未依履行，則停止條件成就，解除契約之意思表示發生效力，被告無須另為解除契約之意思表示。又系爭契約第6條第2項所定簽訂系爭讓渡書之義務，係指兩造應簽訂書面契約，非僅為意思表示，為兩造所不爭執(見本院卷第362頁)。然原告僅以2743號存證信函表示同意系爭讓渡書內容，並為承諾簽訂之意思表示，卻未實際至群義房屋履行簽訂系爭讓渡書書面契約之義務，難認原告已依債務本旨實行提出給付，原告上開2743號存證信函自不生提出給付之效力。是原告既未依限履行，則停止條件成就，解除契

約之意思表示發生效力，被告無須另為解除系爭契約之意思表示，系爭契約即已於110年11月17日解除。

(三) 系爭契約既於110年11月17日解除，原告依系爭契約請求被告應在系爭讓渡書之立契約書人賣方欄位簽名，並填寫住址、身分證字號、電話；被告應與浩瀚公司就系爭預售屋辦理換約，將建商買賣契約之買受人權利讓與原告；被告應自112年1月1日起至被告與浩瀚公司辦理換約完成之日止，按日給付原告408元，均屬無據。

六、綜上所述，原告請求確認系爭契約之買賣關係存在；依系爭契約第6條第2項約定，請求被告應在系爭讓渡書之立契約書人賣方欄位簽名，並填寫住址、身分證字號、電話；依系爭契約第2條第3項第2款、第3條第4項約定，請求被告應與浩瀚公司就系爭預售屋辦理換約，將建商買賣契約之買受人權利讓與原告；依系爭契約第3條第4項約定，請求被告應自112年1月1日起至被告與浩瀚公司辦理換約完成之日止，按日給付原告408元，均無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 5 月 5 日

民事第四庭 審判長法官 吳國聖

法官 侯驊殷

法官 董庭誌

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（須附繕本）。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 112 年 5 月 5 日

書記官 江慧貞