

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第168號

原告 山水森林事業有限公司

法定代理人 魏約翰

被告 晶璽投資有限公司

兼

法定代理人 黃昌駿

共同

訴訟代理人 梁宵良律師

複代理人 聶嘉嘉律師

上列當事人間請求履行買賣契約等事件，本院於民國112年12月2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：

(一)原告與被告黃昌駿於民國110年11月22日簽立買賣契約（下稱買賣契約(一)-1），約定由黃昌駿將其所有如附表一所示不動產出賣予原告，買賣價金為新臺幣（下同）3,620萬元，原告依約應於簽約日給付簽約款200萬元、備證款410萬元，並於111年1月20日所有權移轉完竣後，給付剩餘價金3,010萬元予黃昌駿；嗣原告與黃昌駿嗣於同年10月6日就如附表一所示不動產之買賣事宜另簽立買賣契約（下稱買賣契約(一)-2），除約定上開剩餘價金之清償期延至同年12月31日外，原告並應按月給付50萬元予黃昌駿作為利息，其餘約定則同買賣契約(一)-1。

(二)另原告與被告晶璽投資有限公司（下稱晶璽公司）於110年1

01 1月22日簽立買賣契約（下稱買賣契約(二)-1），約定由晶璽
02 公司將其所有如附表二所示不動產出賣予原告，買賣價金為
03 480萬元，原告依約應於簽約日給付簽約款50萬元、備證款1
04 60萬元，並於111年1月20日所有權移轉完竣後，給付剩餘價
05 金270萬元予晶璽公司；原告與晶璽公司嗣於同年10月6日就
06 如附表二所示不動產之買賣事宜另簽立買賣契約（下稱買賣
07 契約(二)-2），除約定上開剩餘價金之清償期延至同年12月31
08 日外，原告並應按月給付50萬元予晶璽公司作為利息，其餘
09 約定則同買賣契約(二)-1。

10 (三)依買賣契約(一)-2、(二)-2第3條「交屋款」欄位之約定，被告
11 應於111年12月31日將如附表一、二所示不動產移轉所有權
12 登記予原告，惟期限屆至後，被告仍拒不履行，爰依買賣契
13 約(一)-2、(二)-2第3條「交屋款」欄位之約定及民法第348條第
14 1項之規定提起本件訴訟等語。並聲明：1.黃昌駿應將附表
15 一所示不動產之所有權移轉登記予原告；2.晶璽公司應將附
16 表二所示不動產之所有權移轉登記予原告；3.願供擔保，請
17 准宣告假執行。

18 二、被告則以：原告分別與被告簽立買賣契約(一)-1、(二)-1後，因
19 未能依約於111年1月20日清償剩餘價款，方與被告另分別簽
20 立買賣契約(一)-2、(二)-2，並約定買賣條件相同，履行期限延
21 至同年12月31日，且原告應按月分別給付50萬元之利息予被
22 告，如原告未依約給付，則被告得沒收原告已給付之款項。
23 詎履行期已屆至，被告請求原告給付剩餘價金及共同辦理所
24 有權移轉登記，原告均置之不理，且原告交付予被告用以給
25 付利息之支票亦遭退票而未能兌現。經被告於112年3月22日
26 以律師函催告原告於同年月30日至大墩地政士事務所辦理所
27 有權移轉登記手續及給付剩餘價金，否則即解除契約，原告
28 於同年月29日收受上開律師函後，仍未依期為之，被告遂依
29 買賣契約(一)-2、(二)-2第11條約定於同年4月7日寄發律師函向
30 原告為解除契約之意思表示，原告於同年4月17日收受前開
31 律師函後，買賣契約(一)-2、(二)-2即合法解除，則原告請求被

告依買賣契約(一)-2、(二)-2之約定及民法第348條第1項之規定移轉所有權登記，即無理由；另被告已於同年4月12日將如附表所示之不動產出售予第三人，並於同年5月18日完成所有權移轉登記，自無可能再將如附表所示之不動產所有權移轉登記予原告，而屬給付不能，原告請求被告移轉所有權登記，亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告主張與黃昌駿於110年11月22日簽立買賣契約(一)-1，約定由黃昌駿將其所有如附表一所示不動產出賣予原告，買賣價金為3,620萬元，原告依約應於簽約日給付簽約款200萬元、備證款410萬元，而後另簽立買賣契約(一)-2，約定上開剩餘價金之清償期延至111年12月31日，原告並應按月給付50萬元利息予黃昌駿作為利息，其餘約定則同買賣契約(一)-1；原告與晶璽公司於110年11月22日簽立買賣契約(二)-1，約定由晶璽公司將其所有如附表二所示不動產出賣予原告，買賣價金為480萬元，原告依約應於簽約日給付簽約款50萬元、備證款160萬元，而後另簽立買賣契約(二)-2，約定上開剩餘價金之清償期延至111年12月31日，原告並應按月給付50萬元利息予晶璽公司作為利息，其餘約定則同買賣契約(二)-1等情，業據提出買賣契約(一)-1、(一)-2、(二)-1、(二)-2為證（見本院卷第19至51頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

(二)原告主張被告應各依買賣契約(一)-2、(二)-2第3條「交屋款」欄位之約定及民法第348條第1項之規定，移轉如附表一、二所示不動產登記予原告，則為被告所否認，並以前詞置辯。茲就本件爭點及本院判斷分敘如下：

1.觀之買賣契約(一)-2、(二)-2第11條均約定：「買受人（按指原告，下同）因可歸責於自己之事由，致違反本契約之約定，經出賣人（按指被告，下同）定期催告仍不履行者，出賣人除得解除契約外，亦得沒收買受人已繳之所有價金，作為懲罰性違約金，如尚有其它損害，並得請求賠償…。」經查，

01 原告就其未於111年12月31日依買賣契約(一)-2、(二)-2給付剩
02 餘價金予被告等情，並不爭執（見本院卷第303頁），則被
03 告抗辯原告有違約情形，被告得依上開約定解除契約，自非
04 無據。

05 2.又被告抗辯已於112年3月22日以律師函催告原告於同年月30
06 日至大墩地政士事務所辦理所有權移轉登記手續及給付剩餘
07 價金，否則即解除契約，且原告於同年月29日收受上開律師
08 函後，仍未依期為之，被告遂於同年4月7日寄發律師函向原
09 告為解除契約之意思表示，且原告已於同年4月17日收受前
10 開律師函等情，業據提出存證信函、回執及律師函為證（見
11 本院卷第213至235頁），亦為原告所不爭執（見本院卷第30
12 3頁），則被告業已依買賣契約(一)-2、(二)-2第11條約定先催
13 告原告履行契約，並於原告未履行時，向原告為解除買賣契
14 約(一)-2、(二)-2之意思表示，應認買賣契約(一)-2、(二)-2已解
15 除。

16 3.原告固稱其係因訴外人吳明發拖延申請建照相關資料，致原
17 告無法收取預定客戶價金，因而造成帳戶現金短缺而無法取
18 得貸款，原告之法定代理人魏約翰亦因擔任吳明發之2筆土
19 地融資保證人，而無法貸款等語，惟原告上開所述係表明其
20 無法按期付款乃係因原告與吳明發間之其他約定或紛爭，當
21 與被告無涉，原告因自身財務狀況而無法貸款及依約付款，
22 自屬可歸責於原告之事由，致違反買賣契約(一)-2、(二)-2之付
23 款約定，而無礙於上開被告已合法解除買賣契約(一)-2、(二)-2
24 之認定。

25 4.從而，買賣契約(一)-2、(二)-2既已解除，原告自不得再依買賣
26 契約(一)-2、(二)-2之約定及民法第348條第1項之規定請求黃昌
27 駿、晶璽公司各將附表一、二所示不動產之所有權移轉登記
28 予原告。

29 四、綜上所述，原告依買賣契約(一)-2、(二)-2之約定及民法第348
30 條第1項之規定，請求被告黃昌駿、晶璽公司各將附表一、
31 二所示不動產之所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁

回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

民事第六庭 審判長法官 陳學德

法官 謝慧敏

法官 蔡汎沂

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 112 年 12 月 29 日

書記官 許家齡

附表一：

編號	不動產	權利範圍
1	屏東縣○○鄉○○段00000地號土地	25/550
2	屏東縣○○鄉○○段0000地號土地	152155/608450
3	屏東縣○○鄉○○段00地號土地	全部
4	屏東縣○○鄉○○段00地號土地	全部
5	屏東縣○○鄉○○段00地號土地	全部
6	屏東縣○○鄉○○段00地號土地	全部
7	屏東縣○○鄉○○段0000地號土地	全部
8	門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號建物	全部

附表二：

編號	不動產	權利範圍
1	屏東縣○○鄉○○段0000地號土地	31449/125050
2	屏東縣○○鄉○○段0000地號土地	全部

