臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第172號

原　　告　陳庭芝
　　陳珮瑋
上　一　人
訴訟代理人　張于憶律師
複 代理 人　洪海峰律師
被　　告　總圓建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　蔡尚文
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　洪翰中律師
　　邱俊諺律師

上列當事人間請求確認買賣契約存在事件，本院於民國112年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認原告陳庭芝與被告總圓建設股份有限公司、楊碧玲間於民國105年9月20日如原證二所示之房屋預定買賣契約及土地預定買賣契約法律關係存在。

確認原告陳珮瑋與被告總圓建設股份有限公司、楊碧玲間於民國108 年6 月8 日如原證七所示之房屋預定買賣契約及土地預定買賣契約法律關係存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去、者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態

者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。經查，本件原告等主張兩造分別於民國105年9月20日、108年6月8日簽立如原證二買賣合約書（即下述系爭A土地買賣合約書及系爭A房屋買賣合約書，下合稱系爭A房地買賣合約書）、原證七買賣合約書（即下述系爭B土地買賣合約書及系爭B房屋買賣合約書，下合稱系爭B房地買賣合約書，系爭A、B房地買賣合約書下合稱系爭房地買賣合約）法律關係存在，為被告等所否認，則兩造間就系爭房地買賣合約存在與否即有不明確，致原告等就系爭房地買賣合約所示不動產標的權益於私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告等之確認判決除去，故原告等提起本件確認之訴，即有確認利益，合先敘明。

乙、實體方面：

壹、原告等主張：

一、原告陳庭芝部分：

㈠原告陳庭芝於105年9月20日分別向訴外人張廖貴裕（嗣由被告楊碧玲概括承受其權利義務）購買彰化縣○○市○○段00000○00000○0000地號等3筆土地（下合稱系爭A土地），約定土地買賣價金新臺幣（下同）483萬元，及向被告總圓建設股份有限公司（下稱被告公司）購買坐落系爭A土地上之「上品苑」建物編號A2棟12樓之預售屋及地下1樓車位編號78、79號之停車位（下稱系爭A房屋，與系爭A土地合稱系爭A房地），約定房屋買賣價金為482萬元，合計965萬元整，並就系爭A房地簽立原證二之系爭A房地買賣合約書。原告陳庭芝已繳納系爭A房地價金合計1,366,338元。依照系爭A房屋買賣合約第12條第1項之約定，被告公司應於108年11月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並取得使用執照，而被告楊碧玲則須依約交付系爭A土地予原告陳庭芝。

㈡詎料，被告公司遲至111年8月19日始取得系爭A房地使用

執照，則被告公司、楊碧玲依系爭A房屋買賣合約第12條第2項，應對原告陳庭芝負遲延損害之給付義務。嗣被告公司於111年9月5日以臺中淡溝郵局第491號存證信函通知原告陳庭芝7日內對保（下稱491號存證信函），又於111年10月7日逕自以台中大隆路郵局第667號存證信（下稱667號存證信函）函直接通知原告陳庭芝解除系爭A房地買賣合約。然未配合辦理對保程序尚不構成解除系爭A房地買賣合約之事由，且依系爭A房屋買賣合約第16條第3項、系爭A土地買賣合約第4條第3項約定，縱使原告陳庭芝未辦理貸款，被告公司仍應先行以存證信函或其他書面催繳原告陳庭芝繳款，但被告公司並未先行以存證信函或其他書面對原告陳庭芝催繳，即逕自以不構成違約事由之對保事項，略過系爭A房地買賣合約所規定之先行催繳程序，而為解除系爭A房地買賣合約之意思表示，其以此為由對原告陳庭芝為解除系爭A房地買賣合約之意思表示，自非合法有效。

二、原告陳珮瑋部分：

㈠原告陳珮瑋於108年6月8日分別向張廖貴裕（嗣由被告楊碧玲概括承受其權利義務）購買彰化縣○○市○○段0000○0000○00000地號等3筆土地（下稱系爭B土地），約定系爭B土地買賣價金271萬元，及向被告公司購買坐落系爭B土地上之「上品苑」建物編號B6棟8樓之預售屋及地下1樓車位編號9號停車位（下稱系爭B房屋，與系爭B土地合稱系爭B房地），約定系爭B房屋買賣價金為271萬元，合計542萬元，並就系爭B房地簽立原證七之系爭B房地買賣合約書。原告陳珮瑋已繳納系爭B房地價金合計1,916,661元。依照系爭B房屋買賣合約書第12條第1項之約定，被告公司應於109年12月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施並取得使用執照，而被告楊碧玲則須依約交付系爭B土地予原告陳珮瑋。

㈡詎料，被告公司遲至111年8月19日始取得系爭B房屋使用執照，則被告公司、楊碧玲依系爭B房屋買賣合約書第12條

第2項，應對原告陳珮瑋負遲延損害之給付義務。嗣被告公司於111年9月5日以臺中淡溝郵局第490號存證信函（下稱490號存證信函）通知原告陳珮瑋7日內對保，又於111年10月7日逕自以臺中大隆路郵局第669號存證信函（下稱669號存證信函）直接通知原告陳珮瑋解除系爭B房地買賣合約，然未配合辦理對保程序尚不構成解除系爭B房地買賣合約之事由，且依系爭B房屋買賣合約第16條第3項、系爭B土地買賣合約第4條第3項規定，縱使原告陳珮瑋未辦理貸款，被告公司仍應先行以存證信函或其他書面催繳原告陳珮瑋繳款，但被告公司並未先行以存證信函或其他書面對原告陳珮瑋催繳，即逕自以不構成違約事由之對保事項，略過系爭B房地買賣合約所規定之先行催繳程序，而為解除系爭B房地買賣合約之意思表示，其以此為由對原告陳珮瑋為解除系爭B房地買賣合約之意思表示，自非合法有效。

三、被告公司遲至111年8月19日始取得系爭A、B房地之使用執照，且迄今仍未付清遲延取得使用執照之遲延利息，則原告等亦得以此為由，依民法第264條對被告公司、楊碧玲行使同時履行抗辯權，拒絕給付後續房地價款。

四、綜上，被告公司解除系爭房地買賣合約既未合於先行催繳要件，則原告等分別與被告公司、楊碧玲簽立之系爭房地買賣合約均仍有效存在。爰依民事訴訟法第247條第1項前段之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠確認原告陳庭芝與被告公司、楊碧玲間於105年9月20日如原證二所示之房屋預定買賣契約及土地預定買賣契約法律關係存在。㈡確認原告陳珮瑋與被告公司、楊碧玲間於108年6月8日如原證七所示之房屋預定買賣契約及土地預定買賣契約法律關係存在。㈢訴訟費用由被告負擔。

貳、被告等則以：

一、依系爭A、B房屋買賣合約書第16條第1、3、6、7、8項、系爭A、B土地買賣合約書第4條第1、3、6、7、8項等約定及民法第229條、第254條、第259條第1項等規定可知悉，

貸款非旦為期款之一部，且買受人亦有配合辦理貸款之義務，此為原告等簽訂系爭房地買賣合約時即明知之義務，買方若於簽立系爭房地買賣合約後經書面通知仍故意不對保，不辦理貸款手續，依系爭A、B房屋買賣合約第16條第3項、系爭A、B土地買賣合約第4條第3項之約定，即應於賣方取得使用執照時負擔現金一次繳清全部貸款二分之一價金之義務。被告公司早於111年7月30日即以掛號信通知「上品苑」全體買受戶配合辦理銀行貸款對保，被告等始能知悉買受戶係欲辦理貸款或是不辦理貸款而欲以現金一次付清，此部分之通知原告等已收受，原告等亦於臺中法院郵局3059、3060號存證信函中坦承不諱。且依系爭房地買賣合約之約定，原告等應於20日內辦妥對保手續，否則應視為不貸款戶給付現金，惟原告等遲遲沒有回應，後續被告公司甚至已於111年8月18日取得使用執照，原告等亦無任何表示，被告公司僅得於111年9月5日以存證信函進行催告，惟原告等仍拒絕配合辦理，被告公司迫不得已，僅得以667、669號存證信函解除兩造合約，系爭房地買賣合約應已合法解除，本件原告等確認之訴應予駁回。

二、兩造間雖有因原告等請求被告等給付使用執照遲延利息違約金，而另案（即本院111年度重訴字第345號）涉訟中，惟另案原告等辦理並給付貸款之義務與使用執照是否遲延，要無任何關係，更無有對待給付之可能，原告等所稱顯然於法文契約均不合，無由主張同時履行抗辯等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡訴訟費用由原告負擔。

叁、兩造不爭執事項（見本院卷第298頁）：

一、原告陳庭芝於105 年9 月20日分別向張廖貴裕購買系爭A土地（嗣由被告楊碧玲概括承受其權利義務），約定系爭A土地買賣價金483 萬元，及向被告公司購買坐落系爭A土地上之系爭A房屋，約定系爭A房屋買賣價金為482 萬元，合計965 萬元，並簽立原證二之系爭A房地買賣合約書，原告

陳庭芝已繳納價金合計1,366,338元。

二、原告陳珮瑋於108 年6 月8 日分別向張廖貴裕購買系爭B土地（嗣由被告楊碧玲概括承受其權利義務），約定系爭B土地買賣價金271萬元，及向被告公司購買坐落系爭B土地上之系爭B房屋，約定系爭B房屋買賣價金為271 萬元，合計542 萬元，並簽立原證七之系爭B房地買賣合約書，原告陳珮瑋已繳納價金合計1,916,661元。

三、被告公司於111 年8 月9 日始取得系爭A、B房屋之使用執照。

四、被告公司於111 年7 月30日已以掛號信通知原告等配合辦理銀行貸款對保（被證一）。

五、被告公司於111 年9 月5 日寄臺中淡溝郵局490 、491 號存證信函給原告等（原證五、九）。

六、被告公司於111 年10月7 日以臺中大隆路郵局667、669號存證信函向原告等為解除契約之意思表示（原證六、十）。

七、原告等尚未付清系爭房地價金。

肆、得心證之理由：

一、原告等主張：前向被告等購買系爭房地，成立系爭房地買賣合約書，並已繳納部分價金等情，業據提出聲明書、系爭房地買賣合約書、繳款明細表等件為證（見本卷院第25-95、111-149頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第298頁），堪認兩造就系爭房地成立買賣契約，應屬真實。又原告等主張被告公司前雖於111年7月30日以掛號信通知原告二人配合辦理銀行貸款對保，再於111年9月5日寄送490、491號存證信函給原告等催告貸款對保，復於111年10月7日以667、669號存證信函向原告等為解除契約之意思表示，但被告公司所為與系爭A、B房屋買賣合約第16條第3項及系爭A、B土地買賣合約第4條第3項約定不合，被告等解除系爭房地買賣合約之意思表示未合法生效等語，為被告等否認在卷，並以前詞置辯。是本件兩造爭執事項厥

為：被告公司依系爭A、B房屋買賣合約書第16條第3項及系爭A、B土地買賣合約第4條第3項之約定，解除系爭房地買賣合約之意思表示是否合法有效？說明如下。

二、按系爭A、B土地買賣合約書第4條第3、7項約定：「若甲方不貸款者，應於乙方取得使用執照時，以現金或即期支票一次付清布貸款金額二分之一價款，另不貸款金額二分之一餘款於契稅單核發七日內以現金或即期支票一次付清。甲方如逾期未繳付，除經乙方書面同意外，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，甲乙雙方同意依第八條第一款違約之處罰規定處理。貸款手續若須甲方提供相關證件親自會同辦理或領取貸款時，甲方應自接獲通知書日起七日內辦妥，不得藉故拖延或印信證件不全而不予補正，否則視同甲方無須辦理貸款論，適用本條第3款之規定。」及系爭A、B房屋買賣合約書第16條第3、7項約定「若甲方不貸款者，應於乙方取得使用執照時，以現金或即期支票一次付清布貸款金額二分之一價款，另不貸款金額二分之一餘款於契稅單核發七日內以現金或即期支票一次付清。甲方如逾期未繳付，除經乙方書面同意外，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，甲乙雙方同意依第22條第2項違約之處罰規定處理。貸款手續若須甲方提供相關證件親自會同辦理或領取貸款時，甲方應自接獲通知書日起七日內辦妥，不得藉故拖延或印信證件不全而不予補正，否則視同甲方無須辦理貸款論，適用本條第三款之規定。」，有系爭房地買賣合約書在卷可參（見本院卷第31-48、57-91、111-148頁），可知本件系爭房地之買賣價金並非均需以貸款方式支付，尚得以現金或即期支票支付，且若原告等接獲會同辦理貸款通知七日內未辦妥，視同原告等無須辦理貸款，即不以貸款方式支付，則原告等應於被告公司取得使用執照時，以現金或即期支票一次付清不貸款金額二分之一之價款。

三、又按系爭A、B土地買賣合約書第3條第1項約定：「甲方應依附件一土地付款明細表之規定，於接獲乙方書面通知單七日內依乙方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據繳付予乙方完成。如甲方逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應加付按逾期期款部份每日萬分之二滯納金，上項滯納金應在補繳期款時一併繳付，但如逾兩月以上或逾使用執照核發一個月後仍未繳付，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍不繳付者，視同甲方違約，乙方得不經催告解除本合約，並適用第8條第1款違約之處罰規定處理。」及系爭A、B房屋買賣合約書第7條第4項及第22條第2項約定「甲方繳款如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，甲乙雙方同意依第22條第2款違約之處罰規定處理。甲方違反第7條第4款、第16條第2款第3項、第3款及第19條第2款規定者，乙方得沒收依房屋總價款百分之十五計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款，則以已繳價款為限，甲乙雙方並得解除本合約」等語（見本院卷第35、65、67、85、87、113、126、131頁）可知，如原告等有逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款之情形，被告等須以存證信函或其他書面催繳後，原告經收受前開信函七日內未繳納，被告等始得解除系爭房地買賣合約。

四、經查，被告公司曾於111 年7 月30日以掛號信通知原告等配合辦理銀行貸款對保，及於111 年10月7 日以667 、669 號存證信函向原告等解除系爭房地買賣合約，為兩造所不爭執（見本院卷第298頁），堪信為真。而被告公司復於解除系爭房地買賣合約前之111 年9 月5 日，寄送490、491號存證信函給原告等，辯稱：曾以490、491號存證信函向原告等催繳買賣價金，合於前開得解除系爭房地買賣合約之契約約定要件等語。惟按解釋文字，固須探求當事人之真意，不能拘泥文字詞意，但文字業已表示當事人真

意，無須別事探求者，即不得反捨文字而更為曲解。

㈠觀之490、491號存證信函之文義，其主旨係記載：「請台端於函到7日內依房屋預定買賣合約書第16條第6款、第16條第7款、土地預定買賣合約書第4條第6款、第4條第7款之規定，辦妥銀行對保手續。請查照。」等語（見本院卷第99-104、151-156頁），足見該等函文係請求原告等於7日內辦妥銀行對保手續，而無任何限期向原告等催繳買賣價金之意思表示甚明。490、491號存證信函中所載說明內容，雖有引據系爭房地買賣合約書關於「原告應於被告取得使用執照一次付清不貸款金額二分之一，及原告應於系爭房地產權移轉登記前簽立貸款本票給被告，如原告不按規定繳納房地期款，勢必延誤移轉登記期限」之約定，及敘明違約責任，惟究其源由，仍係希冀原告等如期辦理銀行對保之動作，並非限期催繳買賣價金之意思表示，此參被告公司於490、491號存證信函說明七復重申：「請台端依本函所示期限完成辦理銀行貸款手續，以免延誤上開房地產權移轉登記期限，如因台端導致交屋程序遲延，應由台端自負遲延負任，以上特此函達，尚祈惠處。」等語，亦可明瞭490、491號存證信函之旨確實係在催告原告等依限完成辦理銀行對保貸款之手續。490、491號存證信函並無限期向原告等催繳買賣價金之意思，堪可認定。

㈡況依系爭A、B土地買賣合約書第4條第7項及系爭A、B房屋買賣合約書第16條第7項之約定，原告等倘未依限辦理對保等貸款手續，僅視同原告等無須辦理貸款論，而發生改適用同條第3項以現金或即期支票一次付清方式之效果，之後如逾期未繳付，被告等始得對原告等行書面催繳之程序，是被告等辯稱：490、491號存證信函即涵蓋「限期對保」及「限期催繳價金」等有先後時序之二程序等語，顯係混淆系爭房地買賣合約書關於對保貸款及現金或即期支票等支付方式之約定，其等所辯顯不可採。再者，依被證一之111 年7 月30日通知辦理銀行貸款對保執據聯，及原證五、

九之490、491號存證信函，與原證六、十之667、669號存證信函可知（見本院卷第99-109、151-160、219-228頁），均係由被告公司單獨向原告等為意思表示，雖函文內容提及系爭A、B土地買賣合約書，但未見被告楊碧玲委任被告公司代為意思表示之任何文件佐證，實難認定就系爭A、B土地之部分，被告公司業已被合法授權表示、完成被告楊碧玲之意思表示，該等關於系爭A、B土地之法律行為，效力容有疑義。原告等主張兩造間之系爭A、B土地買賣合約法律關係仍屬存在，應屬有理。被告等辯稱前已以490、491號存證信函催告原告等限期繳納買賣價金等語，要無可採。

伍、綜上所述，被告等既未曾依系爭房地買賣合約約定，踐行催告原告等限期繳納買賣價金之程序，則其等以原告等未依限繳納買賣價金為由，於111 年10月7 日由被告公司以其名義單獨寄發667 、669 號存證信函向原告等解除系爭房地買賣合約，即因違反系爭房地買賣合約之約定、欠缺合法授權等，不生解除系爭房地買賣合約之效力。從而，兩造前曾就系爭房地成立買賣契約，既為兩造所不爭執，而被告等未能合法解除之，則系爭房地買賣合約自尚存在，原告等請求確認系爭房地買賣合約存在，自屬有理，應予准許。至兩造爭執原告等是否得依被告等未付清遲延利息為由，依民法第264條規定對被告等行使同時履行抗辯權、拒絕給付「後續」房地價金款項一情，衡情非本件原告等起訴請求確認系爭房地買賣合約存在與否所必定需審酌之因素，與判決結果亦不生影響，爰不另論述，附此敘明。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據資料，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

柒、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　23　　日

民事第三庭　　法　官　林秉暉

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　　1　　月　　23　　日

書記官　黃舜民