

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度消字第2號

01
02
03 原 告 楊巧琳
04 訴訟代理人 陳虹均律師
05 複 代 理 人 楊劍合
06 被 告 長松食品有限公司

07
08 法定代理人 鄭鴿鎧
09 訴訟代理人 劉鈞豪律師
10 被 告 新邑建設開發股份有限公司

11
12 法定代理人 沈裕展

13
14
15 上列當事人間請求解除契約事件，經本院於民國113年12月25日
16 言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

19 訴訟費用由原告負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 被告新邑建設開發股份有限公司（以下簡稱新邑公司）經合
23 法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
24 各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體方面：

26 一、原告主張：（一）原告於民國109年11月2日與被告新邑公司
27 簽立「房屋預定買賣契約書」（下稱系爭房屋買賣契約），
28 及與被告長松食品有限公司（以下簡稱長松公司）簽立「土
29 地預訂買賣契約書」（下稱系爭土地買賣契約），並約定原
30 告向被告購買「新邑知薪」建案編號D2棟房屋（坐落臺中市
31 ○○區○○段0000地號土地上建號707號即門牌號碼臺中市

01 ○○區○○路0段000號建物）及基地（下稱系爭房地），總
02 價款為新臺幣（下同）8,700,000元，且原告已依約給付如
03 附表所示價金1,640,000元及代辦費150,000元，合計1,790,
04 000元。（二）依系爭房屋買賣契約第10條第1項約定，應於
05 109年5月20日之前開工，及於110年12月31日前完成主建
06 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
07 照。及依系爭房屋買賣契約第14條第1項約定，應於領得使
08 用執照後6個月內通知原告進行交屋。詎被告遲至111年5月2
09 7日始取得使用執照，迄未通知原告進行交屋，且系爭房屋
10 於112年間由訴外人尚仁營造有限公司向本院民事執行處聲
11 請強制執行，經本院民事執行處以112年度司執字第74688號
12 受理在案，並於112年11月14日以中院平112司執戊字第7468
13 8號函辦理查封登記。（三）原告訴訟代理人陳虹均律師自1
14 12年9月間起至113年2月間為止，持續與訴外人即2名被告共
15 同代理人簡育民協商交屋事宜，嗣因簡育民表示無法交屋，
16 原告訴訟代理人陳虹均律師遂於113年2月15或16日向簡育民
17 為解除契約之意思表示。（四）原告依民法第254條、第255
18 條規定，及依系爭房屋買賣契約第20條第2項約定，於113年
19 5月2日以大雅郵局存證號碼000131號存證信函（下稱系爭存
20 證信函）催告2名被告履約暨逾期逕行解約，且被告長松公
21 司於同年月6日收受系爭存證信函，及被告新邑公司於同年
22 月14日收受系爭存證信函，故系爭房地之買賣契約業經原告
23 合法解除。為此爰依民法第259條、第179條規定，及依系爭
24 房屋契約第16條第1項約定，及依系爭土地契約第18條第2項
25 約定，及依預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第3項
26 規定提起本件訴訟，請求被告返還原告已給付1,790,000
27 元，及賠償按系爭房地之買賣總價款8,700,000元百分之15
28 計算之違約金1,305,000元，合計3,095,000元。（五）系爭
29 房地之買賣契約，其給付目的同一，於契約履行義務上有明
30 顯之牽連關係，被告間應屬不真正連帶債務關係，且於解約
31 後應負不真正連帶給付責任等語。並聲明：（一）被告長松公

01 司應給付原告3,095,000元，及其中1,790,000元自如附表所
02 示原告付款日即被告受領日起，及其餘1,305,000元自起訴
03 狀繕本送達被告長松公司之翌日起，均至清償日止按週年利
04 率百分之5計算之利息。（二）被告新邑公司應給付原告3,0
05 95,000元，及其中1,790,000元自如附表所示原告付款日即
06 被告受領日起，及其餘1,305,000元自起訴狀繕本送達被告
07 新邑公司之翌日起，均至清償日止按週年利率百分之5計算
08 之利息。（三）前二項聲明，如任一被告已為給付，另一被
09 告於其給付範圍內，免除給付之義務。（四）願供擔保，請准
10 宣告假執行。

11 二、被告長松公司則以：（一）被告並無授權訴外人簡育民代為出
12 面與原告協商交屋事宜。且因被告長松公司與新邑公司之間
13 僅為合建關係，故原告應舉證渠等之間具有不真正連帶關
14 係。（二）被告新邑公司於111年5月27日取得使用執照後，
15 曾多次通知原告辦理交屋，然因原告有意出售予第三人而拒
16 絕交屋。（三）因突發疫情，全國三級警戒，招工困難，致
17 使延誤取得使用執照，應屬不可抗力之因素，請免除或酌減
18 違約金等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。

19 （二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免假執行。

20 三、被告新邑公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
21 明或陳述。

22 四、本院之判斷：

23 （一）原告主張：原告於109年11月2日與被告新邑公司簽立系爭
24 房屋買賣契約及與被告長松公司簽立系爭土地買賣契約
25 （以下合稱系爭房地買賣契約），並約定原告向被告購買
26 系爭房地之總價款為8,700,000元，原告已依約給付如附
27 表所示款項合計1,790,000元。且依系爭房屋買賣契約第1
28 0條第1項約定，應於109年5月20日之前開工，及於110年1
29 2月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要
30 設施，並取得使用執照，以及依系爭房屋買賣契約第14條
31 第1項約定，應於領得使用執照後6個月內通知原告進行交

01 屋，然被告遲至111年5月27日取得使用執照。又系爭房屋
02 於112年間由訴外人尚仁營造有限公司向本院民事執行處
03 聲請強制執行，經本院民事執行處以112年度司執字第746
04 88號受理在案，及於112年11月14日以中院平112司執戊字
05 第74688號函辦理查封登記等情，並提出「土地預訂買賣
06 契約書」、「房屋預定買賣契約書」、臺中市政府都市發
07 展局使用執照等影本及土地、建物登記謄本正本為證（見
08 本院卷第45至102頁、第145至149頁），且為被告長松公
09 司所不爭執（見本院卷第379至380頁、第439至440頁），
10 及經本院依職權調閱本院112年度司執字第74688號執行卷
11 宗審閱無訛，以及被告新邑公司經合法通知，未於言詞辯
12 論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供審酌，是
13 以，本院依調查證據之結果，堪信原告之主張為真正。

14 （二）原告主張：原告訴訟代理人陳虹均律師自112年9月間起至
15 113年2月間為止，持續與訴外人即2名被告共同代理人簡
16 育民協商交屋事宜，嗣因簡育民表示無法交屋，原告訴訟
17 代理人陳虹均律師遂於113年2月15或16日向簡育民為解除
18 契約之意思表示等情，被告長松公司則辯稱並無授權簡育
19 民代為出面與原告協商交屋事宜等語，經查：

- 20 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
21 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民事訴訟如
22 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
23 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
24 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回
25 原告之請求（最高法院17年度上字第917號民事裁判意旨
26 參照）。查原告主張前情，既為被告所否認，揆諸前揭說
27 明，原告應負舉證責任。
- 28 2. 觀諸原告所提對話記錄，充其量僅顯示原告訴訟代理人曾
29 於113年1月30日及同年2月16日以通訊軟體LINE向原告說
30 明，因訴外人簡育民拒絕和解，將以解約方式向法院起訴
31 等情（見本院卷第253、281頁、第350至351頁），自難據

01 此逕認原告曾向訴外人簡育民為解除契約之意思表示。

02 3. 觀諸原告所提和解書、委託書等影本（見本院卷第257至2
03 79頁），充其量僅顯示2名被告曾於113年1、2月間委託訴
04 外人簡育民與陳可歆、詹素妙就「新邑知薪」建案之編號
05 B8棟房屋（建號為臺中市○○區○○段000號）及基地、
06 編號B戶2樓房屋（建號為臺中市○○區○○段000○000
07 號）及基地之買賣過戶等事宜進行協商，尚難據此逕行推
08 論2名被告曾就系爭房地之買賣過戶等事宜授權訴外人簡
09 育民得與原告進行協商。

10 4. 此外，原告復未就其主張前情，提出其他證據資料以實其
11 說，自難信為真實。從而，原告主張前情，尚非可採。

12 （三）原告固主張：原告依民法第254條、第255條規定，及依系
13 爭房屋買賣契約第20條第2項約定，於113年5月2日以系爭
14 存證信函催告2名被告履約暨逾期逕行解約，且被告長松
15 公司於113年5月6日收受系爭存證信函，及被告新邑公司
16 於113年5月14日收受系爭存證信函，故系爭房地買賣契約
17 業經原告合法解除，為此爰依民法第259條、第179條規
18 定，及依系爭房屋契約第16條第1項約定，及依系爭土地
19 契約第18條第2項約定，及依預售屋買賣定型化契約應記
20 載事項第24條第3項規定，請求被告應返還原告已給付如
21 附表所示款項合計1,790,000元，及賠償按系爭房地之總
22 價款8,700,000元百分之15計算之違約金1,305,000元，合
23 計3,095,000元等情，惟查：

24 1. 按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
25 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民
26 法第254條定有明文。次按債權人依民法第254條規定履行
27 給付之催告，倘其所定之期限顯不相當，但自催告後經過
28 相當期間，債務人仍不履行時，債權人僅取得契約解除
29 權，尚須債權人另為解約之意思表示，始生解除契約之效
30 力，並非經過相當期間後，契約即當然解除。此與債權人
31 之催告所定履行期日為相當，附有以履行期屆滿債務人仍

01 不履行債務為條件，解除契約發生效力之意思表示之情形
02 並不相同（最高法院87年度台上字第3072號民事判裁判意
03 旨參照）。

04 2. 復按依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為
05 給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時
06 期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約，
07 民法第255條雖定有明文。然依系爭房屋契約第20條第2項
08 記載：「本契約房地若賣方（指被告新邑公司）與工程承
09 攬人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決；如賣
10 方曾設定他項權利予第三人…。倘逾買方（指原告）所定
11 相當期限仍未解決，買方得解除本契約，雙方並同意依第
12 16條違約之處罰規定辦理。」等語（見本院卷第78頁），
13 足見兩造已約定原告須先定相當期限催告被告履行，如於
14 期限內不履行時，原告始得解約，自無適用民法第255條
15 之餘地。

16 3. 另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
17 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
18 民法第179條定有明文。又按契約解除時，當事人雙方回
19 復原狀之義務，民法第259條亦有明定。

20 4. 依系爭房屋契約第16條第1項第2款記載：「…。賣方有前
21 款違約情事之一者，買方得解除契約；解約時賣方除應將
22 買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退
23 還，並應同時賠償房地總價款百分之15之違約金。但該賠
24 償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」等語
25 （見本院卷第77頁），及依系爭土地契約第18條第2項第
26 記載：「賣方有前款違約情事者，買方得解除本契約；解
27 約時賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲
28 延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之15之
29 違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款
30 為限。」等語（見本院卷第52頁），可見兩造已約定解約
31 時，被告應退還原告已繳之房地價款，並賠償房地總價款

01 百分之15之違約金。

- 02 5. 依內政部於108年5月2日以台內地字第1080562183號公告
03 修正「預售屋買賣定型化契約應記載事項」第24條記載
04 「二十四、違約之處罰（一）…。（二）…。（三）買方
05 依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房
06 地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時
07 賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約
08 金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為
09 限。（四）…。」等語，有原告所提「預售屋買賣定型化
10 契約應記載事項」影本在卷可稽（見本院卷第153頁），
11 自堪信為真實。
- 12 6. 原告主張其向2名被告寄送系爭存證信函，及被告長松公
13 司於113年5月6日收受系爭存證信函，以及被告新邑公司
14 於113年5月14日收受系爭存證信函等情，業據其提出與所
15 述相符之郵局存證信函、收件回執等影本為證（見本院卷
16 第215至221頁、第239頁），自堪信為真實。而觀諸系爭
17 存證信函記載：「主旨：為確認貴二公司繼續履行契約之
18 意願，再度催告 請於函到3日內交付系爭房地並過戶登
19 記至本人名下，逾期本人即繼續逕行解除買賣契約並依法
20 訴追，請查照。說明：一、本人購買 貴二公司興建之
21 『新邑知薪』建案編號D2棟房屋及其基地，…，為保本人
22 權益，特此催告 貴二公司速於函到3日內解決財務糾紛
23 及過戶登記、交屋等事宜，若仍逾期，本人將繼續訴請解
24 除契約並主張違約權利。」等語（見本院卷第215、219
25 頁），可見原告所定催告期限為3日。
- 26 7. 綜上以析，系爭房屋前由訴外人尚仁營造有限公司向本院
27 民事執行處聲請強制執行，業經本院民事執行處於112年1
28 1月間發函辦理查封登記等情已如前述，顯非於3日內即可
29 處理完畢，則原告所定前揭催告期限顯不相當，揆諸前揭
30 說明，自催告後經過相當期間，被告仍不履行時，原告僅
31 取得契約解除權，尚須另為解約之意思表示。又遍查全卷

01 並無任何證據顯示自上開催告後經過相當期間，原告曾另
02 為解約之意思表示，則原告向2名被告寄送系爭存證信
03 函，並不生解約之效力，自無適用民法第259條、第179條
04 規定、系爭房屋契約第16條第1項及系爭土地契約第18條
05 第2項約定、預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第3
06 項之餘地。從而，原告請求被告返還其已給付如附表所示
07 款項合計1,790,000元，及賠償按系爭房地之總價款8,70
08 0,000元百分之15計算之違約金1,305,000元，合計3,095,
09 000元，為無理由，不應准許。

10 (四) 綜上所述，原告主張依民法第259條、第179條規定，及依
11 系爭房屋契約第16條第1項約定，及依系爭土地契約第18
12 條第2項約定，及依預售屋買賣定型化契約應記載事項第2
13 4條第3項規定，請求被告長松公司應給付原告3,095,000
14 元，及其中1,790,000元自如附表所示原告付款日即被告
15 受領日起，及其餘1,305,000元自起訴狀繕本送達被告長
16 松公司之翌日起，均至清償日止按週年利率百分之5計算
17 之利息；及被告新邑公司應給付原告3,095,000元，及其
18 中1,790,000元自如附表所示原告付款日即被告受領日
19 起，及其餘1,305,000元自起訴狀繕本送達被告新邑公司
20 之翌日起，均至清償日止按週年利率百分之5計算之利
21 息；以及前二項聲明，如任一被告已為給付，另一被告於
22 其給付範圍內，免除給付之義務，均無理由，應予駁回。
23 又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併
24 駁回。

25 (五) 本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用
26 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
27 果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

28 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

30 民事第六庭 法官 賴秀雯

31 以上為正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
02 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
03 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日
06 書記官 楊思賢

07 附表：原告繳款情形
08

付款日期(民國)	金額(新台幣)	累計金額	備註
109年11月3日	300,000元		
109年12月12日	100,000元		
109年12月13日	100,000元		
110年5月31日	200,000元		
110年5月31日	200,000元		
110年6月1日	200,000元		
110年9月7日	50,000元		
110年11月9日	50,000元		
111年1月8日	50,000元		
111年6月17日	390,000元	1,640,000元	
112年3月23日	50,000元 (代辦費)		
112年3月23日	50,000元 (代辦費)		
112年3月24日	50,000元 (代辦費)		
總計：1,790,000元			