

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第162號

原告 富旺國際開發股份有限公司

法定代理人 林正雄

訴訟代理人 田美娟律師

羅閔逸律師

上 一 人

複代理人 陳建夫律師

涂奕如律師

被告 張俊雄

訴訟代理人 吳昀陞律師

上列當事人間解除契約等事件，本院於民國114年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹縣○○鄉○○段00000地號土地(權利範圍全部)及其上1656建號建物(權利範圍全部)即門牌新竹縣○○鄉○○路0段00巷000號房屋之所有權移轉登記予原告。

原告其餘之訴及假執行之聲請駁回。

訴訟費用由被告負擔100分之97，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告與被告於民國110年9月20日簽訂房屋土地預定買賣契約書(下稱系爭契約)，被告以總價新臺幣(下同)735萬元購買原告所有坐落新竹縣○○鄉○○段00000地號土地及其上原告興建「前新時代」建案戶別G18房屋(嗣登記為綠園段1656建號即門牌新竹縣○○鄉○○路0段00巷000號房屋，上開土地建物合稱系爭房地)，原告已於111年4月1日將系爭房地移轉登記予被告，然被告未依約付清價款，尚欠款房屋貸款550萬元及交屋款37萬元共587萬元。原告以書面繳款通知單通知被告給付，並於113年1月9日以臺中大隆路郵局

01 第18號存證信函催告被告於文到7日內辦理交屋並給付剩餘
02 價金債務，被告於同年月10日收受，惟被告逾期仍未給付，
03 原告於113年2月29日提起本訴，於同年3月1日自行將起訴狀
04 繕本送達被告為解除系爭契約意思表示，已合法解除契約，
05 爰依民法第254條、259條規定，請求被告將系爭房地移轉登
06 記予原告。又系爭房地於111年4月1日已由金融機構設定抵
07 押，依代辦貸款委託書第5條第2項約定，被告應於完成抵押
08 設定後1個月即同年5月1日使銀行撥付貸款，被告遲延撥付
09 貸款金額，應給付自111年5月起至113年2月共22個月，每日
10 按貸款金額500萬元萬分之2計算違約金共72萬6000元（550
11 萬元 \times 2/10000 \times 30日 \times 22月=72萬6000元）。依系爭契約第25
12 條第4項約定，被告違反第8條約定付款條件及方式，原告得
13 沒收依房地總價百分之15計算金額110萬2500元（750萬元 \times 1
14 5%=110萬2500元），被告已繳價金148萬元，扣除沒收價金
15 110萬2500元，原告應返還被告37萬7500元（148萬元-110
16 萬2500元=37萬7500元）。又被告已繳代收款15萬元，扣除
17 原告支出代書費等5萬7903元，原告應返還被告代收款9萬21
18 97元（15萬元-5萬7903元=9萬2097元）。被告應給付原告
19 違約金72萬6000元，扣除原告應返還被告價金37萬7500元及
20 代收款9萬2097元，被告應給付原告25萬6403元（72萬6000
21 元-37萬7500元-9萬2097元=25萬6403元）等語。

22 (二)並聲明：

- 23 1. 被告應將系爭房地移轉登記予原告。
- 24 2. 被告應給付原告25萬6403元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
25 償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 26 3. 聲明第2項之訴，願供擔保請准宣告假執行。

27 二、被告則以：被告於原告起訴前已為付款之意思表示，惟因原
28 告關閉履約保證帳戶致無法付款，原告起訴後，被告業已匯
29 款550萬元至原告公司帳戶，故原告解約之意思表示不生效
30 力。又原告本應於110年11月16日領得使用執照後6個月內通
31 知被告進行交屋，並應修繕補正完成各項瑕疵，但112年4月

01 進行驗屋相關程序時，發現房屋漏水情況嚴重而無法於6個
02 月內完成交屋程序，原告因此同意賠償交屋遲延利息41萬36
03 60元，得與原告請求違約金抵銷等語資為抗辯，答辯聲明：

04 1. 原告之訴駁回。2. 願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、兩造不爭執之事實：

06 (一)原告於110年9月20日與被告簽訂系爭契約，約定被告以總價
07 735萬元購買系爭房地，原告業於111年4月1日將系爭房地所
08 有權移轉登記予被告，被告迄至110年12月7日繳納房地價款
09 148萬元，剩餘587萬元，有房屋土地預定買賣契約書、土地
10 建物登記謄本及客戶繳款紀錄表附卷可稽（見卷第21-67
11 頁、第75頁）。

12 (二)被告於112年11月25日簽立保密切結書，就系爭房屋缺失產
13 生之爭議，同意原告之補償方式，並同意無條件配合交屋等
14 相關手續，拋棄其餘請求且不再爭執，有該保密切結書在卷
15 可稽（見卷第71頁）。

16 (三)原告於113年1月9日以臺中大隆路郵局第18號存證信函催告
17 被告限期7日給付剩餘價金587萬元，已於同年月10日到達被
18 告，被告未給付剩餘價金587萬元，原告以起訴狀繕本送達
19 對被告解除契約，本院寄送起訴狀繕本於113年3月13日到達
20 被告，有存證信函、郵件回執及送達證書在卷可參（見卷第
21 69頁至第73頁、第89頁）。

22 (四)被告於113年4月2日匯款550萬元予原告，有匯款書在卷可佐
23 （見卷第105頁）。

24 四、得心證之理由：

25 (一)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
26 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
27 254條雖有明文。惟民法第254條之規定，僅係法律所認解除
28 權之一種。如契約當事人間，自行約定解除契約原因且未違
29 反法律規定或公序良俗者，基於私法自治原則，亦非法所不
30 許（最高法院103年度台上字第2482號判決參照）。經查：

31 1. 系爭契約第25條第4款約定：「甲方（即被告）違反有關第8

01 條『付款條件及方式』之規定者，乙方（即原告）得沒收依
02 房地總價款百分之15計算之金額。但該沒收之金額超過已繳
03 價款者，則以已繳價款為限，乙方並得解除本契約」，第18
04 條約定：「貸款約定：一、第6條房地總價內之部分價款550
05 萬元整…甲方應於乙方通知貸款日起20日內辦妥對保手續，
06 並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付乙方」，第19條
07 約定：「貸款撥付：本契約有前條貸款約定者，於產權移轉
08 登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第10條第2
09 款、第3款或其他縱經修繕仍無法達到應有使功能之重大瑕
10 疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙方」，
11 代辦貸款委託書第5條第2款約定：「乙方作業進度：甲方應
12 於乙方辦理建物所有權第一次登記送件前辦妥自洽銀行之開
13 戶及對保相關事宜，並於完成抵押設定即撥款（建物所有權
14 第一次登記至貸款撥款期間以一個月為限…貸款撥付逾期一
15 個月，經乙方以存證信函催告，甲方於期限內仍未完成者，
16 同意依本約第25條違約之處罰規定辦理」。是以，被告就房
17 貸550萬元部分，應洽貸款銀行於完成系爭房地抵押設定即
18 撥款，如貸款撥付逾期1個月，經原告以存證信函定期催
19 告，被告未於期限內完成貸款撥付，原告得依系爭契約第25
20 條第4款約定解除契約。查原告於110年12月20日辦理系爭建
21 物所有權第一次登記，於111年4月1日將系爭房地移轉登記
22 予被告，同日由台灣中小企業銀行（下稱台企銀行）設定擔
23 保被告所欠債務最高限額706萬元之最高限額抵押權，有土
24 地建物登記登記謄本在卷可參（見卷第63-67頁），依代辦
25 貸款委託書第5條第2款約定，被告應於同日抵押設定洽請台
26 企銀行核撥貸款550萬元，被告逾期1個月未洽請銀行核撥貸
27 款550萬元，原告乃於113年1月9日以臺中大隆路郵局第18號
28 存證信函催告被告限期7日給付，該存證信函於同年月10日
29 到達被告，被告逾期未付，原告於同年2月29日提起本訴，
30 並以起訴狀繕本送達對被告解除契約，起訴狀繕本於同年3
31 月13日到達被告（見卷第89、91頁），合於前揭契約約定，

01 已生合法解除契約效力。

- 02 2. 被告抗辯因原告關閉履保帳戶，致使被告無法付款入帳，為
03 不可歸責被告等語。查原告與台中商業銀行間受託信託財產
04 帳戶於111年3月4日結清，有該行113年12月11日中業執字第
05 1130037047號函在卷可參（見卷第299頁）。若被告匯款因
06 此發生困難，非不得另請原告提供帳戶匯款，且系爭契約第
07 8條約定被告付款可自行匯款至原告指定之銀行帳戶或指定
08 之繳納地點以現金或即期支票如數一次繳清，並未限定被告
09 僅能匯款至履保帳戶為清償，被告亦自承曾以支票交付原告
10 客服支付款項（見卷第338頁），被告雖於113年3月13日與
11 原告客服黃瀨儀通訊稱「台企銀說要撥款你們帳戶已經關
12 了，請問要如何處理？」，原告客服黃瀨儀回覆稱「張先
13 生，因本件已進入法律程序處理，後續若您有任何問題，再
14 麻煩您致電至公司找法務李經理（分機307），謝謝」，有
15 通訊畫面在卷可考（見卷第151頁），固顯示被告有詢問原
16 告客服關於履保帳戶已關閉後續如何處理撥付貸款事宜，經
17 原告客服回覆請洽原告公司法務李經理處理，惟被告並未舉
18 證後續有再聯繫原告法務李經理詢問銀行貸款撥款匯給原告
19 帳號，則被告未完成貸款撥付仍可歸責被告，況參被告於11
20 3年4月2日係自行匯款550萬元至原告設於台企銀行帳戶由原
21 告受領（見卷第105頁），可見被告亦可指示台企銀行撥付
22 貸款至原告帳戶以完成貸款撥付義務，並非不能履行貸款撥
23 付義務，被告抗辯因原告關閉履保帳戶，致被告無法付款入
24 帳，不可歸責被告等語，並非可採。被告既於113年3月13日
25 仍未完成貸款撥付之契約義務，原告於當日對於被告解除契
26 約核屬有據，嗣後被告於113年4月2日再自行匯款550萬元予
27 原告，對於系爭契約已經原告合法解除不生影響，被告抗辯
28 無從憑為其有利認定，均不足採。
- 29 3. 按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務，民法第25
30 9條規定甚明。系爭買賣契約既經原告解除，原告依解除契
31 約後回復原狀之法律關係，請求被告將系爭房地移轉登記予

01 原告，核屬有據。

02 (二)原告主張系爭契約經原告解除，原告應返還被告所受領之買
03 賣價金148萬元。依系爭契約第25條第4款約定：「甲方（即
04 被告）違反有關第8條『付款條件及方式』之規定者，乙方
05 （即原告）得沒收依房地總價款百分之15計算之金額」，原
06 告得沒收房地總價百分之15為110萬2500元（750萬元×15%＝
07 110萬2500元），又被告已繳代收款15萬元，扣除原告支出
08 代書費等5萬7903元，原告應返還被告代收款9萬2097元，又
09 被告逾期未洽請銀行核撥貸款，原告依代辦貸款委託書第5
10 條第2款約定，得請求被告給付自111年5月1日起至113年2月
11 按貸款金額550萬元日息萬分之2計算違約金72萬6000元，扣
12 除原告應返還被告價金37萬7500元及代收款9萬2097元，被
13 告應給付原告25萬6403元（72萬6000元－37萬7500元－9萬2
14 097元＝25萬6403元），均為被告所不爭執，應可憑採。

15 (三)按「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
16 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不
17 能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限」，民法第
18 334條第1項定有明文。被告主張原告未於系爭房屋110年11
19 月16日取得使用執照後6個月內即111年5月16日內完成交
20 屋，依系爭契約第15條第1項第4款約定應賠償交屋遲延利
21 息，原告並已同意賠償被告至112年11月25日止交屋遲延利
22 息，核計金額41萬3660元，得與原告請求違約金抵銷等語。
23 原告則稱兩造於112年11月25日簽署保密切結書，被告已拋
24 棄交屋遲延利息請求，又原告於112年4月17日通知被告驗
25 屋，雙方約定於同年6月7日驗屋，原告於驗屋前提供交屋明
26 細表，已通知被告驗屋後交屋，至多僅應給付111年5月16日
27 起至112年6月7日交屋遲延利息28萬7120元等語。經查：

28 1. 系爭契約第15條第1項第4款約定：「乙方如未於領得使用執
29 照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款萬
30 分之5單利計算遲延利息予甲方」，原告於110年11月16日取
31 得系爭房屋使用執照，依約應於6個月即111年5月16日前通

01 知被告交屋。原告雖稱於112年4月17日通知被告驗屋，於同
02 年6月7日驗屋前提供交屋明細表，已通知被告驗屋後交屋等
03 語，並提出通訊畫面為證（見卷第257-267頁），然細繹對
04 話內容只有談論驗屋，並未言及交屋，且通知驗收與通知交
05 屋有別，原告以前開通訊主張已於112年6月7日通知被告交
06 屋，並非可採。

07 2. 兩造於112年11月25日簽立保密切結書，就系爭房屋缺失產
08 生之爭議，被告同意原告提出之補償，同意無條件配合交屋
09 等相關手續，並拋棄本事件其餘請求且不再爭執，有該保密
10 切結書在卷可稽（見卷第71頁）。按稱和解者，謂當事人約
11 定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約，民法第
12 736 條定有明文。又和解之範圍，應以當事人相互間欲求解
13 決之爭點為限，至於其他爭點，或尚未發生爭執之法律關
14 係，雖與和解事件有關，如當事人並無欲求一併解決之意
15 思，要不能因其權利人未表示保留其權利，而認該權利已因
16 和解讓步，視為拋棄而消滅（最高法院57年台上字第2180號
17 判例參照）。兩造於112年11月25日簽立保密切結書，係就
18 系爭房屋缺失產生之爭議，雙方成立和解，上開保密切結書
19 並無隻字片語提及系爭契約第15條第1項第4款約定之遲延利
20 息，足認被告依系爭契約第15條第1項第4款約定請求原告給
21 付遲延通知交屋之遲延利息，不在前開保密切結書所欲解決
22 爭議範圍，難認原告已拋棄通知交屋遲延利息之請求，原告
23 主張兩造於112年11月25日簽署保密切結書，被告拋棄通知
24 交屋遲延利息請求，不得再對被告請求通知交屋遲延利息，
25 並不足採。

26 3. 依原告主張係於113年1月9日以臺中大隆路郵局第18號存證
27 信函催告被告於文到7日內辦理交屋，被告主張計算至112年
28 11月25日，自無不可。則自111年5月17日起至112年11月25
29 日，原告共計遲延558日，被告已付房地價款148萬元，依此
30 計算原告應給付被告遲延利息41萬2920元（148萬元×0.0005
31 ×558日=41萬2920元）。原告主張被告請求遲延利息41萬29

01 20元過高，請求酌減違約金等語，然未舉證證明有何過高情
02 事，空言主張酌減違約金並不足採。

03 4. 原告請求被告給付違約金25萬6403元，經被告以其對於原告
04 之遲延利息債權41萬2920元抵銷結果，原告前開違約金債權
05 歸於消滅，不得再請求被告給付。

06 五、從而，原告依民法第259條規定，請求被告將系爭房地移轉
07 登記予原告，為有理由，應予准許。原告依代辦貸款委託書
08 第5條第2項約定，請求被告給付25萬6403元，為無理由，不
09 應准許。原告就聲明第2項之訴陳明願供擔保聲請宣告假執
10 行，惟此項聲明之訴業經判決駁回，假執行之聲請失其依
11 附，應併予駁回。

12 六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
13 事訴訟法第79條，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 7 月 2 日

15 民事第一庭 法官 熊祥雲

16 正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 7 月 2 日

20 書記官 林卉嬭