

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第329號

原告 同心合意創業投資股份有限公司

法定代理人 張蘇明

原告 喜正創業投資股份有限公司

法定代理人 張蘇明

共同

訴訟代理人 王士豪律師

複代理人 廖友吉律師

被告 香港商新朗興業有限公司台灣分公司

法定代理人 Choi Wai Hong Clifford

訴訟代理人 林昱瑩律師

蔡青育律師

上列當事人間損害賠償事件，經臺灣臺北地方法院移送前來（113年度重訴字第1072號），於民國115年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴聲明：(一)被告應給付原告同心合意創業投資股份有限公司（下稱同心公司）新臺幣635萬元及自民國113年1月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應給付原告喜正創業投資股份有限公司（下稱喜正公司）636萬元及自113年1月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之

01 利息。嗣擴張利息請求如後開聲明所示，合於民事訴訟法第
02 255條第1項第3款規定，應予准許。

03 二、原告主張：原告於111年5月間透過代銷公司揚鼎廣告有限公
04 司與被告簽訂成屋買賣契約書（下稱系爭契約），原告同心
05 公司以6346萬元向被告購買臺中市西屯區市○路0號23樓之1
06 房地（下稱23A房地），原告喜正公司以6362萬元向被告購
07 買臺中市西屯區市○路0號23樓之2房地（下稱23B房地）。
08 原告同心公司、喜正公司於111年5月24日各給付被告訂金50
09 萬元，復於111年7月4日依序給付被告585萬元、586萬元，
10 合計原告同心公司已付簽約款635萬元，原告喜正公司已付
11 簽約款636萬元。系爭契約第3條第1項第2款及第6條第1項約
12 定，備證款應於111年10月25日支付，同時被告應備齊所有
13 權移轉登記文件交由地政士辦理所有權移轉登記。被告未於
14 約定期限提出所有權移轉登記文件，違反系爭契約第6條第1
15 項約定，依系爭契約第10條第1項前段約定，經原告定期催
16 告後被告不履行，原告自得解除契約。原告於113年1月19日
17 以存證信函催告被告限期3日提出，逾期未提出即解除契
18 約，被告於同年月22日收受逾期未提出，系爭契約已於同年
19 月26日合法解除。又系爭房地已遭安泰商業銀行聲請拍賣抵
20 押物並辦理查封登記，被告顯無從繼續履約，原告得依民法
21 第226條第1項、第256條解除契約。被告至114年6月24日逾
22 期超過2年未依約備齊文件，顯然影響契約目的達成，原告
23 得依民法第227條第1項、第226條第1項、第256條解除契
24 約。原告並以114年6月24日起訴狀解除契約。系爭契約已經
25 原告合法解除，爰依民法第259條第1款、第2款規定請求被
26 告返還簽約金並附加自受領時起利息等語，並聲明：(一)被告
27 應給付原告同心公司635萬元，及其中50萬元自111年5月24
28 日起、585萬元自同年7月4日起，均至清償日止，按年息百
29 分之5計算之利息。(二)被告應給付原告喜正公司636萬元，及
30 其中50萬元自111年5月24日起、586萬元自同年7月4日起，
31 均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)原告願供擔

01 保請准宣告假執行。

02 三、被告則以：兩造於111年6月30日簽訂系爭契約，原告分別購
03 買系爭23A、23B房地，並已支付簽約款635萬元、636萬元。
04 依系爭契約約定，原告應於111年10月25日給付備證款1904
05 萬元、1909萬元，嗣雙方於112年2月24日合意將備證款支付
06 日期展延至同年6月25日，原告屆期未付款，被告於113年1
07 月25日以臺北市府郵局第19號、第20號存證信函通知原告應
08 於同年2月17日前完成支付備證款，同時與被告約定至指定
09 地政士處繳付所有權移轉所需文件，原告逾期仍未支付，依
10 系爭契約第10條第3項約定，被告自得解除契約並沒收原告
11 已付款項。被告於前揭臺北市府郵局第19號、第20號存證信
12 函已為解約意思，故系爭契約已於113年2月18日合法解除。
13 被告並再以114年6月12日答辯狀為解除契約意思表示，於翌
14 日送達原告，系爭契約亦已於同年月13日合法解除，原告請
15 求返還簽約款及附加利息為無理由等語資為抗辯，答辯聲
16 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
17 免為假執行。

18 四、兩造不爭執之事實：

19 (一)原告於111年6月30日分別與被告簽訂系爭契約，約定原告同
20 心公司以總價6346萬元購買23A房地，原告喜正公司以總價6
21 362萬元購買23B房地，原告同心公司已付第1期簽約款635萬
22 元（111年5月24日給付50萬元、同年7月4日給付585萬
23 元），原告喜正公司已付第1期簽約款636萬元（111年5月24
24 日給付50萬元、同年7月4日給付586萬元），有成屋買賣契
25 約書（見本院卷1第301-376、379-451頁）及刷卡存根及匯
26 款單（見本院卷1第177-183頁）在卷可稽。

27 (二)系爭契約第3條約定：第2期備證款1904萬、1909萬元於111
28 年10月25日支付，後兩造於112年2月24日合意修改第2期備
29 證款於同年6月25日支付。

30 (三)訴外人安泰銀行就系爭房地聲請本院113年度司拍字第402號
31 拍賣抵押物裁定，另訴外人英屬維京群島商子樂投資股份有

01 限公司（下稱子樂公司）聲請本院執行處以113年9月4日113
02 司執助卓字第5225號函於同年月5日就系爭房地辦理查封登
03 記，有前開裁定及土地建物登記謄本在卷可佐（見卷1第193
04 -285頁、卷2第53-65頁）。

05 五、得心證之理由：

06 (一)系爭契約第3條約定「二、備證款，1904萬元（1909萬
07 元），於112年6月25日，甲乙雙方同時備齊所有權移轉登記
08 文件時支付」，第6條第1項約定「甲乙雙方應於備證款交付
09 同時將所有權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專
10 用印章交予乙方指定地政士負責辦理」。準此，原告應於11
11 2年6月25日給付備證款，被告應於同日備齊所有權移轉登記
12 所須文件書類交付至被告指定地政士，二者立於對待給付地
13 位，自應同時履行。

14 (二)兩造就被告是否於112年6月26日備齊所有權移轉登記所須文
15 件書類交付至被告指定地政士方惠琴各執一詞。經函詢地政
16 士方惠琴結果，系爭23A、23B房地過戶流程為辦理車位調
17 整、塗銷信託（土地部分委託人為被告、建物部分委託人為
18 富邦建設、受託人均為安泰銀行）、富邦建設將建物買賣移
19 轉予被告、被告再將房地移轉登記予原告。被告於111年8月
20 間通知地政士辦理系爭房地過戶，車位調整案件於同年9月1
21 5日辦理登記完竣，塗銷信託案件於同年月29日辦理登記完
22 竣，富邦建設過戶建物予被告案件已用印完成並於同年10月
23 21日申報契稅單，但因被告通知買方逾期未於同年10月15日
24 支付第2期備證款，上開過戶暫停進行，雖過戶因買方未履
25 約暫停，但被告仍於112年間將系爭房屋先從富邦建設過戶
26 至被告名下，當時因受平均地權條例79條之1新規定「私法
27 人買受供住宅使用房屋限制」之影響，最後於113年以「調
28 解移轉方式」過戶登記予被告。原告未於112年6月25日備齊
29 所有權移轉登記文件交付地政士，被告則有交付，土地建物
30 所有權狀於辦好「調解移轉」後放在地政士事務所，後於11
31 4年4月間由被告取回，有地政士方惠琴回函在卷可參（見卷

01 二第89-98頁)。依上堪認被告於112年6月25日前，已將所
02 有權移轉登記文件交付地政士，原告則未於當日給付備證
03 款。

04 (三)112年2月8日修正公布，同年7月1日施行平均地權條例第71-
05 1條第1、3項規定「私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具
06 使用計畫，經中央主管機關許可。但私法人經中央主管機關
07 公告免經許可之情形者，不在此限」、「私法人取得第一項
08 房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登
09 記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉
10 或讓與者，不在此限」。參酌前開地政士方惠琴函旨及被告
11 於113年3月18日始以調解移轉為原因登記取得系爭房地所有
12 權，堪認被告於112年7月1日後因受平均地權條例79條之1規
13 定管制，於113年3月18日始得符合該條第1項、第3項但書規
14 定，辦竣由富邦建設過戶至被告名下之所有權移轉登記。

15 (四)原告、被告同為私法人，被告出售系爭房地予原告，買賣雙
16 方均須受前開規定管制，亦即買受之原告應符合平均地權條
17 例第71-1條第1項規定，除有經中央主管機關公告免經許可
18 之情形外，應檢具使用計畫並經中央主管機關許可，此亦為
19 原告辦理過戶所應提出文件。被告則同受平均地權條例第71
20 -1條第1項規定限制，除因強制執行、徵收、法院判決或其
21 他法律規定而移轉或讓與外，於登記完畢後5年內不得辦理
22 移轉登記。

23 (五)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
24 催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第
25 254條雖有明文。惟民法第254條之規定，僅係法律所認解除
26 權之一種。如契約當事人間，自行約定解除契約原因且未違
27 反法律規定或公序良俗者，基於私法自治原則，亦非法所不
28 許（最高法院103年度台上字第2482號判決參照）。系爭契
29 約第10條第1項約定「乙方（即被告）違反第6條（所有權移
30 轉）第1項或第2項、第8條（點交）第1項前段規定時，甲方
31 得定相當期限催告乙方解決，逾期仍未解決者，甲方得解除

01 本契約」。原告於113年1月19日以臺北光武郵局第106號、
02 第107號存證信函通知被告「於文到3日內提出前述房地得以
03 自貴公司名下順利過戶移轉登記至本公司之文件由本公司確
04 認…倘貴公司逾期仍未提出上述文件，則前述房地之買賣契
05 約即因撤銷、解除等理由而溯及消滅，不待另行通知」，該
06 存證信函於同年月22日到達被告，有該存證信函及郵件回執
07 在卷可參（見司促卷第63-71頁、本院卷1第185-191頁）。
08 參酌前開說明，可認原告於113年1月19日催告當時，被告因
09 受修正平均地權條例79條之1規定限制，未能辦竣建物由富
10 邦建設過戶至被告名下之所有權移轉登記，確實不能立即提
11 出完整得辦理過戶至原告名下文件。然被告既得於同年3月1
12 8日以調解移轉為原因登記取得系爭房地所有權，可認被告
13 於相當期限內得解決此困難，原告前揭存證信函催告限定被
14 告於文到3日內提出過戶文件，催告期限顯不相當，則原告
15 主張被告於同年月22日收受存證信函逾期未提出過戶文件，
16 系爭契約於同年月26日合法解除云云，即與契約約定要件不
17 合，不生解除契約之效力。況且，被告於收受前開存證信函
18 後，旋於113年1月25日以臺北市府郵局第19號、第20號存證
19 信函通知原告「貴公司迄今仍未繳付備證款，卻以旨揭存證
20 信函片面要求本公司先出具過戶文件，顯無理由，本公司並
21 無先行提出之義務…」，有該存證信函在卷可參（見本院卷
22 1第55-61頁），原告自承於翌（26）日收受存證信函（見卷
23 2第50頁）。被告以原告未繳付備證款，拒絕先行出具過戶
24 文件，即已主張同時履行抗辯，其遲延責任亦溯及免除，被
25 告自不負遲延責任，原告解除契約亦不合法。基上理由，原
26 告主張系爭契約於113年1月26日解除云云，並非可採。

27 (六)按雙務契約當事人之請求權係互相獨立，僅其實現因他方當
28 事人行使抗辯權而互相發生牽連而已。雙方當事人均享有同
29 時履行抗辯權，縱一方當事人未依債務本旨提出自己之給
30 付，係就自己所負債務，應否負給付遲延責任之問題，仍非
31 不得催告他方履行所負之債務，他方在未行使同時履行抗辯

01 權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後，始能免
02 責（最高法院96年度台上字第322號判決參照）。被告於前
03 揭臺北市府郵局19、20存證信函通知原告「催請貴公司於11
04 3年2月17日前給付已逾期之備證款，同時與本公司約定至本
05 公司指定之地政士處繳付雙方所有權移轉所須文件書
06 類…」，已生合法催告原告限期於113年2月17日給付備證款
07 之效力。

08 (七)系爭契約第10條第3項約定「甲方（即原告）逾期達5日仍未
09 付清期款或已付之票據無法兌現時，甲方應附加自應給付日
10 起每日按萬分之2單利計算之遲延利息一併支付乙方（即被
11 告），如逾期1個月不付期款或遲延利息，經乙方書面催告
12 後，自送達之次日起算逾7日仍未支付者，乙方得解除契約
13 並沒收已付價款充作違約金…」。原告未依約於112年6月25
14 日繳付備證款，至113年1月25日逾期超過1個月，經被告以
15 臺北市府郵局第19號、第20號存證信函催告原告限期於同年
16 2月17日前給付，原告於翌（26）日收受迄未給付，合於系
17 爭契約第10條第3項「自送達之次日起算逾7日仍未支付者」
18 約定，被告主張解除契約即無不合。

19 (八)被告主張依前揭臺北市府郵局第19號、第20號存證信函已解
20 除契約云云，然被告前揭存證信函僅記載「將依成屋買賣契
21 約第10條等規定辦理」，並無具體解除契約之意思表示，被
22 告抗辯以前揭存證信函已於113年2月18日合法解除契約云
23 云，並不足採。

24 (九)按契約解除權之行使，僅須有解除權之一方，以意思表示向
25 他方為之，其於訴訟書狀為此意思表示者，於繕本送達他方
26 時發生效力（最高法院32年上字第2180號判決參照）。查被告
27 於114年6月12日答辯狀表明其於113年1月25日以臺北市府郵
28 局第19號、第20號存證信函催告原告於年2月17日給付備證
29 款，原告逾期迄未給付，依系爭契約第10條第3項約定自得
30 解除契約等語（見本院卷1第44-45頁），顯有具體表明解除
31 系爭契約之意思，該書狀繕本於同年月13日到達原告，有郵

01 件回執在卷可佐（見本院卷2第79-80頁），堪認系爭契約業
02 經被告於114年6月13日合法解除。

03 (十)按雙務契約當事人之一方，於他方當事人有民法第226條第1
04 項所定情形時，固得依同法第256條規定解除契約而免自己
05 之對待給付，惟如未依法解除契約，因雙務契約並未消滅，
06 仍應為自己之對待給付。系爭土地雖於113年9月4日遭訴外
07 人子樂公司聲請查封登記，然原告不因此免其給付價金之義
08 務，不能解免其遲延責任，對於被告解約不生影響。原告於
09 收受被告以臺北市府郵局第19號、第20號存證信函所為限期
10 給付備證款之催告後，至114年6月24日始提出起訴狀主張被
11 告未依約備齊過戶文件，其無給付備證款之義務，而主張同
12 時履行抗辯權，且以系爭房地遭查封被告陷於給付不能，被
13 告未能備齊所有權移轉登記文件影響契約目的達成等情由，
14 主張依系爭契約第10條第1項前段約定及民法第256條規定解
15 除契約（見本院卷1第63-69頁），該起訴狀繕本於同年月25
16 日到達被告（見本院卷2第81頁）。惟原告係於被告114年6
17 月13日合法解除契約後，於同年月24日始於起訴狀主張同時
18 履行抗辯及解除契約，均不生法律效果，對於被告解約不生
19 影響。

20 (十一)系爭契約第10條第3項約定，被告以原告逾期未付期款而解
21 除契約，得沒收已付價款充作違約金，惟沒收金額不得超過
22 買賣標的總價款百分之15。系爭契約標的總價為6346萬元、
23 6362萬元，百分之15為951萬9000元、954萬3000元，被告主
24 張依前揭約定沒收原告同心公司已付簽約款635萬元、原告
25 喜正公司已付簽約款636萬元，核屬有據。原告依解除契約
26 之法律關係，請求被告返還簽約金並附加自受領時起利息，
27 即無理由。

28 六、從而，原告依民法第259條第1、2款規定，請求被告給付原
29 告同心公司635萬元，及其中50萬元自111年5月24日起、585
30 萬元自同年7月4日起，均至清償日止，按年息百分之5計算
31 之利息，給付原告喜正公司636萬元，及其中50萬元自111年

01 5月24日起、586萬元自同年7月4日起，均至清償日止，按年
02 息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。其假執行之
03 聲請失所附麗，併予駁回。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之
05 結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

06 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
07 判決如主文。

08 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日

09 民事第一庭 法 官 熊祥雲

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
12 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 5 月 20 日

14 書記官 林卉媗