

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第75號

上訴人 總圓建設股份有限公司

法定代理人 蔡尚文

上訴人 楊碧玲

共 同

訴訟代理人 洪翰中律師

邱俊諺律師

被上訴人 陳庭芝

陳珮瑋

共 同

訴訟代理人 洪海峰律師

上列當事人間請求確認買賣契約存在事件，上訴人對於中華民國113年1月23日臺灣臺中地方法院112年度重訴字第172號第一審判決提起上訴，本院於113年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

(一)被上訴人陳庭芝於民國105年9月20日分別向訴外人張廖貴裕（嗣由上訴人楊碧玲概括承受其權利義務）購買彰化縣○○市○○段00-00、00-00、00-0地號等3筆土地（下合稱系爭A土地），買賣價金新臺幣（下同）483萬元；及向上訴人總圓建設股份有限公司（下稱上訴人公司）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），買賣價金為482萬元，房地價金合計965萬元整，並就系爭A房地簽立買賣合約書，陳庭芝已繳納系爭A房地價金合計136萬6,338元。另被上訴人陳珮瑋於108年6月8

日分別向張廖貴裕（嗣由上訴人楊碧玲概括承受其權利義務）購買彰化縣○○市○○段00-0、00-0、00-00地號等3筆土地（下稱系爭B土地），買賣價金271萬元；及向上訴人公司購買坐落系爭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），買賣價金為271萬元，房地價金合計542萬元，並就系爭B房地簽立買賣合約書，陳珮瑋已繳納系爭B房地價金合計191萬6,661元。

(二)依系爭A、B房屋買賣合約書第12條第1項之約定，上訴人公司應分別於108年11月30日、及109年12月30日前取得使用執照，而上訴人楊碧玲則須依約分別交付系爭A、B土地予被上訴人陳庭芝、陳珮瑋。因上訴人公司遲至111年8月19日始取得系爭A、B房屋之使用執照，被上訴人除得請求上訴人負給付遲延之損害賠償責任，並可就價金之給付行使同時履行抗辯權。詎上訴人竟以被上訴人未按期給付工程款為由，以存證信函解除系爭A、B房地之買賣合約，拒絕繼續履行。茲兩造間就系爭A、B房地買賣合約存在與否即有不明確，致被上訴人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，爰依民事訴訟法第247條第1項前段之規定，求為確認：(一)被上訴人陳庭芝與上訴人公司、上訴人楊碧玲間於105年9月20日之系爭A房屋預定買賣契約、系爭A土地預定買賣契約法律關係存在；(二)被上訴人陳珮瑋與上訴人公司、上訴人楊碧玲間於108年6月8日之系爭B房屋預定買賣契約、系爭B土地預定買賣契約法律關係存在之判決。

二、上訴人則以：伊早於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，惟被上訴人遲未回應，嗣再於111年9月5日以存證信函進行催告，惟被上訴人仍拒絕配合辦理，伊僅得以存證信函解除兩造合約，茲系爭房地之買賣合約既經合法解除，被上訴人請求確認買賣契約存在，即無理由等語置辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，其上訴聲明：
(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點如後：

(一)不爭執事項

- 1.被上訴人陳庭芝於105年9月20日向張廖貴裕購買系爭A土地（嗣由上訴人楊碧玲概括承受其權利義務，兩造均不爭執概括承受之效力，見本院卷第99頁筆錄），約定系爭A土地買賣價金483萬元；及向上訴人公司購買坐落系爭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，陳庭芝已繳納價金合計136萬6,338元。
- 2.被上訴人陳珮瑋於108年6月8日向張廖貴裕購買系爭B土地（嗣由上訴人楊碧玲概括承受張廖貴裕之權利義務，兩造均不爭執概括承受之效力，見本院卷第99頁筆錄），約定系爭B土地買賣價金271萬元；及向上訴人公司購買坐落系爭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，被上訴人陳珮瑋已繳納價金合計191萬6,661元。
- 3.上訴人公司於111年8月9日始取得系爭A、B房屋之使用執照。
- 4.上訴人公司於111年7月30日以掛號信通知被上訴人配合辦理銀行貸款對保（見原審卷第219-228頁）。
- 5.上訴人公司於111年9月5日寄發臺中淡溝郵局490、491號存證信函給被上訴人（下稱490、491號存證信，見原審卷第99-104頁、151-156頁）。
- 6.上訴人公司於111年10月7日以臺中大隆路郵局667、669號存證信函（下稱667、669號存證信函）向被上訴人為解除契約之意思表示（見原審卷第105-109頁、157-160頁）。
- 7.被上訴人等尚未付清系爭房地之全部價金。

(二)本件爭點

- 1.上訴人依系爭A、B房屋買賣合約書第16條第3項及系爭A、B土地買賣合約書第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？
- 2.被上訴人請求確認系爭A、B房地之買賣合約存在，有無理由？

五、得心證之理由：

- (一)系爭A、B土地買賣合約書第4條第3、7項約定：「若甲方(即買方，下同)不貸款者，應於乙方(即賣方，下同)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。」另系爭A、B房屋買賣合約書第16條第3、7項亦有相同內容之約定，此有系爭房、地買賣合約書在卷可參(見原審卷第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，且若買方等接獲會同辦理貸款通知7日內未辦妥，視同無須辦理貸款，即不以貸款方式支付，應於上訴人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1/2之價款。
- (二)又系爭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。」另系爭A、B房屋買賣合約書第7條第4項及第22條第2項亦約定「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（見原審卷第35、65、67、85、87、113、126、131頁）。

可知，如買方有逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳期款之情形，賣方須以存證信函或其他書面催繳後，經買方收受前開信函7日內未繳納，賣方始得解除系爭房地買賣合約。

(三)上訴人公司固曾於111年7月30日以掛號信通知被上訴人配合辦理銀行貸款對保，及於111年10月7日以667、669號存證信函向被上訴人解除系爭房地買賣合約（見不爭執事項第4、6點）；復於解除系爭房地買賣合約前之111年9月5日，寄送490、491號存證信函給被上訴人（見不爭執事項第5點），並抗辯：其以490、491號存證信函向被上訴人等催繳買賣價金，已合於前開得解除系爭房地買賣合約之要件等語。惟按解釋意思表示，固須探求當事人之真意，不能拘泥於所用之文字，但其文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院112年度台上字第1088號判決參照）。查：

1.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（見原審卷

第99-104、151-156頁)。足見該等函文係請求被上訴人於7日內辦妥銀行對保手續，而無任何限期向被上訴人催繳買賣價金之意思表示甚明。

- 2.另490、491號存證信函說明欄，雖有引據系爭房地買賣合約書關於「甲方應於乙方取得使用執照一次付清不貸款金額二分之一，及甲方應於系爭房地產權移轉登記前簽立貸款本票給乙方，如甲方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，仍係希冀被上訴人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，此參上訴人公司於490、491號存證信函說明欄第七點復重申：「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，應由台端自負遲延責任，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被上訴人依限完成辦理銀行對保貸款之手續，並無限期向被上訴人催繳買賣價金之意思，堪可認定。
- 3.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，買方倘未依限辦理對保等貸款手續，僅視同無須辦理貸款論，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，賣方始得對買方行書面催繳之程序，是上訴人辯稱：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，所為抗辯顯不可採。
- 4.再者，依上訴人111年7月30日通知辦理銀行貸款對保執據聯，及490、491、667、669號之存證信函（見原審卷第99-109、151-160、219-228頁）可知，均係由上訴人公司單獨向被上訴人為意思表示，雖函文內容提及系爭A、B土地買賣合約書，但未見土地之出賣人即上訴人楊碧玲委任

上訴人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，上訴人公司業已被合法授權代上訴人楊碧玲為意思表示，則該等關於系爭A、B土地之法律行為部分，效力亦容有疑義。

(四) 基上，上訴人既未曾依系爭房地買賣合約之約定，踐行催告被上訴人限期繳納買賣價金之程序，則其等以被上訴人未依限繳納買賣價金為由，於111年10月7日僅由上訴人公司以其名義單獨寄發667、669號存證信函向被上訴人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、且欠缺合法授權等，不生解除系爭房地買賣合約之效力，應可認定之。

(五) 至兩造爭執被上訴人是否得依民法第264條規定對上訴人行使同時履行抗辯權，拒絕「後續」房地價金之給付部分，衡情非本件被上訴人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，爰不另為論述，附此敘明。

六、綜上所述，兩造前曾就系爭房地成立買賣契約，且上訴人未能合法解除之，則被上人請求確認系爭房地買賣合約仍尚存在，自屬正當，應予准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 10 日

民事第七庭 審判長法官 陳得利

法官 廖欣儀

法官 高英賓

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

(均須按他造當事人之人數附繕本)。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 吳伊婷

中 華 民 國 113 年 7 月 10 日