

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度重上字第210號

上訴人 張俊雄

訴訟代理人 朱永字律師

複代理人 邱東泉律師(民國115年3月3日解除委任)

被上訴人 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 羅閱逸律師

田美娟律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於民國114年7月2日臺灣臺中地方法院113年度重訴字第162號第一審判決提起上訴，本院於115年3月25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

壹、程序方面：

一、按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之；未於準備程序主張之事項，除該事項為法院應依職權調查或不甚延滯訴訟，或因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出，或依其他情形顯失公平者外，於準備程序後行言詞辯論時，不得主張之；當事人除因第一審法院違背法令致未能提出者、事實發生於第一審法院言詞辯論終結後者、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者、事實於法院已顯著或為其職務上所已知或應依職

01 權調查證據者、其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第
02 一審提出者、如不許其提出顯失公平者外，不得提出新攻擊
03 或防禦方法(民事訴訟法第196條、第276條第1項、第447條
04 第1項參照)。

05 二、查本件自起訴迄繫屬本院已進行相當期間，上訴人於本院民
06 國115年1月27日準備程序已陳稱無其他主張及舉證(見本院
07 卷第124頁)，其事後於115年3月16日始提出兩造簽訂下述契
08 約第8條第2項、第25條約定屬定型化契約，依民法第247條
09 之1規定為無效抗辯，並聲請訊問臺灣中小企業銀行(下稱臺
10 灣企銀)湖口分行承辦人到庭作證(見本院卷第170-171頁)，
11 其均未能釋明符合民事訴訟法第447條但書規定例外可提出
12 情形，揆諸前開規定及說明，已生失權效果，無須再為調查
13 審酌，合先敘明。

14 貳、實體方面：

15 一、被上訴人主張：

16 兩造於110年9月20日簽訂房屋土地預定買賣契約書(下稱系
17 爭契約)，約定由上訴人以總價金新臺幣(下同)735萬元向伊
18 購買其所有坐落○○縣○○鄉○○段0○○000000地號土
19 地，及其上由伊興建「站前新時代」建案(下稱系爭建案)戶
20 別○○房屋(嗣後登記為0000建號即門牌○○路○段00巷000
21 號房屋；下稱系爭房屋，並與前開土地合稱系爭房地)，伊
22 已於111年4月1日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，上
23 訴人仍未依約付清價金，尚欠價金587萬元(第7期銀行貸款5
24 50萬元及第8期交屋款37萬元)。其後雖經伊書面通知上訴人
25 如數給付，並於113年1月9日以臺中大隆路郵局存證號碼第1
26 8號存證信函(下稱系爭信函)催告上訴人應於收函7日內辦理
27 交屋及給付剩餘價金，上訴人於翌日收受系爭信函，仍未置
28 理。伊於113年2月29日提起本件訴訟，並以本件起訴狀繕本
29 送達上訴人，作為解除系爭契約之意思表示，則系爭契約已
30 合法解除，上訴人應將系爭房地回復登記給伊。爰依民法第
31 259條本文規定，請求上訴人應將系爭房地所有權移轉登記

予伊。

二、上訴人則以：

伊於被上訴人起訴前表明付款意願，因被上訴人關閉下述履保帳戶，致伊無法付款。況伊於被上訴人起訴後匯款550萬元至其帳戶，被上訴人無權解約，其仍請求移轉登記，自無依據等語，資為抗辯。

三、被上訴人於原審請求上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，及上訴人應給付被上訴人25萬6,403元本息。原審判命上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，並駁回被上訴人其餘請求；上訴人就其敗訴部分，提起上訴；被上訴人就其敗訴部分，則未提起上訴，業已確定，不在本院審理範圍。

四、兩造聲明：

(一)上訴人之上訴聲明：

- 1.原判決不利於上訴人部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。
- 2.前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 3.第一(除確定部分外)、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

(二)被上訴人之答辯聲明：

- 1.上訴駁回。
- 2.第二審訴訟費用由上訴人負擔。

五、兩造不爭執事項(見本院卷第91-93、133、209頁；並依卷證資料文義略作文字調整)：

(一)兩造於110年9月20日簽訂系爭契約，約定上訴人以總價金735萬元，向被上訴人購買系爭房地(見原審卷第21-67頁)。

(二)兩造(系爭契約第7條)約定買賣價金(含訂金，及簽約金、開工及其他各期共8期期款)均應存入台中銀行霧峰分行帳號000-0000-00000000受託財產專戶(下稱履保帳戶；見原審卷第58-60頁)。

(三)被上訴人已於111年4月1日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，上訴人迄110年12月7日為止共給付價金148萬元予被

01 上訴人，尚餘587萬元(第7期銀行貸款550萬元＋第8期交屋
02 款37萬元)未給付(見原審卷第21-67、75頁)。

03 (四)上訴人於112年11月25日簽立保密切結書(下稱系爭切結書
04)，就系爭房屋缺失爭議，同意被上訴人所提補償方式，及
05 無條件配合交屋等相關手續，並拋棄其餘請求，不再爭執
06 (見原審卷第71頁)。

07 (五)被上訴人於113年1月9日郵寄臺中大隆路郵局存證號碼第18
08 號存證信函(下稱系爭信函)予上訴人，催告上訴人於文到7
09 日內給付剩餘價金587萬元，上訴人於113年1月10日收到系
10 爭信函(見原審卷第69-73頁)。

11 (六)被上訴人以上訴人未給付剩餘價金587萬元為由，以本件起
12 訴狀繕本送達上訴人，作為解除系爭契約之意思表示，上訴
13 人於113年3月13日收到本件起訴狀繕本(見原審卷第69-73、
14 89頁)。

15 (七)上訴人於113年4月2日匯款550萬元予被上訴人之臺灣企銀竹
16 北分行帳號000000000000帳戶(見原審卷第15頁)。

17 (八)被上訴人迄未交付系爭房地予上訴人(見本院卷第90頁)。

18 六、兩造爭執事項：

19 (一)被上訴人是否已合法解除系爭契約(解約依據：系爭契約第8
20 條、第25條約定，及民法第254條)？

21 (二)被上訴人依民法第259條本文規定，請求上訴人應將系爭房
22 地所有權移轉登記予被上訴人，有無理由？

23 七、本院之判斷：

24 (一)被上訴人是否合法解約：

25 1.按依民法第254條規定，債務人遲延給付時，必須經債權人
26 定相當期限催告其履行，而債務人於期限內仍不履行時，債
27 權人始得解除契約。債權人為履行給付之催告，如未定期
28 限，難謂與前述民法規定解除契約之要件相符。惟債權人催
29 告定有期限而不相當(過短)時，若自催告後經過相當期間，
30 債務人仍不履行者，基於誠實信用原則，應認亦已發生該條
31 所定契約解除權(最高法院74年度第1次民事庭會議(一)決議、

109年度台上字第2809號判決意旨參照)。經查：

(1)依系爭契約附件(七)代辦貸款委託書第5條第2款「建物所有權第一次登記至貸款撥款期間以1個月為限」約定(見原審卷第51頁)，被上訴人已於111年4月1日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人(見不爭執事項第(三)項)，則上訴人應於1個月內即111年5月1日前給付銀行貸款550萬元，惟上訴人未於期限內為之，則被上訴人主張上訴人有給付遲延情事，即無不合。至於上訴人雖主張其驗屋發現瑕疵，惟此乃上訴人應否給付第8期交屋款37萬元之問題，與上訴人負有按期給付第7期銀行貸款之義務無涉，此觀系爭契約附件(二)付款明細表併列8期各期款名稱及金額(見原審卷第39頁)，即可明瞭。

(2)況上訴人於112年6月7日驗屋後認有瑕疵(見原審卷第257頁)，而拒付銀行貸款及交屋款，其後經兩造多次協商後，最終於112年11月25日簽訂系爭切結書，上訴人同意被上訴人所提補償方式，及無條件配合交屋等相關手續，並拋棄其餘請求，不再爭執(見不爭執事項第(四)項)。準此以觀，再佐以兩造約定銀行貸款期限為1個月，則上訴人至遲亦應於112年12月25日前給付銀行貸款及交屋款。

(3)被上訴人於簽署系爭切結書後，旋於112年11月28日商請臺灣企銀湖口分行照會上訴人撥款，經該分行告知上訴人須重新補提財力證明文件，被上訴人乃先後於112年12月1日、同年12月14日及113年1月3日，多次催促上訴人盡速補提財力證明未果，此情有上訴人與被上訴人客服人員黃瀞儀LINE對話擷圖在卷可稽(見原審卷第275-279頁)。

(4)茲因上訴人於簽署系爭切結書後，經被上訴人多次協助及催促辦理銀行貸款未果，已給付遲延，經被上訴人於113年1月9日郵寄系爭信函予上訴人，催告上訴人於文到7日內給付剩餘價金587萬元，上訴人於113年1月10日收到系爭信函後，直至催告期限屆滿之113年1月17日仍未給付(見不爭執事項第(五)項)。

(5)被上訴人復於113年1月24日向原法院聲請支付命令，請求上

01 訴人給付尾款587萬元，而支付命令已於113年1月26日送達
02 上訴人，直至支付命令於113年2月19日確定以前，上訴人仍
03 未給付尾款587萬元，此為上訴人所不爭執，亦有支付命令
04 聲請狀及原法院113年度司促字第2236號支付命令影本在卷
05 可參(見原審卷第353-356頁)。準此，被上訴人主張其於上
06 訴人遲延給付尾款，先後經其催告上訴人如數給付未果等
07 情，即無不合。

08 (6)被上訴人迭經催告請求上訴人給付尾款未果，則其於113年2
09 月29日提起本件訴訟，並依民法第254條規定，以本件起訴
10 狀繕本送達上訴人，作為解除系爭契約之意思表示(見原審
11 卷第13、89、91頁)，於法即無不合。

12 (7)至於上訴人雖辯稱台中銀行於111年3月4日結清關閉履保帳
13 戶，致伊無法給付價金，具有不可歸於己之事由乙節。惟兩
14 造除於系爭契約第7條約定價金得匯至履保帳戶外(見不爭執
15 事項第(二)項)，復於第8條約定得匯款至被上訴人指定之銀行
16 帳戶，或被上訴人指定之地點以現金或即期支票給付(見原
17 審卷第26-27頁)。而上訴人亦不爭執其購買系爭房地前，已
18 向被上訴人購買其他建案房地(站前富時代)，並知悉被上訴
19 人之臺灣企銀竹北分行帳號000000000000帳戶。準此，上訴
20 人於系爭房地111年4月1日移轉登記後，其可隨時給付價
21 金，不因履保帳戶關閉而受影響，是其此部分抗辯應屬事
22 後推卸之詞，不足採信。

23 (8)另契約解除權係形成權，其意思表示到達相對人，即生解除
24 之效力，其契約因此消滅，縱事後債務人仍為給付，亦不能
25 使已消滅之契約回復其效力。爰此，上訴人於被上訴人113
26 年3月13日合法解除系爭契約後，始於113年4月2日匯款550
27 萬元予被上訴人(見不爭執事項第(六)(七)項)，自不影響被上訴
28 人合法解約之效力。

29 2.從而，被上訴人已依民法第254條規定合法解除系爭契約，
30 應堪認定。被上訴人主張其復依系爭契約第8條、第25條約
31 定，解除系爭契約，即無須審酌。

01 (二)移轉登記請求部分：

02 1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，民法第259條
03 本人定有明文。

04 2.查系爭契約既經被上訴人合法解除，上訴人自應負回復原狀
05 之義務，則被上訴人依民法第259條本文規定，請求上訴人
06 應將系爭房地移轉登記予伊，即有憑據。

07 八、綜上所述，被上訴人依民法第259條本文規定，請求上訴人
08 應將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，自屬正當，應予
09 准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
10 論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應
11 駁回上訴。

12 九、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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 十、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

16 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日
17 民事第二庭 審判長法官 謝說容
18 法官 廖純卿
19 法官 陳正禧

20 正本係照原本作成。

21 僅張俊雄得上訴。

22 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
23 ，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
24 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

25 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
26 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
27 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
28 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 書記官 蔡皓凡
30 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日