臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第656號

原　　告　簡彩鳳

000000000000000000

訴訟代理人　李詩楷律師

被　　告　宏盛建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林新欽

訴訟代理人　簡文玉律師

洪宗巖

林典胤

上列當事人間請求確認買賣契約存在事件，本院於民國109年11月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1 項定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益。本件原告主張兩造間於民國106年6月24日簽立之房地預定買賣契約（含契約書附件一至附件十四及契約個別磋商條款）（下稱系爭買賣契約）關係存在，既為被告所否認，則原告就系爭買賣契約之法律上地位，即處於不明確之狀態，而此不明確之狀態得以本件確認判決除去之。是以本件原告有即受確認判決之法律上利益，合先敘

明。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於106年6月24日就被告於新北市淡水區之建案「宏盛水悅」簽立房地預定買賣契約書，買賣標的為坐落於新北市○○區○○路000○000○○地號土地之「宏盛水悅」大樓編號第E棟第6號第18樓房屋乙戶。原告已給付第1期至第8期之款項共計新臺幣（下同）365萬元，於108年3月12日再給付預付代收款6萬元予被告，依約原告本應於被告領取使用執照後45天內給付第9期款（預定貸款金額）550萬元，但因兩造於108年5月2日、108年9月12日、108年11月22日進行驗屋，仍有浴室排水設計不良導致積水及淋浴間尺寸過小二項瑕疵未經被告改善，原告乃向新北市政府申請消費爭議申訴，兩造並於109年2月13日於消費者保護官處進行協商，然被告卻於109年3月3日寄發存證信函解除系爭買賣契約並沒收違約金。而本件被告在領取使用執照後逾45天，仍數次與原告相約驗屋，甚且在109年2月13日協商程序，被告還表明願意處理驗屋缺失，如此外觀足讓原告認為被告同意將第9期款項交付時間延長至被告改善瑕疵後，而原告迄今仍有履約之意，被告卻在消保官協商中突然主張原告違約，而依系爭買賣契約第8條、第28條第4款解除契約，其解約自有違誠信原則，而不生解約效力，系爭買賣契約仍然存在等語，並聲明：確認兩造間於106年6月24日簽立之系爭買賣契約關係存在。

二、被告則抗辯：系爭房屋經3次驗屋，原告所主張「浴室積水」、「淋浴間尺寸不符」2項瑕疵，然「浴室積水」早已修復，「淋浴間尺寸不符」被告否認有此瑕疵，縱為瑕疵，原告至多可請求減少價金，仍有依約繳付價款義務。原告本應於108年4月8日前繳付第9期款，且被告於108年8月15日、108年9月5日並書面催繳價款，更於108年12月9日寄發存證信函催告原告繳款，原告均置之不理，已違背契約義務及繳款責任。被告更於108年12月31日再向原告表明若仍拖延繳

款，將依法解約。是被告並無同意原告可緩期清償，且立場明確，亦無足讓原告認為被告同意將第9期款項交付之時間延長至被告改善瑕疵後之情事。是原告本件違約未按期繳款，被告依約自得解除系爭買賣契約，原告起訴請求確認系爭買賣契約關係存在，為無理由等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

原告主張兩造間於106年6月24日簽立系爭買賣契約，嗣原告未繳付第9期款，被告於109年3月3日以原告未依約繳付期款為由，寄發存證信函解除系爭買賣契約等情，業據原告提出系爭買賣契約及109年3月3日存證信函為佐（見本院卷第21至177、193至197頁），復為被告所不爭執，堪信為實；至原告主張被告上開解除契約有違誠信原則，不生解約效力等語，則為被告所否認，茲敘述如下：

㈠系爭買賣契約第8條「付款約定」第1款約定：「一、本契約買賣總價款除簽約款及開工款外，甲方（即原告，下同）應依已完成之工程進度所定付款明細表（詳如附件七）之規定繳款，其每次付款間隔日數應在20日以上。並於乙方（即被告，下同）通知繳款7日內，以現金或即期支票逕向乙方指定之處所或指定之銀行專戶繳付。但簽訂本契約時，如各該期款已屆期，乙方同意一併給付」；第9條「逾期付款之處理方式」約定：「依前條約定，甲方如逾期達5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分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付乙方。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或票據無法兌現時，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。…」；第28條「違約之處罰」第4款約定：「四、甲方違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，乙方得…，買賣雙方並得解除本契約」（見本院卷第29至31、61頁）。

㈡被告於108年2月22日領取使用執照，依約原告應於被告領取

使用執照後45天即108年4月8日內繳付第9期款（預定貸款金額）550萬元，為兩造所不爭執（見本院卷第11、265頁）。又原告並未於108年4月8日前繳付第9期款，被告於108年8月15日、108年9月5以催款通知書通知原告繳款，又於108年12月9日寄發存證信函催告原告繳款，再於108年12月31日再向原告表明若仍拖延繳款，將依法解約。而原告均未繳款，被告嗣於109年3月3日寄發存證信函向原告為解除系爭買賣契約之意思表示，有被告公司繳款通知書、109年3月3日存證信函、被告公司108年12月31日函可按（見本院卷第193至198、201至203、277至280頁），原告亦未爭執上情。則原告確有逾期超過2個月未繳第9期期款之情形，且經被告以催款通知書、存證信函催款仍未繳納，依上開所述系爭買賣契約第8條第1款、第9條及第28條第4款之約定，被告自得解除系爭買賣契約。

㈢原告雖主張以：本件被告在領取使用執照後逾45天，仍數次與原告相約驗屋，甚且在109月2月13日第一次協商程序，被告還表明願意處理驗屋缺失，如此外觀足讓原告認為被告同意將第9期款項交付時間延長至被告改善瑕疵後，而原告迄今仍有履約之意，被告於協商中突然主張原告違約而解除契約，其解約自有違誠信原則，不生解約效力等語。惟查，被告在領取使用執照後逾45天有與原告相約驗屋一事，與原告應依約繳付期款一事，二者係獨立二事。被告與原告驗屋，並不代表同意原告可於驗屋完成後才繳納第9期款款，原告主張實無所據。甚且，兩造係108年5月2日、108年9月12日、108年11月22日進行驗屋，為兩造所不爭執（見本院卷第11、13、263頁），而被告於108年8月15日、108年9月5以催款通知書通知原告繳款，又於108年12月9日寄發存證信函催告原告繳款，再於108年12月31日再向原告表明若仍拖延繳款，將依法解約，均已如上述，均一再催告原告給付款項，以及表明若未繳款，即將依法解約。更難認兩造相約驗屋一事，有讓原告遲延給付第9期期款之意。另兩造固於109

年2月13日協商，當時協商結果為：1.對造人（即被告）委任代理人願將申訴人（即原告）訴求攜回公司研議處理。2.、本件擇期於109年3月11日上午11時在本局會議室續行協商，不再另行通知。如雙方已達成協議，請傳真和解文件至本局，本件以自行和解結案等語（見本院卷第191頁），僅係被告再行研議原告訴求，並非兩造已有達成協議，或被告有何保證；且被告研議原告訴求一事與第9期期款交付可否延期本屬二事，原告以兩造於109年3月11日協商情形，認被告同意將第9期款項交付時間延長至被告改善房屋瑕疵後，並以此主張被告於109年3月3日為解除契約之意思表示，違反誠信原則，尚無從採認。且如上述，因原告一再未繳納第9期期款，除被告歷次催繳款項外，被告並於108年12月31日再向原告明確表明若仍拖延繳款，將依法解約之立場。又上開109年3月11日協商會議中，被告亦未有何答應原告就第9期款可延期付款，或可暫時不付之協議，在被告上開一再催款之情形下，原告本應向被告確認是否有同意延期之意思。此外，當事人考慮是否與對方和解一事，本即不代表不會依法或依約主張其可得主張之權利。

四、綜上所述，原告本件主張被告解約有違誠信原則，而不生解約效力，為不可採。系爭買賣契約已經被告解除，則原告請求確認系爭買賣契約關係存在，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、本件原告起訴為無理由，爰判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　31　　日

民事第七庭　　法　官　黃愛真

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　王曉雁