臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第750號

原　　告　天時物業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林宇宏

訴訟代理人　周念暉律師

被　　告　劉啟偉

訴訟代理人　李漢中律師

　　陳漢笙律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

兩造於民國109年3月14日就被告所有之臺北市○○區○○街000號7、8、9樓之房屋（下稱系爭房屋）及同區景美段五小段442號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由被告出賣系爭房地予原告，價格為新臺幣（下同）4,880萬元，原告於簽約時先行支付簽約款200萬元。然系爭土地上設有108年10月24日文山字第127190號擔保金額100萬元之普通抵押權（下稱系爭抵押權），兩造於簽約時，有口頭約定被告應將系爭抵押權予以塗銷後，原告始有義務給付完稅款，雖在場居間之地政士漏將此約定記載於系爭買賣契約中，仍不失約定之效力。詎被告竟未履行塗銷系爭抵押權之義務，反而以原告未支付第二期完稅款288萬元為由，違法主張解除系爭買賣契約。被告所為，顯然已違反契約義務，依系爭買賣契約第10條第3項之約定，原告除得請求返還已支付之簽約款200萬元外，並得請求被告按原告已開立本票之面額4,3

92萬元，作為懲罰性違約金，爰依系爭買賣契約第10條第3項之約定及兩造口頭之約定，一部請求被告給付懲罰性違約金500萬元及法定遲延利息，併請求被告將系爭抵押權塗銷等語。並聲明：㈠被告應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈡被告應負責將臺北市○○區○○○○段000地號土地上之108年10月24日文山字第127190號擔保金額100萬元之抵押權設定予以塗銷登記。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告已依系爭買賣契約約定備妥文件交給迦南地政士事務所，並未違反契約義務。而依系爭買賣契約之約定，原告至遲應於109年4月20日前給付完稅款288萬元，然原告至今仍未給付，經被告委請迦南地政事務所分別於109年4月27日、同年5月8日寄發存證信函及解除契約，並請僑馥建築經理股份有限公司於109年5月4日、同年5月13日代為寄發存證信函及解除契約，已盡通知及催告義務，已依法解除契約，自得依系爭買賣契約第10條第2項之約定，沒收原告已支付之價金作為懲罰性違約金。至原告所稱之系爭抵押權，係為系爭房屋同棟2樓房屋所設定，系爭抵押權並不影響原告取得系爭房地之所有權。被告是否塗銷系爭抵押權，並非原告支付第二期款項之條件，系爭買賣契約上亦未載明此節，原告以此為由拒絕給付完稅款，實無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

兩造於109年3月14日就系爭房地簽訂系爭買賣契約，斯時系爭土地設有系爭抵押權；原告於簽約時已給付200萬元簽約款即第一期款，然未於契約約定之期限即109年4月20日前給付完稅款288萬元；被告分別於109年4月27日、同年5月8日寄發存證信函催告履行及主張解除契約，並請僑馥建築經理股份有限公司於109年5月4日、同年5月13日代為寄發存證信

函催告履行及主張解除契約等事實，有系爭買賣契約書影本、系爭土地第二類謄本各1份、存證信函4份在卷可稽（見本院卷一第21-42、117-131頁），且為兩造所不爭執（見本院卷一第136、174頁），堪信為真實。

四、得心證之理由：

原告主張兩造於簽約時，有口頭約定被告應將系爭抵押權予以塗銷後，原告始有義務給付完稅款，詎被告未履行塗銷系爭抵押權之義務，顯然已違反契約義務，其主張解除契約並無理由，原告得依系爭買賣契約第10條第3項之約定及兩造口頭之約定，請求被告給付懲罰性違約金500萬元，併請求被告將系爭抵押權塗銷等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：(一)兩造於簽訂系爭買賣契約時，是否有約定被告應將系爭抵押權予以塗銷後，原告始有義務給付完稅款?(二)被告主張解除契約是否合法?(三)原告得否請求被告給付懲罰性違約金500萬元及法定遲延利息，併請求被告塗銷系爭抵押權?茲分述如下：

(一)兩造於簽訂系爭買賣契約時，是否有約定被告應將系爭抵押權予以塗銷後，原告始有義務給付完稅款?

原告固主張兩造於簽約時，有口頭約定被告應將系爭抵押權予以塗銷後，原告始有義務給付完稅款，雖在場居間之地政士漏將此約定記載於系爭買賣契約中，仍不失約定之效力等語。然查，此部分經證人即當日在場居間之地政士李嘉峻於本院審理中證稱：文山區景美段五小段442地號土地（即系爭土地）有限制登記及私人抵押權設定登記，但與本買賣標的物景文街107號7樓房屋及其坐落基地之應有部分權利範圍萬分之2483無關，不影響移轉登記；抵押權設定跟本買賣標的物的土地權利範圍沒有影響；原告在簽約前及簽約過程中都有提到私人設定抵押權要拉掉，代書本就職責已有充分告知該抵押權設定於本案產權移轉作業並不會衝突；正式簽立買賣契約書當下僅有就車位損害部分有增補協議，並無告知要將私人設定抵押權塗銷才要給付完稅款。如果兩造有這樣

的約定我們就會在契約書上寫等語（見本院卷一第258-263頁）。證人即系爭買賣契約之賣方仲介錢冠勳於本院審理中證稱：在全國不動產板橋加盟店1樓會議室簽約時伊在場，原告法代有講到說有私設的部分，他有疑慮，代書有跟他解釋，解釋完他原本沒有要簽約，他就出去了，跟買方的業務還有一些朋友在說明，後來進來會議室就同意簽約；原告方有表示要把私人設定拉掉才進行交屋，代書說明後買方沒有堅持。所以伊印象中是沒有達成這樣的約定，契約書上也沒有這樣的文字敘述等語（見本院卷一第309-313頁）。證人即當日在場之原告友人施孝龍固於本院審理中證稱：原告法代於簽約過程中有主張要付第二期款即288萬元前，被告方必須將抵押權私人設定塗銷，有口頭協議；屋主有說他會處理好等語（見本院卷一第313-317頁），然於同次庭期中亦證稱：伊沒有聽到被告說我同意，都是仲介在中間協調，說會幫我們跟屋主協調好等語（見本院卷一第315頁）。證人即系爭買賣契約之買方仲介卓志強於本院審理中則證稱：那天的情形是簽完約之後我問原告法代說為什麼簽約的過程這麼久，原告法代是說因為私設的問題，伊大概知道當天的過程，但這部分因為伊在簽約室外面，沒有在現場，伊沒有直接聽到雙方討論，是事後出了簽約室，原告法代跟伊說他跟賣方談好了等語（見本院卷二第47-51頁）。觀諸上開各證人之證詞，並無一人證述有確實聽聞被告同意塗銷系爭抵押權，且同意以此作為原告給付完稅款之履約條件，證人李嘉峻更證稱伊在當場已與原告說明系爭抵押權之設定與本件買賣標的物的土地權利範圍沒有影響等語，則綜核上開各證人之證詞，尚難認為兩造間於簽立系爭買賣契約時，有以口頭約定被告應將系爭抵押權予以塗銷後，原告始有義務給付完稅款之條件。況若兩造間果有約定以此作為原告給付完稅款之履約條件，該條件應屬系爭買賣契約之重要事項，原告亦自承此節為原告是否要購買系爭標的的重大交易事項等語（見本院卷二第22-23頁），而雙方既有簽立書面契約，將

該條件記載於該契約上並無任何困難，如兩造就此部分於簽約當時確已有合意，理應記載在系爭買賣契約書上以為憑據，然兩造及證人施孝龍、李嘉峻均陳述當日兩造簽約時間很長（見本院卷一第262-263、314-315頁、卷二第22-23頁），就此節卻未見記載於系爭契約條款內，益徵兩造就此部分並未達成意思表示之合致。原告就此部分之舉證尚有不足，未能使本院認定兩造簽立系爭買賣契約時，有以口頭約定被告應將系爭抵押權予以塗銷之條件。

(二)被告主張解除系爭買賣契約是否合法?

依據系爭買賣契約第5條第2項及第15條第3項之約定，原告應於109年4月20日前支付完稅款即第三期款288萬元，然原告未於109年4月20日前支付上開款項，經被告分別於109年4月27日、同年5月8日寄發存證信函催告履行及主張解除契約，並請僑馥建築經理股份有限公司於109年5月4日、同年5月13日代為寄發存證信函催告履行及主張解除契約等情，業經認定如前。而依據系爭買賣契約第10條第1項之約定：「除本約有特別約定外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日以上期間催告仍未履行，雙方同意應由僑馥經（即僑馥建築經理股份有限公司）進行最終催告仍未履行或認證後，本約即生解除之效力，並由僑馥經執行專戶價金之撥付作業。」（見本院卷一第33頁）。前述原告應於109年4月20日前支付完稅款即第三期款288萬元乙節係原告本於系爭買賣契約應履行之義務，原告未依約履行上開義務，經被告先於109年4月27日寄發存證信函催告原告應於文到七日內履行義務仍未履行，再經被告委由僑馥建築經理股份有限公司於109年5月4日代為寄發存證信函最終催告原告依約履行仍未履行，依系爭買賣契約第10條第1項之約定，系爭買賣契約應生解除之效力，被告再於109年5月8日寄發存證信函向原告表示解除契約之意思，並經僑馥建築經理股份有限公司於109年5月13日代為寄發存證信函向原告表示認證系爭買賣契約已生解除之效力等情，被告解除契約自

屬合法。

(三)原告得否請求被告給付懲罰性違約金500萬元及法定遲延利息，併請求被告塗銷系爭抵押權?

系爭買賣契約既因原告不依約履行義務而經被告行使解除權，已生合法解除之效力，且兩造於簽約時並未以口頭約定被告應將系爭抵押權予以塗銷，已如前述，原告自不得再主張依系爭買賣契約第10條第3項之約定及兩造口頭之約定，請求被告按原告已開立之本票面額4,392萬元，作為懲罰性違約金，而一部請求被告給付懲罰性違約金500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦不得請求被告塗銷系爭抵押權。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第10條第3項之約定及兩造口頭之約定，請求㈠被告應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈡被告應負責將臺北市○○區○○○○段000地號土地上之108年10月24日文山字第127190號擔保金額100萬元之抵押權設定予以塗銷登記，均無理由，應予駁回。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　17　　日

民事第一庭　　法　官　呂俐雯

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　　110　　年　　1　　月　　17　　日

書記官　吳芳玉