

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6347號

原告 林思怡

訴訟代理人 蔡宜真律師

被告 全茂建設股份有限公司

法定代理人 陳台昀

訴訟代理人 簡詩家律師

上列當事人間請求確認買賣關係存在等事件，本院於民國114年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告給付新臺幣754萬元之同時，將附表所示不動產所有權移轉登記予原告，並將附表所示不動產交付原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第256條、第255條第1項第3款分別定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：(一)確認兩造於民國110年5月12日就民事起訴狀附表所示之土地、建物，所訂立之土地買賣契約、預售屋買賣契約之買賣關係均存在。(二)被告應將民事起訴狀附表所示之土地所有權全部及建物所有權全部移轉登記予原告，並將上開土地及建物交付原告；嗣迭經變更，終於114年9月16日聲明：被告應將本判決附表所示不動產（下稱系爭房地）移轉登記予原告，並將系爭房地交付原告（見本院卷第461頁、第453頁），核屬減縮應受判決事項之聲明及更正事實及法律上之陳述，核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：

02 原告於110年5月12日向被告買受「芯飛揚」建案（下稱系爭
03 建案）編號A棟11樓房屋及其所坐落土地（即系爭房地），
04 並簽立土地、房屋預定買賣契約書（以下分稱系爭土地買賣
05 契約、系爭房地買賣契約，合稱系爭契約）。然被告竟於11
06 3年10月17日寄發存證信函，以原告故意不配合交屋為由，
07 片面解除系爭契約。惟原告依約按期繳款亦配合辦理貸款事
08 宜，未曾違約。原告雖迄未依系爭房地買賣契約第8條約定
09 通知金融機構核撥貸款以支付契約上名為「銀行貸款」之期
10 款744萬元（房屋部分431萬5,000元，土地部分312萬5,000
11 元，以下合稱系爭期款），然被告未曾以書面催告原告履
12 行，原告未陷於遲延；縱認原告有給付遲延，被告亦未曾依
13 約以存證信函或書面催告，自不能取得契約解除權。爰依民
14 法第348條及系爭契約約定提起本件訴訟，並聲明：被告應
15 將系爭房地移轉登記予原告，並將系爭房地交付原告。

16 二、被告辯以：

17 系爭建案完工後，被告通知原告辦理驗屋、所有權移轉登記
18 及撥付貸款等程序，原告卻藉驗屋所見瑣碎缺失，多次拖
19 延、反覆檢驗，被告雖一再配合修補改善，惟原告仍堅持有
20 瑕疵，不願辦理所有權移轉登記之過戶手續及撥付銀行貸
21 款，被告已多次催告原告通知銀行撥貸以給付系爭期款，原
22 告仍置之不理，既經催告仍遲延給付，被告自得解除系爭契
23 約。如認被告不得解除契約，原告所負754萬元價金給付義
24 務（即系爭期款744萬元，另加計交屋款即尾款10萬元），
25 與被告所負移轉登記及交屋義務，互為對待給付，爰依民法
26 第264條規定行使同時履行抗辯，請求為對待給付判決等
27 語，並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願提供擔保
28 請准宣告免為假執行。

29 三、兩造不爭執事項（見本院卷第413至416頁、第430頁）：

30 (一)兩造於110年5月12日就系爭房地簽定系爭契約，買賣價金為
31 930萬元，包含自備頭期款176萬元、名為「銀行貸款」之系

01 爭期款744萬元、自備交屋尾款10萬元。

02 (二)系爭建案於112年12月1日核准發給使用執照。

03 (三)原告委託樂屋股份有限公司於113年1月20日、113年5月6日
04 辦理系爭房地之驗屋程序，再於113年7月4日、113年8月7日
05 委託原力非破壞檢測股份有限公司辦理系爭房地之驗屋程
06 序。

07 (四)系爭房地所屬之芯飛揚飛耀區社區，係於113年6月22日召開
08 第一次區分所有權人會議，並成立管理委員會。

09 (五)原告已繳納176萬買賣價金。

10 (六)被告於113年10月18日前尚未給付之買賣價金為754萬元。

11 (七)被告於113年10月17日寄發桃園慈文郵局1186號存證信函予
12 原告，主張解除系爭買賣契約，並於113年10月18日送達原
13 告。

14 四、本院之判斷：

15 (一)系爭契約未經合法解除：

16 1.按系爭房屋買賣契約於第8條及其附件(四)「房屋付款明細
17 表」、系爭土地買賣契約於第6條及其附件(一)「土地付款明
18 細表」，約定買方即原告有給付系爭期款之義務。系爭期款
19 原則上由原告向金融機構申辦貸款撥貸給付，例外於原告確
20 定不辦貸款時，改以提出現金或即期支票給付，此參系爭房
21 屋買賣契約第19條、系爭土地買賣契約第8條可明（見本院
22 卷第13頁至第71頁）。關於系爭期款給付遲延之解約約定，
23 分就系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約詳列如下：

24 (1)系爭房屋買賣契約第19條第1項約定：「若買方未能配合配
25 合辦理或手續不完備怠於協助辦理貸款手續，經賣方催辦而
26 仍置之不理時，視同買方不辦貸款」，同條第3項第2款約
27 定：「因可歸責買方之下列事情，致金融貸款未能獲准核撥
28 或低於貸款金額時，其未獲貸款之金額或差額，視為買方不
29 辦理貸款或減少貸款，買方應於接獲賣方繳款通知後七日
30 內，將未獲貸款之金額或差額，以現金或即期支票壹次付
31 清，如未遵期繳納，則賣方有權依本契約第九條辦理：(3)

01 買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款手續，致不能獲貸、
02 (4)買方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止或暫緩金融機
03 構撥款予賣方、(5)買方中途改變主意不辦貸款或未如期辦妥
04 一切貸款手續、(6)其他不可歸責於賣方之事由」，上開所稱
05 第9條，內容則為：「一、買方如逾期達五日仍未繳清期款
06 或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日
07 萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣
08 方。二、如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月內不繳期
09 款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送
10 達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但
11 前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限。」，此所稱「違
12 約之處罰規定」，則可見於第25條第2項：「買方違反有關
13 第八條『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收房地總價
14 款百分之十五計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款
15 者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」。

16 (2)系爭土地買賣契約第8條第1項約定：「買方並同意按照相關
17 金融機構規定，及賣方之通知辦妥一切手續。辦理貸款期
18 間，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內，辦妥對保手
19 續，並同意承貸金融機構得將約定貸款金額撥付賣方」，第
20 8條第3項第2款約定：「因可歸責買方之下列情事，致金融
21 貸款未能獲准核撥或低於預定貸款金額時，其未獲貸款之金
22 額或差額，視為買方不辦理貸款或減少貸款，買方應於接獲
23 賣方繳款通知後七日內，將未獲貸款之金額或差額，以現金
24 或即期支票壹次付清，如未遵期繳納，則賣方有權依本契
25 約第七條辦理：(3)買方拒辦或未依賣方通知期限辦理貸款
26 手續，致不能獲貸、(4)買方自動放棄辦理貸款或提出任何理
27 由阻止或暫緩金融機構撥款予賣方、(5)買方中途改變主意不
28 辦貸款或未如期辦妥一切貸款手續、(6)其他不可歸責於賣方
29 之事由」，上開所稱第7條，內容則為：「一、依前條，如
30 買方逾期達五日，仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，
31 買方應加付按逾期期款部分，按每日萬分之二單利計算之遲

01 延利息，於補繳期款時，一併繳付賣方。二、如逾期二期，
02 或逾使用執照核發後一個月內，仍不繳清期款或遲延利息，
03 經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內，仍未
04 繳清者，雙方同意依第十四條第二項違約之處罰規定。但
05 前述情形經賣方同意緩期支付者，不在此限。……」，此所
06 稱第14條第2項「違約之處罰規定」，內容為：「買方違反
07 第七條第二項、第八條第五項及第十三條第三項規定者，賣
08 方得沒收土地價款百分之十五計算之違約金，但該沒收之金
09 額超過買方實際已繳價款者，則以買方實際已繳價款為準，
10 經賣方催告並得解除本契約」。

11 (3)準此，因系爭期款為未定期限之給付，原告於受催告後即陷
12 於遲延，且此催告並無任何要式約定。然於原告遲延給付系
13 爭期款後，依系爭契約，特別約定需經①被告「以存證信函
14 或其他書面催繳」，且②原告於「送達7日內仍未繳
15 (清)」，被告始得解除契約。上揭契約條文，係就原告給
16 付遲延後被告如何定期催告履行始得解除契約而為約定，構
17 造與民法第254條大致相同，但就取得解除權前之催告履行
18 另為要式之約定，應認係兩造以特約調整民法第254條所定
19 催告程序及解除權要件。基於私法自治、契約嚴守，被告如
20 以原告給付遲延為由解除契約，應受前開契約明文約定要式
21 約定之拘束。

22 2.經查，負責系爭建案通知買方繳款等業務之吳麗雪到庭證
23 稱：期款都會以掛號信函通知原告繳納，銀行貸款（即系爭
24 期款）部分則先寄意向書確認貸款銀行及方式，原告告知會
25 向臺灣銀行樹林分行申請貸款，臺灣銀行樹林分行已核貸，
26 我便通知原告依銀行規定於核貸後6個月內要申請撥款。我
27 曾以電話聯繫原告促請於告申請撥貸，但原告回覆稱因為驗
28 屋不通過，不急著過戶，便未配合。我認為都有已電話通知
29 了，原告也明確說不會辦理過戶，所以就沒有再發掛號信等
30 書面督促原告撥貸等語（見本院卷第385頁、第387頁）。另
31 外，被告工地主任吳建興到庭證稱：我曾於113年7月4日、8

01 月7日接待原告到現場驗屋，接待過程中我有跟原告閒聊，
02 並催促原告盡快辦理撥貸及過戶等語（見本院卷第388頁至
03 第390頁）。依上開2位證人所證，可知其等均曾催告原告給
04 付系爭期款，原告於受催告後即陷給付遲延。然原告陷於遲
05 延以後，上開2位證人均未再以存證信函或書面催告原告付
06 款，此外，被告於本件訴訟中亦未提出任何存證信函或書面
07 催告原告付款之事證。則被告既未依系爭房屋買賣契約第9
08 條及系爭土地買賣契約第7條之要式約定踐行催告，即率以1
09 13年10月17日存證信函解除系爭契約，即屬不合，系爭契約
10 並不因此解除。

11 3. 被告雖抗辯系爭契約有關書面催告之約定並非要式之約定，
12 僅是單純證據方法約定云云（見本院卷第462頁），惟按解
13 釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
14 句，民法第98條定有明文，是解釋契約，應於文義上及論理
15 上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全
16 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣、政令
17 上的變動等其他資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思
18 表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認
19 知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷
20 之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解或
21 忽略相關參考因素致失其真意，此為契約解釋應依循之客觀
22 性原則。經查，參諸前揭契約條文，已就被告催告方式之須
23 用方式為明確約定，更將被告得否解約繫諸原告是否「經送
24 達七日內仍未繳」，亦即將書面催告送達後原告履行情況作
25 為解約權發生與否之實體要件。況上開條文復無隻字片語足
26 以解為純屬證據方法約定。是認系爭房屋買賣契約第25條或
27 系爭土地買賣契約第14條第2項，係屬雙方就解約前催告方
28 式所為要式約定，並非單純證據方法之約定。被告此部分所
29 辯，要非可取。

30 (二) 被告應於原告為對待給付時，將系爭房地移轉登記予原告：
31 按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有

01 權之義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，
02 如因其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義務。買
03 受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務；因
04 契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自
05 己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。民法第
06 367條、第264條第1項分別定有明文。次按買賣契約為雙務
07 契約，買賣標的物如為不動產，除法律有特別規定或契約另
08 有約定，出賣人行使同時履行抗辯權為合法者，買受人應於
09 出賣人為標的物所有權移轉登記之同時，負履行給付價金之
10 義務（最高法院112年度台上字第2638號判決意旨參照）。
11 經查，系爭契約既未經解除，則原告訴請被告將交付系爭房
12 地並將之移轉登記予原告，自屬有據。另被告主張原告尚欠
13 754萬買賣價金（含系爭期款744萬元及交屋款10萬元）未為
14 給付，原告應為對待給付等節，核與前揭規定意旨相符，原
15 告復稱就應為對待給付數額754萬元無意見（見本院卷第430
16 頁言詞辯論筆錄），更未對被告同時履行之對待給付請求提
17 出任何爭執抗辯，自應准許被告此部分所請，爰判命如主文
18 第一項所示。

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

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日

23 民事第二庭 法官 林志洋

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日

28 書記官 洪仕萱

29 附表：

30

| 編號 | 不動產 | 權利範圍 |
|----|------------------|-------------|
| 1 | 新北市○○區○○段000地號土地 | 100000之1737 |

(續上頁)

01

| | | |
|---|--|----|
| 2 | 新北市○○區○○段0000○號建物 (門牌號碼：新北市○○區○○路0段000號11樓) | 全部 |
| 備註：共有部分 新北市○○區○○段0000○號，權利範圍100000之1464。 | | |