

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第460號

01
02
03 原 告 鄭鴻傑
04 訴訟代理人 楊宗翰律師
05 被 告 恆合建設股份有限公司

06
07 法定代理人 高均
08 訴訟代理人 李逸文律師
09 複 代 理 人 劉真律師

10 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年11月28日言
11 詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

- 13 一、被告應給付原告新臺幣4,387,828元，及其中新臺幣3,696,8
14 57元，自民國113年3月27日起至清償日，按週年利率5%計算
15 之利息。
16 二、原告其餘之訴駁回。
17 三、訴訟費用由被告負擔18%，餘由原告負擔。
18 四、本判決第一項於原告以新臺幣1,463,000元為被告供擔保
19 後，得假執行。但被告如以新臺幣4,387,828元為原告預供
20 擔保，得免為假執行。
21 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事實及理由

23 壹、程序事項：

24 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求基
25 礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
26 定有明文。本件原告起訴主張訴外人鄭采融於民國109年12
27 月30日與被告簽立房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契
28 約），向被告購買位於臺北市北投區恆合江山建案B1棟18
29 樓、地下B2-124號平面車位、地下B4-57號機械車位及坐落
30 之立農段1小段513地號土地（即北投區立農段1小段11906建
31 號【門牌號碼為臺北市○○區○○路0段000號18樓】之預售

01 屋、11938建號【門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00000
02 號】，下合稱系爭房地）後，於110年8月16日將系爭契約所
03 生權利義務轉讓予原告；因被告違反約定，經其於113年2月
04 1日解除契約，爰依民法第226條、第256條、第259條第1
05 款、第2款、第260條規定，請求被告給付新臺幣（下同）2
06 3,574,365元（含已給付之前期購屋款12,846,857元及期間
07 利息1,727,508元，暨系爭房地增值價差9,000,000元）。其
08 後於113年10月24日以民事追加暨準備理由（續）狀追加請
09 求112年11月起至113年8月止所受須支付租金89,000元之損
10 害，並變更請求金額為24,464,365元（見本院卷第105-106
11 頁），核原告所為訴之追加，乃係基於兩造間系爭房地買賣
12 糾紛之同一基礎事實而生，與前開規定相符，應予准許。

13 貳、實體事項：

14 一、原告主張：鄭采融於109年12月30日與被告簽立系爭契約，
15 向被告購買系爭房地，約定總價6,100,000元；嗣於110年8
16 月16日將系爭契約所生權利義務轉讓予原告。原告已支付1
17 2,846,857元（含購屋款12,200,000元、代收款646,857
18 元），約定銀行貸款45,750,000元由原告自洽貸款支付。然
19 被告於111年7月12日通知開始申請使用執照，並告知預定於
20 111年12月底前應可取得使用執照，卻遲至112年4月14日始
21 通知取得使用執照，致因中央銀行實施房貸新政策，難依原
22 契約條件辦理核貸；復因被告未配合提供包含建物分坪表等
23 完整產權文件供玉山銀行審查，致玉山銀行無法受理。其後
24 原告於112年8月17日獲兆豐銀行同意辦理專案核貸，被告卻
25 反悔改要求原告以現金支付尾款，原告籌得現金後，被告又
26 藉故拒絕履約，顯刻意刁難，並發函通知解約。兩造調解期
27 間，被告竟將系爭房地高價刊登於「591房屋交易網」託
28 售，之後將系爭房地出賣予被告之負責人高均，高均再信託
29 予訴外人日盛台駿國際租賃股份有限公司（下稱日盛台駿公
30 司），並設定72,000,000元最高限額抵押權；系爭契約因可
31 歸責於被告事由致給付不能，原告乃以113年2月1日臺北南

01 陽郵局第361號存證信函（下稱113年2月1日存證信函）通知
02 被告解除契約，爰依民法第226條、第256條、第259條第1
03 款、第2款、第260條規定，請求被告賠償24,464,365元（含
04 已給付購屋款12,846,857元及各自繳款翌日起至113年3月15
05 日止之利息1,727,508元、自112年11月起至113年8月止租金
06 89,000元，暨系爭房地增值價差9,000,000元）等語，並聲
07 明：1.被告應給付原告24,464,365元，及其中23,574,365元
08 自起訴狀繕本送達翌日起、其中89,000元自民事追加暨準備
09 理由（續）狀送達翌日起，至清償日止，按週年利率5%計算
10 之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：依系爭契約第11條第1項約定，原預定竣工日為1
12 13年3月19日，被告於112年4月13日取得使用執照，並未超
13 過系爭契約約定期限。又依系爭契約第14條第4項約定，原
14 告有先行給付價金之義務；其中銀行貸款45,750,000元部
15 分，原告選擇自洽貸款支付。然原告未依系爭契約之「附件
16 四」自洽貸款協議書第3條第1項約定，於使用執照核發日起
17 15日內簽發與自洽貸款金額等額之支票或本票予被告，以為
18 給付房地價款之擔保，依同條第5項約定視為放棄自洽貸
19 款，則依系爭契約第8條約定，原告最遲應於使用執照核發1
20 個月內即112年5月13日前繳納包含貸款在內之期款，但原告
21 遲未付款，已違反約定，被告乃以112年8月2日新店檳榔路
22 郵局第000184號存證信函（下稱112年8月2日存證信函）通
23 知原告於7日內完成貸款，因原告仍未履行，而再以112年8
24 月15日新店中正郵局第000214號存證信函（下稱112年8月15
25 日存證信函）通知解除系爭契約。如認112年8月15日存證信
26 函未清楚表達解約之意，被告亦已另以112年9月1日臺北北
27 門郵局第2432號存證信函（下稱112年9月1日存證信函），
28 或於112年12月28日臺北市政府地政局協調會（下稱112年12
29 月28日協調會）、113年1月25日臺北市政府法務局協調會
30 （下稱113年1月25日協調會）中以言詞，或以113年10月18
31 日民事答辯(二)狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示。系爭

01 契約業經被告解除，原告自無從再行解除。因此，被告得依
02 附件四自洽貸款協議書第3條第9項、系爭契約第23條約定，
03 沒收原告按總價金61,000,000元15%計算之違約金9,150,000
04 元；至其餘3,050,000元及代收之646,857元被告同意返還等
05 語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判
06 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、本院判斷：

08 原告主張鄭采融於109年12月30日與被告簽立系爭契約，約
09 定以總價61,000,000元，向被告購買系爭房地；嗣於110年8
10 月16日簽立讓渡書，原告受讓鄭采融基於系爭契約所生之全
11 部權利與義務，暨原告已支付12,846,857元（含購屋款12,2
12 00,000元、代收款646,857元），並約定銀行貸款期款45,75
13 0,000元由原告自洽貸款支付等節，業據提出系爭契約、讓
14 渡書及恆合江工房地款及代收費用結算明細表等件為證（見
15 北司補卷第25-83、93、299頁），被告並無爭執，堪認屬
16 實。惟原告主張被告違反系爭契約約定，將系爭房地出賣予
17 被告之負責人高均，再信託予日盛台駿公司，並設定72,00
18 0,000元最高限額抵押權，系爭契約因可歸責於被告事由致
19 給付不能，原告已以113年2月1日存證信函通知被告解除契
20 約，爰依民法第226條、第256條、第259條第1款、第2款、
21 第260條規定，請求被告給付24,464,365元等語，則為被告
22 否認，並以於原告通知解除契約前，被告業已先後以112年8
23 月15日存證信函、112年9月1日存證信函，或於112年12月28
24 日協調會、113年1月25日協調會中以言詞表達，或以113年1
25 0月18日民事答辯(二)狀繕本送達為解除系爭契約之意思表
26 示，並沒收按系爭房地買賣總價15%計算即9,150,000元，原
27 告請求為無理由等語置辯。是本件所應審究者為：(一)系爭契
28 約已否合法解除？由何人、何時解除？(二)原告依民法第226
29 條、第256條、第259條第1款、第2款、第260條規定，請求
30 被告給付24,464,365元，是否有理？茲分論如下：

31 (一)系爭契約已否合法解除？由何人、何時解除？

01 1.按契約一經解除，溯及於訂約時失其效力，與自始未訂契約
02 生同一之結果，故因契約所生之債權債務，溯及當初全然消
03 滅（最高法院91年度台上字第1552號判決意旨參照），職是
04 系爭契約如經任何一方當事人合法解除後，即無從再為解
05 除。又解除權之行使係屬單方行為，於解除之意思表示到達
06 對方，不待其承諾，即生解除契約之效力。

07 2.兩造均主張合法解除契約，並各援引113年2月1日存證信函
08 （原告部分，見本院卷一第287-297頁）、112年8月15日存
09 證信函、112年9月1日存證信函、臺北市政府地政局、法務
10 局開會通知單、答辯(二)狀（被告部分，見本院卷一第117-
11 121、265-268頁、卷二第83頁）等件為證。而觀之兩造各自
12 主張為解除契約意思表示之時間，被告主張之112年8月15日
13 存證信函、112年9月1日存證信函，112年12月28日協調會、
14 113年1月25日協調會係在原告寄發113年2月1日存證信函之
15 前，故此項爭點應依序審究(1)在原告寄發113年2月1日存證
16 信函之前，系爭契約已否經被告合法解除?(2)若否，原告以1
17 13年2月1日存證信函解除契約是否合法?(3)若否，被告以答
18 辯(二)狀繕本送達原告解除契約是否合法?茲依序論述如
19 後。

20 3.原告寄發113年2月1日存證信函之前，系爭契約已否經被告
21 合法解除?

22 (1)系爭契約第6條、第8條、第18條第1款、第23條第3款約定

23 「除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明
24 細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在20
25 日以上。甲方（即原告）應依『附件一』【房地車位付款專
26 項】之約定，按期如數給付乙方（即被告）。（下略）」、

27 「甲方如逾期達7日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現
28 時，甲方應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲
29 利息，於補繳期款時一併繳付乙方。如逾期2個月或逾使用
30 執照核發後1個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函
31 或其他書面催繳，經送達5日內仍未繳者，雙方同意依違約

01 之處罰規定處理。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此
02 限。」、「第5條契約總價內之部分價款新臺幣肆仟伍佰柒
03 拾伍萬元，由甲方與乙方洽定之金融機構貸貸款給付，由甲
04 乙雙方依約辦妥一切貸款手續。...惟甲方可得較低利率或
05 有利於甲方之貸款條件時，甲方有權變更貸款之金融機構，
06 自行辦理貸款，應簽立【自洽貸款協議書】（『附件四』）
07 予乙方，乙方始有配合辦理之義務，否則視為甲方不辦理貸
08 款（下略）」、「甲方違反有關『付款條件及方式』之規定
09 者，乙方得沒收依房地總價款百分之壹拾伍（最高不得超過
10 15%）計算之金額。但該沒收之金額過已繳價款者，則以已
11 繳價款為限，甲乙雙方並得解除本契約。」（見本院卷一第
12 31、33、43頁）。又依系爭契約附件一之房地車位付款專項
13 約定，原告應繳納之期款共分為「訂金」、「簽約」、「地
14 上6層底版完成」、「地上12層底版完成」、「地上18層底
15 版完成」、「鷹架拆除完成」、「使用執照申請」、「銀行
16 貸款」、「交屋」等期別，每期金額各如附件一所示（見本
17 院卷一第48頁）。再依附件四之自洽貸款協議書第3條約定
18 「甲方辦理自洽貸款時，應遵守下列約定事項：1、甲方應
19 於建物使用執照核發之日起15日內，簽發與自洽貸款金額等
20 額之支票或本票壹紙予乙方，其支票發票日或本票到期日授
21 權乙方填載，以為給付房地價款之擔保。...5、甲方未依第
22 1、2、3、4項約定之期限內履行各該項義務者，視為放棄自
23 洽貸款，絕無異議。...9、甲方如有中途改變主意不貸、通
24 知金融機構暫緩撥款或依本書約定視為放棄貸款之情事者，
25 應依買賣契約第18條第1項約定辦理，否則乙方得依買賣契
26 約第23之約定處理外，並得...。」（見本院卷一第53-54
27 頁）。

28 (2)經查，被告於111年7月12日寄發繳款通知予原告，通知「本
29 工程進度已達使用執照申請」，並同時檢附使用執照申請
30 書、施工進度明細各乙份；復於112年4月14日再通知原告
31 「本案已於日前取得使用執照」，並同時檢附使用執照影本

01 等節，有前揭通知書暨所附文件在卷可稽（見本院卷一第95
02 -97、101-102頁），兩造均無爭執。另就銀行貸款45,750,0
03 00元期款部分，原告已選擇自洽貸款支付乙節，亦如前述，
04 故原告應依附件四之自洽貸款協議書第3條第1項約定，於使
05 用執照核發日起15日內先簽發與自洽貸款金額等額（即45,7
06 50,000元）之支票或本票予被告，以為給付系爭房地價款之
07 擔保。但原告並未為之，此為原告所是認（見本院卷二第41
08 頁），是被告抗辯依同條第5項約定，已視為原告放棄自洽
09 貸款，原告應依系爭契約第8條、第18條約定，最遲於使用
10 執照核發1個月內即112年5月13日前給付該期款（即銀行貸
11 款45,750,000元）等語有據。又原告並未於前揭期限內給
12 付，被告以112年8月2日存證信函催告其於函到7日完成，否
13 則將依照系爭契約第23條第3款約定辦理等節，亦有112年8
14 月2日存證信函可參（見本院卷第115-116頁）；原告仍未於
15 催告期限內完成銀行貸款或給付該期款項，原告亦無爭執，
16 則被告抗辯其已取得系爭契約第23條第3款所定之契約解除
17 權等語，亦屬有據。

18 (3)被告抗辯其已以112年8月15日存證信函通知解除契約，原告
19 於同年月16日收受該函，系爭契約已合法解除等語，並提出
20 上揭存證信函及回執為證（見本院卷一第117頁、卷二第91
21 頁）。原告則稱上揭存證信函中僅表明「將依」並沒有解除
22 之意等語。查112年8月15日存證信函全文為：「本公司已於
23 112年8月2日寄出存證號碼000184號存證信函，且台端至今
24 仍未配合辦理。本公司將依照貴我雙方所簽訂之『房屋土地
25 預定買賣契約書』第二十三條第三項約定辦理。」等語（見
26 本院卷一第117頁），其用詞「將依」二字或不夠精確，但
27 從被告前後兩份存證信函文意，以及112年8月15日函中被告
28 已再次重申112年8月2日存證信函之旨，併其於二份信函中
29 均引用系爭契約第23條第3款（原告記載為項）賣方得解除
30 契約與沒收價金等事項之特別約款。另從受話方即原告角度
31 觀之，原告亦認為被告此份來函係對其發出解除契約之意思

01 表示，此從兩造之後協商和解或調解時，被告所擬具之112
02 年11月8日協議書前言中即載有「然因甲方（即原告）仍有
03 款項尚未交付，故乙方於112年8月15日以新店中正郵局第21
04 4號存證信函解除上開房地及車位買賣契約」等內容（見本
05 院卷一第123頁），雖因原告不同意該協議書第5條約款而未
06 成立，但原告未曾就前揭前言內容有所爭執；此外，原告之
07 後於112年11月17日向臺北市政府提出消費爭議申訴時，於
08 其請求之諸多內容中，亦特別提出「甲方按全額給付第(2)
09 條款完成後，乙方同意112年8月15日新店中正郵局第214號
10 存證信函所為之解除契約意思表示不生效力。」等要求，綜
11 此，堪認被告抗辯112年8月15日存證信函已有解除契約之意
12 等語，應屬可採；原告既已於同年月16日收受該函，故系爭
13 契約自斯時起生解除契約之效力。

14 (4)至於原告雖另主張被告公司人員陳煒翔於112年8月18日通知
15 原告「公司給我的指令還是維持您的銀行貸款金額4575萬元
16 整一次補足，期限至8/31號不論您用什麼方式，以上」等
17 語，應已同意展延給付期限至112年8月31日等語，並提出對
18 話紀錄為證（見本院卷一第111頁）。惟承前述，解除權之
19 行使屬單方行為，於解除之意思表示到達對方，不待其承
20 諾，即生解除契約之效力。是陳煒翔於112年8月18日以通訊
21 軟體所為上述通知，充其量僅能解為被告單方就解除契約後
22 所生法律關係所提出之和解或調解提議，尚無足解為兩造已
23 有另行合意恢復系爭契約之效力之法律效果。況原告最後根
24 本未於112年8月31日前給付，被告嗣復另以112年9月1日存
25 證信函通知原告行使系爭契約第23條第3款前段所定沒收按
26 系爭房地總價15%計算違約金之權利，並通知原告於函到5日
27 內領回剩餘之價金3,050,000元等語（見本院卷一第119-121
28 頁）在案。

29 (5)綜上，系爭契約業經被告於112年8月16日合法解除，揆諸前
30 揭說明，原告自無從再為解除，故原告以113年2月1日存證
31 信函通知被告解除契約，不生解除契約之效力。

01 (二)原告依民法第226條、第256條、第259條第1款、第2款、第2
02 60條規定，請求被告賠償24,464,365元，是否有理？

03 1.按「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
04 規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領
05 之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自
06 受領時起之利息償還之。」、「應付利息之債務，其利率未
07 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分五。」民法第25
08 9條第1、2款、第203條分別定有明文。

09 2.系爭契約業經被告於112年8月16日合法解除，業如前述，則
10 扣除被告依系爭契約第23條第3款約定得沒收之金額，原告
11 依民法第259條第1款、第2款規定，請求被告退還剩餘款
12 項，並附加自受領翌日起至113年3月15日止，按法定利率即
13 週年利率5%計算之利息，自屬正當。而查，系爭房地約定總
14 價為61,000,000元，原告已繳付之總金額為12,846,857元
15 (含購屋款12,200,000元、代收款646,857元)，業如前
16 述，則扣除系爭房地總價15%即9,150,000元後，被告尚應退
17 還3,696,857元(含購屋款3,050,000元、代收款646,857
18 元)，被告亦已表明願意退還上述款項。從而，原告依民法
19 第259條第1款、第2款規定，請求被告給付3,696,857元及如
20 附表所示之利息，核屬有據，應予准許；至逾上開範圍部
21 分，則屬無據，應予駁回。

22 3.原告另依民法第226條、第260條規定請求被告賠償租金及系
23 爭房地增值價差，然系爭契約於112年8月16日經被告合法解
24 除時即溯及於訂約時失其效力，被告對原告已無給付義務，
25 故被告於113年2月7日將系爭房地刊登廣告求售，或於113年
26 1月18日將之信託登記予日盛台駿公司，並設定最高限額抵
27 押權72,000,000元等，核均屬權利之正當行使，尚無何債務
28 不履行致原告受有損害之可言。從而，原告依民法第226
29 條、第260條等規定請求被告賠償，亦無理由。

30 (三)至原告另聲請傳喚：1.證人林樹煜，待證事項為其已於112
31 年8月21日籌得購屋款項；2.證人林宜葶，待證事項，被告

01 曾否告知玉山銀行系爭建案可於111年12月間取得使用執照？
02 是否因此同意核貸？事後無法核貸之原因。3.證人廖湘傑，
03 待證事項為兩造曾約在112年8月29日辦理產權過戶，但被告
04 臨時缺席爽約。查，證人林樹煜、林宜葶部分，原告是否擁
05 有支付購屋款之資力，與原告有無依約給付無關；且原告係
06 選擇自洽貸款，則銀行是否准貸，以及不准貸之原因為何，
07 均與被告無關。另證人廖湘傑部分，被告並未否認確有其情
08 （見本院卷第101頁），故均無調查之必要，併此敘明。

09 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
10 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
11 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
12 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
13 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應
14 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
15 率為百分之5；利息不得滾入原本再生利息，民法第229條第
16 2項、第233條第1項本文、第203條、第207條第1項本文分別
17 定有明文。而查，就請求返還3,696,857元部分，被告迄今
18 未返還，自應負遲延責任，則原告就此部分併請求被告自起
19 訴狀繕本送達翌日即113年3月27日（見北司補卷第345頁）
20 起至清償日，按週年利率5%計算之利息，自屬有據，應予准
21 許。至就附表所列合計690,971元利息請求部分，不得滾入
22 原本再生利息，是原告就上開部分請求自起訴狀繕本送達翌
23 日起至清償日，按週年利率5%計算之利息，自屬無據。

24 五、綜上所述，原告依民法第259條第1款、第2款規定，請求被
25 告給付4,387,828元，及其中3,696,857元，自113年3月27日
26 起至清償日，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
27 許。至逾上開範圍之請求，原告依上開規定及民法第226
28 條、第260條規定請求被告給付，為無理由，應予駁回。

29 六、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為
30 假執行，經核合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
31 告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應併予

01 駁回。

02 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
03 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
04 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

07 民事第二庭 法 官 李桂英

08 上正本係照原本作成

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

12 書記官 翁鏡瑄

13 附表：

14 單位：新臺幣/元

15

編號	繳款日期	繳款金額	計息區間及日數	利息	備註
1	109年12月22日	200,000元	自109年12月23日起 至113年3月15日止 (1,179日)	32,301元	1、1-3為期款； 4為代收代付款。
2	109年12月31日	2,000,000元	自110年1月1日起 至113年3月15日止 (1,170日)	320,548元	2、元以下四捨 五入。
3	110年2月9日	850,000元	自110年2月10日起 至113年3月15日止 (1,130日)	309,589元	
4	112年4月28日	646,857元	自112年4月29日起 至113年3月15日止 (322日)	28,533元	
合計：690,971元					