臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第133號

上　訴　人　簡彩鳳

訴訟代理人　李詩楷律師

被上訴人　　宏盛建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林新欽

訴訟代理人　簡文玉律師

上列當事人間請求確認買賣契約存在事件，上訴人對於中華民國109年12月31日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第656號第一審判決提起上訴，本院於110年11月23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

一、上訴人於原審起訴及本院主張：兩造於民國106年6月24日就被上訴人於新北市淡水區之「宏盛水悅」建案簽立房地預定買賣契約書（含契約書附件一至附件十四及契約個別磋商條款，下稱系爭契約），約定伊以總價新臺幣（下同）918萬元，購買坐落於新北市○○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（下稱系爭房屋）及停車位一位，伊已給付第1期至第8期之款項共計365萬元，並於108年3月12日再給付預付代收款6萬元予被上訴人，依約伊本應於被上訴人領取使用執照後45天內給付第9期款（預定貸款金額）550萬元（下稱第9期款），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上訴人改善，伊乃向新北市政府提出消費爭議申訴，嗣兩造於109年2月13日於消費者保護官處進行協商，然被上訴人竟於109年3月3日寄發存證信函解除系爭契約並沒收違約金。因本件被上訴人

在領取使用執照後逾45天，仍數次與伊相約驗屋，且出席消費爭議協商，並在109年2月13日協商程序，表明願意處理驗屋缺失，如此外觀足讓伊認為被上訴人同意將第9期交付時間延長至被上訴人改善瑕疵後，應生失權之效果，伊迄今仍有履約之意，被上訴人卻在消保官協商中突然主張伊違約，而依系爭契約第8條、第28條第4款之約定解除契約，自有違誠信原則，而不生解約效力，系爭契約仍然存在，爰依民事訴訟法第247條第1項規定，提起本件，並聲明：確認系爭契約關係存在。

二被上訴人則以：系爭房屋經3次驗屋，上訴人所主張「浴室積水」、「淋浴間尺寸不符」2項瑕疵，「浴室積水」部分早已修復，「淋浴間尺寸不符」部分，伊否認有此瑕疵，縱為瑕疵，上訴人至多可請求減少價金，仍有依約繳付價款義務。上訴人本應於108年4月8日前繳付第9期款，且伊於108年8月15日、108年9月5日以書面催繳價款，復於108年12月9日寄發存證信函催告上訴人繳款，上訴人均置之不理，已違背系爭契約義務及繳款責任。伊再於108年12月31日向上訴人表明若仍拖延繳款，將依法解約。是伊並未同意上訴人可緩期清償，且立場明確，亦無足讓上訴人認為伊同意將第9期款交付之時間延長至伊改善瑕疵後之情事。上訴人違約未按期繳款，伊依約自得解除系爭契約，上訴人請求確認系爭契約關係存在，為無理由等語，資為抗辯。

三原審就上訴人之請求，判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄；㈡確認系爭契約關係存在。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

四兩造所不爭執之事項：

㈠兩造於106年6月24日簽立系爭契約，約定上訴人以總價918萬元，購買系爭房屋及停車位一位，有系爭契約可參（見原審卷第21-177頁）。上訴人各期應付之款項如附件七所示（見原審卷第101頁）。其中系爭契約第8、9、28條約定如下（見原審卷第29-31、61頁）：

1.第8條（付款約定）第1款：

一、本契約買賣總價款除簽約款及開工款外，甲方（即上訴人，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（即被上訴人，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。

2.第9條（逾期付款之處理方式）：

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。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限。

3.第28條（違約之處罰）第4款：

四、甲方違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，乙方得沒收房地總價款百分之十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。

㈡上訴人已給付第1期至第8期之款項共計365萬元。

㈢被上訴人於108年2月1日通知上訴人，應於同年3月13日辦理銀行貸款申辦暨產權移轉用印，及繳納代收款預收費用6萬元（見原審卷第181頁）。

㈣被上訴人於108年2月22日領取使用執照；上訴人應於被上訴人領取使用執照後45天，即108年4月8日給付第9期款。

㈤上訴人於108年3月12日匯款代收款預收費用6萬元予被上訴人（見原審卷第183頁）。

㈥被上訴人於108年3月22日寄發驗屋通知書予上訴人（見原審卷第185頁）。

㈦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。

㈧被上訴人於108年8月19日寄發交屋通知書予上訴人（見原審卷第187頁）。

㈨被上訴人於108年9月5日通知上訴人，應於同年月13日前給付第9期款（見原審卷第277頁）。

㈩被上訴人於108年12月9日寄發存證信函，催告上訴人應於7日內給付第9期款（見原審卷第201-203頁）。

㈠上訴人因驗屋瑕疵，向新北市政府提出消費爭議申訴，被上訴人於108年12月31日發函回覆新北市政府工務局（見原審卷第279頁）。

㈡兩造於109年2月13日在新北市政府消費者保護官處進行協商，上訴人對於驗屋缺失，要求被上訴人限期改善完成交屋，協商結果：1.被上訴人委任代理人願將上訴人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（見原審卷第191頁）。

㈢被上訴人於109年3月3日寄發存證信函解除系爭契約並沒收違約金（見原審卷第193-197頁）。

㈣兩造於109年3月11日在消費者保護官處進行協商，協商不成立（見原審卷第197頁）。

㈤被上訴人於109年3月19日提存238萬3,362元價金（見原審卷第281頁）。

五、本件之爭點：㈠被上訴人解除系爭契約是否合法？㈡上訴人請求確認系爭契約關係存在，是否有理由？茲分別析述如下：

㈠被上訴人解除系爭契約為合法：

1.按系爭契約第8條第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。但前項情形乙方同意緩期支付者，不在此限」；第28條第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，乙方得沒收房地總價款百分之十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」（見不爭執事項㈠）。是依上開約定，上訴人應給付之第9期款，應於被上訴人通知繳款7日內給付，如逾期二個月未給付，經被上訴人以存證信函催繳，經送達7日內仍未繳時，被上訴人得依系爭契約第28條第4款約定，沒收按房地總價15%計算之金額，並得解除系爭契約一節，應堪認定。

2.上訴人應於108年4月8日給付第9期款，被上訴人並於108年9月5日通知上訴人，應於同年月13日前給付第9期款項，上訴人逾期未給付，被上訴人於108年12月9日寄發存證信函，催告上訴人應於7日內給付第9期款項，上訴人逾期仍未給付第9期款項（見不爭執事項㈣、㈨、㈩），準此，上訴人應給付之第9期款，未於被上訴人108年9月5日通知期限內給付，且逾期二個月未給付，經被上訴人於108年12月9日寄發存證信函定期催告上訴人給付，上訴人仍未於期限內給付，則依上說明，被上訴人自得依系爭契約第28條第4款之約定解除系爭契約。從而，被上訴人於109年3月3日寄發存證信函解除系爭契約，應為合法。

㈡被上訴人解除系爭契約，未有違反誠信原則而失權之情事，上訴人亦未曾為同時履行抗辯之行使：

1.按權利人在相當期間內未行使其權利，除有特殊情事足使義務人正當信賴權利人已不欲行使其權利外，尚難僅因權利人久未行使其權利，即認其嗣後行使權利違反誠信原則而權利失效。

所謂特殊情事，必須權利人之具體作為或不作為（例如經相對人催告行使權利，仍消極未有回應），或積極從事與行使權利相互矛盾之行為等，始足當之（最高法院110年度台上字第39號判決要旨參照）。本件上訴人固主張：被上訴人在領取使用執照後逾45天，仍數次與上訴人相約驗屋，甚至承諾改善房屋瑕疵，如此之外觀事實，足以讓上訴人認為被上訴人同意將第9期款交付之時間延長至改善瑕疵後，而上訴人迄今均仍有履約之意，被上訴人卻在消保官協商中突然主張上訴人違約，自有違誠信原則，而不生解約之效力等語，惟查：

⑴被上訴人於108年3月22日寄發驗屋通知書予上訴人後，兩造並陸續於108年5月2日、108年9月12日、108年11月22日進行驗屋（見不爭執事項㈥、㈦、㈧），惟被上訴人在上開期間內，除曾於108年9月5日通知上訴人，應於同年月13日前給付第9期款外，復在上訴人逾期二個月未給付後，再於108年12月9日寄發存證信函，催告上訴人應於7日內給付第9期款（見不爭執事項㈨、㈩），是被上訴人於第9期款清償期限屆至後，雖曾與上訴人多次進行驗屋事宜，但其仍持續催告上訴人繳納第9期款，是由被上訴人前揭行為之外觀，並不足以使上訴人信賴被上訴人不再行使系爭契約第28條第4款約定之權利，亦無從由兩造進行驗屋或協商之事實，推論上訴人應給付之第9期款，被上訴人已同意緩期給付，而有系爭契約第9條但書約定之情形。

⑵上訴人於109年1月6日向新北市政府提出消費爭議申訴，其申訴要旨謂：1.不完善驗屋缺失、拖延交屋，2.現場客浴沐浴間尺寸與原設計圖尺寸不符，3.被上訴人要求其簽外牆（外觀）柵欄新設同意書，被上訴人上述做法、顯已違法、違約，懇請貴會能協助處理此糾紛等語，有消費爭議申訴資料表可參（見原審卷第189頁）。嗣兩造於109年2月13日在新北市政府消費者保護官處進行協商，上訴人對於驗屋缺失，要求被上訴人限期改善完成交屋，協商結果：1.被上訴人委任代理人願將上訴人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（見不爭執事項㈢）。是由上訴人前揭申訴及兩造協商之過程觀之，上訴人係就驗屋缺失提出申訴，兩造亦係就上訴人所主張之驗屋缺失進行協商一節，應堪認定。而驗屋缺失之改善係被上訴人依系爭契約應負之義務，準此，在前揭申訴及協商之過程，兩造既未曾提及第9期款給付之問題，亦未就被上訴人是否同意緩期給付等事項進行協商，上訴人復未於前揭申訴及協商時，提出就第9期款之給付，應與前揭驗屋缺失之改善為同時履行之抗辯，則被上訴人縱參與上訴人前揭申訴驗屋缺失之協商，並表示願將上訴人訴求攜回公司研議處理，及兩造擇期於109年3月11日再行協商，但被上訴人前揭行為之外觀，並不足以使上訴人信賴被上訴人不再行使系爭契約第28條第4款約定之權利。

⑶從而，上訴人前揭主張被上訴人解除系爭契約有違誠信原則，而生失權之效果云云，自不足採。

2.次按債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此同時履行抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後始能免責（最高法院50年台上字第1550號判例參照）。因契約互負債務者，於他方未為對待給付前，固得拒絕自己之給付，然於他方請求而未依約履行之一方，倘未為同時履行抗辯權之行使，則自拒絕他方履行之請求時起，依首開說明，自應負遲延責任（最高法院95年度台上字第1454號判決要旨參照）。上訴人雖主張其於109年2月13日協商時，有就驗屋缺失要求限期改善完成交屋，與第9期款之給付為同時履行之抗辯云云，惟查：

⑴上訴人於109年2月13日協商時，固主張：被上訴人對驗屋缺失遲不改善拖延交屋，要求限期改善完成交屋等情，有申訴案件處理紀錄可參（見原審卷第191頁），但依其主張之內容觀之，其僅係要求被上訴人限期改善驗屋缺失，完成交屋，並未表明就第9期款之給付，應與驗屋缺失改善之完成，有同時履行抗辯之意思。參以前述上訴人於109年1月6日向新北市政府

提出消費爭議申訴之內容，亦無法推論上訴人就此驗屋缺失之改善，與第9期款之給付有行使同時履行抗辯之意思。因此，上訴人所舉前揭證據，尚不足以證明其於被上訴人解除系爭契約前，曾就第9期款之給付行使同時履行抗辯。

㈡從而，縱認上訴人給付第9期款之義務與被上訴人改善驗屋缺失之義務，兩者立於對價關係而得為同時履行之抗辯，然上訴人迄被上訴人於109年3月3日寄發存證信函解除系爭契約之時止，既未為同時履行抗辯之行使，則上訴人於被上訴人催告給付第9期款時，仍拒絕被上訴人履行之請求，依上說明，上訴人仍應自催告期間屆滿時起，負遲延責任，是被上訴人以上訴人未依約給付第9期款，而解除系爭契約，自屬合法。

㈢承前所述，系爭契約既經被上訴人合法解除，則上訴人請求確認系爭契約關係存在，自屬無據。

六、綜上所述，上訴人依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確認系爭契約關係存在，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，即無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　7　　日

民事第十一庭

審判長法　官　李慈惠

法　官　趙雪瑛

法　官　謝永昌

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具

有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　12　　月　　7　　日

書記官　王增華