

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第998號

上訴人 蔡和成

被上訴人 宏普建設股份有限公司

法定代理人 段津華

訴訟代理人 陸正康律師

上列當事人間請求即刻交屋等事件，上訴人對於中華民國111年10月13日臺灣臺北地方法院111年度訴字第3124號第一審判決提起上訴，本院於112年3月14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、上訴人主張：伊於民國103年4月21日偕同第三人蔡冠呈與被上訴人簽訂不動產預定買賣契約書（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）1497萬元之價格，向被上訴人購買其所興建之「宏普AMAX」建案（下稱系爭建案）A12棟4樓預售屋、地下4層編號185號停車位及基地應有部分（其建物、土地及面積等如附表所示，下合稱系爭房地），伊已給付定金及簽約款共150萬元，伊未在看到房屋實體之前，無庸先付款，惟被上訴人在系爭房地完工後，未先通知伊驗屋、交屋，又未參考系爭建案另棟4樓房屋於110年10月18日之成交價格與伊重新議價，即逕通知伊支付工程期款，嗣以伊及蔡冠呈未按期付款為由發函解除契約，其解約不合法，爰依兩造間買賣契約關係，求為命被上訴人應將系爭房地交付給伊之判決。

二、被上訴人則以：系爭房地為預售屋，上訴人及蔡冠呈簽約後只支付定金及簽約金共150萬元，其後均未依通知逐期支付

01 工程期款（即結構體完成款75萬元、外飾完成款75萬元、申
02 請使用執照款75萬元、領取使用執照款60萬元，下合稱系爭
03 期款）。因上訴人及蔡冠呈遲未履行給付系爭期款義務，伊
04 先後於109年12月1日寄發臺北成功郵局第867號存證信函、
05 110年9月6日寄發經原法院公證處認證之110北院認字第5號
06 存證信函，定期催告其等給付系爭期款，上訴人及蔡冠呈逾
07 期未履行，即為給付遲延，伊再於110年10月4日以臺北成功
08 郵局726號存證信函（下稱系爭726存證信函，並與上開109
09 年12月1日存證信函、110年9月6日存證信函，合稱系爭催告
10 函）通知上訴人及蔡冠呈，將依系爭契約第19條第2項約定
11 解除契約及請求按買賣總價15%計算之違約金，上訴人及蔡
12 冠呈仍未提出給付，伊乃以110年11月1日臺北成功郵局775
13 號存證信函（下稱系爭775存證信函）送達上訴人及蔡冠
14 呈，逕依系爭契約第19條第2項約定解除買賣契約關係，並
15 沒收已收價金充當違約金，系爭契約既經合法解除，伊已不
16 負交付房地義務，上訴人無權請求伊點交系爭房地等語，資
17 為抗辯。

18 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，其
19 聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭房地交付予上
20 訴人。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

21 四、上訴人主張系爭房地已完工，被上訴人應先點交房地給其驗
22 屋，及與其重新議價，其在驗屋前尚無需支付系爭期款等
23 語，為被上訴人所否認，並以前詞為辯。經查：

24 (一)系爭契約第4條「付款辦法」第1項、第3項約定：甲方（按
25 指上訴人與蔡冠呈，下同）同意付款辦法按附件一「付款期
26 別明細表」繳付，並於乙方（按指被上訴人，下同）通知繳
27 款期限內，自行向乙方指定之繳款地點或金融機構專戶以現
28 金或即期支票按期如數繳付，乙方通知之每期繳款間隔應在
29 20日以上…。甲方未依期限繳付各期價款貸款差額時…如逾
30 期2個月（含）以上或逾使用執照核發後1個月不繳期款或遲
31 延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內

01 仍未繳者，即為甲方違約，乙方得逕行解除系爭契約，雙方
02 並同意依違約罰規定處理…。另系爭契約第19條第2項則約
03 定：倘甲方有減少價金之要求，或違約不買，或未依期付
04 款，或有任何違反本契約其他約定情事者，經乙方定期催告
05 仍未辦理者，乙方得解除本契約外，並得請求甲方按本契約
06 買賣總價15%（最高不得超過15%）計算之金額作為違約金
07 （但該約定之違約金如超過甲方已繳之價款者，則以已繳之
08 價款為限）予乙方…等情，有系爭契約可參（見原審卷第
09 47、66頁）。是本件買賣雙方於履約時，就付款、催告、解
10 約等相關權利之行使，應循上開約定辦理。

11 （二）上訴人偕同蔡冠呈於103年4月21日與被上訴人締結預售屋買
12 賣契約，約定由上訴人及蔡冠呈以總價1497萬元向被上訴人
13 購買系爭房地；系爭契約第4條「付款方式」及付款期別明
14 細表已載明上訴人及蔡冠呈在系爭建案開工後，應依被上訴
15 人通知之繳納期限，按期繳納結構體完成、外飾完成、申請
16 使用執照、領取使用執照等各階段之工程期款；惟上訴人與
17 蔡冠呈於簽約時交付定金及簽約金共150萬元後，即未再支
18 付後續工程期款、銀行貸款、尾款之事實，有系爭契約及付
19 款期別明細表可參（見原審卷第39至73頁），兩造對此並未
20 爭執（見本院卷第68至69、95頁），堪認屬實。

21 （三）被上訴人先後於109年12月1日、110年9月6日寄發存證信函
22 催告上訴人及蔡冠呈給付系爭期款，上訴人及蔡冠呈逾期未
23 給付，被上訴人再於110年10月4日以系爭726存證信函通知
24 其等將依系爭契約第19條第2項約定解約後，上訴人及蔡冠
25 呈仍未付款，被上訴人再以系爭775存證信函送達上訴人及
26 蔡冠呈表示解除契約等情，則經被上訴人提出上開存證信函
27 及掛號郵件收件回執為證（見原審卷第79至101、105至113
28 頁），上訴人亦不爭執有收到上開存證信函、被上訴人相關
29 催告及解除契約存證信函有寄達蔡冠呈之事實（見本院卷第
30 69、95頁），可徵本件被上訴人經合法催告上訴人及蔡冠呈
31 履行繳納系爭期款義務後，上訴人及蔡冠呈仍未給付，已屬

01 給付遲延，被上訴人再以系爭726存證信函催告上訴人及蔡
02 冠呈履行債務，逾相當期限後，上訴人及蔡冠呈仍未履行，
03 被上訴人依系爭契約第19條第2項約定，逕行解除系爭契
04 約，已生解除之效力。是被上訴人所辯：伊已解除系爭契
05 約，已無義務交付系爭房地給上訴人等語，應屬有據。

06 (四)上訴人雖主張：系爭房地已完工，被上訴人要先通知其辦理
07 交屋程序，等驗屋完畢，包括讓其拍照給銀行看貸款成數多
08 少之後，才會安排如何付尾款，如未做這些程序，就不到付
09 尾款程度，房屋蓋好後要先驗屋是正常程序等語（見本院卷
10 第68、70、95頁）。惟查，本件買賣標的為預售屋，買受人
11 應依系爭契約第4條約定，按定金、簽約金、工程期款、金
12 融貸款、交屋款之階段，依被上訴人通知之期限付款，業如
13 前述，上訴人及蔡冠呈本負有依上開約定逐期付款義務。又
14 系爭契約第14條約定：「於甲方履行本契約全部之義務且乙
15 方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執
16 照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯
17 配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖所示之設施後，應通
18 知甲方進行驗收手續。…甲方如逾期未到場驗收，則視同驗
19 收完成，乙方得逕行通知甲方辦理交屋，甲方絕無異議。」

20 （見原審卷第59至60頁）。系爭契約第15條第1項、第2項則
21 就系爭房地交屋事宜明訂：「（第1項）乙方於甲方履行本
22 契約全部應盡義務並領得使用執照6個月內並完成本戶一切
23 主建物、附屬建物之設備並接通自來水、電力，即應通知甲
24 方進行交屋手續」、「（第2項）本大樓於建造竣工後，於
25 甲方繳清各期款項、工程追加款、代辦之各項費用，及逾期
26 付款之滯納金與完成金融機構貸款手續，且金融機構核撥貸
27 款金額予乙方，並甲方全部履行本契約全部應盡各款義務
28 後，乙方始得交屋於甲方」（見原審卷第60頁），亦徵被上
29 訴人迨至上訴人及蔡冠呈已繳納全部買賣價金（含銀行核撥
30 貸款完畢）完畢、領得使用執照、已接通自來水及電力之
31 後，始須通知上訴人及蔡冠呈辦理驗收。待上訴人完成驗

01 收，繳付一切工程追加款、代辦各項費用後，始得辦理交
02 屋。惟上訴人不爭執其未繳付系爭期款，被上訴人依約自無
03 先令上訴人驗屋之義務。此外，上訴人並未提出其他證據可
04 資證明兩造另有成立買受人未給付買賣價金之前可請求出賣
05 人驗屋，或一旦同建案房屋跌價，被上訴人即有與建案買受
06 人重新議價之合意。則上訴人主張本件要先驗屋、交屋、議
07 價之後才付款云云，實屬無據。

08 (五)上訴人雖另陳述：臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）110
09 年度抗字第102號裁定判其勝訴，其在該抗告事件已要求即
10 刻交屋，自應等被上訴人通知驗屋、交屋後才付款，但被上
11 訴人所寄存證信函並未提到驗屋或貸款手續，係片面違約云
12 云（見本院卷第94頁）。惟查，被上訴人以其寄至上訴人戶
13 籍地臺南市○○區○○路0段000巷00號之存證信函被退回為
14 由，向臺南地院聲請為意思表示之公示送達，經司法事務官
15 裁定准許後，雖為同院法官裁定廢棄原事務官處分，改裁定
16 駁回被上訴人之聲請乙情，固有臺南地院110年度司聲字第
17 383號、110年度抗字第102號裁定可參（見臺南地院補字卷
18 第31至35頁），惟上開裁定結果僅可證明上訴人所稱於104
19 年出國，迄109年底回國為止，未曾收受被上訴人驗屋通
20 知，所以就沒有付錢等語非虛（見本院卷第69頁），仍無從
21 推認本件買賣雙方有約定上訴人及蔡冠呈在繳畢買賣價金之
22 前，即有先請求驗屋、交屋之權利，是上訴人此部分主張，
23 亦無足採。

24 (六)從而，系爭契約經被上訴人於110年11月2日發函通知上訴人
25 及蔡冠呈合法解除後，被上訴人對上訴人已不負交付房地義
26 務，上訴人自無權再依兩造間買賣契約關係請求被上訴人交
27 付系爭房地。

28 五、綜上所述，上訴人依兩造間買賣契約關係，請求被上訴人應
29 將系爭房地交付給其，為無理由，不應准許。原審所為上訴
30 人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予
31 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

01 六、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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 3 月 28 日
06 民事第十八庭

07 審判長法 官 管靜怡

08 法 官 陳 瑜

09 法 官 胡芷瑜

10 正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 （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
14 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
15 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
16 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
17 者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 3 月 28 日

19 書記官 莊智凱

01 附表：

02 一、建物（門牌號碼：新北市○○區○○街000號4樓之6）

03

建號		面積	權利範圍
新北市○○區○○○段0○段00000○號		層次面積：44.28m ² 陽台：6.16m ²	全部
公共設施	新北市○○區○○○段0○段00000○號	8,945.86m ²	290/100,000
	新北市○○區○○○段0○段00000○號（含地下四層185號停車位）	6,790.35m ²	150/27,678

04 二、土地：

05

地號	面積	權利範圍
新北市○○區○○○段0○段00000000地號	3,257.12m ²	291/100,000（內含停車位基地持分1/100,000）