臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第943號

原　　告　葛賢鍵

被　　告　貝特克生物科技有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭瑞山

訴訟代理人　林珪嬪律師

上列當事人間請求寬延買賣流程事件，本院於民國112年12月18日辯論終結，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：原告於民國111年3月27日經由信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋）居間仲介，向被告以新臺幣（下同）4,346萬元購買被告所有桃園市○○區○○段00○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○○街00號9樓）全部及其坐落土地即同段56地號土地應有部分100000分之369（下併稱系爭不動產），兩造並於111年3月27日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定付款方式為簽約款435萬元、完稅款435萬元、交屋款3,476萬元，原告於簽約當日已支付10萬元，並於111年4月11日再支付425萬元，顯見原告確實有履行系爭買賣契約之誠意，惟因新冠肺炎疫情拖延，致原告資金來源之國際專業顧問費用收入因疫情影響，無法適時出國辦理請款、收款作業，而影響原告按系爭買賣契約約定之付款期程付款，此乃屬非可歸責原告之不可抗力因素所致，原告現積極調度資金中，期盼被告能體諒此情，予以寬延買賣流程，爰依民法第227條之2情事變更原則，請求被告寬延系爭買賣契約流程等語。並聲明：系爭買賣契約展延期程。

二、被告則以：系爭買賣契約第4條約定111年5月12日為完稅

日、111年5月31日為最後交屋日，原告於111年4月11日付迄簽約款435萬元後，因原告遲未給付完稅款435萬元，兩造於信義房屋協調下，於111年5月18日簽立買賣補充協議書（下稱補充協議㈠），將系爭買賣契約原約定之完稅日延後至111年5月31日、最後交屋日延至111年6月20日，並約定如因可歸責於一方當事人之事由致遲延交屋，應依系爭買賣契約第10條規定辦理，然原告仍未依補充協議㈠所約定之期日支付剩餘買賣價金，兩造遂於111年7月11日再次協議，被告也再度釋出善意，同意將完稅日再延後至111年12月15日，交屋日延後至111年12月31日，兩造並於111年7月11日再次簽立買賣補充協議書⑵（下稱補充協議㈡）以確認上情。惟原告仍未依補充協議㈡約定於111年12月15日給付完稅款，被告乃於111年12月21日以蘆竹山腳郵局存證號碼115號存證信函（下稱111年催告函）催告原告於函到5日內支付完稅款，若仍逾期未履行，則被告將依法解除契約並沒收原告已支付之價金，原告於收受後仍置之不理，被告再於112年1月11日以蘆竹山腳郵局存證號碼3號存證信函（下稱112年解除函），通知原告依系爭買賣契約第10條第2項第2款約定解除系爭買賣契約之意思表示，並沒收原告已支付之價金435萬元等情，112年催告函業於112年1月17日合法送達原告，系爭買賣契約因而解除，則系爭買賣契約既經被告合法解除，原告再提起本件訴訟請求寬延買賣流程，即屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張以4,346萬元向被告購買系爭不動產，雙方並簽定系爭買賣契約，原告已支付435萬元；後續雙方陸續簽訂補充協議㈠、㈡變更並延長系爭買賣契約所定之完稅日、交屋日；被告因原告遲未給付剩餘價金，乃分別寄發111年催告函、112年解除函予原告，均經原告合法收受等情，業據兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、補充協議㈠、㈡、111年催告函即其回執、112年解除函及其回執等附卷可稽（見本院卷第45-70頁），上開事實，均堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）按依民法第254條規定，債務人遲延給付，須經債權人定相當期限催告其履行，而債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約。債權人所定之催告期限是否相當，應按契約之目的、債權人適時受領給付之利益、債務人為給付之完成期間、社會之一般理性認知、經驗法則等情事，依客觀標準定之。惟債權人催告定有期限而不相當（過短）時，若自催告後經過相當期間，債務人仍不履行者，基於誠實信用原則，應認債權人得依該條規定解除契約（最高法院110年度台上字第965號判決意旨參照）。

（二）經查，關於系爭買賣契約所約定之完稅款、交屋款支付期限，業經兩造分別於111年5月18日、同年7月11日以補充協議㈠、㈡變更展延，依補充協議㈡所示原告至遲應於111年12月15日給付完稅款435萬元，於交屋日即111年12月31日前5個工作日內辦理銀行撥款或直接將交屋款3,476萬元存入履約保證專戶內，惟原告並未依約履行給付，迄今就系爭買賣契約僅支付簽約款435萬元，被告於原告違反補充協議㈡所示完稅款之支付期限後，已於111年12月21日以111年催告函通知原告於函到後5日內給付完稅款，否則將依法解除契約等情事，且原告於111年12月22日收受111年催告函後，至112年1月11日仍未依約支付完稅款；被告遂於112年1月11日再以112年解除函向原告為解除系爭買賣契約之意思表示，且原告已於112年1月17日收受112年解除函等情，亦為原告所不爭執（見本院卷第97頁）。經核被告上開催告期限並未有不相當之情形，且自原告自111年12月22日收受催告通知後，至112年1月11日仍未履行，顯已經過相當期間，足認則被告業已依系爭買賣契約第10條第2項第2款約定先催告原告履行契約，並於原告未履行時，向原告為解除系爭買賣契約之意思表示，應認系爭買賣契約已經被告合法解除，堪予認定。準此，系爭買賣契約既經合法解除，則原告於112年3月1日提起本件訴

訟主張因全球新冠肺炎疫情致籌措資金不及，請求依民法第227條之2情事變更原則規定，延展系爭買賣契約之價金支付期限云云，自屬無據，不應准許。

五、綜上所述，系爭買賣契約業經被告合法解除，詳如前述，則原告依民法第227條之2情事變更原則規定，請求系爭買賣契約展延期程，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　31　　日

民事第二庭　　法　官　陳俐文

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　113　　年　　1　　月　　31　　日

書記官　藍予伶