臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度壢簡字第1113號

原　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
原　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　楊劍合
被　　告　劉淑惠
訴訟代理人　王昧爽律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國108 年1 月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟貳佰壹拾元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

本件原告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：被告於民國100 年7 月15日分別與原告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）簽立「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約）、與原告楊碧玲簽立「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約，以下合稱系爭房地契約），購買原告預售之湯城世紀建案（下稱系爭建案）庚區編號H 棟75號房屋及坐落基地之應有部分（下稱系爭房地），房地總價760 萬元。原告因取得使用執照遲延，被告遂向原告提出損害賠償訴訟，業經本院106 年度訴字第364 號民事判決、臺灣高等法院106 年度上易字第1009號判決確定，判命原告應給付被告新臺幣（下同）93萬1,500 元（下稱前案訴訟）。原告於前案訴訟期間，以被告不依約繳付貸款為由，於106 年7 月20日以台中淡溝第

812 號存證信函（下稱系爭存證信函）向被告解除系爭房地契約，被告應給付系爭房地之總價15％之違約金即114 萬元（計算式：760 萬元x 0.15=114萬元），經抵銷前案訴訟原告敗訴之金額93萬1,500 元，被告應給付原告20萬8,500 元（計算式：114 萬元－93萬1,500 元＝20萬8,500 元），為此，爰依系爭房地契約之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應給付原告總瑩公司20萬8,500 元。（二）被告應給付原告楊碧玲20萬8,500 元。（三）前二項請求，如被告向任一原告已履行給付，於其給付範圍內免給付責任（四）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告雖以系爭存證信函向被告解除系爭房地契約，但原告解約有違誠信原則，不生合法解除之效力，業經前案訴訟判決確定，對本件亦有爭點效之適用。又原告於107年6 月11日寄發存證信函向被告主張抵銷之意思表示前後，被告分別於同年4 月12日及6 月15日寄發存證信函告知原告不同意解除系爭房地契約及抵銷不合法。再者，系爭房屋尚有多處未完工及瑕疵等情，原告違約且尚未派人修繕，被告亦有以存證信函催告原告修繕及指定辦理貸款之時間、地點，原告均未回應，是原告逕行解除系爭房地契約，不生解約效力。況且原告於歷次存證信函中（含系爭存證信函）均未表示被告應繳貸款之金額為何，亦未依約通知被告在何處金融機構辦理貸款、對保手續，其催告顯不合法，亦無法做為解除系爭房地契約之依據等語，資為抗辯，並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張被告於100 年7 月15日與原告簽立系爭房地契約，房地總價760 萬元，原告因系爭建案取得使用執照遲延，業經前案訴訟判決命原告應給付被告93萬1,500 元，業據原告提出本院106 年度訴字第364 號民事判決、臺灣高等法院106 年度上易字第1009號判決等件為憑（見本院卷第5 頁至第17頁反面），並經本院調閱前案訴訟卷宗核閱屬實，且為被

告所不爭執，此部分事實自堪信屬實。

四、原告復主張其得解除系爭房地契約，與前案訴訟被告勝訴金額抵銷後，請求被告給付20萬8,500元，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點為：原告得否解除系爭房地契約，並向被告請求違約金？茲分述如下：

（一）學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第781號裁定意旨參照）。經查，法院固於前案訴訟認定原告解除系爭房地契約無理由，惟前案訴訟法院係審酌106年4月17日、5月16日之存證信函是否已經符合解除系爭房地契約之要件，此有前案訴訟判決在卷可稽（見本院卷第13至14頁），然而本件訴訟原告係主張以106年7月20日之系爭存證信函解除系爭房地契約（見本院卷第18頁正反面），本件訴訟資料與前案訴訟並不相同，是依前揭說明，本件尚無爭點效之適用，本院仍得審酌系爭存證信函是否已經合法解除系爭房地契約，先予敘明。

（二）當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。經查，系爭房屋契約第21條第2項約定：「買方違反第8條第2項規定者…買賣雙方並得解除本合約…」（見本院卷

第76頁）；系爭土地契約第9條則約定：「買方應依本約第3條 繳付各期土地價款，如買方逾期達5日仍未繳清期款…，經賣方以存證信函催繳後7日內仍不繳付者…，視同買方違約，賣方得不經催告解除本合約」（見本院卷第92頁）；而被告於100年7月15日簽立系爭房地契約之同時，亦已簽具契約「委辦貸款約定書」予原告收受，該委辦書約定被告因購買系爭房地，委託原告全權代理所購土地及房屋產權提供設定抵押權，以向金融機構辦理貸款等一切手續，被告並同意按照原告指定之時間、地點備齊所需之證件，交予原告代辦有關貸款之一切手續，並願配合於原告通知時間辦理對保手續等情，此有委辦貸款約定書附卷可參（見本院卷第83至85頁）。綜合上開契約條款之內容，堪認被告在未依約辦理貸款繳付前述買賣價款，並經催告後仍逾期不履行，原告始得依系爭房屋契約第21條第2項、系爭土地契約第9條約定解除系爭房地契約。本件原告係以106年7月20日系爭存證信函通知被告解除契約，該存證信函所提到的台中淡溝480號存證信函，內容是催告被告開立本票（見臺灣高等法院106年度上易字第1009號卷第75至77頁）；台中淡溝591號存證信函則未見原告提出供本院審酌內容，是原告並未舉證其已催告被告應依約辦理貸款，而被告逾期不履行；反觀被告另以107年4月12日國史館郵局193號存證信函催告原告盡速修繕房屋並指定辦理貸款之時間、地點（見本院卷第135至137頁），益見原告尚未催告被告履行辦理貸款義務。綜上各情，原告主張得依系爭房地契約約定解除契約云云，並未舉證以實其說，顯非可採，原告既未合法解除系爭房地契約，則其請求被告給付違約金，即無所據。

五、綜上所述，原告依系爭房地契約之法律關係，請求被告給付原告208,500元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果

不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，確定如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　24　　日

中壢簡易庭　　法　官　陳宏璋

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　108　　年　　1　　月　　24　　日

書記官　張季容