臺灣嘉義地方法院民事判決

108年度訴字第735號

原　　告　蔡好即顏慧珍之繼承人
訴訟代理人　顏伯奇律師
被　　告　北迴建設股份有限公司
法定代理人　馬惠玲
訴訟代理人　韓國銓律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國109 年6 月2 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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠訴外人顏慧珍於民國108 年4 月1 日死亡，原告係顏慧珍之母，亦係其唯一繼承人。緣顏慧珍於107 年7 月26日向被告承購「北迴23.5獨院車庫」建案，即D1土地（坐落嘉義縣朴子市○○○段○○○段000 ○00地號，下稱系爭土地）及其上即將興建之預售屋（編號D10 ，下稱系爭建物），其中土地部分價金新臺幣（下同）3,000,000 元，建物部分價金4,500,000 元（下稱系爭買賣契約），雙方並簽立「D1土地買賣合約書」（下稱系爭合約書一）及「D10 建物買賣合約書」（下稱系爭合約書二）。系爭合約書一、二係聯立合約書，乃系爭合約書二第20條第11款約定系爭合約書一、二互為解除契約之條件，有一解約，另一合約書亦該當此事由。顏慧珍依約先給付建物價金部分之現金，分別於107 年7 月27日給付300,000 元、於107 年8 月31日給付100,000 元、於107 年9 月25日給付100,000 元、於107 年10月31日給付100,000 元、於107 年11月28日給付100,000 元，共計700,000 元，經被告及其法定代理人馬惠玲收訖，有系爭合約書二附件二之付款明細表可證。

㈡依系爭合約書二第12條第1 款之約定，系爭建物預定於108

年5月1日前完成主、附屬建物及必要設施，並以建築主管機關核發使用執照為結構工程之完工日期，此係顏慧珍與被告約定履約期限之約款，乃契約之重要事項，與社會預售屋買賣交易之經驗相符。復依系爭合約書二第21條第1款之約定，乙方（即被告）違約時，甲方（即顏慧珍）得解除本契約。解約時乙方除應將甲方已繳之房屋總價款及遲延利息全部返還甲方外，同時應賠償甲方房屋總價款百分之15之違約金。顏慧珍過世後，原告繼受顏慧珍就系爭買賣契約之權利義務，因系爭建物未於108年5月1日經建築主管機關核發使用執照，可認未如期完工，被告已違反系爭合約書二第12條第1款之履約期限約定，原告依系爭合約書二第21條第1款之約定取得解除權，此一解除權性質上屬約定解除權，應優先於法定解除權適用，且不適用民法第255條關於應先經催告再行使解除權之規定。

㈢原告欲向被告解除系爭買賣契約，於108年5月間，先後寄發存證信函至被告之營業登記地址、接待會館地址，惟均無法送達予被告。於108年6月初，被告委託韓國銓律師為代理人出面協商，然兩造無法達成共識。於108年6月6日，原告寄發朴子海通路郵局29號存證信函（下稱系爭存證信函），經韓國銓律師於108年6月10日收受。於108年8月9日，兩造在嘉義縣政府消費者保護官前之進行消費爭議調解，被告方係由韓國銓律師代理出席，然兩造仍無法達成共識。原告遂以系爭存證信函為解除契約之意思表示，解除系爭買賣契約；縱認韓國銓律師非被告之代理人，為求慎重，仍以本件起訴狀之送達為解除系爭買賣契約之意思表示。

㈣被告於本件有逾期完工情形，詳言之，本件有關結構及結構以外之工程之施工內容，明載於系爭合約書二之附件三中，然依嘉義縣朴子市公所109年3月11日朴市工字第10900026 10號函所檢附之使用執照審查表、系爭建物外觀及內部照片觀之，系爭建物之前院、車庫區並無鋪設任何地磚，大門及門窗均未設置，室內1、2、3、RF樓及浴室內，均未鋪設

地磚，樓梯、牆面、平頂、防水、門窗、衛浴設備、廚具設備、電器設備、供水設備、保全設備亦未配置，均不符合附件三之施工內容，被告自屬未於108 年7 月12日使用執照核發日前完成約定之結構及結構以外之工程，系爭建物顯然逾期完工。另原告分別於109 年4 月16日、109 年4 月21日前往本件建案所在地拍攝照片，只見本件建案之建物上仍搭設鷹架，且聯絡道路仍屬泥土路，大門亦是施工用之鐵製閘門，被告主張系爭建物業已完工，自非可採。

㈤又依系爭合約書二第14條之約定，乙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照，並完成自來水、電力配管及埋設等必要公共設施後，應通知甲方於7 日內進行驗收手續；及第15條第1 款約定，乙方完成本戶一切主建物、附屬建物及領得使用執照，並接通自來水、電力之配管及埋設等必要公共設施後，應於領得使用執照6 個月內通知甲方進行交屋。被告既稱系爭建物於108 年7 月12日完工，即應於108 年7 月19日通知原告驗收，另系爭建物係108 年7 月18日取得使用執照，則被告最遲應於109 年1 月18日前通知原告交屋，然被告均未為之，已屬違約，原告遂以民事準備書狀（三）送達被告時即109 年4 月7 日，為解除契約之意思表示。

㈥被告既有上述違約情形，均符合系爭合約書二第21條第1 款之約定，原告自得解除系爭買賣契約，爰依系爭買賣契約（含系爭合約書一、二）之法律關係，請求被告返還顏慧珍已繳建物價金700,000 元，及違約金675,000 元（計算式：4,500,000 ×15%），合計1,445,000 元。

㈦對被告答辯所為之陳述：

被告陳稱申請使用執照過程因構造與設計圖不符而遲延，然此乃被告之施工缺失導致，與本件無關，亦無法證明原告於108年6月10日解除契約時系爭建物已經完工。被告復稱依系爭合約書二第21條第1 款之約定，必須先催告始得解約云云，然依同條第2 款之約定，有明訂須經催告始得解約等字，

相較之下，第1款並未為相同約定，無需解為須先催告始得解約之意；縱認第1款約定有疑義，系爭合約書二屬定型化契約，依消費者保護法第11條第2項規定，自應為有利於消費者之解釋。被告又稱欲催告原告給付建物價金3,800,000元（扣除顏慧珍業已給付之700,000元）、土地價金3,000,000元，乃依系爭買賣契約所附之代辦貸款委託書，惟本件貸款程序之前置程序（產權未過戶等）未完成，何來辦理貸款，亦即買賣價金與房地登記乃同時履行抗辯之關係，且原告業以系爭存證信函解除系爭買賣契約，被告主張原告未繼續繳納價金而得解除系爭買賣契約，並無可採。

㈧並聲明：

1.被告應給付原告1,445,000元，及自收受起訴狀繕本翌日起至清償日，按年息百分之5計算之利息。

2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

3.訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯略以：

㈠被告與顏慧珍於107年7月26日訂立系爭買賣契約，同時簽立系爭合約書一、二。價金部分，顏慧珍僅先就建物部分先後給付部分價金合計700,000元。嗣顏慧珍於108年4月間過世，原告於同月間多次前往被告之接待會館（位於本件土地及建物旁），向被告法定代理人馬惠玲要求返還顏慧珍已付之價金，但均遭馬惠玲拒絕，顯見原告根本未有按顏慧珍之意思繼續承購之意願。於108年5月27日，原告與馬惠玲、韓國銓律師在接待會館協商後亦未果，因原告申請消費爭議調解，在嘉義縣政府消保官前進行多次消費爭議調解，原告均係以返還買賣價金為要求，後於108年8月9日調解會議上，兩造仍無法達成共識。

㈡系爭合約書二第12條第1款之約定所載日期僅屬預定日期，且被告在108年4月間已完成主、附屬建物及必要設施，並開始向建築主管機關申請核發使用執照，豈料，嘉義縣朴子市公所一再命被告補正缺失、改善，最終認定建物部分於10

8年7月12日完成，現登記在馬惠玲名下，此有被告提出之108年4月1日建物照片、建物所有權狀翻拍照片可參。被告早在預定期限內完成，僅係申請核發使用執照過程並非順遂，致逾前開預定期限，應非可歸責於被告。而前開期限僅屬預定性質，並附有不計入期間之條款，顯見立約當事人之間並無嚴守履行期間之合意，亦無對此期間之重要（契約目的之所在）有所認識，屬一般預售屋買賣契約之條款，自無民法第255條之適用。系爭合約書一、二亦未約定違約之一方，他方得不經催告逕予解除契約，則縱使被告有違約之處（假設語氣），原告仍應先催告；換言之，債務人遲延給付者，債權人並非當然取得契約解除權，除契約當事人另約定得不經催告逕行解除契約及依契約之性質或當事人之意思表示非於一定時期為給付不能達其契約之目的外，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，此觀民法第229條、第254條及第255條之規定自明，則系爭合約書二第12條第1款關於預定完工日期之約定，僅為通常約定履約之期限，並無非於一定時期為給付不能達其契約目的之情形，原告未證明兩造有嚴守交屋期限之合意，本應先向被告催告，否則原告仍不得依民法第255條規定解除系爭買賣契約。再依系爭存證信函（韓國銓律師於108年6月10日收受，並轉達被告）所載，原告依民法第255條不經催告解除契約，而未向被告催告履行契約或定履行期限，並不具有催告效力，應為原告所不爭執，則原告逕以系爭存證信函解除系爭買賣契約，縱使認為被告給付有所遲延，依民法第254條規定，原告仍應定相當期限向被告催告履行契約，原告未如此為之，其解除契約亦不合法而不生解除契約之效力。況原告先後於108年5月2日、108年5月20日（均因招領逾期退回）、108年6月6日寄發存證信函，欲對被告表示解除契約，然被告無法在預定期間內取得使用執照，按其情形非無可原，已如前述，且被告至少在該期限內已將建物完成，原告主張解除契約，並對被告

表示除應返還顏慧珍已付價金外，尚須給付違約金675,000元，其行使債權實背於誠實及信用方法，依民法第148條第2項規定，原告行使其解除契約權，不能認為正當。是以，原告據此解除契約並非合法，其請求解約後返還買賣價金及房屋總價款百分之15之違約金，自屬無據。

㈢原告主張被告未依系爭合約書二第14條、第15條第1款約定通知原告進行驗收、交屋，其依系爭合約書二第21條第1款約定主張被告違約，並以此為由主張解約云云，同樣未先向被告催告，其解除契約之通知自非合法（理由同前）。實則原告屢次於與被告協商、調解時，均表示不願繼續購買並要求被告退款，被告本可不予理會並向原告催繳後續價金以及沒收已付價款，但於心不忍想繼續與原告溝通，但原告始終不想繼續購買，且提起本件訴訟，被告亦無法再與原告進行驗收、交屋程序，始會延宕至今。

㈣系爭合約書二第12條第1款約定之完工日期僅屬預定日期，已如前述，況被告於108年4月間已完成主、附屬建物及必要設施，開始向建築主管機關申請核發使用執照，此由上開朴子市公所109年3月11日函文內容可知。而被告所指完成「主、附屬建物及必要設施」，乃指建築主管機關核發使用執照所需審核之結構工程而言，否則何須於該條中約定以「建築主管機關核發使用執照日為結構工程之完工日期」，而不以「附件三」建材設備表所定為準，屬業界之常態。從而，被告並無原告所指未依約如期完成之情事，實則被告在取得系爭建物使用執照前後，已陸續完成鋪設、設置附件三所示建材。另就原告提出分別於109年4月16日、109年4月21日拍攝之照片部分主張被告未完工云云，然照片中鷹架部分係就其他建物再作二次施工，聯外道路係因尚有工程車進出，故先將地磚移除。

㈤有關代辦貸款之約定，乃為被告與顏慧珍間之委任關係，因顏慧珍過世，委任關係當然消滅，如附件四之代辦貸款委託書已不存在，被告更無法代原告向金融機構申貸，惟原告給

付剩餘價金（建物3,800,000元、土地3,000,000元）之義務仍存在，原告所稱貸款程序之前置程序（產權未過戶）未完成，何來辦理貸款等語，實屬無據。故被告以109年2月10日民事答辯狀向原告催告限期至同年3月1日前給付，被告已給予原告相當時間仍未見其給付，被告以109年4月29日民事答辯四狀再向原告通知解除系爭契約之意思表示，自屬合法有據。

㈥並聲明：

1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利之判決，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠訴外人顏慧珍於107年7月26日向被告承購系爭土地及系爭建物，其中土地部分價金3,000,000元，建物部分價金4,500,000元，雙方簽立系爭合約書一、二。系爭合約書一、二係聯立合約書，系爭合約書二第20條第11款約定系爭合約書一、二互為解除契約之條件，有一解約，另一合約書亦該當此事由。顏慧珍依約先給付建物價金部分之現金，分別於107年7月27日給付300,000元、於107年8月31日給付100,000元、於107年9月25日給付100,000元、於107年10月31日給付100,000元、於107年11月28日給付100,000元，共計700,000元，經被告及其法定代理人馬惠玲收訖，嗣顏慧珍於108年4月1日死亡，原告係顏慧珍之母，亦係其唯一繼承人。而系爭建物使用執照於108年7月12日核發，被告於108年7月19日領取系爭建物使用執照，系爭建物於109年1月2日登記為馬惠玲所有之事實，有系爭合約書一、二、戶籍謄本、建物所有權狀、使用執照附卷可稽（見本院卷第13、15、65、122頁、第148至152頁，第298至345頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡原告主張：依系爭合約書二第12條第1款之約定，系爭建物預定於108年5月1日前完成主、附屬建物及必要設施，並

以建築主管機關核發使用執照為結構工程之完工日期，此係顏慧珍與被告約定履約期限之約款，乃契約之重要事項，依系爭合約書二第21條第1 款之約定，被告違約時，顏慧珍得解除本契約。因系爭建物未於108 年5 月1 日經建築主管機關核發使用執照，可認未如期完工，被告已違反系爭合約書二第12條第1 款之履約期限約定，原告依系爭合約書二第21條第1 款之約定取得解除權，故原告於108 年6 月6 日以朴子海通路郵局000029號存證信函、108 年11月12日起訴以起訴狀向被告表示解除系爭買賣契約云云，然被告抗辯：原告未經催告，且系爭合約書二第12條第1 款之約定所載日期僅屬預定日期，且被告在108 年4 月間已完成主、附屬建物及必要設施。被告早在預定期限內完成，僅係申請核發使用執照過程並非順遂，致逾前開預定期限，應非可歸責於被告。而前開期限僅屬預定性質，並附有不計入期間之條款，顯見立約當事人之間並無嚴守履行期間之合意，亦無對此期間之重要（契約目的之所在）有所認識，屬一般預售屋買賣契約之條款，自無民法第255 條之適用，原告解除契約並不合法等語。經查：依系爭合約書二第12條第1 項約定：本預售屋之房屋建築工程應在107 年5 月1 日前開工，而於預定108 年5 月1 日前完成主、附屬建物及必要設施，並以建築主管機關核發使用執照日為結構工程之完工日期，但有左列情事之一者，其期間不計入前開天數・・・・等語，有系爭合約書二附卷可稽，是依上開規定，系爭合約書二第12條第1 項之約定所載日期僅屬預定日期，且附有不計入期間之條款，並非依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，是原告主張：108 年5 月1 日係顏慧珍與被告約定明確期限之條款云云，並無可採。又系爭建物使用執照於108 年7 月12日核發，並於109 年1 月2 日登記為馬惠玲所有，已如上述，系爭建物已完工無訛。從而，原告於108 年6 月6 日之朴子海通路郵局000029號存證信函、108 年11月12日之起訴狀以被告未於108 年5 月1 日前完

成主、附屬建物及必要設施，並以建築主管機關核發使用執照為結構工程之完工日期為由，向被告表示解除系爭買賣契約，因被告並未違約，不生解除契約之效力。

㈡原告主張：依系爭合約書二第14條之約定，乙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照，並完成自來水、電力配管及埋設等必要公共設施後，應通知甲方於7日內進行驗收手續；及第15條第1款約定，乙方完成本戶一切主建物、附屬建物及領得使用執照，並接通自來水、電力之配管及埋設等必要公共設施後，應於領得使用執照6個月內通知甲方進行交屋。被告既稱系爭建物於108年7月12日完工，即應於108年7月19日通知原告驗收，另系爭建物係108年7月19日取得使用執照，則被告最遲應於109年1月19日前通知原告交屋，然被告均未為之，已屬違約，原告遂以民事準備書狀（三）送達被告時即109年4月7日，為解除契約之意思表示云云，然被告抗辯：原告未經催告，且原告屢次於與被告協商、調解時，均表示不願繼續購買並要求被告退款，又提起本件訴訟，被告亦無法再與原告進行驗收、交屋程序等語。經查，系爭建物使用執照於108年7月12日核發，被告於108年7月19日領取系爭建物使用執照，已如上述，然原告在108年5、6月間已向被表示解除系爭買賣契約，有存信函附卷可稽（見本院卷第75至87頁），且原告在本件起訴前，因聲請返還價金，向嘉義縣政府聲請解，兩造於108年8月9日經解不成立，有嘉義縣政府108年8月12日府行法字第1080176025號函及所附會議記錄附卷可稽（見本院卷第91至93頁），顯見原告早已表明無意購買系爭房地且不繳納剩餘價金，則被告因原告無意購買系爭房地且不繳納剩餘價金，自得不通知原告驗收、交屋，是被告未通知原告驗收、交屋，並無可歸責事由，自難認被告違約。從而，原告以被告未通知原告驗收、交屋為由，以民事準備書狀（三）送達被告時即109年4月7日，為解除契約之意思表示，不生解除契約之效力。

㈣綜上所述，原告對被告表示解除系爭買賣契約，因被告未違約，不生解除契約之效力。從而，原告請求被告給付原告1,445,000元，及自收受起訴狀繕本翌日起至清償日，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審核結果，均不足以影響判決結果，爰不一一論述，附此敘明。

五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　16　　日

民三庭法　官　黃茂宏

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　16　　日

書記官　官佳慧