臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第753號

原　　告　林靖瑩
　　楊宸銘
共　　同
訴訟代理人　許朝財律師
被　　告　馥華開發建設股份有限公司
法定代理人　周俊文
被　　告　陳金鐘
共　　同
訴訟代理人　周逸濱律師
　　謝宜霓律師
　　魯忠翰律師

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國108 年6 月25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、原告起訴之主張

（一）原告林靖瑩、楊宸銘（以下合稱原告，分則以姓名稱之）於民國102 年9 月12日分別與被告馥華開發建設股份有限公司（以下與陳金鐘合稱被告，分則以馥華公司、陳金鐘稱之）簽立房屋預定買賣契約（下稱系爭房屋買賣契約）購買新北市○○區○○段「馥華原鄉」預售案B2棟9 樓及14樓房屋，並分別與陳金鐘簽立土地預定買賣契約（下稱系爭土地買賣契約）購買該等房屋坐落之土地（以下將原告向被告購買之所有不動產合稱系爭房地），且於105 年11月10日辦理交屋。原告委由訴外人居安心科技檢驗公司（下稱居安心公司）人員會同驗屋，惟驗屋結果瑕疵甚多，馥華公司執行驗屋人員乃當場承諾於2 周內修復。然馥華公司未依承諾完成修復，直至106 年1 月5 日馥華公司

始向原告表示願以折價方式由原告自行修繕瑕疵，但雙方未達成折價之協議。馥華公司經理即訴外人劉邦禮另於106年1月26日以簡訊告知林靖瑩系爭房地之地磚工程預計於106年2月6日施作，並於同年月19日完成；然劉邦禮又於同年月20日告知修繕工程施工不良而需再延一周。原告乃於106年2月23日以存證信函向馥華公司主張解除買賣契約及請求損害賠償，馥華公司遂於103年3月15日以存證信函通知原告於106年4月3日至系爭房地進行複驗，因原告已委任居安心公司驗收而未到場，然被告至今仍未提出居安心公司之驗收報告。

（二）原告於106年3月12日委由訴外人彭炯瑋出面協調，直至107年3月彭炯瑋告知仍在協調中，原告卻於107年7月6日收受被告之律師函稱「…除室內有重大瑕疵明顯不能使用外，買方不得以公共設施未完成或其他理由，拒絕或延遲辦理交屋、或不履行付款義務…」，惟依系爭房屋買賣契約之約定，被告於未完成瑕疵修繕前，原告得主張拒絕交屋。另原告已依系爭房屋買賣、土地買賣契約之約定辦理完成金融機構之對保手續，原告並無任何無理拒絕給付或遲延付款之情事。被告於107年8月3日逕以存證信函解除兩造間買賣契約，應不生解除之效力。惟因被告一直未能修繕瑕疵，且一再以律師函要求原告給付銀行貸款與交屋款，及為解約之意思表示，顯構成系爭房屋買賣契約第26條第1項所定「賣方違約不賣」之情事，原告乃於107年9月3日依該條約定以律師函向被告解除系爭房屋買賣、土地買賣契約，被告已於107年9月4日收受律師函，故兩造間之買賣契約已於107年9月4日解除。原告爰就馥華公司部分依系爭房屋買賣契約第26條第1項之約定，就陳金鐘部分依系爭土地買賣契約第14條第1之約定提起本訴。

（三）請求之項目及金額

1.林靖瑩部分：已繳而尚未返還之房屋價款新臺幣（下同）

1,119,000 元、違約金1,119,000 元；已繳之土地價款1,240,000 元、違約金1,240,000 元。

2.楊宸銘部分：已繳而尚未返還之房屋價款1,138,500 元、違約金1,138,500 元；已繳之土地價款1,260,000 元、違約金1,260,000 元。

（四）聲明：

1.馥華公司應給付林靖瑩2,238,000 元，及其中1,119,000 元自105 年9 月27日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息、暨其中1,119,000 元自107 年9 月11日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息。

2.馥華公司應給付楊宸銘2,277,000 元，及其中1,138,500 元自105 年9 月27日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息、暨其中1,138,500 元自107 年9 月11日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息。

3.陳金鐘應給付林靖瑩2,480,000 元，及其中1,240,000 元自102 年9 月13日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息、暨其中1,240,000 元自107 年9 月11日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息。

4.陳金鐘應給付楊宸銘2,520,000 元，及其中1,260,000 元自102 年9 月13日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息、暨其中1,260,000 元自107 年9 月11日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息。

5.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告之答辯

（一）原告簽立系爭房屋買賣、土地買賣契約後，遲未依約辦理貸款相關事宜，致被告未能收訖買賣款項。馥華公司多次通知原告辦理對保及驗收，亦曾寄發存證信函請原告儘速繳付款項，惟原告藉故拖延支付款項之期程，甚至解除契約。被告於107 年6 月29日以律師函催告原告依約履行義務，原告仍未配合辦理；被告遂於同年8 月3 日以存證信函解除系爭房屋買賣、土地買賣契約，並依契約之約定沒

收部分價金作為違約金後，於同年10月22日將剩餘款項退還與原告。

（二）系爭房屋買賣契約、土地買賣契約第13期價款即金融機構貸款與第14期價款即驗收完畢後始須給付之交屋款分屬二事，原告稱房屋瑕疵拒絕履行銀行貸款，應為混淆二者付款條件。況且，縱令系爭房地確有瑕疵，該等瑕疵亦非重大而無影響結構或居住安全之疑慮，被告亦未曾拒絕修補該等瑕疵，自不容原告據此解除契約。

（三）聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

（一）兩造於102 年9 月12日簽立系爭房屋買賣、土地買賣契約，由原告向被告購買系爭房地，與本件相關之契約約定內容詳附表一、二所示；原告已依約按期繳付房屋第1 至12期價款及土地第1 期價款，然尚未繳付房屋第13期價款（銀行貸款）3,520,000 元及第14期價款（交屋款）200,000 元、土地第2 期價款（銀行貸款）12,000,000元；原告於105 年11月10日委託居安心公司驗屋，認為系爭房地有牆面油漆不順、地坪及牆面二丁掛磚填縫不實、壁磚破裂、門扇及窗戶刮痕、地坪磁磚高低差、天花板裂痕等瑕疵需改善，經被告處理後，原告仍認尚有瑕疵；原告於106 年2 月23日發存證信函與馥華公司，以上開瑕疵未改善為由解除系爭房屋買賣契約；被告於107 年6 月29日委由律師發函原告，催告原告於文到7 日內給付房屋第13期款及土地第2 期款；被告復於107 年8 月3 日發存證信函與原告，再次催告原告於文到7 日內繳清價款，否則逕以此存證信函作為解除契約之意思表示，並將依約沒收違約金；原告則於107 年9 月3 日委由律師發函被告，以房屋瑕疵未完成修繕，且被告表示解約，而構成「賣方違約不賣」情事為由解除系爭房屋買賣、土地買賣契約等情，有系爭

房屋買賣、土地買賣契約、居安心公司驗屋報告、存證信函、律師函、客戶合約收款狀況表可證，首堪認定。

（二）原告於106年2月23日解除系爭房屋買賣契約，其理由為系爭房地有驗屋瑕疵，且馥華公司未予改善。惟依系爭房屋買賣契約第23條、第26條約定，僅系爭房地有「未經處理之海砂、輻射鋼筋、鋼骨」等相關瑕疵之情形時，原告始得解除系爭房屋買賣契約。而觀諸原告委由居安心公司出具之驗屋報告所載驗屋結果，系爭房地並無與海砂、輻射鋼筋、鋼骨有關之瑕疵，原告自不得依系爭房屋買賣契約第23條、第26條約定解除系爭房屋買賣契約。又民法第359條規定，買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。系爭房地雖有牆面油漆不順、地坪及牆面二丁掛磚填縫不實、壁磚破裂、門扇及窗戶刮痕、地坪磁磚高低差、天花板裂痕等瑕疵。然本件買賣之標的為不動產，價值不斐，且上述瑕疵尚未達不能完全修復之程度，亦與建物結構安全無涉。是衡諸本件買賣之標的種類、價金數額、瑕疵程度，若許原告以上述瑕疵解除系爭房屋買賣契約，將顯失公平。故原告於106年2月23日解除系爭房屋買賣契約，應不生解除之效力。

（三）被告於107年8月3日以原告未繳納房屋第13期價款、土地第2期價款為由，發函被告解除系爭房屋買賣、土地買賣契約。惟依系爭房屋買賣契約第9條第4項及系爭土地買賣契約第6條第4項約定，原告應於「抵押權設定完成日起3日內」給付房屋第13期價款、土地第2期價款；換言之，須待抵押權設定完成日起3日之後，原告仍未繳付房屋第13期價款、土地第2期價款，始生給付遲延情事。而證人即承辦原告購屋貸款申請案之玉山商業銀行人員陳彥志於本院審理時證稱：原告申貸雖已獲准並交付抵押權設定同意書與玉山商業銀行，但須待買方取得系爭房地所

有權並辦理抵押權設定之後，再經買方同意才會撥款，通常所有權移轉登記及抵押權設定會一次遞件申辦，但因兩造就屋況尚未達成共識，原告不同意撥款，經兩次展延2次後，玉山商業銀行最後將對保文件及設定文件均返還原告等語（見本院卷二第61至64頁）；可知系爭房地買賣之抵押權設定尚未完成，則依兩造之約定，原告給付房屋第13期價款、土地第2 期價款之條件自未成就。再者，依系爭房屋買賣契約第14條第3 項、系爭土地買賣契約第8 條第4 項約定，所有權移轉登記事項係由賣方即被告指定之地政士辦理；而被告並未以原告「未配合賣方辦理產權移轉、貸款抵押設定」作為解約事由，復未主張原告有何妨礙系爭房地所有權移轉登記手續之行為，遑論舉證證明之，故難認此抵押權設定尚未完成之條件不成就，係出於原告之不正當行為所致。參以被告主張交屋事項僅與房屋第14期價款有關，與房屋第13期價款、土地第2 期價款無涉，而有先後之別，益徵兩造就屋況瑕疵之意見分歧，並非被告尚未完成抵押權設定或所有權移轉登記之正當原因。從而，原告既無系爭房屋買賣契約第26條第2 項、系爭土地買賣契約第14條第2 項所定「不按照契約約定之日期付款」情事，被告於107 年8 月3 日以原告未給付房屋第13期價款、土地第2 期價款為由解除系爭房屋買賣、土地買賣契約，應不生解除之效力。

（四）原告於107 年9 月3 日以馥華公司有「賣方違約不賣」及系爭房地瑕疵仍未改善等情事為由，依系爭房屋買賣契約第26條第1 項、系爭土地買賣契約第17條約定，解除系爭房屋買賣、土地買賣契約。惟原告主張之屋況瑕疵，並不足以作為解約事由，已如前述。又單純未依原告要求改善屋況瑕疵，與馥華公司是否不賣，應屬二事；換言之，不能逕以馥華公司改善後之結果不如原告所期待，便謂原告已無出賣意願。又解除權之行使，固有使契約效力溯及消滅之效果，但仍須符合契約約定事由或法定要件，始生解

除效力；是契約一方行使解除權之情形，僅得謂其於契約經合法解除之情形下，無履約意願而已，尚難單以其行使解除權之舉，擴大解釋為其無論如何均無履約之意願。本件賣方即被告雖認為買方即原告有違約情事，並於107年8月3日行使解除權，外觀上雖有欲使系爭房屋買賣、土地買賣契約失效之意思，但此僅限於契約經合法解除之情形。而原告解除系爭房屋買賣、土地買賣契約不符解除要件，應僅不生解除效力而已，不得執此即謂被告有何「違約」不賣情事。是原告於107年9月3日解除系爭房屋買賣、系爭土地買賣契約，不符爭房屋買賣契約第26條第1項、系爭土地買賣契約第17條約定，亦不生解除效力。

（五）從而，原告先後2次解除系爭房屋買賣、土地買賣契約既然均不生解除效力，其自不得依系爭房屋買賣契約第26條第1項、系爭土地買賣契約第14條第1項約定，請求被告返還已繳之房屋價金及違約金。

四、綜上所述，原告依系爭房屋買賣契約第26條第1項、系爭土地買賣契約第14條第1項約定，請求馥華公司給付林靖瑩2,238,000元及遲延利息、給付楊宸銘2,277,000元及遲延利息，並請求陳金鐘給付林靖瑩2,480,000元及遲延利息、給付楊宸銘2,520,000元及遲延利息，均無理由，應予駁回；其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　23　　日

民事第三庭　　法　官　林琮欽

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　　108　　年　　7　　月　　23　　日

書記官　李佳寧

附表一

系爭房屋買賣契約
第九條　金融機構貸款之約定 一、買方預定辦理貸款金額計新臺幣參佰伍拾貳萬元整。買方應於金融機構對保同時，開立同額之本票交付賣方作為付款擔保，且於本票上註明「禁止背書轉讓」（不需以金融機構貸款給付本款項者，亦必須交付同額之本票予賣方作為付款擔保），賣方於本期金融機構貸款金額收到時，退還該本票。如買方未依約履行付款義務時，賣方得將該本票向法院聲請強制執行。 四、本筆金融機構貸款為本契約之期款，並非交屋款，買方同意將本筆貸款於抵押權設定完成日起三日內撥付予賣方，除房屋有輻射鋼筋、未經處理之海砂或房屋現況經修繕後，仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵不堪居住外，買方不得通知金融機構暫停、遲延或終止撥付貸款予賣方。 （其餘各項省略）
第十四條　房屋所有權移轉登記 三、房屋所有權移轉登記，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳付各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲廷利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。 （其餘各項省略）

（續上頁）

第二十三條　品質保證

一、賣方保證建造本社區之材料不含未經處理之海砂、有損建築結構安全或有害人體安全之輻射鋼筋、鋼骨，並於交屋後，將混凝土及鋼筋、鋼骨供應廠商所出具之預拌混凝土品質保證書及鋼筋幅射出產品質保證書，交予買方留存。

二、賣方如有違反前項之情形，雙方同意依第二十六條「解約及違約之罰則」規定處理。

第二十六條　解約及違約之罰則

一、賣方違約不賣或於買方付清價款後，無故不履行移轉登記義務或有其他本契約約定解約事由時，買方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，買方有效解約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款加計償款法定利息退還予買方外，並應同時賠償房屋總價款百分之十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限
。

二、買方違約不買或不按照契約約定之日期付款，或未配合賣方辦理產權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本契約任何條款之情事者，除本契約另有約定解約條件外，經賣方催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：

（一）賣方得自買方已繳之價款中沒收本契約房屋總價款之百分之十五為違約金，但若買方所繳之價款未達本契約房屋總價之百分之十五時，則以買方已繳價款為限
。

（續上頁）

（二）本戶房屋如已辦理產權移轉者，買方應於賣方指定期限內，備齊有關書類證件蓋章，將所有權移轉登記返還賣方，並由買方負擔所需之一切稅費及各項費用，絕無異議。

三、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第三十條　契約連帶關係

買方與本基地之所有權人陳金鐘所簽立之「土地預定買賣契約書」，和本契約有不可分之依存關係，買方同意如違反「土地預定買賣契約書」之約定時，視同違反本契約之約定。如買方喪失「土地預定買賣契約書」之權利時，亦喪失本契約之權利，二者契約有終止或解除者，另一契約效力亦同。

附表二

系爭土地買賣契約

第六條　金融機構貸款之約定

一、買方預定辦理貸款金額計新臺幣壹仟貳佰萬元整。買方應於金融機構對保同時，開立同額之本票交付賣方作為付款擔保，且於本票上註明「禁止背書轉讓」（不需以金融機構貸款給付本款項者，亦必須交付同額之本票予賣方作為付款擔保），賣方於本期金融機構貸款金額收到時，退還該 本票。如買方未依約履行付款義務時，賣方得將該本票向法院聲請強制執行。

四、本筆金融機構貸款為本契約之期款，並非交屋款，買方同意將本筆貸款於抵押權設定完成日起三日內撥付予賣

（續上頁）

方，除與本土地共同設定之房屋有輻射鋼筋、未經處理之海砂或房屋現況經修繕後，仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵不堪居住外，買方不得通知金融機構暫停、遲延或終止撥付貸款予賣方。 （其餘各項省略）
第八條　土地所有權移轉登記 三、土地所有權移轉登記，由賣方指定之地政士辦理，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳付各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之二單利計算遲廷利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。 （其餘各項省略）
第十四條　解約及違約之罰則 一、賣方違約不賣或於買方付清價款後，無故不履行移轉登記義務或有其他本契約約定解約事由時，買方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，買方有效解約時，賣方除應將買方已繳之房屋價款加計償款法定利息退還予買方外，並應同時賠償房屋總價款百分之十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限 二、買方違約不買或不按照契約約定之日期付款，或未配合賣方辦理產權移轉、貸款抵押設定、不動產點交或違反本契約任何條款之情事者，除本契約另有約定解約條件

（續上頁）

外，經賣方催告後仍不履行時，賣方得解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，解約後依下列方式辦理：

（一）賣方得自買方已繳之價款中沒收本契約房屋總價款之百分之十五為違約金，但若買方所繳之價款未達本契約房屋總價之百分之十五時，則以買方已繳價款為限。

（二）本戶房屋如已辦理產權移轉者，買方應於賣方指定期限內，備齊有關書類證件蓋章，將所有權移轉登記返還賣方，並由買方負擔所需之一切稅費及各項費用，絕無異議。

三、買賣雙方當事人除依前二項之請求外，不得另行請求其他損害賠償。

第十七條　契約連帶關係

買方與本基地之所有權人馥華開發建設股份有限公司所簽立之「房屋預定買賣契約書」，和本契約有不可分之依存關係，買方同意如違反「房屋預定買賣契約書」之約定時，視同違反本契約之約定。如買方喪失「房屋預定買賣契約書」之權利時，亦喪失本契約之權利，二者契約有終止或解除者，另一契約效力亦同。