# 臺灣桃園地方法院民事判決

108年度簡上字第155號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
上　訴　人　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　林坤賢律師
　　邱華南律師
被　上訴人　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，上訴人對於民國108 年1 月24日本院中壢簡易庭107 年度壢簡字第1113號第一審判決提起上訴，本院於民國109 年2 月4 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

壹、程序方面：

按簡易訴訟程序第二審當事人不得提出新攻擊或防禦方法，但事實發生於第一審法院言詞辯論終結後者，不在此限，民事訴訟法第436 條之1 第3 項、第447 條第1 項第2 款定有明文。上訴人於本院提出其已以民事上訴理由狀繕本之送達（見本院卷第191 至198 頁），為向被上訴人請求繳納14至21期之期款意思之通知，固屬於第二審提出之新攻擊方法。惟上訴人此部分主張之事實，既係發生於第一審法院言詞辯論終結後者，揆諸上揭法律規定，自應准許其提出。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人於民國100 年7 月15日與上訴人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）、與上訴人楊碧玲簽立「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約，並與系爭房屋契約合稱系爭房地契約），購買上訴

人預售之湯城世紀建案庚區編號H棟75號房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地之應有部分（下與系爭房屋合稱系爭房地），總價新臺幣（下同）760萬元。嗣因上訴人迄至105年11月10日始取得使用執照，有所遲延，被上訴人遂向上訴人提出損害賠償訴訟，經本院106年度訴字第364號民事判決及臺灣高等法院106年度上易字第1009號判決命上訴人應給付被上訴人93萬1,500元確定（下稱前案訴訟）。而因被上訴人未依約給付系爭土地契約所訂之各期期款，亦未給付系爭房地之尾款，上訴人已分別於：⑴106年4月17日以台中淡溝郵局346號存證信函；⑵106年5月16日以同上郵局480號存證信函；⑶106年6月17日以同上郵局591號存證信函；⑷106年7月20日以同上郵局812號存證信函；⑸107年3月16日以臺中英才郵局436號存證信函；⑹107年3月20日以同上郵局540號存證信函；⑺107年6月11日以台中淡溝郵局375號存證信函（下以號碼稱各存證信函）分別對被上訴人催告繳納價金未果而加以解除系爭房地契約。是被上訴人依約即應給付上訴人系爭房地總價15%之違約金114萬元予上訴人，上訴人以此金額抵銷前案訴訟敗訴之金額93萬1,500元後，被上訴人尚應給付上訴人20萬8,500元。爰依系爭房地契約之法律關係，求為判決㈠被上訴人應給付上訴人總瑩公司20萬8,500元。㈡被上訴人應給付上訴人楊碧玲20萬8,500元。㈢前2項請求，如被上訴人向任一上訴人履行給付，於其給付範圍內免除向另一上訴人給付之義務等語。

二、被上訴人則以：上訴人解除系爭房地契約有違誠信原則，不生合法解除之效力，業經前案訴訟認定無誤，於本件有爭點效之適用。又伊未收受591號存證信函，且已付清自備款180萬元，上訴人則未依約定方式通知伊繳納期款，不可歸責於伊。另尾款之銀行貸款手續未能完成，係上訴人未依約指定辦理貸款之時間、地點所致。再者，系爭房屋尚有多處未完工及瑕疵，上訴人迄未修繕，本身已有違約。基上所陳

，上訴人不得主張解除契約後請求違約金等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人各20萬8,500元，如被上訴人向任一上訴人為給付時，於其給付範圍內免除向另一上訴人之給付義務。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

四、經查，上訴人主張兩造於100年7月15日簽立系爭房地契約，由被上訴人以總價760萬元向上訴人購買系爭房地，嗣因上訴人遲延取得使用執照，經前案訴訟判命其應給付被上訴人93萬1,500元之事實，業據其提出本院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號民事判決附卷可稽（見原審卷第5頁至第17頁反面），且為被上訴人所不爭執，自堪信屬實。又被上訴人稱其已付清自備款180萬元乙節，亦為上訴人所不爭執，同堪信屬實。

五、次查，上訴人主張其得解除系爭房地契約，與前案訴訟被上訴人勝訴金額抵銷後，請求被上訴人給付20萬8,500元之部分，則為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審究者，厥為：上訴人得否解除系爭房地契約？爰論述如下：

（一）依系爭土地契約第3條約定：土地總價為456萬元整，其付款辦法應依附件㈠土地付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單7日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清。如買方逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日2/10000單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，買方逾期未繳之款項，經賣方以存證信函或其他書面催繳後7日內仍未繳者，雙方同意依第9條違約之處罰規定處理。如賣方未依已完成之工程進度定付款明細表者，買方得於工程全部完工時一次支付之；第9條約定：雙方同意於本合約簽訂後，買方應依本約第3條繳付各期土地價款，如買方逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日2/1000 0

滯納金，上項滯納金應在補繳期款時一併繳付，但如逾2個月以上或逾使用執照核發1個月仍未繳付，經賣方以存證信函催繳後7日內仍不繳付者或買方於簽約後不買時，則視同買方違約，賣方得不經催告解除本合約，因本約之解除，其另訂之房屋預定買賣合約書亦同時無條件解除，賣方得沒收土地總價款15%計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳款為限等內容可知，依系爭土地契約之上開約定內容可知，須被上訴人接獲上訴人之書面繳款通知單，通知繳納土地付款明細表所定之期款後7日內，依書面繳款通知單指定之地點及方式以現金或即期票據如數繳清；如逾2個月以上或逾使用執照核發1個月仍未繳付，須經上訴人以存證信函催繳後7日內仍不繳付者或被上訴人簽約後不買時，始得發生「視同買方違約，賣方得不經催告解除本合約，因本約之解除，其另訂之房屋預定買賣合約書亦同時無條件解除，賣方得沒收土地總價款15%計算之金額」之法律效果。

（二）就上訴人主張其曾以346號、480號存證信函送達被上訴人以解除系爭房地契約之事實，業經前案訴訟於判決理由中本於兩造辯論之結果認定上訴人此部分解除系爭房地契約為無理由，是依爭點效理論，上訴人自不得再於本件訴訟就此部分為相反之主張，故上訴人此部分之主張，自無可採〈此部分理由並引用原判決第3頁四、（一）第1至10行之記載〉。

（三）經查，上訴人固主張其已於106年6月17日以591號存證信函通知被上訴人繳納系爭土地契約附件㈠土地付款明細表所載之期款24萬元。惟此情已為被上訴人所否認，並辯稱其從未收受591號存證信函等語。而查，591號存證信函所寄送之地址係新北市○○區○○路○○號，有此存證信函之記載可稽（見本院卷一第53頁），而此地址雖係被上訴人於交付上訴人之本票上所載之地址，且為被上訴人交付本票當時之戶籍地址，業經被上訴人自陳在卷（見本院

卷第217頁準備程序筆錄）。然系爭土地契約第11條第2項約定：「通信地址：買賣雙方相互間所為之洽商、徵詢或通知辦理事項，均以書面按本合約所載之地址郵寄為準。如因拒收或無法送達遭致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日，如任何一方遇有地址變更時，應以書面通知另一方，否則一切責任由違反此約之一方自行負責。」。可知本件兩造因系爭土地契約所需為之洽商、徵詢或通知辦理事項，均應以契約上所載之地址為準。而被上訴人在系爭土地契約上所載之地址為新北市中和區郵政信箱544號（見本院卷一第169頁），並非591號存證信函所載之寄送地址，是依系爭土地契約第11條第2項之約定，難認此591號存證信函已生送達效力。況查，上訴人就591號存證信函確有效送達被上訴人乙節，亦未提出類如被上訴人親自簽收之掛號郵件收件回執等證據以資證明屬實，是被上訴人所辯其未收受591號存證信函之部分，即堪信為真實。則上訴人主張其以591號存證信函之送達，作為踐行系爭土地契約第3條、第9條所約定「被上訴人接獲上訴人書面繳款通知單」要件之證明，即不可採。上訴人再進而主張其得逕行解除系爭房地契約並向被上訴人請求違約金，更難認有據。

（四）次查，上訴人所主張其於591號存證信函寄發後，又陸續以812號、540號、375號存證信函對被上訴人解除系爭房地契約之事實，固據提出上開存證信函影本為證（見本院卷一第55至57、59、60頁），惟812號存證信函之內容係指稱其前以591號存證信函催告被上訴人給付價金而未給付，故系爭房地契約已經解除等語；540號存證信函則僅泛稱其已多次通知被上訴人繳納價金未果，故解除契約等語；375號存證信函則重申上訴人已以540號存證信函解除契約，故請求給付違約金等語。而上訴人前述591號通知繳納期款之存證信函，並未合法送達被上訴人，故上訴人不得解除系爭房地契約，既經認定，則上訴人以上開

存證信函向被上訴人聲稱其「已經」解除系爭房地契約，自難認為有何法律上之效力可言。

（五）至上訴人於本件訴訟程序進行中，固再以補充上訴理由狀繕本之送達被上訴人作為催告被上訴人給付系爭土地契約附件㈠土地付款明細表期款之通知（見本院卷一第190至198頁）。惟被上訴人於108年8月23日收受此訴狀繕本之送達後，隨即以台北古亭郵局929號存證信函寄送48萬元（即土地付款明細表所示尚未給付之全部期款金額）之支票予上訴人，此存證信函及支票並已於108年8月26日送達上訴人，有被上訴人提出之上開存證信函、支票、掛號函件執據等在卷可憑（見本院卷一第246至254頁），並為上訴人所不否認，是上訴人已依約於收受被上訴人通知繳納期款之書面後，7日內即將期款給付完畢，並未違約乙節，即足認定無誤。

（六）又第4條房屋總價內之部分價款304萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付並立「代辦金融貸款委託書」及「委刻印章同意書」，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。……買方應於賣方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。買方如不貸款者（含減少貸款）應於賣方取得使用執照時，以現金或即期支票1次付清原預定銀行貸款金額1/2價款，另不貸款金額1/2餘款於契稅單核發7日內以現金或即期支票1次付清，賣方即返還買方所簽立之本票；買方應依附件㈠付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單7日內依賣方指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數1次繳清。附件一付款明細表中銀行貸款金額之給付方式依附件二：委辦貸款約定書所約定方式履行，系爭房屋契約第16條第1項、第3項、第8條第1項、第3項定有明文。另前條土地總價內之部分價款228萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付並立「委辦貸款約定書」（如附件二）及「委刻印章同意書」（如附件

三），由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。……買方應於賣方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方，系爭土地契約第4條第1項亦有約定。而兩造於系爭房地契約之附件二、附件三均已另行簽訂委辦貸款約定書、委刻印章同意書（見本院卷第146至154頁、第174至177頁），足見就房屋未付價款304萬元（系爭房屋之付款明細表中，除此304萬元之尾款外，無其餘期款之約定）及土地未付價款228萬元之部分（即土地付款明細表各期期款最末之尾款），兩造均已合意由被上訴人辦理貸款以支付上訴人。

（七）而買方同意按賣方指定之時間、地點備齊所需之證件，交予賣方代辦有關貸款之一切手續，並願配合賣方於通知時間辦理對保手續。領取貸款時，如需買方親自會同辦理時，應自接獲通知日起1週內辦妥，並應交付有關證件及貸款金額之存摺、取款憑條、貸款支付切結書等，不得藉故拖延拒辦或印信證件不全而不予補正，否則買方自願依所訂本件「房屋預定買賣合約書」、「土地預定買賣合約書」規定，視同逾期不繳款違約論，系爭房地契約所附之委辦貸款約定書第3條均已約定甚明（見本院卷一第146、174頁）。而上訴人雖主張其曾於102年10月間以書面通知被上訴人至金融機構處辦理貸款手續，然已為被上訴人所否認，上訴人又完全未提出任何證據以實其說，自難採信。其次，上訴人復主張其曾於105年12月21日以「銀行對保通知單」通知被上訴人至金融機構辦理貸款之時間及地點之情，並提出銀行對保通知單及交寄大宗函件執據為憑（見本院卷一第232、233頁），惟此情仍為被上訴人否認在卷，且查，上開對保通知單上未載明受通知人為被上訴人，且該大宗函件執據上雖有載明被上訴人之姓名，但無交寄之地址，則其交寄之內容是否果真係銀行對保通知單，以及此銀行對保通知單交寄後，是否確有送達於被上訴人，均不能依上開影印之資料為完足之證明，是上訴

人主張其已於105 年12月間以書面通知被上訴人至銀行對保之時間、地點乙節，即不可採。

（八）再者，買方違反第8 條第2 項規定者，賣方得沒收依房地總價款15% 計算之金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本合約；如買方逾期達5 日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時……如逾2 個月以上或逾使用執照核發後1 個月仍未繳付並經賣方以存證信函催繳後7 日內仍未繳付者，雙方同意依違約之處罰規定辦理，系爭房屋契約第21條第2 項、第8 條第2 項定有明文。系爭房地契約所附之付款明細表所定尾款，兩造已約定由被上訴人委由上訴人代為辦理銀行貸款以為支付，然上訴人並未依約以書面通知被上訴人至銀行對保之時間、地點，致被上訴人無從依約辦理貸款，既經認定，自難認為被上訴人就此給付遲延之情事可得歸責，則上訴人仍依系爭房屋契約第21條第2 項之約定及系爭土地契約第9 條之約定，主張其得解除系爭房地契約，並請求系爭房地總價款15% 計算之違約金，仍無可採。

（九）末查，上訴人所提出之480 號存證信函係通知被上訴人開立532 萬元本票予上訴人，否則上訴人即解除契約之意思（見本院卷一第202 、203 頁）。而被上訴人所辯稱其已交付上訴人本票之事實，則為上訴人所不否認，上訴人又未以系爭房地契約所約定之開立本票義務之不履行為本件起訴之理由，是此部分之事實，自無庸再予論述，在此敘明。

（十）從而，本件被上訴人依系爭土地契約之附件㈠土地付款明細表所示之各期期款，已於接受上訴人通知後如期繳納完畢；另系爭房地契約所附之付款明細表所定尾款之部分，上訴人並未依約以書面通知被上訴人至銀行對保之時間、地點，故被上訴人之未能給付，並不可歸責被上訴人，是上訴人所主張其得解除系爭房地契約並請求違約金等情，均不足採。上訴人對被上訴人既無違約金之債權存在，則

其進而主張依民法第334條第1項之規定，以此違約金債權與被上訴人前案訴訟對其之債權93萬1,500元互為抵銷，自更無足採。

六、綜上所述，本件上訴人依系爭房地契約之約定及民法抵銷之規定，請求㈠被上訴人應給付上訴人總瑩公司20萬8,500元；㈡被上訴人應給付上訴人楊碧玲20萬8,500元；㈢前2項請求，如被上訴人向任一上訴人履行給付，於其給付範圍內免除向另一上訴人給付之義務，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法洵無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

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

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　10　　日

民事第二庭　　審判長法　官　魏于傑

法　官　孫健智

法　官　張震武

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　10　　日

書記官　陳簣濤