臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第426號

原　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
原　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　洪翰今律師
複 代理 人　邱俊諺律師
被　　告　林千琪
訴訟代理人　簡長輝律師

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記等事件，於民國109 年2月6日辯論終結，本院判決如下：

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

壹、程序事項：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件係因原告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）與被告簽立之「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約），及原告楊碧玲簽立之「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約）與被告涉訟。而系爭房屋契約第22條及系爭土地契約第11條第1 項分別約定「凡因本件買賣契約而涉訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄之法院」、「凡因本件買賣約定而涉訴訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄法院」等語，有各該契約影本在卷可稽（見本院卷一第22頁、第56頁）。經核兩造間既有合意管轄之約定，本件亦係因契約關係所生之訴訟，揆諸首揭規定，本院自有管轄權。

二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其

訴訟以前當然停止；又第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170 條、第175 條、第176 條分別定有明文。經查：原告總瑩公司之法定代理人於訴訟繫屬中業由張廖貴裕變更為張廖泓境，有原告總瑩公司變更登記表在卷可參（見本院卷二第87 頁至第93 頁），並經其變更後之法定代理人具狀向本院聲明承受訴訟（見本院卷第287 頁），核與上開法律之規定並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠訴外人高億萍於民國101 年3 月12日以新臺幣（下同）920 萬元之（含土地價款552 萬元、房屋價款368 萬元）分別向原告總瑩公司、原告楊碧玲購買其所預售之「湯城世紀」建案丁區編號M 棟48號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落於桃園市○○區○○段○ ○號土地之應有部分（下稱系爭土地，系爭房屋及系爭土地合稱為系爭房地），簽定系爭房屋契約及系爭土地契約（下合稱系爭房地契約）。嗣高億萍就系爭房屋及土地契約所涉權利義務，均於102 年2 月20日讓與被告。

㈡系爭房地契約已由原告合法解除，被告即應將系爭房地之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記予原告，且應給付房地總價15％之違約金：

1.系爭房屋契約第8 條第3 項、第16條第8 項及附件二委辦貸款契約書第1 條，系爭土地契約第4 條第8 項、附件二委辦貸款約定書第1 條，可知原告將系爭房地所有權移轉登記予被告後，即應由貸款銀行撥付約定貸款金額予原告，屬於定期契約，被告僅需同意銀行撥款，不得藉任何理由通知貸款銀行終止撥付貸款。

2.又依系爭房屋契約第16條第1 項，系爭土地契約第4條第1項約定，被告實應辦理貸款736 萬元（房屋368 萬元、土地36

8萬元），且應於原告辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，倘未辦理貸款（含減少貸款），即應依系爭房屋契約第16條第3項、系爭土地契約第4條第3項約定給付應貸款之金額。本件原告於102年10月通知所有買受戶向臺灣土地銀行南桃園分行（下稱臺灣土地銀行）完成申請購屋貸款手續，惟被告並未依約辦理，原告又於106年2月18日以存證信函通知被告於函到7日內補繳財力證明辦理貸款，否則應以現金補齊貸款之半數，原告另於107年3月22日以存證信函催告被告繳納貸款不足額，然被告遲於107年6月5日始至臺灣土地銀行申辦貸款，且申請貸款金額為644萬元，又原告於107年6月6日將系爭房地所有權移轉登記予被告後，被告即有給付價金之義務，並應由貸款銀行直接撥付約定貸款金額予原告，然銀行於107年11月15日始撥款，而銀行所撥付之款項除與兩造約定金額不符，亦未於原告通知後之20日內辦妥貸款，被告即屬違約。

3.又被告應依系爭房屋契約第8條第1項、系爭土地契約第3條前段約定給付買賣價金，如有遲延且有系爭房屋契約第8條第2項、系爭土地契約第3條前段之情形，則視為違約，又依系爭房屋契約第21條第2項、系爭土地契約第9條約定，原告得解除契約，並沒收買賣總價款之15%作為違約金。原告業於106年4月20日取得系爭房屋之使用執照，且觀諸繳款明細表可知，被告至107年11月15日僅繳納價金904萬元，尚有土地款16萬元及代收款2萬507元未收款項，總計18萬507元未繳納，亦即被告亦未依約繳納除貸款外之其餘部分期款，原告於107年9月13日以存證信函，請被告繳納除交屋款以外之全部款項，係屬依債之本旨之催告，惟被告仍置之不理。嗣原告於107年10月16日再以存證信函向被告為解除契約之意思表示，並表示於函到7日後解除，被告並於107年10月19日收受，期滿仍未繳納貸款及部分期款。故原告既已為合法催告，原告以前揭函文為解除契約之意思表示，解除系爭房地契約，即合於民法第254條及兩造系爭房

地契約之約定，原告實已合法解除契約。

4.原告既已合法解除系爭房地契約，自得依民法第259 條第1 款規定，請求被告塗銷所有權移轉登記，並回復登記為原告所有，並依系爭房屋契約第21條第2 項約定沒收系爭房地總價15%之違約金即138 萬元。爰依系爭房地契約及民法第254 條、第259 條第1 款規定，提起本件訴訟。

㈢ 並聲明：

1.被告應將系爭房地於107 年6 月6 日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告所有。

2.被告應給付原告總瑩公司138 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

3.被告應給付原告楊碧玲138 萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

4.前2 項聲明，如被告向任一原告給付，於給付範圍內免給付義務。

5.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠ 依系爭房屋契約第8 條第1 項、系爭土地契約第3 條約定，及民法第229 條第2 項前段規定，可知系爭房地各期買賣價金係屬不確定期限之債務，需於接獲原告書面通知單7 日內仍未予以繳款，始屬遲延，然被告均依原告之通知繳款，從無遲延或拒付之情事，故被告並無遲延之舉。又依系爭房屋契約第14條第3 項約定及第2 項第3 款約定，是被告經原告通知交屋而實際辦理交屋手續時，兩造方有結算原告應付未付款項之問題，原告迄今尚未通知被告進行交屋，自亦尚未與被告辦理交屋手續，應不得向被告請求給付剩餘買賣價款，惟被告為求儘速交屋，已主動先於108 年5 月13日將交屋款16萬元給付予原告，系爭房地全部價金920 萬元已給付完畢。

㈡ 原告雖稱其於107 年9 月13日寄發存證信函催告被告給付貸款，嗣於107 年10月16日以存證信函解除契約，然依系爭房

屋契約第16條第8項、系爭土地契約第4條第8項約定觀之，均係由原告自行將系爭房屋、土地移轉所有權登記予被告並辦妥抵押權設定予銀行後，由原告逕行向貸款銀行通知撥付貸款，並無其他任何須被告配合之事項。且上開107年9月13日之存證信函容僅稱尚未繳貸款，並未對被告就關於貸款有何應配合而尚未配合之事項說明及催告，亦未依照系爭房屋契約第8條第1項之約定記載應記載之內容，自不生催告效力。退步言之，縱認原告以107年9月13日存證信函通知之繳款通知為合法有效，則依系爭房屋契約第8條第2項約定，原告亦須至107年9月13日之存證信函寄達被告後2個月（依回執應為107年9月27日寄達），即至少須於107年11月27日後再次以存證信函或其他書面催繳經送達7日後被告仍未繳，原告始有契約解除權可言。故原告於107年10月16日寄發存證信函之時，並無契約解除權，其所為解除契約之意思表示自不生解除契約之效力。然實際上原告並未再次以存證信函或其他書面催繳貸款金額，反通知被告於107年10月31日會同進行驗屋程序，且於售後服務紀錄單記載：「客戶於107年10月31日同意銀行照會撥款，以撥款日起算30日內完成複驗交屋，逾期公司補貼貸款利息」，由此可見原告亦認為其所寄發之上開存證信函並不發生解除契約之效力。

㈢ 被告另稱原告未依約辦理貸款手續或遲延繳納貸款，亦非事實，依照系爭房屋契約第16條第8項及系爭土地契約第4條第8項之約定，均係由原告自行將房屋及土地移轉登記予被告並辦妥抵押權設定予貸款銀行後由原告逕行向貸款銀行通知撥付貸款，被告並無任何需配合之事項，況被告亦無任何阻止或不配合撥付貸款之行為，並無違約之事由。且貸款銀行於107年11月14日通知被告撥款，並由原告於107年11月15日將抵押權他項權利證明書送至貸款銀行後，貸款銀行隨即於107年11月15日撥款644萬元予原告，而被告亦依照原告於107年3月22日之存證信函通知於107年3月30日另行

給付預定貸款金額差額92萬元予原告，故契約約定之736 萬元已全部給付完畢，此部分被告亦無違約之情等語置辯。

㈣ 並聲明：

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、兩造不爭執事項：

㈠ 高憶萍於101 年3 月24日向原告購買系爭房地，約定總價款為920 萬元，並分別向原告總瑩公司及楊碧玲簽立系爭房地契約，嗣高憶萍於102 年2 月20日將系爭房地契約之權利義務轉讓予被告，兩造與高憶萍並簽立系爭房地轉讓協議書，而被告於106 年10月20日止已繳房地價款168 萬元，於107 年3 月30日給付92萬元，累計已繳房地價款260 萬元，於107 年11月15日給付644 萬元，又於108 年5 月13日給付16萬元，共計已給付920 萬元。

㈡ 系爭房屋於106年4月20日取得使用執照。

㈢ 原告於107 年6 月5 日將系爭房地所有權移轉登記予被告。

㈣ 原告於107 年9 月13日寄發存證信函，請求被告於文到後7 日內給付全部價款，逾期則解除買賣契約。

㈤ 原告於107 年10月16日寄發存證信函，表示被告未給付買賣價金，故以該函為解除契約之意思表示。

㈥ 原告總瑩公司於107 年11月1 日通知臺灣土地銀行撥款，而臺灣土地銀行於107 年11月9 日確認屋況、拍照，並於107 年11月14日通知被告撥款，原告總瑩公司於107 年11月15日撥款前將抵押權之他項權利證明書送至臺灣土地銀行。

四、本件兩造之爭點在於：㈠原告主張解除契約是否合法？㈡原告請求被告給付違約金138 萬元是否有理由？茲分述如下：

㈠ 原告主張解除契約是否合法？

1.原告主張被告未於期限內辦理貸款並無理由：

⑴按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。民法第98條定有明文。次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約

全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。又所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院106年度台上字第2926號判決、107年度台上字第1504號判決參照）。

⑵原告主張其於102 年10月通知所有買受戶向臺灣土地銀行完成申請購屋貸款手續，惟被告並未依約辦理，被告遲於10 7年6 月5 日始至臺灣土地銀行申辦貸款，故屬違反系爭房屋契約第16條第1 項、系爭土地契約第4 條第1 項約定云云，然原告就其前開所指，未舉證以實其說，難認為真。系爭房屋契約第16條第1 項約定：「第四條房屋總價內部分價款新台幣參佰陸拾捌萬元整，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二十日內辦妥對保手續，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 項約定：「前條土地總價內之部分價款新台幣參佰陸拾捌萬元整，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二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方」，原告既未舉證其確實已於102 年10月通知被告辦理貸款手續，即無法認定被告是否有於通知後20日內辦妥對保手續，即難認被告有何違反系爭房屋契約第16條第1 項或系爭土地契約第4 條第1 項之約定。又臺灣土地銀行於108 年7 月19日以南桃園字第

1080000184號函檢送之被告申辦房屋貸款時所簽立之住宅貸款契約其上填載被告簽約之日期為103年3月25日（見本院卷一第189頁、第193頁至第194頁）；且觀之原告所提出之107年3月22日存證信函，其上即明確表明被告應繳納貸款差額92萬元等語（見本院卷一第301頁），倘被告於107年6月5日始申辦貸款，則原告理應無法於該日前之107年3月22日即可得知被告之貸款差額為92萬元，是可知被告至遲已於107年3月22日辦理申辦貸款手續，故原告主張被告遲至107年6月5日始申辦貸款，顯與客觀事證不符。

⑶原告又主張於107年6月6日將系爭房地所有權移轉登記予被告後，被告即有給付價金之義務，然銀行遲至107年11月15日始撥款，被告即屬違反系爭房屋契約第16條第8項、系爭土地契約第4條第8項約定云云。然系爭房屋契約第16條第8項約定：「本銀行貸款屬房屋價金之一部分，買方同意賣方於本房屋產權移轉登記予買方後，其銀行貸款授權不必另行通知，並由賣方逕行代領直接轉納，絕不得藉任何理由阻止給付」，及系爭土地契約第4條第8項約定：「本銀行貸款屬土地價金之一部份，買賣合約書如訂有房屋交屋款者，於土地產權利移轉登記完成並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方」，而前開約定係表示原告需將系爭房地所有權移轉登記予被告，並辦妥抵押權設定後，始得直接向銀行領取貸款，故前開約定並非被告給付貸款之期限。且依附件二委辦貸款約定書第1條、第3條約定：「買方承認本項貸款為應繳房屋（土地）價款之一部分屬賣方所有，並同意委託賣方全權代所購土地及房屋產權提供設定抵押權，以資辦理貸款等一切手續。委託並授權賣方代領或直接轉納貸款計新臺幣參佰陸拾捌萬元整作為繳付所購土地之部分價款。如核貸額度有所變動時，則代領實際核准金額。」、「買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊之證件，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，應自接獲通知日起一週內辦妥，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『土地預定買賣合約書』規定，視同逾期不繳款違約論，則該戶土地由賣方收回自行處理，買方絕無異議。……」，可知兩造約定由原告代為申辦貸款事宜，且於原告將系爭房屋及土地所有權移轉登記予被告，並由原告代為辦妥抵押權設定予貸款銀行後，即由原告逕行向貸款銀行通知撥付貸款，被告僅需配合交付申辦貸款所需之文件以及配合辦理對保手續。又參系爭房地之貸款流程為：原告委請代書將系爭房地所有權登記予被告，並設定抵押權給貸款銀行後，原告會給貸款銀行撥款通知書，請貸款銀行撥款，貸款銀行收到原告之撥款通知書後會與原告聯絡至現場看屋，是否已達可住及水電情形，並現場拍照，再與被告聯絡，詢問其是否同意撥款，之後原告委請代書將相關設定文件送交給貸款銀行，銀行即會撥款予原告等節，為兩造所不爭執（見本院卷一第235 頁，本院卷二第80頁），是可知原告何時取得貸款，取決於其何時為系爭房地之所有權移轉登記，及設定抵押權，以及何時給予貸款銀行撥款通知書。而原告總瑩公司於107 年11月1 日以傳真方式通知臺灣土地銀行撥款，而臺灣土地銀行則派員於107 年11月5 日電話通知被告，並於107 年11月9 日確認屋況、拍照，被告則於107 年11月14日去電臺灣土地銀行表示同意於107 年11月15日撥款，且原告總瑩公司於107 年11月15日撥款前將抵押權之他項權利證明書送至台灣土地銀行等節，有臺灣土地銀行於108 年8 月30日南桃園字第1080000594號函、108 年10月22日南桃園字第1080001123號函在卷可參（見本院卷一第273 頁、第305 頁），且為兩造所不爭執，可知自原告通知臺灣土地銀行撥款，至銀行實際撥款僅相隔15日，難認被告有何拒絕銀行撥款之舉，又原告並未舉證證明被

告有何拒絕辦理抵押權設定登記，或有拒絕配合辦理貸款或拒絕銀行撥款之舉，是本件系爭房地之貸款縱於所有權移轉登記後逾5個月之107年11月15日始撥款，實與被告無涉，難認被告有何違反前開約定之情形。至原告雖曾於106年7月21日寄發存證信函，催告被告應補提供財力證明予貸款銀行云云，然前開存證信函至多僅能證明原告曾向被告催告通知應補提供貸款所需財力證明文件，無法依此認定被告不願配申辦貸款。又原告雖於107年9月13日寄發存證信函予被告，表示被告未給付貸款云云，然兩造約定原告自行將系爭房屋、土地所有權移轉登記予被告，並辦妥抵押權設定登記後，由原告逕向貸款銀行通知撥付貸款，已如前述，亦未就被告關於銀行貸款乙事有何應配合而尚未配合之事予以說明及催告，故無法就此存證信函認被告有何拒絕配合辦理貸款之情。

⑷原告另主張依系爭房屋契約第16條第1項、系爭土地契約第4條第1項約定，系爭房地之貸款金額應為736萬元，然被告實際貸款金額為644萬元，是依系爭房屋契約第16條第3項約定，被告應於原告取得使用執照，及完成所有權移轉登記後，將貸款金額各給付2分之1予原告，惟被告未依上開約定給付貸款，故原告之催告及解約均於法有據云云。然觀諸系爭房屋契約第16條第2項約定：「前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：㈠不可歸責於雙方時之處理方式如下：……㈡可歸責於賣方時……。㈢可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起三十天內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額，逾期視同違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」、第16條第3項約定：「買方如不貸款者（含減少貸款）應於賣方取得使用執照時，以現金或即期支票一次付清原預定銀行貸款二分之一價款，另不貸款金額二分之一餘款逾契稅單核發七日內以現金或即期支票一次付清，賣方即返還買方簽立之本票。」；系爭土地契約第4條第2條約定：「前款由賣方洽定辦理

之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：㈠不可歸責於雙方時之處理方式如下：……。㈡可歸責於賣方時……。㈢可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起三十天內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額，逾期視同違約，雙方同意依違約處罰規定處理。」、第4條第3項約定：「買方如不貸款者應於賣方通知取得使用執照時，以現金或即期支票一次付清不貸款金額二分之一之價款；另不貸款金額二分之一餘款於契稅單核發七日內以現金或即期支票一次付清，賣方即返還買方簽立之本票」，可知系爭房屋契約第16條第2項、系爭土地契約第4條第2項之約定乃針對原告依照原約定金額替被告申辦貸款，但銀行核貸金額較少之情形，是依此推知系爭房屋契約第16條第3項所謂之「買方如不貸款者（含減少貸款）」則應係針對買方不願辦理貸款，或買方要求減少貸款之情形。而本件被告既已辦理貸款，雖銀行核貸之金額少於系爭房地契約之約定，惟並無事證顯示係被告要求減少貸款所致，故應認本件係屬核貸金額與預定貸款金額有差額之情形，是揆諸前開說明，應適用系爭房屋契約第16條第2項、系爭土地契約第4條第2項約定。又本件無事證顯示銀行核貸金額與預定貸款差額之原因為何，然即使認差額係可歸責於被告之原因所致，被告亦於接獲原告107年3月22月之存證信函要求被告給付貸款差額92萬元後之107年3月30日給付原告92萬元，有原告之107年3月22日存證信函及房屋付款明細表在卷可參（見本院卷一第97頁、第99頁、第301頁），是足認被告已依系爭房屋契約第16條第2項第3款前段、系爭土地契約第4條第2項第3款前段，於接獲原告通知後之30日內付清貸款差額，難認有何違約之情，原告此部分主張，亦非有理。

㈤綜上，兩造約定原告自行將系爭房屋、土地所有權移轉登記予被告，並辦妥抵押權設定登記後，由原告逕向貸款銀行通知撥付貸款，而原告亦並未舉證證明被告有何拒絕配合辦理貸款之情，且於107年9月13日之存證信函亦未就被告關於

銀行貸款乙事有何應配合而尚未配合之事予以說明及催告，且，自難認原告於107 年9 月13日之存證信函有生催告之效力，是原告以107 年10月16日之存證信函為解除契約之意思表示即不生解除契約之效力。況原告於107 年10月31日會同被告進行驗屋程序，且於售後服務紀錄單記載：「客戶於107 年10月31日同意銀行照會撥款，以撥款日起算30日內完成複驗交屋，逾期公司補貼貸款利息」，原告何以於主張解除契約後，又再通知被告驗屋及通知銀行撥款，其前後所為顯有矛盾。

2.原告主張被告未依約給付期款亦無理由：

原告主張系爭房地於107 年6 月6 日所有權移轉登記予被告時，被告尚有期款16萬元及代收款2 萬507 元未給付，原告則於107 年9 月13日以存證信函催告被告繳納，因被告置之不理，始於107 年10月16日以存證信函為解除契約之意思表示云云。依系爭房屋契約第8 條第1 項、第2 項約定：「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七日內依賣方指定之繳款地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清。」、「依前款規定，如買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳支票據無法對現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，如逾二個月以上或逾使用執照核發後一個月仍未繳付並經賣方以存證信函催繳後七日內仍未繳付者，雙方同意依違約之處罰規定處理。…」，及系爭土地契約第3 條前段約定：「土地總價為新臺幣伍佰伍拾貳萬元整，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七日內依賣方指定之繳款地點及方式以現金或即期單據如數壹次繳清。如買方逾期達五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，買方應加付逾期期款部分每日萬分之二單利計算之違約利息，於補繳期款時一併繳付賣方，買方逾期未繳之款項，經買方以存證信函或其他書面催繳後七日內仍未繳者，雙方同意依第九條違約之處罰規定處理」，被告係於接獲

原告之書面繳款通知單，始需於7 日內依原告指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數繳清，然觀諸原告於107 年9 月13日寄發之存證信函，其上僅表示：被告並未繳納貸款，亦未於原告取得使用執照及系爭房地所有權移轉登記予被告後，給付系爭房地買賣價金，故請被告於函到後7 日內給付上開價款等語（見本院卷一第73頁、第74頁），該存證信函並未載明被告應繳納之款項項目、個別繳款金額及繳款方式，自難認該存證信函為合法之繳款通知書。又系爭房屋契約第8 條第1 項乃約定被告給付期款之方式，而系爭房屋契約第8 條第2 條則係約定被告未依約給付期款之效力，且參第2 項約定，特別註明「依前款約定」，則依前揭條款文義、內容、體系編排觀之，可知系爭房屋契約第8 條第2 項約定之適用之前提乃原告有依系爭房屋契約8 條第1 項約定為繳款之通知。而系爭土地契約第3 條前段則約定買方給付期款之方式及被告未依約給付期款之效力，則以該條約定「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七日內仍未繳者，雙方同意依第九條違約之處罰規定處理」，可知原告應先為繳款通知，將被告給付期款之債務由不定期限債務變更為定期債務，倘被告未依通知繳款，則原告需再次催告，經催告後7 日，原告始得依系爭土地契約關於違約之處罰規定處理。而本件原告於107 年9 月13日寄發之存證信函並非合法之繳款通知，已如前述，是縱使系爭房屋之使用執照核發後1 個月，被告尚有期款未給付，既原告未為合法之繳款通知，則難認被告有何系爭房屋第8 條第2 項或系爭土地契約第3 條前段所指違約之情事。故原告於107 年10月16日以存證信函為解約之意思表示，即非有效。

㈡ 原告請求被告給付遲延利息138 萬元是否有理由？

系爭房屋契約第21條第2 項前段約定：「買方違反第8 條第2 項規定者，賣方得沒收依房地總價百分之十五計算之金額，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。」；系爭土地契約第9 條前段約定

：「雙方同意於本合約簽訂後，買方應依本約第三條繳付各期土地價款，……但如逾二個月以上或逾使用執照核發一個月仍未繳付，經賣方以存證信函催繳後七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百分之十五計算之金額……」（見本院卷一第22頁、第55頁）。本件被告既無違反系爭房屋契約第8 條第2 項及系爭土地契約第3 條前段之情形，已說明如前，是原告依系爭房屋契約第21條第2 項前段及系爭土地契約第9 條前段約定請求被告給付違約金即非有據。

五、綜上所述，原告未能證明被告有何遲延給付價款之情形，難認系爭房地契約業經原告合法解除，且被告亦無系爭房屋契約第21條第2 項及系爭土地契約第9 條前段所定違約之情形，是原告主張系爭房地契約業經合法解除，且依民法第259條第1 款規定請求被告將系爭房地所有權登記予以塗銷，並回復登記為原告所有，又依前開約定請求被告給付系爭房地總價15％違約金，均非有據，應予駁回。其訴既經駁回，假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　27　　日

民事第一庭　法　官　徐雍甯

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　　109　　年　　2　　月　　27　　日

書記官　李靜雯