臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第605號

原　　告
即反訴被告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
原　　告
即反訴被告　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
即反訴原告　江羅秀英
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25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、本訴訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告各應給付反訴原告新臺幣肆萬伍仟元，及均自民國一0八年七月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。如任一反訴被告為給付時，另一反訴被告於其給付範圍內，免給付責任。

四、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

五、本判決第三項得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按當事人之法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；第170 條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項定有明文。查原告即反訴被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）起訴時之法定代理人為張廖貴裕，嗣於民國108 年10月5 日變更為張廖泓境，有總瑩公司

之股份有限公司變更登記表為憑（見本院卷第262至268頁），而張廖泓境於108年12月25日以承受訴訟聲請狀聲明承受訴訟，並由被告即反訴原告江羅秀英於同日收受該聲請狀，依上規定，應准由張廖泓境承受訴訟。

二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。查被告於108年7月1日依其於99年10月21日分別與總瑩公司及楊碧玲簽訂之大樓房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約）及大樓土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭房地契約）對總瑩公司及原告即反訴被告楊碧玲提起反訴請求律師費用，核與本訴之標的相牽連，故被告提起反訴核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、兩造於本訴之主張及答辯

㈠原告主張：被告與伊等簽立系爭房地契約以總價新臺幣（下同）500萬元購買湯城世紀建案甲區編號B20棟3樓之房屋及土地（下合稱系爭房地），伊等並於104年12月29日將系爭房地所有權移轉登記予被告。然被告至今未依約給付房屋款39萬元、土地款43萬元及代收款23,868元，經伊等陸續以106年4月18日台中英才郵局1080號、106年6月21日台中淡溝郵局630號、106年7月5日台中淡溝郵局674號、107年6月13日台中英才郵局957號等存證信函（下分別稱系爭1080號函、630號函、674號函、957號函）通知被告給付，詎被告均不置理，系爭房地契約已於被告收受系爭957號函後解除，爰依系爭房屋契約第26條第2項、系爭土地契約第8條、民法第254條、第259條第1款、第260條等規定，請求被告塗銷系爭房地所有權移轉登記，並賠償系爭房地總價15%之違約金即75萬元等語。並聲明：⑴被告應將系爭房地於104年12月29日以買賣為原因之所有權移轉登記塗

銷、⑵被告應給付總瑩公司75萬元、⑶被告應給付楊碧玲75萬元、⑷前開二項聲明，如被告向任一原告給付，於給付範圍內免給付義務、⑸願供擔保，請准宣告假執行。

㈡被告則以：依系爭房屋契約第21條及系爭土地契約第8條，房屋貸款與土地貸款分別為214萬元、136萬元，合計350萬元。伊為不貸款戶，本應於104年12月15日前繳付50%之貸款金額即175萬元，餘款175萬元於伊取得系爭房地權狀後繳付，但原告施工緩慢且品質不良，兩造遂於104年12月間變更約定為：待原告移轉系爭房地產權時由伊繳付99萬元，餘款251萬元俟原告交屋並將權狀交付伊時繳付（下稱系爭特約）。嗣原告將系爭房地所有權移轉予伊後，伊即於104年12月30日給付原告99萬元，後因原告要求驗屋前需先給付175萬元，伊遂於106年8月7日再給付原告175萬元。又原告於106年12月29日經本院106年度重訴字第119號判決（下稱另案判決），判命總瑩公司應給付伊1,194,788元及遲延利息、楊碧玲應給付伊1,229,788元及遲延利息，且原告就1,194,788元範圍應負不真正連帶之責（下合稱系爭債權），伊已於108年4月17日寄發桃園慈文郵局362號存證信函（下稱系爭362號函）以系爭債權抵銷房屋款39萬元、土地款43萬元及代收款23,868元，故伊已清償系爭房地價款完畢。另兩造間既有系爭特約，伊收受系爭1080號函、630號函、674號函時，均無繳付餘款251萬元之義務，嗣伊亦已依系爭特約付款，故原告催告繳款及解除系爭房地契約均不合法，伊無塗銷系爭房地移轉登記及給付違約金之義務等語置辨。並聲明：⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回、⑵如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、兩造於反訴之主張及答辯

㈠被告主張：兩造約定因系爭房屋買賣涉訟，敗訴之一方應負擔他方之律師費，而伊因本件訴訟支出律師費45,000元，若本院判決原告敗訴，伊即依系爭土地契約第11條第1項、第12條第1項及系爭房屋契約第29條前段，請求原告以不真正

連帶之方式給付伊45,000元本息等語。並聲明：原告應各給付被告45,000元，及均自民事反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，如任一原告為給付，另一原告於其給付範圍內免給付義務。

㈡原告則以：律師費用應由法院酌定2 萬元為上限，且僅系爭土地契約約定由敗訴之一方負擔律師費，故被告僅能請求一半的律師費等語置辨。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造於99年10月21日簽立系爭房地契約，由被告以總價500 萬元購買系爭房地，原告於104 年12月29日將系爭房地所有權以買賣為原因移轉登記予被告等情，業據原告提出系爭房地契約及系爭房地所有權狀等為證（見本院卷第11至79頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、本訴部分得心證之理由

原告主張被告未依約給付房屋款、土地款及代收款共843,868 元，其已陸續以系爭1080號函、630 號函、674 號函催告被告給付，並於107 年6 月13日以系爭957 號函向被告為解除系爭房地契約之意思表示，被告應將系爭房地所有權移轉登記塗銷，並以不真正連帶方式給付其違約金75萬元等情，為被告所否認，且以前揭情詞置辨。經查：

㈠依系爭房屋契約第9 條第1 項約定：買方應依附件⑴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納地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清；第9 條第2 項約定：依前款規定……如買方逾期2 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。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限；第9 條第3 項約定：付款明細表中銀行貸款金額之給付方式依附件四，委辦貸款約定書所約定方式履行；第21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金額二分之一價款，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，賣方即返還買方所簽立之本票；第23條第5項約定：本戶之屋內水電管線工程由賣方負責。但各戶外水、外電、電信、有線電視接線之各項費用（含設計申請、接線、配管、施工、接戶、預繳水電費等各項費用）由買方負擔，手續由賣方統籌代辦。上述費用依各主管機關收費期限，統一由賣方通知買方於期限內繳交；第23條第6項約定：買方所負擔之各項稅費於各項稅費於繳交前先由賣方預估，於申請使用執照前由賣方通知買方預存賣方指定代辦人處代為全額繳納，交屋時按實際結算多退少補；第29條約定：本約之附件視為本約之一部分，並與本約具有同等效力，並與本約所坐落基地之買賣雙方所訂土地預定買賣合約書具連帶不可分性，應共同履行，並自簽約日起同時生效……等語；另系爭房屋契約之附件⑷委辦貸款約定書及系爭土地契約之附件⑵委辦貸款約定書均約定：……委託並授權賣方於房屋產權移轉完成同時代領或直接轉納全部貸款……等語。則依系爭房地契約前開之約定可知，系爭房地買方應付之款項包含第9條第1項之「期款」、第9條第3項之「貸款」、第23條第5項、第6項之「代收款」，期款部分由賣方以書面通知單通知後7日內繳付；貸款部分依買方是否向銀行辦理貸款，區分貸款給付之時點；代收款部分，若為各戶外水、外電、電信、有線電視線之各項費用，係由賣方通知買方於期限內繳交；稅費部分係由賣方預估，由買方預存賣方指定處代繳，交屋時按實際結算多退少補。

㈡查被告於99年10月21日簽立系爭房地契約時，同時簽立房地委辦貸款約定書（房屋貸款214萬元、土地貸款136萬元，合計350萬元）及委刻印章同意書（見本院卷第40、42、71、74頁），可知，被告初為貸款戶，後被告於104年11月4日依系爭房屋契約第21條第3項約定放棄貸款，並簽立放棄貸款切結書（見本院卷第224頁），成為不貸款戶，再依原告寄發之104年12月2日不貸款繳款通知單（見本院卷第246之2頁），可知兩造斯時約定被告應於104年12月15日前

繳付50% 之貸款金額即175 萬元，餘175 萬元於被告取得房地權狀後交付。次查，原告於106 年4 月18日所發系爭1080號函記載：……台端應於產權過戶時交付約定貸款金額……等語、106 年6 月21日所發系爭630 號函記載：……惟迄今台端仍未給付貸款……函到7 日內交付……逾期以此函作為解除前開不動產買賣契約之意思表示……等語、106 年7 月5 日所發系爭674 號函記載：……曾以系爭630 號存證信函催告台端撥付貸款金額……本公司再以此函通知台端，除將以系爭630 號函送達日作為解除契約日……並依約請求房地總價15 %之違約金即75萬元……等語，被告並分於106 年4 月24日、106 年6 月27日、106 年7 月17日收受上開三函，有該等存證信函及收件回執可稽（見本院卷第81至89頁），可知，系爭1080號函、630 號函係原告催告被告給付「貸款」，系爭674 號函係原告主張系爭房地契約已解除，請被告前往商議如何回復原狀及如何給付違約金。然被告否認其應依上開不貸款繳款通知單之期限繳交貸款，抗辯應依系爭特約於產權移轉時繳付99萬元，另於交屋及權狀交付時繳付251 萬元等語。查被告抗辯其於104 年11月4 日除簽立放棄貸款切結書依系爭房屋契約第21條第3 項簽發兩張票面金額各175 萬元之本票予總瑩公司，嗣於104 年12月31日另給付原告面額99萬元支票1 紙，並簽發面額75萬元本票1 紙予原告收受，原告則退還前開175 萬元之本票1 紙等情，有票面金額175 萬元之本票2 紙、楊碧玲簽收單據、票面金額99萬元之支票、票面金額76萬元之本票等在卷為憑（見本院卷第133 至141 頁），是被告雖未依不貸款通知單於104 年12月15日前繳付175 萬元，但依原告於104 年12月31日收受面額99萬元支票及面額76萬元本票，並返還被告175 萬元本票1 紙之舉，顯見兩造就貸款之給付時點確實存有系爭特約之約定，否則原告豈會依系爭房屋契約第21條第5 項之約定返還1 紙175 萬元本票，故原告寄發系爭1030號、630 號存證信函之際，被告未有給付剩餘貸款251 萬元之義務甚明，原告不

能以系爭630號存證信函解除系爭房地契約乃屬當然，而系爭1080號、630號函既就貸款部分不生合法催告及解除契約之效力，原告自不得執系爭1080號、630號函作為其以系爭957號函解除契約之前置催告程序，是本件僅應審究系爭957號函是否已單獨對被告生催告給付及解除契約之效果。

㈢按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第1項、第2項前段、第3項、第254條分別定有明文。次按民法第229條第2項所稱之「催告」者，乃債權人請求給付之意思通知，為催告時無須具備使其發生遲延效力之效果意思，是為準法律行為，其應僅表示特定債權，請求債務人給付之意思為已足，無須表明其確定之金額或數量，最高法院96年度台上字第171號判決意旨可資參照。查原告主張以系爭957號函催告被告給付定有期限之款項，且被告自承有收受該函等語（見本院卷第254頁），觀諸該函內容略以：……台端迄今仍未依約給付價金……本公司等特發此函催告台端於函到七日內給付上開房地買賣價金……等語（見本院卷第91頁），參以系爭房地契約應付之款項包含期款、貸款、代收款等，可知原告未於該函中表明究係為何種款項、金額為催告，然兩造間既僅有系爭房地契約之法律關係，則依前開最高法院判決意旨，即不能因系爭957號函未載明款項種類與金額遽認不生催告之效力，是被告辯稱系爭957號函因未載明催告之種類及金額而不生催告效力云云，並不可採，本院仍應就原告主張所催告之款項種類逐一審認原告之催告及解約是否合法。

㈣依原告起訴狀、本院言詞辯論時之主張及交屋明細單之記載，可知原告主張系爭957號函所催告之款項為貸款76萬元、

期款6萬元及代收款23,868元（見本院卷第4、310至311頁），而系爭957號函就前開款項是否已生催告及解除系爭房地契約之效力說明如下：

1.就貸款76萬元部分：

依前開貳、四、㈡所述，被告已證明兩造間就貸款部分另有系爭特約存在，則被告應於交屋及收受系爭房地權狀時方有給付剩餘251萬元貸款之義務，而兩造就至今仍未交屋及交付權狀不為爭執（見本院卷第101、255頁），是原告於107年6月13日以系爭957號函催告被告給付貸款時，被告尚無給付義務，未曾陷於給付遲延，原告自無據此解除系爭房地契約之權。至被告雖於106年8月9日先給付原告175萬元之貸款，有客戶繳款明細表可證（見本院卷第228頁），然被告願於貸款清償期期前一部清償，且原告亦願收受，並不影響兩造就系爭特約所約定之貸款清償期，附此敘明。

2.就期款6萬元部分：

⑴依系爭房屋契約第9條第1項、第2項、系爭土地契約第3條、第8條約定可知，期款係約定於系爭土地契約之附件⑴，並應由賣方以書面繳款通知單通知買方於7日內繳款，若買方逾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，賣方方得依系爭房屋契約第26條第2項、系爭土地契約第8條解除系爭房地契約。

⑵查原告主張系爭957號函催告之期款為第36期衛浴按裝完成、第38期產權移轉登記送件、第39期外水電接通完成共3期各2萬元之期款，並曾於106年8月14日以交屋明細單通知被告繳納等語，然被告否認曾接獲原告以繳款通知單通知繳納上開3期之期款及收受交屋明細單，是原告應就此利己事實負舉證責任。而原告固稱交屋明細單上蓋有被告之印章，可證被告確實收受交屋明細單云云，然依被告簽立系爭房屋契約之附件⑶委刻印章同意書（見本院卷第74頁）第1項約定買方授權賣方代刻印章壹枚保管及使用，於交屋時交還買

方，可知交屋明細單上（見本院卷第9頁）所蓋用之被告印章為被告委託原告所刻並由原告保管中，是不能以交屋明細單上蓋用被告印章逕認原告已依系爭房屋契約第9條第1項以「書面」通知被告繳納上開3期款項，另原告就此未再提出其他證據證明曾以書面通知單通知被告繳納上開3期期款，甚至自承期款多由客服人員直接聯繫被告等語（見本院卷257頁），難認原告已盡舉證之責。原告既未證明其已踐行系爭房屋契約第9條第1項之書面通知程序，則其逕以系爭957號函催告被告於7日內繳納上開3期期款，並為逾期未繳即解除系爭房地契約之意思表示，顯與系爭房屋契約第9條之約定不符，自不能認系爭957號函就期款部分已依約完成催告程序，並發生解約之效力。

3.就代收款23,868元部分：

⑴依系爭房屋契約第23條第5項、第6項約定（見本院卷第24頁），代收款如係各戶外水、外電、電信、有線電視線之各項費用，係依各主管機關收費期限，由賣方通知買方於期限內繳交；稅費部分係由賣方預估，由買方預存賣方指定處代繳，交屋時按實際結算多退少補。

⑵依原告提出之交屋明細單及客戶繳款明細表（見本院卷第9、第226頁），可知被告前於102年7月18日及同年10月8日分別繳付46,004元及10萬元之瓦斯管路費、水電管路外線、契稅、代書、規費、火險、地震險、管理基金等代收款，嗣原告於106年8月14日結算上開各項代收款應補、應退金額，認被告應補繳代收款23,868元，是被告積欠之代收款應包含系爭房屋契約第23條第5項、第6項所定款項，惟依系爭房屋契約第23條第5項之約定，係由原告通知被告於主管機關所定期限內繳交，然原告均未就主管機關所定期限舉證以實其說，難認被告已因系爭957號函之催告陷於給付遲延，另兩造就系爭房地尚未交屋並不爭執，則關於第23條第6項之款項，依約應待交屋時繳付即可，故原告以系爭957號函催告被告給付，亦不生使被告給付遲延之效力。況依系爭

房屋契約第9條第1項、第2項係針對買方不依約支付付款明細表中之款項（即期款及貸款）所設，買方僅有不依約支付期款及貸款，賣方方能依系爭房屋契約第26條第2項解除契約，並不包含買方積欠同契約第23條第5項、第6項之代收款之情形，故原告自不能以被告積欠代收款為由，依系爭957號函解除系爭房地契約。

㈤綜上小結，原告以系爭957號函催告被告給付貸款、期款及代收款時，被告之給付期限均未屆至，並無給付義務，系爭957號函不生合法催告之效力，原告即無從主張被告給付遲延而取得解除契約之權，故原告主張系爭房地契約已由原告合法解除云云，實無理由，系爭房地契約既未解除，原告不得依系爭房屋契約第26條第2項、土地契約第8條、民法第259條第1款、第260條等規定，請求被告塗銷系爭房地之所有權移轉登記及房地總價15%即75萬元之違約金。

五、反訴部分得心證之理由

被告主張原告於本訴敗訴時，應依系爭土地契約第11條第1項約定，以不真正連帶之方式賠償被告律師費用45,000元，為原告所否認，並以前詞置辨。經查：

㈠按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參照）。其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運，司法院院字2287號解釋可資參照。另按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其責任之債務，最高法院101年度台上字第367號判決意旨可資參照。查依系爭房屋契約第29條約定

：本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與系爭土地契約具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效（見本院卷第26頁）；系爭土地契約第12條第1項約定：本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與系爭房屋契約具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效（見本院卷第64頁），可認系爭房屋契約及系爭土地契約具連帶不可分性，應共同履行，如有任一契約應履約或無法履約，原告均應負責。

㈡依系爭土地契約第11條第1項約定：凡因本件買賣約定而涉訟者，雙方同意桃園地方法院為管轄之法院。且敗訴之一方應負擔他方律師費、訴訟費用（見本院卷第64頁）。查被告因原告提起本訴而支出律師費用45,000元，有收據為憑（見本院卷第181頁），原告亦未爭執，堪信屬實。而原告之本訴為無理由，業經本院認定如前，原告自屬敗訴之一方，楊碧玲依前開約定，自應給付被告45,000元律師費。原告雖辯稱律師費應由法院酌定云云，然查，本件非第三審程序，無依民事訴訟法第466條之3第1項、第77條之25酌定律師費用作為訴訟費用之適用，況本件被告係依兩造間之系爭房地契約為請求律師費用之依據，與原告所述核定律師酬金之情形不同，難以比附援引。另系爭房屋契約與系爭土地契約，為契約之聯立已如前述，且原告基於同一理由對被告提起本訴，被告因此所支出之律師費用，均為因系爭房地契約涉訟所生之費用而無從割裂，被告主張原告應就律師費45,000元負不真正連帶責任，即屬可信。又原告辯稱僅系爭土地契約約定敗訴者應負擔律師費，故被告僅能請求一半之律師費用云云，顯與契約聯立之契約解釋相違，並無足取。

㈢末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，

週年利率為百分之五，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。查被告對原告請求之律師費45,000元屬無確定期限之給付，原告應於受催告後負遲延責任，是被告請求原告應自民事反訴狀繕本送達翌日即108 年7 月2 日（見本院卷第212 頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許

六、綜上所述，原告依系爭房屋契約第29條第2 項、系爭土地契約第8 條、民法第259 條第1 款及第260 條規定，請求被告塗銷系爭房地於104 年12月29日所為之所有權移轉登記，及依不真正連帶之方式給付75萬元，為無理由，應予駁回；被告依系爭土地契約第11條第1 項、第12條第1 項、系爭房屋契約第29條約定，請求原告以不真正連帶之方式給付45,000元，及均自108 年7 月2 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、原告之本訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。又本判決就反訴部分所命原告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，應依職權宣告假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　20　　日

民事第二庭　　審判長法　官　魏于傑

法　官　郭俊德

法　官　葉作航

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　　3　　月　　23　　日

書記官　邱佑儒