臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第86號

原　　告　黃元靖
被　　告　築彤有限公司
法定代理人　陳映彤
被　　告　陳文彬

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國110年5月5日辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國109 年4 月14日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告以總價新臺幣（下同）1200萬元，向被告購買坐落桃園市○○區○○段00000000地號土地暨其上同段624 、625 建號（門牌號碼：桃園市○○區○○路0 段00巷0 弄00號、17號）建物兩棟（下合稱系爭房地），並交付訂金40萬元。然因屋內廢棄物未清除及有部分毀損未修護，故未能依約於同年6 月30日交屋，兩造遂於同年11月11日另立切結書，約定展延至109 年12月31日前交屋，原告並於同日交付400 萬元之銀行本票至履保專戶。然被告遲未與原告進行履約程序，原告復於109 年12月15日以存證信函通知被告履行買賣契約，並說明原告指定過戶之訴外人劉欣華已向銀行申貸800 萬元核准，故原告確實有能力清買賣價金，然被告均置之不理。為此，爰依系爭契約提起本訴等語。並聲明：被告於原告給付1200萬元（已支付訂金40萬元）之同時，應將系爭房地移轉登記予原告。

二、被告方面：

（一）被告築彤有限公司（下稱築彤公司）抗辯：系爭契約已約定簽約金120 萬元，原告除簽約時已付20萬元，餘額100萬元應於109 年5 月30日匯入履保專戶，然原告並未在約定時間將上開款項匯入履保專戶，被告遂於109 年6 月17

日及109 年8 月13日分別寄發存證信函給原告要求履約，但原告均刻意不收，而後履保公司（僑馥建築經理股份有限公司，下稱僑馥公司）於109 年7 月21日寄發解除買賣契約及沒收價款之函文予兩造，故買賣契約已經不存在，原告無從請求被告履約。另原告主張被告未修復建物，故而未依約付款，然系爭契約內之附件標的物現況說明書第15項即註明建物有漏水情形，而第31項亦已註記系爭建物鋼筋有裸露之情事；另兩造在系爭契約第15條特約條款第1 項約定以現況交屋，賣方不負屋況瑕疵擔保責任等語，故原告以被告未修復毀損而不給付價金亦不成立等語。並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告陳文彬則以：兩造固於109 年4 月14日簽定系爭契約，但原告僅於簽約時給付20萬元，另外20萬元，係109 年5 月30日給付，而未依約給付簽約金120 萬元全數，已違約在先。另原告在109 年6 月19日又書立切結書1 份，保證在109 年7 月15日將尾款1060萬元全數以現金匯入履約保證專戶，但是原告又未依約匯入，再次違約，故系爭買賣契約因原告違約而已解除，原告無權要求被告履約等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、查被告為系爭房地之共有人，權利範圍各1/2 。兩造於109 年4 月14日簽立系爭契約，約定原告以總價1200萬元向被告購買系爭房地，兩造並同意由僑馥公司擔任履約保證公司，相關價款均匯入履保專戶，然被告迄今僅收到簽約金40萬元等情，有卷附系爭建物登記公務用謄本、系爭契約、價金履約保證證書等件可稽，並為兩造所不爭，堪信為真實。原告主張系爭契約因可歸責被告之事由而未交屋，兩造復協議展延至109 年12月31日前交屋，原告並於同日交付400 萬元銀行本票至履約專戶等情，則為被告否認，並以前情置辯。是本院首應審酌者厥為：被告得否解除系爭契約？

四、本院判斷：

（一）按系爭契約第10條第1 項約定「除本約有特別約定外，甲

（即買方原告）乙（即賣方被告）任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日以上期間催告仍未履行，雙方同意應由僑馥建經進行最終催告仍未履行或認證後，本約即生解除之效力，並由僑馥建經執行專戶價金之撥付作業」；同條第2項復約定「本約簽訂後，甲方若有違約情事經乙方合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責任，甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金；除非甲方於僑馥建經最終催告期限內，向法院起訴，否則僑馥建經即依約將上述款項交付乙方沒收，沒收後若甲方對違約金之數額再有異議時，甲方依法所有違約金酌減之權利僅得對乙方請求，不得對僑馥建經做主張，甲方若有開立本票或支票亦應照其面額賠償並同意乙方據以執行」。

（二）經查，系爭契約約定買方於簽約時第一期款（簽約款）應給付120萬元，第二期款雖未定金額，但約定至遲於109年5月30日前，應將前兩期之款項付清，有卷附系爭契約可參（詳本院卷第130至131頁）。據此，原告至遲於109年5月30日前，應給付120萬元予被告。然依系爭契約之記載，原告於簽立系爭契約時僅給付20萬元現金（見本院卷第135頁），嗣因被告及仲介公司均有寄發存證信函予原告，原告才於109年5月30日補繳20萬元，繼於同年11月11日原告持面額400萬元、發票人為合作金庫之銀行支票要求履約，然仲介公司恐該紙支票資金來源可能有問題，故將支票退回等情，業據證人即系爭買賣之仲介人員陳明堂結證詳實（詳本院卷第101頁），並有前開支票影本附卷可佐（詳本院卷第31頁），足徵原告未依約於109年5月30日給付前開價金而有違約情事乙節，洵無疑義。繼之，僑馥公司依前揭系爭契約第10條第1項之約定，於109年7月21日發函通知兩造於文到7日內履行買賣契約，否則即屬買方違約，解除系爭契約乙節，亦有卷附存證信函1份可資佐證（詳本院卷第143頁），而兩造均自承

有收到上開存證信函（詳本院卷第103 頁），是依前開約定，經僑馥公司進行最終催告，被告於收文後7 日內仍未履行，系爭契約已生解除之效力，至為明確。至原告提出109 年11月11日切結書固有載明「展延至109 年12月31日前交屋」等語（詳本院卷第27頁），惟此除未經被告築彤公司簽名同意外，被告陳文彬並於簽訂上開切結書時陳明須被告築彤公司同意才生效等語，此情並經證人陳明堂結證屬實（詳本院卷第101 頁），是前開切結書顯然附有須經被告築彤公司同意之停止條件，而被告築彤公司迄未同意上開切書結之約定，亦據被告築彤公司陳述在卷（詳本院卷第100 頁），是原告尚難執此而主張被告有履約之義務甚明。

（三）又系爭契約附件標的物現況說明書第15項及第31項各記載系爭房屋現況有多處漏水及鋼筋裸露等語（見本院卷第141 、142 頁），而系爭契約第15條第1 項亦載明賣方即被告以簽約時現況交屋，且不負屋況瑕疵擔保責任等語（詳本院卷第135 頁），徵之原告業已於系爭契約及標的物現況說明書簽名及用印，有卷附系爭契約及標的物現況說明書可參，足見原告是明知系爭房屋有漏水及鋼筋裸露之情事，而仍願意購買，且承諾放棄對系爭房屋之物之瑕疵擔保請求權，是原告自不得據此而主張拒絕給付價金。

（四）基此，系爭契約既已解除而失效，原告請求被告履行契約，自屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭契約請求被告於原告給付1200萬元（已支付訂金40萬元）之同時，應將系爭房地移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　26　　日

民事第三庭　法　官　吳為平

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。

書記官　邱淑利

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　27　　日