臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3369號

原　　告　余孟輝
訴訟代理人　葉耀中律師
被　　告　張志豪
　　允將建設股份有限公司
上　一　人
法定代理人　莊惠雅
上二人共同
訴訟代理人　陳怡成律師
複代理人　周家年律師
　　林淑琴律師
　　張雅姿

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國108年7月2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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告提起本訴原聲明請求「被告應給付新台幣（下同）531萬9000元，及其中265萬9500元自附表2所示之利息起算日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息」歷經數次變更後，於108年2月15日更正聲明為「被告應連帶給付原告641萬9500元，及其中376萬元按附表1（三版）所示，計算利息起算日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」核屬擴張應受判決事項之聲明，依前開說明，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告於103年1月6日與被告張志豪簽訂預定土地買賣契約書（下稱系爭土地契約），由原告以1223萬3000元向被告張志豪買受坐落臺中市○○區○○段250、251、252、252之1、252之2、252之3、252之4、252之5、253地號土地上「允將大有」大樓G棟19樓房屋所應有之土地持分（下稱系爭土地）；另與被告允將建設股份有限公司（下稱允將建設）簽訂預定房屋買賣契約書（下稱系爭房屋契約），由原告以549萬7000元向被告允將建設買受坐落前開土地「允將大有」大樓G棟19樓房屋（下稱系爭房屋）（上開2契約以下合稱系爭房地買賣契約）。系爭房地買賣契約均約定，2買賣契約互為連帶契約，2契約應同時簽訂、執行始為有效，原告已給付房屋款110萬1000元、土地款237萬9000元（共348萬元）、代收款28萬元。系爭房屋嗣於106年5月間完工，惟於106年5月18日驗屋時，原告發現系爭房屋存有多項瑕疵，並要求被告進行修繕，然兩造無法達成共識，遂於106年10月16日在臺中市政府就系爭買賣契約進行調解，達成協商內容為；原告同意撥付貸款1338萬元並辦理登記過戶程序；交屋程序同意由原告委由第三方驗屋公司進行，被告應配合協助完成驗屋，原告同意以驗屋公司報告為準，不再主張其他修繕請求，另約定預計驗屋日期為106年11月14日；惟如驗屋後之修繕發生爭議，原告再向臺中市政府提出申訴，另調解處理（下稱系爭調解協商內容）。嗣原告委託鴻偉檢測有限公司（下稱鴻偉公司）於106年11月14日進行驗屋，並發現系爭房屋尚有如原證5驗屋檢測報告所載之瑕疵。原告於106年11月30日將鴻偉公司檢測報告送交被告，請求被告進行修繕並於修繕完成後以書面方式說明修繕之內容及方法。

㈡依鴻偉公司檢測報告所載系爭房屋之瑕疵問題高達57項，然被告僅修繕完成其中部分，其餘則尚有瑕疵情形如原證8附表所示。兩造乃於106年12月29日再次進行調解，惟被告竟以「公司無法修繕、我們公司都是這樣…。」等語推諉，導致協調未果。被告卻於107年2月7日以存證信函向原告表示

其已於106年12月15日修繕完成，並請原告於107年2月13日前來複驗並配合辦理過戶及交屋事宜，否則將解除系爭房地買賣契約並沒收總價款15%違約金。兩造雖另約定107年3月28日再次驗收，仍發現尚有未改善之部分。被告於107年3月30日曾致電原告表示希望能以107年3月28日所示之狀況交屋，即「把廁所改成拉門…如此原告亦無需再次花費請驗屋公司複驗之費用」等語，並拒絕再為複驗及修繕，原告未答應其提議，被告竟於107年4月3日以存證信函解除系爭契約，原告收受該存證信函後，即於同年月16日以存證信函向被告表示不同意解約，於此之前原告亦曾多次請求被告安排驗屋程序，是原告並無被告所述拒絕配合驗屋、過戶撥款、交屋之手續之情事，被告無從主張解除系爭房地買賣契約。況查兩造已於106年10月16日系爭調解協商內容中重新調整驗屋及交屋內容，就原告同意撥付貸款1338萬元部分，亦經被告公司員工黃小姐於隔日即106年10月17日以電話告知：被告未要求原告立即撥款，等驗屋後、驗好沒問題，再來進行撥款的程序，此有原證10錄音檔案及錄音譯文可證，可證原告並無107年4月3日存證信函所示違約情事，被告不得執該存證信函主張已解除契約。

㈢原告先後以107年4月16日、26日及107年5月7日存證信函催告被告進行驗屋，被告均無積極作為且堅持解除契約，導致後續過戶、撥款、交屋程序無法進行，被告遲延交屋，屬可歸責被告事由之給付遲延，原告依民法第254條以本起訴狀繕本之送達為解除系爭房地買賣契約之意思表示，並依民法第259條第2款、第179條，請求被告返還原告已付之房屋款110萬1000元、土地款237萬9000元及代收款28萬元及自被告受領時之利息；另依系爭房屋契約第22條第1項、民法第348條第1項請求被告連帶給付違約金共265萬9500元（系爭土地契約部分183萬4950元、系爭房屋契約部分82萬4550元）之違約金。依系爭房地買賣契約約定2契約互為連帶契約，是被告應就解約後之返還價金負連帶責任。倘認被告非負連帶

責任，則被告應分別按附表3（二版）、附表4（二版）所示之數額及計算方式給付原告價金及利息；另被告張志豪應給付系爭土地契約違約金183萬4950元，被告允將公司應給付系爭房屋契約違約金82萬4550元。

㈣如認系爭房地買賣契約業經被告解除契約而原告不得再解除，原告仍得依民法第259條回復原狀之規定，請求被告返還原告已給付之價金及自被告受領價金時之利息。另參酌系爭房地屬高價位之商品買賣，系爭房地買賣契約解除固使被告受有些許損害，惟原告非為具有相當資力之人，且原告並非故意違約，以及系爭契約解除後，被告仍得再次出售系爭房地，難認被告受有鉅額損害等情，請求酌減違約金。並聲明：被告應連帶給付原告641萬9500元，及其中376萬元按附表1（三版）所示，計算利息起算日至清償日止，按年息5%計算之利息。原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠被告處理系爭房屋交屋相關手續，均符合系爭房屋買賣契約第12條、第16條之約定，且已於106年12月15日完成原告委託之驗屋公司修繕報告中，除被告認為不屬於法令規定或契約約定之項目，即缺失類別為「查驗」、「說明」、「慣例」、「建議」，即項次1、2、3、4、5、26、41、43、47、48、53、54、57，此外之瑕疵，均已修繕完畢。惟被告於107年2月7日通知原告於107年2月13日前辦理交屋手續，原告仍置之不理。被告乃依系爭房屋契約第22條第2項、系爭土地契約書第9條第2項，於107年4月3日以存證信函對原告解除系爭房地買賣契約。依系爭調解協商內容，兩造同意原告可於貸款額度內保留交屋保留款80萬元，而原告則同意撥付貸款1338萬元並辦理登記過戶之程序，亦即就本件驗屋爭議，原告得扣留交屋保留款80萬元，待修繕完成再行付款，如驗屋後之修繕又發生爭議，應由原告再向臺中市政府提出申訴，另調解處理，而非以拒絕配合辦理過戶為由主張同時履行抗辯。兩造雖另於106年12月29日調解但未成立，而對於

調解未成立後應如何處理，因未有特別約定，自應回歸系爭契約之規範，據此，關於交屋事項，被告只須通知原告為已足，是原告既於收到交屋通知日後拒絕配合辦理交屋，則被告依上揭約定解除系爭房地買賣契約，顯有理由。而系爭房地買賣契約既經被告合法解除，已不存在，原告自不得再主張解除契約。另被告係依約沒收原告已繳按系爭房地總價款15%即265萬9500元為違約金，原告主張依民法第259條第2款、第179條之規定請求返還，為不可採。而除沒收違約金外，被告已於107年5月30日寄發存證信函通知原告退款28萬元代收款、房屋款26萬2560元、土地款55萬7940元，共110萬0500元。

㈡縱認系爭房地買賣契約仍存在，然依民法第354條第1項、第359條之規定及最高法院88年度台上字第711號裁判意旨所揭示之衡平原則，原告亦不得依民法第254條解除契約及依民法第259條第2款、第179條之規定，請求被告返還原告已付之價金。依系爭房屋買賣契約第16條第1項規定，於領得使用執照六個月內，完成本戶一切主建物、附屬建物之設備，並繼續完成自來水、電力、瓦斯及必要之公共設施後，通知原告進行交屋，此係課予被告公司通知原告前來驗收之「通知義務」，並非「交付房屋」之義務。而依同條第3項規定，原告應於收到交屋通知日起七日內配合辦理交屋手續。關於房屋瑕疵之處理，應依系爭房屋買賣契約第14條規定:「乙方（即被告公司）依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、天然瓦斯之配管及埋設等必要公共設施後，應通知甲方（即原告）於七日內進行驗收交屋手續。甲方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上要求乙方限期完成修繕。並得於自備款部分保留房地總價新台幣8萬元整作為交屋款。」及第16條第1項第2款規定:「乙方就第十四條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。」依此可知被告通知原告驗收交屋之目的，即是由原告協力儘早檢查屋況，並與被告協

調修繕事宜，原告如發現房屋有任何瑕疵，得定期請求被告修繕，並扣留交屋保留款，迄修繕完成再行付款。惟原告迄今一再以房屋瑕疵未修繕為由拒絕交屋及過戶，而依原告委託之檢測公司所提出之檢測報告上載瑕疵，皆非足以影響房屋結構或安全之重大瑕疵，亦未具有減少價值或通常效用，非屬民法第354條之瑕疵。被告既已完成瑕疵修繕及通知原告前來驗收交屋，原告依契約規定僅得請求瑕疵修補，不得拒絕履行交屋及過戶。縱認被告未完成瑕疵修繕，依系爭房屋買賣契約約定意旨，只需買賣標的之房屋係處於可供居住使用之狀態即足，如原告僅以尚未完成瑕疵修繕即解除契約，無疑認為預售屋出賣人即便已提出具有完整居住機能之房屋，只須有發生不影響居住機能之輕微瑕疵，即須擔負解約之風險，此對預售屋出賣人而言顯屬不公。再參照最高法院85年度台上字第1306號判決，原告既未能舉證證明系爭房屋瑕疵不能除去或確定被告公司拒絕為除去，即不得僅以被告未完成瑕疵修繕為由請求解除契約。況兩造於系爭調解程序中即已達成合意將系爭房屋之交付與瑕疵之修補分別處理，而就系爭房屋之瑕疵，縱被告未完成修補，原告亦僅能對保留款80萬元行使權利，而不得依此拒絕受領系爭房屋或解除契約。並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院協同兩造整理不爭執事項並簡化爭點，結果如下：

㈠不爭執事項：

1.原告與被告張志豪簽訂系爭土地契約，由原告以1223萬3000元向被告張志豪買受系爭土地。

2.原告與被告允將建設簽訂系爭房屋契約書，由原告以549萬7000元向被告允將建設買受系爭房屋。

3.系爭房地買賣契約均約定，2買賣契約互為連帶契約，2契約應同時簽訂、執行始為有效。

4.原告已給付房屋款110萬1000元、土地款237萬9000元（共0000000元）、代收款28萬元。

5.被告於107年5月30日寄發存證信函通知原告退款28萬元代收款、房屋款262560元、土地款557940元，共0000000元。

6.被告於106年8月25日寄發存證信函催告原告7日內辦理交屋、給付尾款，否則解除系爭房地買賣契約。被告於106年9月4日以存證信函向原告為解除契約之意思表示。

7.兩造於106年10月16日在臺中市政府就系爭房地買賣契約進行調解，兩造同意撥付貸款1338萬元辦理登記過戶程序。交屋程序，兩造同意由原告委由第三方驗屋公司進行，被告配合協助完成驗屋，原告同意以驗屋公司報告為準，不再主張其他修繕請求，預計驗屋日期為106年11月14日惟如驗屋後之修繕發生爭議，原告再向臺中市政府提出申訴，另調解處理。

8.原告於106年11月30日將原證5驗屋公司驗屋報告交予被告，被告於107年2月7日以存證信函向原告表示於106年12月15日修繕完成，並請原告於107年2月13日前來複驗並配合辦理過戶及交屋事宜。

㈡爭點：

1.被告於106年8月25日寄發存證信函催告原告7日內辦理交屋、給付尾款，否則解除系爭買賣契約；但被告於107年2月7日以存證信函向原告表示於106年12月15日修繕完成；則被告於106年9月4日以存證信函向原告為解除契約之意思表示，是否合法？

2.被告於107年2月7日以存證信函向原告表示於106年12月15日修繕完成，原告是否於107年2月12日收受？依契約須於7日前通知驗屋，兩造未於107年2月13日會同驗屋，是否可歸責於原告？被告於107年4月3日以存證信函對原告解除契約，是否合法？

3.原告有無催告被告修繕系爭房屋之瑕疵？被告有無給付遲延？

4.原告於催告被告交屋前是否需履行系爭房屋買賣契約第16

條第1項第3款（調解成立1338萬元）之價金？原告未給付該部分價金，以被告未交屋解除系爭買賣契約，是否合法？

5.原告以被告遲延修繕，依系爭契約第22條請求被告給付違約金268萬9500元，有無理由？

6.原告以被告遲延交屋為由，解除系爭買賣契約並請求被告返還房屋款110萬1000元、土地款237萬9000元（共0000000元）、代收款28萬元，有無理由？

四、本院之判斷：

㈠原告主張分別與被告張志豪簽訂系爭土地契約、被告允將建設簽訂系爭房屋契約，系爭房地買賣契約均約定，2契約互為連帶契約，應同時簽訂、執行始為有效，原告已給付房屋款110萬1000元、土地款237萬9000元（共0000000元）、代收款28萬元，為被告所不爭執，堪信為真實。

㈡系爭房地買賣契約是否經被告合法解除：

1.106年9月4日解除契約部分：

⑴被告主張曾於106年8月25日以存證信函催告原告於7日內前來辦理交屋，原告逾期未履行，被告乃於106年9月4日以原告未於7日內辦理過戶交屋手續為由，以存證信函對原告為解除系爭房地買賣契約之意思表示，雖有該存證信函在卷可證（見本院卷第141、142頁）。然原告主張被告就系爭房屋有瑕疵未修繕完成，無從交屋，被告單方解除契約不合法。查系爭房屋契約第16條「交付不動產及相關文件之條件及期限」第1項第2款、第3項約定：乙方（即被告允將公司）就第14條房屋之瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕；甲方（即原告）應於收到交屋通知日起7日內，配合辦理交屋手續，甲方若拒絕接受或置之不理，則乙方不負保管責任，且乙方得依本契約第22條第2項違約處罰處理之，但可歸責於乙方時，不在此限等語，有系爭房屋契約書在卷可證（見本院卷第25頁）。系爭房屋原告驗屋後發現有瑕疵，通

知被告允將公司修繕，被告允將公司自承：除被告認為不屬於法令規定或契約約定之項目外，於106年12月15日完成修繕，有存證信函在卷可證（見本院卷第157頁背面）。被告允將公司於106年9月4日主張以系爭房屋契約第22條對原告為解除契約時，既尚有瑕疵未修繕完成，被告允將公司已違反系爭房屋契約第16條第1項第2款於交屋前修繕完成之約定，故未完成交屋係可歸責於被告允將公司，被告允將公司無從主張依系爭房屋契約第16條第3項、第22條對原告單方解除買賣契約。

⑵至被告允將公司於106年8月25日催告繳納尾款1425萬元部分，因兩造已約定除自備款外，尾款係以貸款方式給付（見本院卷第17、29頁背面），被告未催告原告配合辦理房地產權移轉及貸款以交付尾款，而僅催告逕行繳納尾款，顯與兩造約定不符，不生催告效力；又兩造另於106年10月16日達成系爭調解協商內容，兩造同意撥付貸款1338萬元辦理登記過戶程序，故兩造已於106年10月16日成立調解，並按系爭調解協商內容履行系爭房地買賣契約之貸款撥付，被告再主張已於106年9月4日解除系爭房地買賣契約，顯不可採。

2.107年4月3日解除契約部分：

⑴被告主張簽訂系爭調解協商內容後，曾於107年2月7日以存證信函催告原告於7日內前來辦理過戶及交屋事宜，原告逾期未履行，被告乃於107年4月3日以存證信函依系爭房屋契約第22條第2項、系爭土地契約第9條第2項約定，對原告為解除系爭房地買賣契約之意思表示。惟被告於107年2月7日存證信函內容為：「盼台端於107年2月13日之前前來複驗並配合辦理過戶及交屋事宜」等語，有該存證信函在卷可證（見本院卷第157、162頁）；被告於此存證信函僅催告原告配合辦理過戶及交屋手續，既未催告被告給付系爭調解協商內容之貸款1338萬元，亦未催告原告辦理貸款以給付尾款；又系爭房屋

契約第22條第2項、系爭土地契約第9條第2項，係就原告違約未履行系爭房屋契約第7條、系爭土地契約第3條所定「繳納工程期款」之約定解除權，原告就工程期款並未遲延給付，且系爭房地買賣契約付款明細表就「銀行貸款」未約定履行期，難認原告就尾款1338萬元有給付遲延，被告尚不得對原告解除契約；另被告允將公司催告交屋部分，依系爭房屋契約第16條第3款約定原告應於收到通知日起7日內配合交屋，而上開107年2月7日催告於107年2月13日交屋之存證信函，於107年2月12日始送達原告，有被告陳報狀在卷可證（見本院卷第181頁），距被告允將公司通知107年2月13日交屋日期僅有1日，不符系爭房屋契約第16條第3款「7日」期間之約定，被告允將公司催告原告於107年2月13日交屋，顯不生催告之效力。被告主張以107年4月3日依系爭房屋契約第22條第2項、系爭土地契約第9條第2項約定，對原告為解除系爭房地買賣契約，為不合法。

⑵按給付無確定期限者，依民法第229條第2項規定，應先經債權人催告而未為給付，債務人始負遲延責任。又民法第254條係規定，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。故債務人遲延給付時，須經債權人定相當期限催告其履行，債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約（最高法院102年度台上字第2166號判決參照）。兩造就系爭房地買賣契約剩餘尾款之給付，已於106年10月16日以系爭調解協商內容變更原契約約定，兩造於系爭調解協商內容就撥付貸款1338萬元未約定履行期，屬給付無確定期限，依民法第229條第2項，應先經被告催告原告給付，原告始負遲延責任，並於原告負遲延責任後，再次定期催告仍未履行，被告始得行使解除權，被告未舉證於107年2月7日以存證信函催告原告前，曾先行催告原告給付尾款，被告於107年4

月3日對原告解除契約，不生解除契約之效力。

⑶被告主張其通知原告交屋雖不符系爭房屋契約第16條第3款7日期間之約定，但依最高法院90年台上字第1231號判例：「當事人約定債務人遲延給付時，須經債權人定一定之期限催告其履行，而債務人於期限內仍不履行，債權人始得解除契約者，債權人催告所定期限雖較約定期限為短，但如自催告時起，已經過該約定之期限，債務人仍不履行，基於誠實信用原則，應解為債權人得解除契約。」之見解，被告允將公司於107年4月3日為解除契約表示，已經過系爭房屋買賣契約7日期限，被告得解除契約等語。惟交屋需由被告允將公司提出交與原告占有，並非原告得單方履行，被告允將公司除表示於107年2月13日辦理交屋外，未再指定其他交屋日期，原告自無從履行配合交屋之義務。況原告分別於107年2月14日、107年3月6日存證信函通知被告定期進行驗屋及交屋，然被告均未定期辦理，故本件實無上開判例所指基於誠實信用原則債權人得解除契約之適用。

3.被告單方解除系爭房地買賣契約既不合法，不生解除契約之效力，原告依民法第179條不當得利及酌減違約金之規定，請求被告返還已給付之買賣價金及代收款，為無理由。

㈢系爭房地買賣契約是否經原告合法解除：

1.原告主張於107年4月16日、107年4月26日及107年5月7日以存證信函催告被告進行驗屋，因被告未配合驗屋，致被告遲延交付系爭房屋，被告遲延交屋屬可歸責被告事由之給付遲延，原告依民法第254條以起訴狀繕本為解除系爭房地買賣契約之意思表示。原告主張被告給付遲延內容，僅限於被告遲延交屋，業據原告陳述明確（見本院卷第176頁）；而原告於107年4月16日存證信函略為：於107年4月21日進行複驗，如被告不配合驗屋，則保留房屋總價5%為修繕費用等語（見本院卷第163、164頁）；原告於10

7年4月26日存證信函略為：請被告積極安排驗屋相關事宜等語（見本院卷第165頁）；原告於107年4月16日存證信函略為：於107年5月10日進行複驗，如錯過此日期將延到107年6月等語（見本院卷第166頁）。原告上開存證信函均通知被告於何時進行驗屋，並未催告被告允將公司交付系爭房屋予原告占有，原告既未定期催告被告允將公司履行交屋，原告依民法第254條對被告解除系爭房地買賣契約，不生解除之效力。

2.依系爭調解協商內容所載：兩造同意撥付貸款1338萬元辦理登記過戶程序，為兩造所不爭執（見不爭執事項7.）；又依系爭房屋契約第18條第2項約定：本戶之銀行貸款為439萬6000元屬本契約第6條房屋買賣總價款內之部份價款，甲方承認為應付房屋價款之一部份，屬乙方於「交屋前」之應收款，甲方應委託並授權乙方代辦金融機構貸款等語（見本院卷第25頁背面）。故原告請求被告允將公司交屋前，需先辦理過戶登記及完成貸款撥付1338萬元予被告允將公司，原告既尚未完成過戶登記即將貸款1338萬元撥戶與被告，原告主張被告允將公司遲延履行交屋之義務，依民法第254條解除系爭房地買賣契約，為無理由。

3.系爭房屋契約第22條第1項被告允將公司應給付違約金事由，限於被告允將公司違反系爭房屋契約第12條第2項逾期完工，及第21條第1項、第2項房屋權利瑕疵（一屋二賣、設定他項權利），而遲延修繕瑕疵或遲延交屋，並非系爭房屋契約第22條第1項所定給付違約金之事由，原告依此請求被告連帶給付違約金268萬9500元，為無理由。至原告所稱依民法第348條規定請求被告給付違約金，然民法第348條係出賣人交付買賣標的物之規定，原告依此請求被告連帶給付違約金，亦無理由。

五、綜上，兩造各自主張單方解除系爭房地買賣契約，均不合法，原告無從依民法第179條及解除契約回復原狀之規定，請求被告返還價金及代收款，另被告並無系爭房地買賣契約所

約定應給付違約金之事由，原告請求被告給付違約金，亦無理由。原告請求被告連帶給付641萬9500元，及其中376萬元按附表1（三版）所示利息起算日至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所依據，應併予駁回。

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　　18　　日

民事第七庭　　法　官　吳國聖

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　　18　　日

書記官　許宏谷