臺灣臺中地方法院民事判決

107年度重訴字第489號

原　　告　黃子潔
訴訟代理人　何永福律師
複代理　人　廖耿章
被　　告　興富發建設股份有限公司
法定代理人　鄭志隆
訴訟代理人　蔡琇媛律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，本院於民國108年6月10日言詞辯論終結，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：原告父親即訴外人黃凱煌生前於民國106年1月5日承受訴外人蔡瑞章向被告買受如附表所示之土地及建物（下稱系爭房地）、買賣價金為新臺幣（下同）1435萬元之房屋土地預定買賣合約書（下稱系爭買賣契約）權利義務關係，當時訴外人蔡瑞章按期已繳納價款337萬元予被告，剩餘價款1098萬元尚未給付被告。黃凱煌嗣於106年5月11日死亡後，經黃凱煌之全體繼承人即原告（即黃凱煌與訴外人賴淑惠所生之女兒）及訴外人周寶頻（即黃凱煌之配偶）、黃巧齡、黃詩閔、黃宇陞（前揭三人為黃凱煌與周寶頻所生之子女）於107年6月28日簽立遺產分割協議書並經公證，就黃凱煌之遺產達成分割協議，其中就系爭房地部分，約定由原告單獨取得系爭買賣契約之權利義務關係。期間原告並於107年3月29日委由律師發函催告被告履行系爭買賣契約，卻遭被告以系爭買賣契約業已解除為由，拒絕履行。惟被告先前於106年10月11日、同年11月23日催告黃凱煌全體繼承人履行系爭買賣契約之存證信函，及同年12月20日解除系爭買賣契約之存證信函，均係由黃凱煌之其中一繼承人即訴外人周寶頻收受，而周寶頻當時與原告有遺產糾紛，未告知原告曾

收受被告寄發之前開存證信函，因此，被告前揭存證信函送達均不合法，系爭買賣契約未經被告合法解除而仍有效存立。為此，原告依系爭買賣契約及繼承之法律關係，提起本件訴訟，請求被告應於原告給付系爭買賣契約剩餘價款1098萬元予被告同時，被告應將系爭房地之所有權移轉登記予原告。並聲明：被告應於原告給付被告1098萬元同時，將系爭房地之所有權移轉登記予原告。

二、被告抗辯：訴外人蔡瑞章於103年12月4日與被告簽立系爭買賣契約後，蔡瑞章嗣於106年1月5日將系爭買賣契約之權利義務（含蔡瑞章已繳納之買賣價金337萬元）讓渡予訴外人黃凱煌。嗣被告於106年5月24日就系爭房屋取得使用執照後，被告於同年5月26日即發函通知黃凱煌辦理驗屋，被告嗣於106年10月間始知悉黃凱煌已於同年5月11日死亡。被告遂於106年10月11日以台中西屯郵局第825號存證信函催告黃凱煌全體繼承人應辦妥繼承事宜並履行系爭買賣契約後續之產權移轉登記及給付剩餘價款等手續，且於106年11月23日以台中西屯郵局第949號存證信函再次催告黃凱煌全體繼承人10日內履行，倘逾期未履行則解除系爭買賣契約，惟仍未見黃凱煌之繼承人配合辦理，被告遂依系爭買賣契約第9條第4項、第23條第3項約定，於106年12月20日以台中西屯郵局第989號存證信函向黃凱煌之全體繼承人解除系爭買賣契約，並自蔡瑞章先前已給付之價款337萬元及黃凱煌預繳之代辦費20萬元，扣除依系爭房地買賣總價15%計算之違約金即215萬2500元（計算式：14,350,000× 15%＝2,152,500），被告將剩餘價金141萬7500元（計算式：3,370,000＋200,000－2,152,500元＝1,417,500）於107年6月12日向嘉義地方法院提存所辦理提存。準此，系爭買賣契約既經被告合法解除，原告請求被告履行系爭買賣契約，顯屬無據。退步言，縱認被告解除系爭買賣契約不合法，兩造間之系爭買賣契約關係仍有效存立，則被告就原告尚未給付之剩餘價款1098萬元，亦得主張同時履行抗辯權。並聲明：駁回原告之訴。

三、法院之判斷：

㈠下列事實，有系爭買賣契約書、讓渡書、系爭房地之土地及建物登記謄本、被繼承人黃凱煌之繼承系統表、戶籍謄本、107年6月28日遺產分割協議書及其公證書等件在卷可按（見原證一、二、五；被證一、七、八、十），且為兩造所共認，應堪信為真實：

1.訴外人蔡瑞章於103年12月4日與被告簽立系爭買賣契約，約定蔡瑞章向被告買受系爭房地、買賣價金為1435萬元，蔡瑞章嗣於106年1月5日將系爭買賣契約之權利義務（含蔡瑞章已繳納之買賣價金337萬元）讓渡予訴外人黃凱煌。

2.黃凱煌於106年5月11日死亡，黃凱煌之全體繼承人為原告（即黃凱煌與訴外人賴淑惠所生之女兒）及訴外人周寶頻（即黃凱煌之配偶）、黃巧齡、黃詩閔、黃宇陞（前揭三人為黃凱煌與周寶頻所生之子女）等五人。又原告、周寶頻、黃巧齡、黃詩閔、黃宇陞於107年6月28日簽立遺產分割協議書並經公證，就黃凱煌之遺產達成分割協議，其中就系爭房地部分，約定由原告單獨取得系爭買賣契約之權利義務關係。

3.系爭買賣契約之剩餘價款1098萬元迄今尚未給付被告；又被告迄今仍為系爭房地之所有權人。

㈡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254條定有明文。契約經解除者，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同（參見最高法院23年上字第3968號民事判例，亦同此旨）。又系爭買賣契約第9條第4項約明：「本契約〈附件二〉付款明細表約定之銀行貸款金額（以下簡稱預定貸款金額），甲方（即買受人，下同）得以下列方式給付乙方（即出賣人，下同）：四、甲方同意不論委辦貸款或自洽貸款均應遵守下列約定：(二)甲方未於期限內辦妥銀行貸款相關手續及出具應完成用印文件及相關貸款資料時，經乙方以書面催告其細內容未完成，視為甲方放棄辦理貸款，乙方逕得依本條第一項不辦貸款約定方式處理。…(四)甲方同意本

房地產權之移轉及辦理貸款抵押設定等登記手續，由乙方指定之地政士統籌辦理。倘為配合各項貸款手續需要，須由甲方提供借款人或保證人之身分證明及其他有關文件(如印鑑章、委託書、借款委託書、戶籍謄本等)及簽名蓋章等手續，甲方悉依乙方知通知並如期辦妥，否則視為甲方不辦理貸款，乙方得逕依本條第一項不辦貸款約定處理。…(七)甲方充分認知預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬乙方應收之房地價款，並非交屋款或尾款，甲方同意於金融機構貸款核准後及於乙方完成產權移轉至甲方名下之給付義務時，甲方之對待給付義務即為支付貸款金額，由乙方直接向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，以資抵付預定貸款金額…經乙方書面催告後，甲方仍不給付，則乙方得選擇行使票據權利或逕行解除本契約，並得依本契約第二十三條第三項違約約定處理」。經查：

1.黃凱煌死亡後，其繼承人即原告、黃巧齡、黃詩閔、黃宇陞之戶籍地址均為「嘉義市○區○○○街○○號」乙節，此觀卷附其等四人之戶籍謄本即明（該戶籍謄本列印日期為107年3月27日，見本院卷第72頁）。又被告於106年5月24日就系爭房屋取得使用執照後，因黃凱煌之繼承人未依約履行系爭買賣契約給付義務，被告於106年10月11日以台中西屯郵局第825號存證信函催告黃凱煌全體繼承人應辦妥繼承事宜並履行系爭買賣契約後續之產權移轉登記及給付剩餘價款等手續；被告復於106年11月23日以台中西屯郵局第949號存證信函再次催告黃凱煌全體繼承人10日內履行，倘逾期未履行則解除系爭買賣契約；惟黃凱煌之繼承人仍未依約履行，被告遂於106年12月20日以台中西屯郵局第989號存證信函向黃凱煌之全體繼承人解除系爭買賣契約，且被告前揭存證信函均以上址「嘉義市○區○○○街○○號」為送達地址，其中前揭第825號、第989號存證信函均由周寶頻收受等情，業據被告提出驗屋通知書、前揭第825、949、989號存證信函、收件回執、系爭房地之土地及建物登記謄本為證（見被證二至被證

五、被證七、八）。且參諸卷附原告委由律師於107年3月29日寄送予被告之律師函記載「若貴司認為前開房屋買賣契約業已解約並將餘款提存」等語（即原證四），及原告、周寶頻、黃巧齡、黃詩閔、黃宇陞等五人（下稱原告及周寶頻等五人）於107年3月26日第一次簽立之遺產分割協議書記載：「因該房地（即指系爭房地）現遭興富發公司以全體繼承人未於指定期間辦理交屋程序為由，於已繳買賣價金中扣除違約金後予以解約，餘款則全數提存」等語（見原證三），顯見兼括原告及周寶頻等五人當時對於被告前揭存證信函催告其等履行給付義務及解除契約之內容均知之甚詳，於此情形，原告及周寶頻等五人已收受被告前揭存證信函之送達，堪以認定。從而，黃凱煌之繼承人即原告及周寶頻等五人因可歸責於自己事由而遲延給付（即遲延未依系爭買賣契約配合被告辦理交屋程序及給付剩餘價款1098萬元等給付義務），被告所為前揭定期催告後之解除契約，具備法定解除權行使之要件，已生合法解除之效力，亦堪認定。基此，原告以其未收受被告前揭存證信函之送達，及其與周寶頻間就黃凱煌之繼承紛爭等情為由，聲請證人周寶頻到庭作證及聲請調閱臺灣嘉義地方法院106年度家全字第4號（即原告與周寶頻就黃凱煌繼承紛爭之保全證據案件）案卷，自無再予調查之必要，併予敘明。

2.況且，解除契約之意思表示為不要式行為，得於訴訟外或訴訟上為之，在訴訟中以書狀或言詞表示解除契約之意思，亦發生解除之效力。黃凱煌之繼承人即原告、周寶頻、黃巧齡、黃詩閔、黃宇陞於107年6月28日對於黃凱煌之遺產達成分割協議，其中就系爭房地部分，約定由原告單獨取得系爭買賣契約之權利義務關係，已如前述。又被告於107年10月1日本院言詞辯論期日當庭對原告為解除系爭買賣契約之意思表示（見本院卷第101頁背面），益見系爭買賣契約業經被告合法解除甚明。

3.綜核上情，系爭買賣契約業經被告合法解除，系爭買賣契約

溯及訂約時失其效力，堪以認定。從而，原告依系爭買賣契約及繼承之法律關係，以被告仍應履行系爭買賣契約給付義務為由，據此對被告之本件請求，為屬無據，不應准許。

㈢綜上所述，原告依系爭買賣契約及繼承之法律關係，請求被告應於原告給付被告1098萬元同時，將系爭房地之所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，自無庸逐一審酌論述，附此敘明。

五、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　　12　　日

民事第五庭　法　官　何世全

一、上正本係照原本作成。

二、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。

三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟法第441 條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　12　　日

書記官　黃筠婷

附表：

一、土地部分：

編號	土地坐落		面積	權利範圍
	縣　市○鄉鎮市區○　段	地號	平方公尺	
1	臺中市○○○區　○○○段	244	2660.77	100000分之388

二、建物部分：

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建物主要建材	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				層次及面積	附屬建物用途及面積	

（續上頁）

1	1933	臺中市西屯區惠安段244地號 臺中市西屯區環中路3段61號21樓之2	鋼骨鋼筋混凝土造	層次：21層 面積：70.14	陽台：9.72 雨遮：1.87	全部
共有部分		惠安段2002建號：權利範圍100000分之388 惠安段2003建號：權利範圍100000分之405（含停車位編號233，權利範圍100000分之265）				