臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上字第186號

上　訴　人　黃子潔
訴訟代理人　何永福律師
複　代理　人　廖耿璋
被　上訴　人　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
複　代理　人　許立功律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，上訴人對於中華民國108年7月12日臺灣臺中地方法院107年度重訴字第489號第一審判決提起上訴，本院於109年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人於上訴人給付被上訴人新臺幣1,095萬元之同時，應將如附表所示房地所有權移轉登記予上訴人。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

上訴人於原審起訴時原聲明請求為上訴人給付被上訴人1098萬元時，被上訴人應將如附表所示房地（下稱系爭房地）所有權移轉登記予上訴人。嗣於本院上訴聲明為上訴人給付被上訴人1095萬元時，被上訴人應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。核僅屬將其所自行附加應為之對待給付金額1098萬元更正為1095萬元，而對其請求之本案給付部分則未有所變動，顯非屬訴之變更或追加，自毋須得被上訴人之同意即可為之。

貳、實體方面

一、上訴人主張：上訴人父親即訴外人○○○於民國106年1月5日承受訴外人○○○向被上訴人買受系爭房地（下稱系爭買賣契約）之權利義務關係，買賣價金為新臺幣（下同）1435萬元，當時訴外人○○○按期已繳納價款337萬元予被上訴

人，剩餘價款1098萬元（含貸款1095萬、交屋款3萬元）尚未給付。嗣○○○於106年5月11日死亡，經○○○全體繼承人即上訴人（○○○與訴外人○○○所生之女兒）及訴外人甲○○（即○○○之配偶）、A女、B女、C男（為未成年人不揭露其姓名，年籍、姓名詳卷），於107年3月26日協議分割遺產，並於107年6月28日再次簽訂遺產分割協議書，並經公證人公證，由上訴人單獨取得系爭買賣契約之權利義務關係。上訴人隨即於107年3月29日以律師函催告被上訴人履行系爭買賣契約，卻遭被上訴人以系爭買賣契約業已解除為由，拒絕履行。被上訴人所稱以106年10月11日第825號存證信函（下稱系爭825號存證信函）、同年11月23日第949號存證信函（下稱系爭949號存證信函），催告○○○全體繼承人履行系爭買賣契約，同年12月20日第989號存證信函（下稱系爭989號存證信函，與上2存證信函合稱系爭3件存證信函）解除系爭買賣契約，均係由甲○○收受，然當時甲○○與上訴人有遺產糾紛，其並未告知上訴人曾收受系爭三件存證信函。又上訴人戶籍地址雖與甲○○相同，但上訴人並未居住在戶籍地，而係與男友居住在臺中市○區○○○路○○○巷○○弄○○號，且上訴人與甲○○感情不睦，上訴人甚至要求對○○○遺體保全證據，甲○○不可能告知上訴人系爭3件存證信函之事；另存證信函收件人僅標示「○○○全體繼承人」，未明確標示上訴人姓名，系爭三件存證信函並未送達上訴人，未對上訴人發生效力，且貸款1095萬元需經通知辦理產權移轉用印方需給付，故系爭買賣契約未經被上訴人合法解除。上訴人依系爭買賣契約及繼承之法律關係，求為命被上訴人於上訴人給付1095萬元時，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：原判決廢棄；被上訴人於上訴人給付被上訴人1095萬元之同時，應將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

二、被上訴人答辯：被上訴人於106年10月間知悉○○○已於同

年5月11日死亡，被上訴人即以系爭825號存證信函催告○○○全體繼承人應辦妥繼承事宜，並履行系爭買賣契約之移轉登記及給付剩餘價款等手續，更以系爭949號存證信函再次催告○○○全體繼承人於10日內履行，倘逾期未履行則解除系爭買賣契約，惟○○○之繼承人仍未配合辦理，被上訴人乃依系爭買賣契約第9條第4項、第23條第3項約定，以系爭989號存證信函向○○○之全體繼承人解除系爭買賣契約。○○○之遺產在分割前，為全體繼承人公同共有，故被上訴人於系爭三件存證信函列「○○○全體繼承人」為收件人，上訴人戶籍地址、遺產分割協議書之公證書記載地址皆為「嘉義市○區○○○街○○號」，足認上訴人係以久住之意思而居住於上開地址；另○○○與○○○讓渡契約書地址亦記載「嘉義市○區○○○街○○號」，依系爭買賣契約第31條應以此為通訊地址，系爭3件存證信函寄送至「嘉義市○區○○○街○○號」，均由上訴人受領，且置於上訴人支配範圍，被上訴人所為催告及解除系爭買賣契約之意思表示均已生效。被上訴人依系爭買賣契約第9條約定、民法第254條規定解除系爭買賣契約，上訴人依系爭買賣契約請求被上訴人移轉系爭房地所有權，顯屬無據。縱認被上訴人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，則被上訴人就剩餘價款1098萬元，亦得主張同時履行抗辯權。並為答辯聲明：上訴駁回。

三、本院協同兩造整理不爭執事項及協議簡化爭點，結果如下（本院卷第104至106頁）：

㈠不爭執事項：

1.○○○於103年12月4日與被上訴人簽立系爭買賣契約，約定○○○向被上訴人買受系爭房地、買賣價金為1435萬元，○○○於106年1月5日將系爭買賣契約之權利義務（含○○○已繳納之買賣價金337萬元）讓渡予○○○。

2.○○○於106年5月11日死亡，○○○之全體繼承人於107年6月28日簽立遺產分割協議書並經公證，由上訴人單獨

繼承取得系爭買賣契約之權利義務。

3.系爭買賣契約尚未給付價款為貸款1095萬元、交屋款3萬元，系爭房地目前仍登記為被上訴人所有。

4.被上訴人於106年5月26日對○○○為驗屋通知時，○○○已死亡。

5.系爭825號存證信函記載收件人「○○○全體繼承人」，內容為：催告7日內妥處B棟21樓暨車位B2-233房地不動產買賣權利之繼承。

6.系爭949號存證信函，記載收件人「○○○全體繼承人」，內容為「爰以本函再次催告，祈希函達10日內妥處繼承相關事務，並主動通知本公司暨配合辦理後續驗屋、過戶、撥款及交屋手續，逾期逕為解除契約」。

㈡爭點：

1.系爭825號存證信函、949號存證信函有無達到上訴人？上訴人住所是否在嘉義市○區○○○街○○號？

2.上訴人就系爭房地之銀行貸款金額共1095萬元，有無給付遲延？系爭825號存證信函、949號存證信函有無催告給付系爭房地銀行貸款共1095萬元之通知？

3.被上訴人對上訴人解除系爭買賣契約有無理由？上訴人依系爭買賣契約，請求被上訴人於上訴人給付1095萬元同時，將系爭房地移轉登記為被上訴人所有，有無理由？

四、本院之判斷：

㈠上訴人主張○○○與被上訴人簽立系爭買賣契約，約定○○○向被上訴人買受系爭房地、買賣價金為1435萬元，○○○於106年1月5日將系爭買賣契約之權利義務（含○○○已繳納之買賣價金337萬元）讓渡予○○○，○○○於106年5月11日死亡，○○○之全體繼承人於107年6月28日簽立遺產分割協議書並經公證，約定由上訴人單獨取得系爭買賣契約之權利義務等情，為被上訴人所不爭執（不爭執事項1.2.），並有系爭買賣契約書、讓渡書、遺產分割協議書及公證書在卷可證（原審卷第10、11至70、115至118頁），上訴人此部

分主張，堪信為真實。

㈡系爭825號存證信函、949號存證信函未達到上訴人：

1.解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之，民法第258條第1項、第2項定有明文。催告固屬意思通知之性質，其效力之發生，應準用民法關於意思表示之規定，而民法第95條第1項前段規定「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。」（最高法院106年度台上字第2336號判決參照）。又非對話而為意思表示者，其意思表示以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1項定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀之狀態而言。是意思表示之通知固不以相對人已取得占有為限，亦不以交付相對人本人或其代理人為要，但仍須客觀上已達到相對人可支配之範圍，置於其隨時可了解其內容之狀態，始足當之（最高法院99年度台上字第546號判決參照）。系爭買賣契約買受人之權利義務，於○○○死亡後即由其全體繼承人繼承而為公同共有，被上訴人催告通知或解除契約之表示，應達到多數相對人全體，始生效力。

2.被上訴人主張以系爭825號存證信函、949號存證信函對上訴人定期催告履行契約，並以系爭989號存證信函對上訴人為解除契約，此為上訴人所否認，上開存證信函為非對話意思表示，應由被上訴人舉證證明上開存證信函已置於上訴人可隨瞭解其內容之狀態。上訴人固提出系爭825號存證信函、949號存證信函收件回執2紙為證（原審卷第93、97頁），然上開收件回執收件人均僅有甲○○簽名表示收受，又該存證信函寄送地址雖與上訴人戶籍地相同，惟上訴人主張當時未居住在存證信函所載「嘉義市○區○○○街○○號」乙節，業經證人甲○○證稱：106年10月至12月間乙○○沒有住在嘉義市○○○街○○號，我從十年前跟

○○○結婚就住在大聖三街這個住所，從我跟○○○結婚時，乙○○就沒有住在大聖三街13號這個地方，一年只有農曆過年回去住大概三至四天而已，當時我先生在106年5月11日突然過世，我還有三個小孩要照顧，我收到這個存證信函也不知道要做什麼，我就把它丟在抽屜，我跟乙○○也沒有在聯絡，也不知道乙○○住處，所以我沒有跟乙○○講收到興富發公司存證信函的事，我先生過世時，乙○○有透過法院說最小的孩子是跟別人生的，要驗DNA，因為這件事情嚴重吵架，他還要求要開棺驗屍，還說他父親是我毒死的，我與○○○結婚時，乙○○尚未成年，我沒有照顧過她等語（本院卷第97至101頁）；另上訴人於106年5月19日具狀聲請就○○○遺體保全證據，亦有民事保全證據聲請狀在卷可證（臺灣嘉義地方法院106年度家全字第4號卷第3頁）。足認上訴人戶籍地址雖在「嘉義市○○○街○○號」，然上訴人於其父親○○○與甲○○再婚後，即未與甲○○共同居住在「嘉義市○○○街○○號」，且上訴人與證人甲○○感情不睦，上訴人甚至懷疑甲○○毒死○○○，並要求對○○○遺體為保全證據，據此系爭3存證信函寄送至「嘉義市○○○街○○號」，並由甲○○收受，難認客觀上已達到上訴人可支配之範圍，且置於上訴人隨時可了解其內容之狀態，故上開存證信函回執未能證明系爭3件存證信函之通知已達到上訴人。

3.又○○○與○○○簽署讓渡書雖記載住址為「嘉義市○○○街○○號」，然○○○未與被上訴人約定此為系爭買賣契約第31條之通訊地址，被上訴人主張依系爭買賣契約書第31條對上開地址送達即為合法，尚屬無據。另上訴人於各次法院書狀雖記載地址為「嘉義市○○○街○○號」，然上開保全證據聲請狀、請求補發相驗屍體證明書聲請表，均記載送達地址為「嘉義市○○路○○號4樓之1」（臺灣嘉義地方法院106年度家全字第4號卷第3、4頁），原審起訴狀亦有記載訴訟代理人送達地址，故上訴人於文書中填載地

址「嘉義市○○○街○○號」，僅係依戶籍地址填載，難認上訴人有與甲○○共同居住在該處。而除由甲○○簽名之收件回執外，被上訴人未提出其他證據證明系爭3件存證信函之通知已達到上訴人，被上訴人此部分主張難認為真實。

4.至上訴人及其他○○○繼承人於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（原審卷第74、75頁）；上訴人於107年3月29日寄送律師函記載「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（原審卷第76頁），僅可證明上訴人於107年3月26日知悉系爭3件存證信函之內容。然上訴人已於107年3月29日以律師函通知被上訴人依系爭買賣契約履行，並請被上訴人告知後續辦理程序，被上訴人自承有收受該律師函（原審卷第76頁、本院卷第139頁），被上訴人收受該律師函後，既未告知上訴人系爭買賣契約後續辦理程序，上訴人即無給付遲延。

㈡系爭買賣契約未經合法解除：

1.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254條分別定有明文。故除法律別有規定或契約另有約定者外，必債務人已負遲延責任後，經債權人再定相當期限催告其履行而不履行，債權人始得以債務人給付遲延為由解除契約（最高法院108年度台上字第1118號民事判決參照）

2.系爭買賣契約第9條就銀行貸款金額（1095萬元）約定為

：一、不辦貸款，應於被上訴人通知對保時以書面提出；二、委辦貸款，依被上訴人通知期限內辦理一切貸款相關手續；三、自洽貸款，應於被上訴人通知辦理銀行貸款對保手續期限內向被上訴人提出申請，有系爭契約在卷可證（原審卷第15至16頁）。故系爭買賣契約就銀行貸款之價金並無約定確定期限，依民法第229條第2項規定須待被上訴人通知辦理銀行貸款對保手續期限，而未於期限內辦理時，始負遲延責任。被上訴人主張有以被證3即系爭825號存證信函催告上訴人履行系爭買賣契約後續產權移轉及銀行撥款等手續，以被證4即系爭949號存證信函再次催告上訴人履行上開義務（原審卷第138頁、本院卷第89頁）云云。然查系爭825號存證信函記載「本件係依據貴我房屋預定買賣契約書第九條約定辦理，....，希台端於文到七日內妥處本件不動產買賣權利繼承相關手續」等語（原審卷第90至91頁），該存證信函僅催告辦理系爭買賣契約之繼承手續，並未通知上訴人「辦理銀行貸款對保手續期限」為何，且就系爭買賣契約第9條部分，並無任何催告履行之通知，難認系爭825號存證信函有催告上訴人辦理貸款，故系爭825號存證信函縱有達到上訴人，上訴人此時仍未負給付遲延責任。被上訴人於系爭949號存證信函記載：「函達10日內妥處繼承相關事務，並主動告知本公司暨配合辦理後續驗屋、過戶、撥款及交屋手續」等語（原審卷第94頁），此存證信函僅催告10日內辦妥繼承相關事務，事後再配合被上訴人辦理後續驗屋、過戶、撥款，並未催告或通知上訴人何時前往辦理驗屋、過戶、撥款，更未依系爭買賣契約第9條告知「辦理銀行對保手續期限」，故系爭949號存證信函縱有達到上訴人，被上訴人仍未催告上訴人辦理貸款手續，上訴人此時仍未負給付遲延責任。上訴人既未負遲延責任，被上訴人以系爭989號存證信函（原審卷第95頁），或於107年10月1日原審言詞辯論期日對上訴人為解除契約之表示（原審卷第101頁背面）

，均不生解除系爭買賣契約之效力。

3.又縱認系爭949號存證信函所載「函達10日內妥處繼承相關事務，並主動告知本公司暨配合辦理後續驗屋、過戶、撥款及交屋手續」等語，有限期催告上訴人辦理貸款之意思，且認該存證信函有到達上訴人，依民法第229條第2項規定，亦僅上訴人於收受通知10日後負遲延責任而已。依民法第254條規定，被上訴人應於上訴人負遲延責任後，再次定相當期限催告上訴人履行，上訴人仍未於期限內履行後，被上訴人始得依民法第254條規定解除系爭買賣契約。然被上訴人於系爭949號存證信函後，並未再次定期催告上訴人履行，故被上訴人以系爭989號存證信函，或於107年10月1日原審言詞辯論期日對上訴人為解除契約之表示，亦不生解除系爭買賣契約之效力。另上訴人於107年3月29日以律師函通知被上訴人依系爭買賣契約履行，並請被上訴人告知後續辦理程序，被上訴人自承有收受該律師函（原審卷第76頁、本院卷第139頁），此後被上訴人既未通知上訴人辦理系爭買賣後續程序，即無從再以上訴人給付遲延為由解除系爭買賣契約。

4.又系爭買賣契約第9條第1項約定內容為：被上訴人通知上訴人對保時，經上訴人以書面提出不辦理貸款後，被上訴人通知辦理產權移轉用印時，上訴人始有給付貸款金額予被上訴人之義務（原審卷第15至16頁），然被上訴人並未通知上訴人對保，上訴人亦未以書面提出不辦理貸款，更甚者，被上訴人亦未通知上訴人辦理產權移轉用印；另該條第4項係約定辦理貸款後相關程序，或系爭房地完成產權移轉後，上訴人之給付義務，系爭房地既未移轉予上訴人，亦未進行貸款程序，被上訴人無從依該項逕行解除契約。故被上訴人主張以系爭買賣契約第9條對上訴人催告後，逕行解除系爭買賣契約，為無理由。

㈣上訴人得依系爭買賣契約請求上訴人移轉系爭房地所有權：

系爭買賣契約既未經被上訴人合法解除，上訴人依系爭買賣

契約請求被上訴人，於上訴人給付系爭買賣契約第9條所定貸款金額1095萬元之時，被上訴人應將系爭房地所有權移轉與上訴人，核屬有據。至被上訴人主張就剩餘價金1098萬元主張同時履行抗辯（原審卷第145頁背面），然該1098萬元，其中1095萬元為約定貸款金額、3萬元為交屋款，為兩造所不爭執（不爭執事項3.），上訴人既未請求被上訴人交付系爭房地，被上訴人就該交屋款3萬元主張同時履行抗辯，即屬無據。

五、綜上所述，被上訴人未舉證證明系爭3件存證信函已到達上訴人可支配範圍，且系爭949號、989號存證信函之內容，均未依系爭買賣契約第9條約定通知上訴人辦理銀行貸款對保手續期限，難認上訴人已給付遲延，被上訴人依民法第254條、系爭契約第9條解除系爭買賣契約為不合法，上訴人依系爭買賣契約請求被上訴人，於上訴人給付被上訴人1095萬元之同時，將系爭房地所有權移轉與上訴人，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。另被上訴人就上訴人應給付系爭買賣契約約定貸款金額1095萬元，提出同時履行抗辯，亦屬有據，故本院應就此部分為對待給付判決。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院全部廢棄改判，並命上訴人為前開對待給付，爰判決如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　26　　日

民事第八庭　審判長法　官　蔡秉宸

法　官　許旭聖

法　官　吳國聖

正本係照原本作成。

被上訴人得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　蔡芬芬

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　27　　日

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	
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）				