

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第29號

01
02
03 原 告 張庭瑄
04 訴訟代理人 楊博任律師
05 被 告 麗盛建設股份有限公司

06
07
08 法定代理人 劉安琪
09 訴訟代理人 高巨瑩律師
10 複代理人 陳逸融律師

11 上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國115年2月25日言詞
12 辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 被告應給付原告新臺幣440萬元及自民國114年4月3日起至清償日
15 止，按週年利率5%計算之利息。

16 原告其餘之訴駁回。

17 訴訟費用由被告負擔84%，餘由原告負擔。

18 本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣147萬元供擔保後，得假
19 執行；但被告如以新臺幣440萬元為原告預供擔保，得免為假執
20 行。

21 原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事實及理由

23 壹、程序部分

24 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但因情事
25 變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限。民事訴訟法
26 第255條第1項第4款定有明文。本件原告起訴時原聲明：被
27 告應將臺中市○○區○○段0000地號及1500-2號地號土地之
28 地上權應有部分範圍2836/100000移轉予原告；被告應移轉
29 登記臺中市○○區○○段0000○號區分建物（即微笑歐洲A2
30 棟，門牌號碼：臺中市○○區○○○街000巷00號予原告
31 （土地與建物下合稱系爭不動產）。嗣因被告於訴訟進行中

01 出賣系爭不動產予第三人，原告乃於民國114年4月2日以書
02 狀變更其訴之聲明如後述（本院卷第237頁），核屬因情事
03 變更而以他項聲明代最初之聲明，依前揭說明，應予准許。

04 貳、實體部分

05 一、原告主張：

06 (一)兩造於112年9月9日簽訂建物暨地上權持分買賣契約書（下
07 稱系爭契約），約定由原告以新臺幣（下同）1,434萬元，
08 向被告買受系爭不動產，原告已付價金合計440萬元。

09 (二)依系爭契約第5條、第8條約定，兩造並未約定第四期款之繳
10 納期限，且買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款。
11 原告於113年6月27日以存證號碼000248號存證信函向被告表
12 示希望其配合驗屋，有行使同時履行抗辯之意思，並非故意
13 違約。又被告寄發之存證信函內容中，未涉及行使解約權，
14 兩造於113年7月21日至系爭不動產之目的為驗屋及處理房屋
15 瑕疵，被告於當日亦未行使解約權，系爭契約仍存續有效。
16 詎被告竟於114年3月1日將系爭不動產出售予訴外人，惡意
17 不履行系爭契約，致無法辦理移轉登記予原告，屬可歸責於
18 被告之事由而有給付不能之情形，爰於114年4月2日對被告
19 為解除系爭契約之意思表示，並依民法第226條第1項、第21
20 3條第1、2項及第216條第1項、第259條規定，請求被告回復
21 原狀及賠償損害共526萬元。

22 (三)聲明：被告應給付526萬元予原告，及自變更訴之聲明狀繕
23 本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；如受有利判
24 決，請准宣告假執行。

25 二、被告辯稱：

26 (一)系爭契約約定買賣價金為1,434萬元，分五期繳納，原告僅
27 繳納至第三期款，第四期款為銀行貸款，原告應依系爭第8
28 條約定，配合被告洽定之銀行辦理貸款，詎原告經被告通知
29 已完成開戶、對保後，卻以系爭不動產有瑕疵為由，惡意拖
30 延，拒絕配合履約，經被告以律師函3份及存證號碼000647
31 號、000663號、000178號、000191號存證信函催告，原告仍

01 拒絕依約撥付款項，也未另覓其他金融機構補足款項，已違
02 反系爭契約第8條第1-3項，被告得依第8條第4項第3款解除
03 系爭契約，並依準用第16條第3項主張沒收已付價款作為違
04 約金。被告已於113年7月16日以存證號碼000203號存證信函
05 通知原告解除系爭契約及沒收總價款15%之違約金，又於113
06 年7月21日委請律師，當場向原告代理人即訴外人廖倫豪表
07 示解除契約及沒收總價款15%之違約金。被告已合法解除系
08 爭契約，並將原告溢繳之金額224萬9,000元提存於法院，原
09 告自不得請求回復原狀及賠償損害。

10 (二)答辯聲明：原告之訴駁回。

11 三、兩造不爭執事項及本件爭點（本院卷第310-311頁，並依訴
12 訟資料調整部分文字）：

13 (一)兩造不爭執之事項：

- 14 1.兩造於112年9月9日簽訂系爭契約，買賣標的為系爭不動
15 產、買賣價款共1,434萬元（原證一，本院卷第17-36頁），
16 原告已付價金合計為440萬元（原證二，本院卷第37-41
17 頁）。
- 18 2.被告曾寄律師函3份（被證1，本院卷第89-116頁）及存證號
19 碼000647號、000663號、000178號、000191號、000203號存
20 證信函（被證2，本院卷第117-141頁）予原告，原告均已收
21 受；原告曾以廖倫豪為代表人寄存證號碼000101號、000128
22 號、000231號、000264號、000313號存證信函（被證3，本
23 院卷第143-170頁）及存證號碼000085號、000111號、00021
24 7號、000248號、000353號存證信函（被證6，本院卷第185-
25 201頁）予被告，被告均已收受。
- 26 3.被告以其業已解除系爭契約，寄存證號碼000212號、000276
27 號存證信函通知原告返還溢繳金額及領取提存物（被證4、
28 本院卷第171-179頁），原告均已收受；被告於113年8月30
29 日向本院提存所以原告為受取權人提存224萬9,000元（被證
30 5，本院卷第181-182頁）。
- 31 4.系爭不動產業經被告於114年3月1日以買賣為原因出售予訴

01 外人，出售價格1,250萬元，並於同年月21日辦理移轉登記
02 完畢。

03 5.原告以被告就系爭不動產已給付不能，於114年4月2日當庭
04 對被告為解除系爭契約之意思表示。

05 (二)本件爭點：

06 1.被告以原告違反系爭契約第8條約定，主張得依系爭契約第1
07 6條約定解除契約，是否有理由？

08 2.被告是否業以113年7月16日存證號碼000203號對原告為解除
09 契約之意思表示？是否由被告委任之律師於113年7月21日以
10 廖倫豪為原告之代理人對原告為解除契約之意思表示？被告
11 上開表示是否已合法解除系爭契約？被告如已合法解除系爭
12 契約，被告主張依系爭契約第16條第4項第1款沒收總價款1
13 5%之違約金，是否有理由？違約金是否過高？

14 3.原告以被告就系爭不動產已給付不能，於114年4月2日對被
15 告為解除系爭契約之意思表示，是否合法解除系爭契約？

16 4.原告依民法第226條第1項、第213條第1、2項及第216條第1
17 項、第259條規定請求被告回復原狀及賠償損害526萬元，是
18 否有理由？

19 四、法院之判斷：

20 (一)被告所為解除契約之意思表示不明確，不生行使解除權之效
21 力：

22 1.解除契約之意思表示，屬法律上「形成權」之行使，為當事
23 人以單方意思表示使法律關係溯及失效之行為，應具備主體
24 適格：即應由契約當事人向他方為之、內容明確及意思表示
25 到達相對人等要件，始能生行使契約解除權之效力。

26 2.被告辯稱其業以113年7月16日存證號碼000203號存證信函
27 (下稱203號存證信函)對原告為解除契約之意思表示暨由
28 被告委任之律師於113年7月21日以廖倫豪為原告之代理人對
29 原告為解除契約之意思表示，並提出存證號碼000203號存證
30 信函及光碟、光碟譯文為證(本院卷第135-141頁、第265-2
31 67頁)，原告雖不爭執有收受203號存證信函及光碟、光碟

01 譯文之形式真正，惟否認被告已合法解除系爭契約，經
02 查：

03 (1)被告所寄203號存證信函之主旨欄位記載：「函覆廖倫豪存
04 證信函（台中漢口路存證號碼000264）一事，並就合約履相
05 關義務，詳如說明，敬請查照。」（本院卷第135頁），並
06 無表明該函係向原告為解除契約之意思表示，且其主旨欄位
07 之記載方式，與被告前所寄其他存證信函主旨欄位之記載方
08 式核屬相同（本院卷第121頁、第125頁、第129頁）；又203
09 號存證信函之說明四記載：「貴戶來函（存證號碼00264）
10 本公司前經多次發函回覆如前述第一、二、三點，且今本公
11 司多次催告 台端合約義務履均為無著。已違返本契約第八
12 條約定，本公司『將』依貴我雙方簽訂之本契約第十六條約
13 定辦理，依約通知解除買賣契約並沒收房地總價款百分之十
14 五，事關 台端權益，特此函告。」（本院卷第139-140
15 頁），依其文義似僅在通知原告：被告「將」行使契約解除
16 權，該203號存證信函是否已有向原告表示解除契約，並非
17 無疑。

18 (2)又觀被告所寄113年7月31日存證號碼000212號存證信函，其
19 說明二記載：「…本公司已分別於…，又於113年6月4日存證
20 號碼000647、113年6月7日存證號碼000663、113年6月21日
21 存證號碼000178、113年7月3日存證號碼000191、113年7月1
22 6日存證號碼000203存證信函通知台端依約配合辦理，惟
23 台端始終未予置理…」等語（本院卷第172-173頁），其內
24 容亦稱被告以203號存證信函通知原告依約配合辦理。則被
25 告所寄203號存證信函究係通知原告應依約履行或係通知原
26 告行使契約解除權，仍有未明。而契約解除權為形成權，
27 僅由單方之意思表示即可使法律關係發生變動，對當事人之
28 權利、義務影響甚鉅，故其行使應具備明確性且不待解釋，
29 不應有模糊空間。被告所寄203號存證信函所表示之內容，
30 既有前述不明確之情事，則原告主張被告203號存證信函並
31 無行使解除權之意思表示，並非無據，堪可採納。

01 (3)至被告提出之113年7月21日光碟及光碟譯文，其內容係由被
02 告委任之律師向廖倫豪重申7月16日的存證信函（即203號存
03 證信函）內容是被告已經解約之意旨（本院卷第267頁），
04 惟203號存證信函之內容並未明確為行使解除權之意思表
05 示，已據本院認定如前，縱被告委任之律師再次重申被告已
06 於203號存證信函解除契約，仍無從據此認定被告已行使契
07 約解除權。

08 3.被告203號存證信函及113年7月21日之表示行為，均不能認
09 為被告已有明確行使契約解除權之意思表示，則關於兩造另
10 爭執之被告所據解除契約事由是否存在？被告沒收違約金是
11 否有理由及違約金是否過高等爭點，即無再予論斷之必要，
12 附此敘明。

13 (二)原告以被告給付不能，於114年4月2日對被告為解除系爭契
14 約之意思表示，已合法解除系爭契約：

15 1.因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠
16 償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。民
17 法第226條第1項、第256條分別定有明文。所謂「給付不
18 能」係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所
19 負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意（最高法
20 院111年度台上字第908號判決意旨參照）。

21 2.兩造簽訂系爭契約，由原告買受系爭不動產，且被告並未合
22 法向原告表示解除契約，如前所述，則被告仍負有依系爭契
23 約移轉系爭不動產權利予原告之義務。惟被告已於114年3月
24 1日將系爭不動產出售予第三人，並於同年月21日辦理移轉
25 登記完畢，有原告提出之建物登記第二類謄本為憑（本院卷
26 第245頁），且為被告所不爭執（不爭執事項4.），則被告
27 所負上開移轉系爭不動產權利之義務已確定無法履行，自屬
28 可歸責於被告之事由，致給付不能。原告於114年4月2日當
29 庭對被告為解除契約之意思表示，該意思表示已當場到達被
30 告，已生合法解除系爭契約之效力。

31 (三)原告依民法第226條第1項、第213條第1、2項及第216條第1

01 項、第259條規定請求被告回復原狀及賠償損害526萬元，部
02 分有理由：

- 03 1. 契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定
04 或契約另有訂定外，依左列之規定：一由他方所受領之給付
05 物，應返還之。二受領之給付為金錢者，應附加自受領時起
06 之利息償還之；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
07 律可據者，週年利率為百分之5，民法第259條第1款、第2
08 款、第203條分別定有明文。
- 09 2. 查：原告已付價金為440萬元，有原告提出之購屋臨時證明
10 單、收款臨時證明單、國內匯款申請書、存款回條為證（本
11 院卷第37-41頁），且為被告所不爭執（不爭執事項1.）。
12 系爭契約既經原告於114年4月2日合法解除，則原告依民法
13 第259條第1款、第2款規定，請求被告返還所受領給付400萬
14 元，及自民事變更訴之聲明狀送達翌日即114年4月3日起至
15 清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。
- 16 3. 負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
17 回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，
18 自損害發生時起，加給利息；損害賠償，除法律另有規定或
19 契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為
20 限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，
21 可得預期之利益，視為所失利益。民法第213條第1、2項、
22 第216條定有明文。又無論所受損害抑所失利益，被害人賠
23 償損害之請求權，以受有實際上之損害為成立要件。故衡量
24 賠償之標準，首應調查被害人實際上之損害額，始能定其數
25 額之多寡；所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該
26 可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已
27 足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情
28 事，具有客觀之確定性（最高法院97年度台上字第1316號、
29 95年度台上字第2895號判決意旨參照）。
- 30 4. 查：原告主張因解除系爭契約受有86萬元所失利益之損害，
31 係以內政部不動產交易實價查詢服務網所查得與系爭不動產

01 相類似標的於111年5月24日之成交價款為1,520萬元為計算
02 依據（計算式：1,520萬－1,434萬＝86萬），並提出實價查
03 詢資料為憑（本院卷第249頁）。惟兩造係於112年9月9日始
04 簽訂系爭契約，原告所提相類以標的之交易時間為111年，
05 係在兩造簽訂系爭契約前之交易，該交易行情縱與系爭契約
06 約定之不動產總價有落差，核屬兩造簽約前即應納入考量之
07 因素，自非屬原告因何項既定計劃通常可取得之利益，原告
08 就其主張所失利益之損害賠償，除提出上述實價查詢資料
09 外，並未提出其他證據證明有何「已定之計劃或設備」或
10 「其他特別情事」，而依客觀通常情形就系爭不動產可獲取
11 86萬元之利益，其主張自難遽採。則，原告既未能舉證證明
12 受有其主張數額之所失利益之損害，原告請求被告賠償此部
13 分金額，即屬無據。

14 五、綜上所述，被告未合法行使契約解除權，系爭契約原屬存
15 續，嗣經原告以可歸責被告之事由致給付不能，依民法第25
16 6條規定已合法解除系爭契約，被告應負回復原狀之義務，
17 返還已受領之給付440萬元。從而，原告依民法第259條第1
18 項規定請求被告給付440萬元及自114年4月3日起按法定利率
19 計算之利息，為有理由，應予准許。原告其餘損害賠償之請
20 求，則未證明受有損害，其請求被告賠償，為無理由，應予
21 駁回。又被告雖於113年8月30日向本院提存所以原告為受取
22 權人提存224萬9,000元，有被告提出之提存書為證（本院卷
23 第181-182頁），惟被告所為提存不符合民法326條之規定，
24 亦非依債務本旨所為，依提存法第22條規定，不生清償效
25 力，併此敘明。

26 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就其勝訴部分，核無
27 不合，爰酌定相當擔保金額宣告之，併依職權宣告被告為原
28 告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行
29 之聲請即失其依據，應併予駁回。

30 七、本件判決之基礎已明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出
31 之證據，經核均與判決之結果無影響，爰不逐一論列，附此

01 陳明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日

04 民事第五庭 法 官 陳文爵

05 正本係照原本作成。

06 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

07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日

09 書記官 陳建分