

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第278號

原告 林蘭郡

訴訟代理人 何永福律師

複代理人 陳惠敏律師

被告 兆盈建設開發股份有限公司

法定代理人 柯曉萍

訴訟代理人 江振源律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國113年5月9日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用（除減縮或撤回部分外）由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告於民國108年5月3日向被告購買坐落嘉義市○○○段
00000地號土地上之「雙城匯」建案B3棟第肆樓之預售屋暨
建築基地，總價為新臺幣（下同）4,050,000元【原證1、
2，土地預定買賣契約書（下稱土地買賣契約）、房屋預定
買賣契約書（下稱房屋買賣契約），本院卷第15至86頁】。
惟原告於111年12月中旬向被告公司人員詢問有關竣工期限
及交屋日期後遲未獲回覆，詎被告即逕於111年12月24日以
存證信函向原告表示溝通未達共識並請原告至被告公司辦理
解除契約手續（原證3，嘉義文化路郵局529號存證信函，本
院卷第87至89頁）。原告收受該存證信函後，分別於112年1
月3日及同年月6日向被告表示無意解約（原證4，嘉義文化
路郵局3號存證信函、嘉義站前郵局3號存證信函，本院卷第
91至93頁），且被告亦無解除契約權利，是兩造間之系爭房
地買賣契約仍有效存在。原告均按時依約分期給付系爭房地
價款與被告，至111年5月30日止已給付980,000元，剩餘買

賣價款為銀行貸款3,000,000元、交屋款70,000元，銀行貸款部分被告拒絕配合辦理，且系爭房地亦未經驗收交屋，故交屋款70,000元亦尚未給付。

二、依土地買賣契約第6條及房屋買賣契約第14條約定，被告應於建案使用執照核發後4個月內辦理系爭房地所有權移轉登記，本件建案於111年10月20日即取得使用執照，惟被告迄今仍拒絕依約辦理系爭房地之所有權移轉登記。另依土地買賣契約第7條及房屋買賣契約第18條約定，就系爭房地之買賣，若買方需申辦貸款作為買賣價金之一部時，應與賣方簽立「代辦貸款委託書」交與賣方，並依該約履行各項約定。而依前開土地買賣契約附件二、房屋買賣契約附件五所示，原告已簽立代辦貸款委託書交付被告，並已依約交付所需文件且預先支付代辦貸款所需之規費、登記費、手續費、代書費等共110,000元與被告（原證5，嘉義中山路郵局107號存證信函，本院卷第95至96頁），被告依約負有代原告辦理系爭房地貸款手續之義務，惟原告多次請被告履行前開義務，並於112年3月17日以存證信函要求被告履約（見原證5），均遭被告拒絕（原證6，嘉義文化路郵局146號存證信函，本院卷第97頁），後經原告聲請調解亦不成立（原證7，嘉義市消費爭議調解委員會調解不成立證明書，本院卷第99頁）。

三、如上說明，被告於原告向其詢問有關竣工期限及交屋日期是否遲延而有違約處罰等問題後，即逕以溝通未達共識為由通知原告辦理解除契約手續，嗣即拒絕配合辦理各項所有權移轉、抵押權設定、申辦貸款等程序，惟綜觀兩造所簽訂之土地買賣契約及房屋買賣契約，並無被告得任意解除契約之約定，被告僅籠統稱溝通未達共識即主張契約已解除，拒絕配合依約辦理系爭房地所有權移轉之相關程序，顯有違兩造間系爭契約所訂之義務。

四、對被告抗辯之陳述：

（一）原告並未於111年11月25日收受被告寄發之「限期提供過

戶、貸款相關文件及代辦稅費」通知，被告雖提出訴外人即另一買方張景雅收信之郵戳及匯付代辦稅費明細，惟原告與張景雅並不認識，居住地區亦分屬嘉義縣、市，地區不同、送信郵差不同，被告以與原告毫無關聯之人有收受其寄發之通知，欲證明原告亦有收受，顯無理由。且觀兩造房屋買賣契約第32條約定，兩造所為之通知均應以掛號信函或存證信函之方式郵寄，且通知限期提供文件此種收受日期至關重要之文件，被告逕以平信寄發實有違常理，更顯見其稱有寄發該通知與原告，與事實不相符。況系爭房地買賣契約為定型化契約，消費者即原告當受消費者保護法第11條第2項規定之保護，於系爭房地買賣契約解釋有疑義時，自應為有利消費者即原告之解釋。

(二) 從原告與被告公司承辦人之對話紀錄（原證8，通訊軟體對話內容截圖節影本，本院卷第299至313頁）可知，111年11月30日因該承辦人先以LINE傳送臺灣銀行優惠購屋專案與原告，兩造始於當日開始討論得向何金融機構辦理貸款，原告亦係在此日始知已可開始辦理貸款等程序，待兩造於同年12月9日確認貸款銀行後，原告隔日即將辦理貸款之相關資料交付被告，實無被告所稱原告逾期提供相關文件之情形。原告交付前開辦理貸款相關資料時，被告公司承辦人請原告自行保管印章，待需用印時再配合用印，後因原告朋友提醒需注意領得使用執照時間、遲延完工等問題，原告復於111年12月12日以後多次傳訊息給前開承辦人詢問上開事項，該承辦人均以「先呈報老闆在回覆給你」、「老闆去台北還沒有回來等老闆」、「我有轉達林先生了」等語回覆原告，原告因信任而靜待回覆，詎被告竟發出要求解約之存證信函（見原證3），惟原告並未逾期提出相關文件，被告無權主張解除契約，被告僅係為規避負擔遲延完工責任。

(三) 被告於111年12月24日所發存證信函已自承有違反兩造間契約所定完工期限情事，故願依房屋買賣契約第25條約定

01 賠償原告房地總價百分之15之賠償金；否則若確如被告所
02 稱原告不願配合辦理過戶，被告豈可能自願賠償原告前開
03 賠償金607,500元，更顯見被告訴訟中主張係因原告不配
04 合辦理過戶而解約云云，與事實不符。另自證人張耀升之
05 證詞，亦可知其已收到原告所交付之代辦費用與過戶相關
06 文件，僅因被告通知該證人有爭議而未繼續，故原告尚未
07 至銀行對保，並不可歸責於原告。

08 (四) 退言之，縱原告逾期提供相關資料，被告依土地買賣契約
09 第6條第4項及房屋買賣契約第14條第4項約定主張解除契
10 約，亦無理由。蓋依前開約定，縱原告有逾期配合加蓋印
11 章或繳納各項稅費情形，原告亦僅需負擔給付遲延利息之
12 責任，需在逾期情形致有罰鍰、多餘稅費及貸款遲延等情
13 況下，始有損害賠償或違約之責任。惟被告係因不接受原
14 告要求其回應是否有逾期完工之條件而主張解約，此顯非
15 兩造所約定因逾期而有罰鍰或其他不利益情形，被告亦未
16 舉證證明其因原告逾期配合蓋印而受有罰鍰或其他不利益
17 故被告依前開約定主張解約，並無理由。

18 五、並聲明：(一) 被告應將坐落嘉義市○○○段00000地號土
19 地（應有部分2077/37400）、同段18-41地號土地（應有部
20 分2/232）所有權及其上同段6482建號門牌號碼嘉義市○○
21 街000巷0號4樓之3建物所有權，均移轉登記予原告。(二)
22 訴訟費用由被告負擔。

23 貳、被告則以：

24 一、被告前為辦理系爭房地之所有權移轉登記，於111年11月25
25 日以平信通知原告限期提出證件及繳納相關稅費等，但原告
26 未依限配合，拖延被告作業時間。故原告已違反土地買賣契
27 約第6條第4項及房屋買賣契約第14條第4項約定，原告除應
28 承擔遲延利息外，尚應負違約之責。此有證人張耀升於本院
29 之證詞可證，另自兩造之通訊軟體LINE對話紀錄可知，111
30 年12月12日原告向被告表達「已收到通知知道要配合提交相
31 關文件，但堅持要等被告回覆有無逾期完工才要配合」之立

01 場，111年12月20日更明確重申「需被告回覆有無逾期完工
02 才要配合提交印章、代辦費及進行後續對保等程序」（被
03 證3，通訊軟體對話內容截圖節影本，本院卷第167至167-2
04 頁），可見原告與張景雅等全體買方相同，均於111年11月
05 25日受通知應限期配合辦理過戶貸款等事。同一建案進行到
06 過戶、貸款階段，被告為辦理及此，當會對該建案之全部買
07 方一起通知相關配合，顯無理由獨漏原告，故原告爭執張景
08 雅收到通知不表示原告也收到云云，明顯違反經驗法則，已
09 無可取。況111年11月30日經被告公司員工傳送台銀貸款專
10 案說明後，原告理所當然直問有無其他配合銀行，灼見原告
11 必於111年11月30日前已收到「應配合過戶貸款之通知」，
12 始可能於接收台銀貸款專案說明時，能直接接話應對，遑論
13 原告於111年12月12日、111年12月20日以通訊軟體LINE向被告
14 表達「知道要配合過戶貸款相關程序，但堅持要等被告回
15 覆本建案有無逾期完工後才要配合」之立場，是原告必受通
16 知下知道自己應配合過戶貸款，始會出現「拒絕配合、除非
17 被告先回覆問題」之反應。原告臨訟空言未如張景雅等全體
18 買方般受通知，明顯悖於原告前開諸項反應，並不可採。原
19 告堅持己見直到111年12月20日仍不配合，自屬違反系爭契
20 約約定。至被告於111年11月25日以平信通知本件案之買方
21 包含原告限期提供過戶、貸款相關文件等，此觀其他買受人
22 張景雅收信之郵戳日期為111年11月25日（被證1，信封，本
23 院卷第163頁），張景雅於111年11月30日依通知匯付代辦稅
24 費即明（被證2，存單明細節影本，本院卷第165頁）；此與
25 全體買受人包含原告均相同。按臺灣高等法院高雄分院109
26 年度重上字第151號判決意旨認契約條款關於「雙方向對方
27 所為之徵詢或通知辦理事項，均以書面為之，凡此項通知均
28 以本契約雙方所記載之地址為準，如因拒收或無法送達致退
29 回者，均以郵局第1次投遞日期視為送達日期，如任何一方
30 遇有地址變更時，應以書面通知對方，否則一切責任由違反
31 此約定之一方負責」之約定；觀其用語，係單純向對方徵詢

或通知辦理事項之聯絡方法，且由該條款全文內容可知，無非係強調該書面應送達之「地址」為何，及若投遞不成功則應依循何種處理方式；此外復無「若未以書面為徵詢或通知之意思表示，即失效」之文義，足認該條約定之「書面」，並非通知有效與否之唯一成立要件，是該約定之真意係在避免兩造間舉證困難及確立應送達之地址。是兩造間之徵詢或通知，仍不排除有以非書面方式而生效之情形。而本件兩造間房屋買賣契約第32條之條款結構，與前開實務見解相同，同樣著重在「地址」，且同無「非以掛號信函或存證信函即不生通知效力」之約定，更非通知之效力規定，無妨於被告以其他方式即平信俾原告受領意思表示之可行性。原告爭執之「被告應依房屋買賣契約第卅二條使用掛號信函或存證信函，而被告公司以平信通知，顯然違反常理而非事實」，當係誤解契約條款，誤以為掛號信函或存證信函為唯一通知方式之臆測，無從憑採。

二、依土地買賣契約第13條第3項、房屋買賣契約第25條第3項約定，因原告違反所有權移轉登記期限之約定，被告除得沒收已收受之價金外，併得解除契約。原告設定「被告回應於逾期完工與否，原告才要依約配合」之條件，被告無接受之期待可能性，被告亦不可能空等原告回心轉意履約，故111年12月20日兩造最後1次協商時，被告即透過被告公司之實際負責人林照欽當面向原告為解除契約之意思表示，故兩造間買賣契約業經解除。111年12月20日被告向原告為解除契約之意思表示後，原告始於離開協商場合後以ATM轉帳支給代辦稅費，惟被告既解約在先，原告此時支給稅費已無意義，僅係被告如何返還此贅付款之問題，原告訴請被告依約移轉系爭房地，自無理由。

三、依土地買賣契約第6條第4項及房屋買賣契約第14條第4項約定可知，買方即被告負協辦義務包括「加蓋印章」、「出具證件」、「繳納各項稅費」；買方不履行態樣包括「延誤」、「不協辦」；買方不履行結果包括「稅費增加」、「發生

01 罰鍰」、「貸款作業延後」；買方責任包含「賠償」、「違
02 約」，以上各項或各種均為擇一即可之關係，自約定文義使
03 用「或」此聯集用語亟明。而原告自111年12月12日起多次
04 明示拒不協辦過戶貸款，原告自行坦認之「尚未用印及提供
05 稅費」，至少不履行買方協辦義務中之2項，且已涉及積極
06 拒絕之「不協辦」態樣，當然造成「貸款作業延後」之結果
07 ，最後買方需承擔「賠償」或「違約」此2種責任之選項均
08 可成立，確符合兩造契約文義。故原告爭執其未延誤履約，
09 縱令延誤亦僅需賠償損害云云，係片面增加「違約方可以選
10 擇違約效力」之規則，自不可採。

11 四、民法第254條規定應僅係法律所認解除權之一種，如契約當
12 事人間約定一方給付遲延時他方得不經催告逕行解除契約（
13 約定解除權），或保留一方應於一定期間履行作為解除條件
14 （附解除條件之買賣契約）者，基於私法自治原則，亦非法
15 所不許。而本件兩造間土地買賣契約第13條第3項、房屋買
16 賣契約第25條第3項之解約條款略以「因原告有違反所有權
17 移轉登記期限之違約，被告除得沒收已收受之價金外，併得
18 解除契約」，是兩造契約訂有意定解除權且無催告要求，故
19 原告拒不配合辦理過戶，已構成被告意定解除權之發生，被
20 告自得不經催告逕行行使該意定解除權。又約定解除權之消
21 滅原因，應依成立約定解除權之契約決定之，而該契約是否
22 為定期行為，則非所問。申言之，約定解除權不因債務人為
23 給付或給付之提出而當然消滅，其消滅與否，應依解除權成
24 立之契約之內容及趣旨決定之。原告基於個人立場拒絕依約
25 履行時，已經該當兩造契約之意定解除事由，故被告已取得
26 意定解除權、得隨時行使，不因原告事後有無追補履約事項
27 而異其結論，準此，縱暫勿論111年12月20日被告當面向原
28 告解除契約乙節，被告嗣於112年3月30日以存證信函重申解
29 除契約意思表示，無疑至遲於原告收受該存證信函時，兩造
30 契約仍已解除等語，資為抗辯。

31 五、並聲明：（一）駁回原告之訴。（二）訴訟費用由原告負擔

01 。

02 參、得心證之理由

03 一、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
04 付價金之契約。物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其
05 取得該物所有權之義務。買受人對於出賣人，有交付約定價
06 金及受領標的物之義務。買賣標的物與其價金之交付，除法
07 律另有規定或契約另有訂定或另有習慣外，應同時為之，民
08 法第345條第1項、第348條第1項、第367條、第369條分別著
09 有規定。次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，
10 負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給
11 付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，
12 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，
13 或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定
14 有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。債權人對於
15 已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲
16 延責任。契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相
17 當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。
18 民法第229條、第234條、第254條分別定有明文。第按當事
19 人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命
20 法官、受託法官前自認者，無庸舉證。當事人於自認有所附
21 加或限制者，應否視為自認，由法院審酌情形斷定之，民事
22 訴訟法第279條第1、2項亦有明文。且依前開規定，當事人
23 主張之事實經他造自認者，依法不負舉證責任；法院亦不得
24 就他造自認之事實調查證據，另為與其自認事實相反之判斷
25 ，並應以其自認為認定事實及裁判之基礎（最高法院97年度
26 台上字第2570號裁判要旨同此見解）。查：

- 27 （一）原告所主張其於108年5月3日向被告購買坐落嘉義市○○
28 ○段00000地號土地上之「雙城匯」建案B3棟第肆樓之預
29 售屋暨建築基地，總價為4,050,000元等事實，為兩造所
30 不爭，復有原告所提土地買賣契約、房屋買賣契約等在卷
31 可證（見本院卷第15至86頁），自堪信為真實。

01 (二) 被告抗辯因原告違反所有權移轉登記期限之約定，依土地
02 買賣契約第13條第3項、房屋買賣契約第25條第3項約定，
03 被告除得沒收已收受之價金外，併得解除契約；與原告未
04 依約配合提出證件及繳納相關稅費等，違反系爭土地買賣
05 契約第6條第4項及房屋買賣契約第14條第4項約定，被告
06 已於111年12月20日解除契約，故原告請求被告依約移轉
07 系爭房地自無理由云云。然：

- 08 1、系爭土地買賣契約第13條第3款與房屋買賣契約第25條第3
09 款均約定，買方違反有關「付款條件及方式」、「房屋所
10 有權移轉登記期限」、「貸款約定」者，賣方得沒收依房
11 地總價百分之十五計算之金額，但該沒收之金額超過已繳
12 價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
13 系爭土地買賣契約第6條與房屋買賣契約第14條則均約定
14 ，土地、房屋所有權之移轉登記，應於使用執照核發後4
15 個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。賣方應於
16 買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：（一）
17 依契約約定之付款辦法，除約定之交屋款外，應繳清房地
18 移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息及工程變更
19 款及產權登記之相關暫收款。（二）提出所有權移轉登記
20 及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預
21 立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方之票
22 面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之
23 本票予賣方。（三）買方已依土地買賣契約第7條與房屋
24 買賣契約第18條「貸款約定辦理」。（四）本款第1目、
25 第2目、第3目之費用如以票據支付，應在送件辦理登記以
26 前全部兌現。第1款之辦理事項，由賣方指定第1款之辦理
27 事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需
28 要，須由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買
29 方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起7日內提供，如有
30 逾期，每逾1日應按已繳房地價款萬分之二單利計算遲延
31 利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增

01 加或罰鍰或貸款作業延後時，買方應全數負賠償或違約之
02 責。系爭土地買賣契約第7條與房屋買賣契約第18條則均
03 約定，買方如需申辦貸款，作為本買賣價金之一部分時，
04 應與賣方簽立如土地買賣契約附件二、房屋買賣契約附件
05 五「代辦貸款委託書」予賣方，並依該約履行各項約定。
06 買方若欲自行指定銀行貸款時，買方應於賣方辦理房地產
07 權移轉登記前配合履行下列事項：提出辦理產權登記及貸
08 款有關文件，辦理各項貸款手續、繳清各項稅費，並應於
09 產權移轉用印同時開立與原預定貸款同額之商業本票乙張
10 予賣方，並委由賣方指定之地政士辦理貸款手續，賣方取
11 得貸款金額後，應即交還本票予買方。如因買方不理辦款
12 ，或因可歸責於買方事由無法取得貸款，或核貸金額少於
13 預定貸款金額之情事，其應繳款項金額或差額，買方應於
14 產權移轉登記前以現金或即期支票1次支付賣方，有系爭
15 土地買賣契約與房屋買賣契約在卷可憑，亦堪信為真實。

16 2、查證人張耀升於本院結證稱，停止契約前其已將兩造資料
17 送銀行估價，作業過程中，被告通知此案件有問題而要求
18 暫停，伊不會去確知兩造有何爭執。斯時銀行估價、鑑價
19 出來並已准貸款，伊有通知原告要去對保及預繳稅金，但
20 原告未配合，應係被告跟伊稱爭議不要繼續，後來銀行始
21 通知已核貸可對保，銀行通知可對保係發生在被告請伊不
22 要繼續辦理之後，伊尚通知原告來對保，係因被告通知說
23 有爭議，伊不知爭議實際情形，故伊還是通知原告要去銀
24 行對保，伊通知原告前往對保，原告稱知悉後，原告仍未
25 前往對保。流程為對完保始會繼續下個動作，但本件未對
26 保即停下來，原告未配合之主要癥結點即原告未去對保。
27 手續費通常是被告通知買方繳期款時，被告會以伊名義通
28 知對方繳納，原告後來有繳，印象中是所有客戶中最後1
29 個繳納，原告以網路轉帳繳納11萬多元手續費為辦理過戶
30 繳納之稅金、規費、代書費，此係預繳，預繳後會以收據
31 實支實付，因有爭議，故伊即停止。伊有收到原告交付之

過戶資料，始能向銀行申請貸款。在使用執照拿到要辦建物保存登記時有公告時間，通常會在公告期間內將資料送到銀行辦理貸款，銀行貸款核准後還要對保，伊會同時去辦過戶與設定抵押，是向臺灣中小企銀嘉義分行辦理貸款等語明確（見本院卷第150至154頁）。被告公司實際負責人即證人林照欽於本院結則證稱系爭買賣契約係被告公司員工經手，但原告訂立系爭買賣契約前曾透過伊朋友聯繫伊，故伊瞭解經過情形。使用執照下來會辦理保存登記，被告要通知客戶繳交證件、印章及代辦費用等，然經被告公司小姐即會計王盈琚與原告聯絡後，原告表示不願繳交前開證件與代辦費等，拖延至111年12月20日原告至被告公司商談，由伊當場告知原告解除契約，原告即離開被告公司且未表示任何意見。在111年12月20日之前，原告當時有要求被告提供工期多久及如何計算之詳細資料、延遲金多少等問題，伊在電話中有回覆稱被告無給付義務，且電話中亦再催繳原告未繳之代辦費等語明確（見本院卷第235至237頁）。另自王盈琚於111年11月30日以LINE傳送臺灣銀行優惠購屋專案文件與原告後；再於111年12月6日以通訊軟體傳訊向原告表示「麻煩最晚這禮拜五確定貸款銀行謝謝」等語；復於111年12月9日問原告「要貸哪一間」，原告則回覆「台企喔」，王盈琚則向原告確認「台企嘉義分行」，原告答稱「對」。原告於111年12月20日並曾以通訊軟體催請被告答覆以辦理後續對保手續等，王盈琚則回覆稱「我有轉達林先生了」；原告另於同年12月28日以通訊軟體稱其有收到被告之存證信函，請王盈琚轉告被告依無解約之意，並請依合約辦理貸款及交屋，王盈琚則回覆稱「我在轉達林先生」；111年12月29日王盈琚以通訊軟體通知原告稱「另外妳已支付的規費新台幣壹拾壹萬元整，也會於解除契約當日一併退還給妳，以上公司立場和妳說明，另也麻煩林小姐回國後盡速至公司辦理解約流程，謝謝」等語，亦有通訊軟體對話內容截圖節影本在

01 卷可證（見本院卷第199頁、第201頁、第204至第205頁、
02 第209至213頁）。是自證人張耀升前開證詞與前開通訊軟
03 體對話內容截圖節影本所記載內容可知，縱原告對系爭買
04 賣契約所約定義務有部分履行遲延，然兩造至111年12月9
05 日仍同意繼續履行契約，並確認原告欲向臺灣中小企業銀
06 行嘉義分行申辦貸款，王盈琚亦係於當日告知原告應匯款
07 規費110,000元予代書，且原告嗣以網路轉帳繳納11萬多
08 元手續費，代書並收到原告交付之過戶資料；又111年12
09 月29日王盈琚以前開通訊軟體通知原告稱「另外妳已支付
10 的規費新台幣壹拾壹萬元整，也會於解除契約當日一併退
11 還給妳」，顯見當時兩造尚未解除系爭契約。則證人林照
12 欽證稱系爭買賣契約於111年12月20日原告至被告公司商
13 談由伊當場告知原告解除契約，並不實在。則原告是否違
14 約與被告可否合法解除系爭契約，自應依被告於111年12
15 月24日所寄發嘉義市文化路郵局之存證信函送達日為斷定
16 基準。然於111年12月24日之前，原告已繳納11萬多元手
17 續費並交付過戶資料，業如前述，是原告於斯時僅未辦理
18 銀行貸款對保而已；惟證人張耀升證稱停止契約前其已將
19 兩造資料送銀行估價，作業過程中，被告通知此案件有問
20 題而要求暫停，然原告於已先於111年12月20日以通訊軟
21 體催請被告答覆以辦理後續對保手續等語，亦如前述。則
22 兩造均有違反系爭買賣契約之情事，惟原告於被告表示解
23 約之111年12月20日已先以通訊軟體催請被告答覆辦理後
24 續對保手續，均可認定。被告所抗辯原告未依約配合提出
25 證件及繳納相關稅費等，則不可採。則買受人於遲延中，
26 在出賣人解除契約以前，其雙方原有之買賣關係仍繼續存
27 在，出賣人所負交付標的物之義務並非當然消滅；倘買受
28 人於遲延中復向出賣人表示受領之意思，且客觀上具有可
29 隨時受領之情形，除出賣人能證明買受人並無受領之真意
30 或其客觀上已不能受領外，買受人遲延之狀態即因滌除而
31 終了，出賣人僅得向買受人請求賠償其遲延狀態終了以前

01 所生損害（最高法院103年度台上字第2062號裁判要旨同
02 此見解）；是原告於被告解除契約前既表示願履行前開契
03 約義務，被告前開主張解除系爭契約之事由既已不存在，
04 其解除系爭契約自不生效力，亦可認定。

05 （三）惟兩造約定被告應於原告履行下列義務時，辦理房地所有
06 權移轉登記：（一）依契約約定之付款辦法，除約定之交
07 屋款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之
08 遲延利息及工程變更款及產權登記之相關暫收款。（三）
09 買方已依土地買賣契約第7條與房屋買賣契約第18條「貸
10 款約定辦理」，亦如前述。則原告既尚未依約辦理系爭貸
11 款，亦未繳清前開逾期（指貸款與相關費用遲延）加付之
12 遲延利息，依前開約定，被告亦無辦理房地所有權移轉登
13 記之義務，是原告系爭請求亦屬無據。

14 二、綜上所述，被告主張解除系爭買賣契約並無理由，然原告既
15 尚未履行依約辦理系爭貸款或繳付該部分價金，亦未繳清前
16 開逾期（指貸款與相關費用遲延）加付之遲延利息之先履行
17 義務，則原告依前揭規定或約定，請求被告將坐落嘉義市
18 ○○○段00000地號土地（應有部分2077/37400）、同段18-
19 41地號土地（應有部分2/232）所有權及其上同段6482建號
20 門牌號碼嘉義市○○街000巷0號4樓之3建物所有權，均移轉
21 登記予原告，為無理由，應予駁回。

22 三、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。訴訟
23 費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項、第
24 78條分別定有明文。查本院既為原告前開全部敗訴之終局判
25 決，則依前開規定，本件訴訟費用（除減縮或撤回部分外）
26 應命由被告負擔。

27 四、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證
28 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
29 予敘明。

30 中 華 民 國 113 年 5 月 23 日
31 民事第三庭法 官 陳卿和

01 以上正本係照原本作成。

02 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。

03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 5 月 23 日

05 書記官 陳慶昀