

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第520號

原告 承億開發建設股份有限公司

法定代理人 戴俊郎

訴訟代理人 何永福律師

被告 王美苓

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國112年10月26日
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，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。查本件原告起訴時訴之聲明1原請求：被告應將如附表一所示不動產所有權移轉登記予原告；嗣於民國112年9月28日當庭變更訴之聲明1為：被告應將如附表二所示不動產所有權移轉登記予原告（本院卷第122頁）。揆諸前開條文，原告上揭所為訴之擴張，核無不合，應予准許。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、原告起訴主張：

被告與伊於民國111年9月20日訂立土地房屋買賣契約書（下稱系爭契約），以新台幣（下同）321萬元買受如附表一所示不動產，約定其中239萬元以貸款方式支付，被告並簽立附件二代辦貸款委託書（下稱系爭委託書），委託伊代辦。詎被告竟於伊辦妥如附表一所示不動產之所有權移轉登記，並代被告向臺灣銀行完成申辦貸款及如附表四所示最高限額

01 抵押權（下稱系爭抵押權）設定相關事宜後，於臺灣銀行撥
02 付款項前，逕自要求臺灣銀行不得將款項撥付予伊。伊於11
03 2年3月21日催告其給付239萬元未果，乃於112年3月29日向
04 被告為解除系爭契約之意思表示。系爭契約既經解除，伊自
05 得依民法第259條第1款之規定，請求被告將如附表二所示不
06 動產之所有權移轉登記為伊所有，並塗銷系爭抵押權。爰依
07 系爭委託書第6條、民法第259條第1款之規定起訴本件訴
08 訟，並聲明：(一)、被告應將如附表二所示不動產所有權移轉
09 登記予原告。(二)、被告應將系爭抵押權登記予以塗銷。

10 四、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
11 述。

12 五、本院之判斷：

13 (一)、原告主張兩造於111年9月20日訂立系爭契約，以321萬元買
14 受如附表一所示不動產，約定其中239萬元以貸款方式支
15 付，被告並簽立系爭委託書，委託伊代辦。被告於伊辦妥如
16 附表一所示不動產之所有權移轉登記，並代被告完成申辦貸
17 款及系爭抵押權設定相關事宜後，於臺灣銀行撥付款項前，
18 逕自要求臺灣銀行不得將款項撥付予伊。伊於112年3月21日
19 催告其給付239萬元未果，乃於112年3月29日向被告為解除
20 系爭契約之意思表示等情，被告已於相當時期受合法通知，
21 無正當理由未到場，亦未提出任何書狀作何聲明及陳述，依
22 民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，
23 視同自認，堪信原告之主張為真實。至於原告於移轉登記前
24 就如附表二編號11至13所示之權利範圍，應如附表三編號11
25 至13所示，有土地所有權買賣移轉契約書可參（附於限閱卷
26 內），原告主張移轉登記前之權利範圍如附表二編號11至13
27 所示，應屬有誤，併予敘明。

28 (二)、原告雖主張系爭契約已合法解除云云，惟查：

29 1、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
30 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。而債權人於
31 債務人遲延給付後，仍須定相當期限催告債務人履行，如債

01 務人於期限內不履行時，始得解除契約，此觀民法第229條
02 第2項前段及第254條之規定自明。所謂給付無確定期限，係
03 指給付未定期限及給付雖定有期限而其屆至之時期不確定而
04 言。又催告為請求給付之意思表示，乃準法律行為，債權人
05 為催告時，表示對該特定債權請求債務人給付之意思。換言
06 之，在給付無確定期限之情形，依前揭規定，應經催告而未
07 為給付，始負遲延責任；而一方遲延給付後，仍須經他方定
08 相當期限，催告其履行而不履行，始得解除其契約。

09 2、經查，系爭契約第2條第3款規定：價款之給付依照左列日期
10 與方法乙方（指被告，下同）應交付甲方（指原告）清楚不
11 得拖欠。…(3)貸款：貳佰參拾玖萬元整。系爭委託書第6條
12 約定：乙方不得擅自向金融機構聲明拒撥貸款，否則應【於
13 甲方通知期限內】繳清全部貸款，如逾期不繳，以本買賣合
14 約書第廿五條（應為第五條誤寫）違約處理。系爭契約第5
15 條約定：乙方違背本契約各條所定意旨者，視為不買，將所
16 給付甲方之金額被甲方沒收而乙方不得異議等語，有系爭契
17 約及系爭委託書可參（本院卷第37、48頁）。是買受人即被
18 告如向金融機構聲明拒撥貸款，關於繳清全部貸款之給付義
19 務，契約顯未約定確定之履行期限，應屬給付無確定期限之
20 債務。

21 3、本件原告主張其已合法解除契約云云，無非執112年3月21日
22 嘉義文化路郵局130號存證信函（下稱系爭存證信函1）、11
23 2年3月29日嘉義中山路郵局116號存證信函（下稱系爭存證
24 信函2）為證（本院卷第51至53、57至59頁），惟系爭存證
25 信函1係通知被告應於文到5日內完成臺灣銀行之撥款義務等
26 情，依前揭說明，被告自收上系爭存證信函1之5日後，始負
27 給付遲延之責任，原告未依民法第254條之規定，再定相當
28 期限催告被告履行債務，即逕以系爭存證信函2通知被告解
29 除契約云云，於法不合，自不生解除契約之效力。

30 (三)、綜上，兩造之系爭契約並未合法解除，被告不負回復原狀之
31 義務，原告依系爭委託書第6條、民法第259條第1款之規

定，請求被告應將如附表二所示房地所有權移轉登記予原告，並將系爭抵押權塗銷，均非有據，不應准許，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 11 月 9 日
民事第二庭法 官 陳美利

以上正本係照原本作成。

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（應附繕本）。

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 112 年 11 月 9 日
書記官 黃亭嘉

附表一：起訴聲明

編號	土地及建物	權利範圍
1	嘉義市○○段000000地號土地	100000分之2530
2	嘉義市○○段000000地號土地	56分之1
3	嘉義市○○段000000地號土地	56分之1
4	嘉義市○○段000000地號土地	56分之1
5	嘉義市○○段000000地號土地	72分之1
6	嘉義市○○段000○號建物 門牌號碼： 嘉義市○○路○段000巷00弄00 號二樓之3	1分之1
7	編號6建物共有部分： 嘉義市○○段000○號建物	56分之1
8	編號6建物共有部分： 嘉義市○○段000○號建物	56分之1
9	編號6建物共有部分： 嘉義市○○段000○號建物	100000分之1550

01

10	編號6建物共有部分： 嘉義市○○段000○號建物	100000分之2000
11	社區內道路持分： 嘉義市○○段000地號土地	35000分之1
12	社區內道路持分： 嘉義市○○段00000地號土地	35000分之1
13	社區內道路持分： 嘉義市○○段00000地號土地	35000分之1

02

附表二：變更後聲明

03

編號	土地及建物	權利範圍
編號1至10如附表一編號1至10所示。		
11	社區內道路持分： 嘉義市○○段000地號土地	350000分之32872
12	社區內道路持分： 嘉義市○○段00000地號土地	0000000分之577670
13	社區內道路持分： 嘉義市○○段00000地號土地	350000分之77544

04

附表三：

05

編號	土地及建物	權利範圍
編號1至10如附表一編號1至10所示。		
11	社區內道路持分： 嘉義市○○段000地號土地	350000分之2
12	社區內道路持分： 嘉義市○○段00000地號土地	0000000分之45
13	社區內道路持分： 嘉義市○○段00000地號土地	0

01 附表四：最高限額抵押權
02

編號	土地及建物	設定權利範圍	
1	嘉義市○○段000000地號土地	100000分之2530	嘉地字第016270號 權利人：臺灣銀行股份有限公司 債權額比例：全部，1/1 擔保債權總金額：300萬元 共同擔保地號： 盧東段220-2、305、306-15、 306-25、306-28、306-29、 306-30、369-1 共同擔保建號： 盧東段647建號 證明書字號：112嘉他字第774號
2	嘉義市○○段000000地號土地	56分之1	
3	嘉義市○○段000000地號土地	56分之1	
4	嘉義市○○段000000地號土地	56分之1	
5	嘉義市○○段000000地號土地	72分之1	
6	嘉義市○○段000○號建物 門牌號碼： 嘉義市○○路○段000巷00弄0 0號二樓之3	1分之1	
7	編號6建物共有部分： 嘉義市○○段000○號建物		
8	編號6建物共有部分： 嘉義市○○段000○號建物		
9	編號6建物共有部分： 嘉義市○○段000○號建物		
10	編號6建物共有部分： 嘉義市○○段000○號建物		
11	社區內道路持分： 嘉義市○○段000地號土地	35000分之1	
12	社區內道路持分： 嘉義市○○段00000地號土地	35000分之1	
13	社區內道路持分： 嘉義市○○段00000地號土地	35000分之1	