

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度重訴字第25號

原告 呂雅雯

即反訴被告

謝宛儒

共同 謝博戎律師

訴訟代理人

被告 總行營造興業股份有限公司

即反訴原告

法定代理人 吳金燕

被告 六峰建設開發股份有限公司

即反訴原告

法定代理人 吳昭毅

共同 林永頌律師

訴訟代理人 章懿心律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年9月4日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應將如附表編號1所示土地所有權移轉登記予反訴原告
六峰建設開發股份有限公司、將如附表編號2所示建物所有權移
轉登記予反訴原告總行營造興業股份有限公司。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告主張：原告於民國108年5月6日與被告總行營造興業股
份有限公司、六峰建設開發股份有限公司（下各稱總行營造
公司、六峰開發公司，合稱被告公司）簽訂房地預定買賣契
約（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）603萬元（土

01 地價款169萬元，建物價款434萬元)向被告公司購買「台北
02 雪梨灣」建案(下稱系爭建案)編號D5棟4樓房屋、地下第2層
03 編號248號車位與坐落土地之應有部分，原告已給付111萬元
04 予被告公司，依系爭買賣契約第13條第1項約定，被告公司
05 應於112年3月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所
06 定之必要設施，並取得使用執照，惟被告公司遲於113年7月
07 16日始取得使用執照，依系爭買賣契約第13條第2項前段約
08 定，應給付原告逾期違約金。嗣兩造於113年8月3日進行第
09 一次驗屋，原告委請至善科技檢測有限公司(下稱至善公司)
10 到場，至善公司所提建築物驗屋檢測報告書指出系爭不動產
11 有多達數十項瑕疵，於113年10月19日進行第二次驗屋仍有
12 缺失未改善，被告公司竟於瑕疵尚待修補及逾期違約金尚未
13 給付原告之情形下，強行於113年11月22日將如附表所示之
14 土地、建物(下稱系爭不動產)所有權移轉登記予原告，並
15 於113年12月4日以台北北門郵局存證號碼第4312號存證信函
16 (下稱系爭催告存證信函)通知原告已完成驗屋程序並要求
17 於7日內繳納系爭不動產之銀行貸款，再於113年12月13日以
18 士林郵局存證號碼第233號存證信函(下稱系爭解約存證信
19 函)通知原告解除系爭買賣契約，並拒絕收取臺灣銀行股份
20 有限公司基隆分行(下稱臺銀基隆分行)撥付之抵押貸款，
21 非可歸責於原告，被告公司解除系爭買賣契約不合法。又被
22 告公司於113年7月16日取得使用執照，依約應於114年1月15
23 日以前進行交屋，且因被告公司未收取貸款款項，臺銀基隆
24 分行終止與原告間之借貸契約，為此擇一依系爭買賣契約第
25 17條第1項約定及民法第348條規定，請求被告公司交付附表
26 編號2所示房屋(下稱系爭房屋)，並依系爭買賣契約附件(四)
27 代辦貸款委託書(下稱系爭委託書)約定，請求被告公司重行
28 向經由原告同意之金融機構洽辦抵押貸款事宜等語。並聲
29 明：(一)被告公司應將系爭房屋(含鑰匙、磁扣、保固書、住
30 戶規約草約、使用執照)連同地下2層編號第248號車位及其
31 所有權狀交付原告。(二)被告公司應向經由原告同意之金融機

01 構洽辦抵押貸款事宜。(三)准供擔保宣告假執行。

02 二、被告抗辯略以：系爭買賣契約第9條第4項及系爭委託書第2
03 條分別約定：「4. (甲)方(即原告)應依本約規定配合辦
04 理貸款如期撥付，…」 「本委辦貸款金額(產權移轉完成款)
05 預定為新台幣肆佰捌拾貳萬元整，為(甲)方應繳之房屋、
06 土地期款，甲方委託(乙、丙)方全權代辦一切手續，並同
07 意以所購房屋、土地，向買賣三方共同協議之金融機構設定
08 抵押貸款，並配合金融機關開戶存款(如應入社員亦應即申
09 請加入並繳納股金)。該貸款銀行核貸後應逕撥入受委託人
10 (乙、丙方)帳戶內，或由(甲)方於對保時出具撥款委託
11 書及銀行取款條，委託並授權(乙、丙)方代領全部貸款，
12 以便抵付不足之房屋、土地價款。」可知原告已委託由被告
13 公司代為辦理系爭不動產之抵押貸款，辦妥後之貸款應逕撥
14 入被告公司，原告亦有配合辦理貸款之義務。原告雖已於11
15 3年1月20日辦理對保完成，然被告公司於113年7月16日取得
16 系爭建案之使用執照後，於113年11月25日以電子郵件向臺
17 銀基隆分行表示應於113年12月3日完成撥款程序，但原告以
18 系爭不動產有瑕疵未修補而向臺銀基隆分行表示拒絕撥款，
19 而至善公司所提建築物驗屋檢測報告書並無記載系爭不動產
20 有輻射鋼筋、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂或其他
21 縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵，依系爭買賣
22 契約第9條第3項約定，原告自不得以系爭不動產有瑕疵未修
23 補為由通知臺銀基隆分行終止撥付貸款金額予被告公司，經
24 被告公司以系爭催告存證信函催告原告限期給付銀行貸款46
25 1萬元，原告未為給付，被告公司得依系爭買賣契約第10條
26 第2項、第24條第1項之約定解除系爭買賣契約，遂於給付期
27 限屆期以系爭解約存證信函為解除系爭買賣契約之意思表
28 示，原告請求被告公司交屋及配合辦理抵押貸款，均無理由
29 等語。並答辯聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)
30 如受不利判決准供擔保宣告免為假執行。

31 三、查原告於108年5月6日與被告公司簽訂系爭買賣契約，購買

01 系爭不動產，約定買賣價金603萬元，及約定銀行貸款部分
02 原告同意全權委託被告公司指定貸款之金融機構統一辦理貸
03 款，原告已給付買賣價金111萬元，並於113年1月20日與被
04 告公司指定貸款之金融機構即臺銀基隆分行完成對保；系爭
05 建案起造完成並於113年7月16日取得使用執照，被告公司於
06 113年11月22日以買賣為原因將系爭不動產所有權移轉登記
07 予原告，原告於113年11月25日設定登記權利人臺灣銀行股
08 份有限公司、擔保債權總金額579萬元之最高限額抵押權；
09 被告公司於113年11月25日以電子郵件通知臺銀基隆分行，
10 訂於113年12月3日辦理撥款作業，臺銀基隆分行依照該行房
11 屋購置貸款標準流程，撥款前應確認借款人意願並經其同意
12 始可撥款，臺銀基隆分行因此電話知會原告已獲被告公司撥
13 款通知，但原告表示交屋有狀況暫不撥款，臺銀基隆分行將
14 上情告知被告公司而未辦理撥款，被告公司遂以系爭催告存
15 證信函催告原告於7日內給付銀行貸款期款，系爭催告存證
16 信函於113年12月5日送達原告，原告於113年12月10日寄發
17 律師函(下稱系爭律師函)說明二(二)敘明：「…然台端既然未
18 付清遲延利息，且未完成修繕，本人自得暫緩銀行撥付貸
19 款，待台端付清遲延利息及完成修繕後，本人必會尊期付
20 款，如台端願意接受保留應給付本人之遲延利息，先支付其
21 餘部分價金，本人亦願請銀行先撥款。…」等，被告公司再
22 以系爭解約存證信函通知原告解除系爭買賣契約，該系爭解
23 約存證信函向系爭買賣契約上所載原告通訊地址基隆市○○
24 區○○路00號3樓為送達，經基隆郵局先後於113年12月16
25 日、17日投遞不成功，而自113年12月18日置於基隆孝三路
26 郵局招領，原告於113年12月19日領取系爭解約存證信函，
27 嗣臺銀基隆分行依原告撥款委託書指示於113年12月30日撥
28 付貸款予被告公司，被告公司於同年月31日匯款退回原告之
29 臺銀基隆分行帳戶等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契
30 約、「台北雪梨灣」對保流程單、系爭建案使用執照、土地
31 及建物登記第一類謄本、被告公司通知臺銀基隆分行撥款電

01 子郵件、系爭催告存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執、
02 掛號查詢、傳真查詢國內各類掛號郵件查單等件影本及臺銀
03 基隆分行114年6月12日基隆授字第11400027661號函、113年
04 12月31日基隆授字第11300066451號函在卷可憑(本院卷一第
05 173頁至第185頁、第385頁、第213頁、第343頁至第349頁、
06 第259頁、第101頁至第103頁、第250頁、第251頁、第337頁
07 至第383頁、第115頁、第116頁，卷二第15頁、第16頁)，
08 堪信為真正。

09 四、原告主張被告公司解除系爭買賣契約不合法，擇一依系爭買
10 賣契約第17條第1項約定及民法第348條規定，請求被告公司
11 交付系爭房屋、車位及所有權狀，並依系爭委託書約定，請
12 求被告重行向經由原告同意之金融機構洽辦抵押貸款事宜，
13 為被告所否認，並以前揭情詞置辯，本院判斷如下：

14 (一)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
15 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；前項催告定有
16 期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，民法第229條
17 第2項前段、第3項分別定有明文。所謂無確定期限，指未定
18 期限及雖定有期限而其屆至之時期不確定二種情形，前者稱
19 不定期債務，後者稱不確定期限之債務。經查：

20 1.系爭買賣契約第8條付款方式及條件約定：「□(甲)方應
21 依附件(三)『房屋、土地付款明細表』中所約定之繳款方式及
22 條件支付，其中工程款付款間隔日數應在二十日以上。如
23 (乙、丙)方未依工程進度定付款條件者，(甲)方得於工
24 程全部完工時一次支付之。□(甲)方於接獲(乙、丙)方
25 書面通知之七日內，以現金或即期支票向(乙、丙)方指定
26 之地點或金融機構專戶如數一次繳納，(甲)方並有權於自
27 備款部分保留總價百分之五做為交屋保留款(共計新台幣壹
28 拾參萬元整。)，於完成修繕並經雙方複驗合格後支
29 付。」；而系爭買賣契約附件(三)房屋、土地付款明細表就銀
30 行貸款部分未記載給付日期，然系爭委託書第2條約定「該
31 貸款銀行核貸後應逕撥入受託人(乙、丙)方帳戶內」之文

01 義，銀行貸款期款係於貸款銀行核貸後為其給付期限，期日
02 無從於兩造締約時確定，故認銀行貸款期款乃定有期限而後
03 屆至時期不確定之無確定期限之債務，尚待貸款銀行核貸始
04 能決定原告之給付期限。又原告於113年1月20日完成對保程
05 序，並於113年11月25日以系爭不動產設定登記權利人臺灣
06 銀行股份有限公司、擔保債權總金額579萬元之最高限額抵
07 押權，經被告公司於113年11月25日以電子郵件通知臺銀基
08 隆分行，訂於113年12月3日辦理撥款作業，臺銀基隆分行則
09 以電話知會原告已獲被告公司撥款通知，臺銀基隆分行既為
10 原告委託之貸款金融機構，且以電話通知原告已接獲被告公
11 司撥款通知，則依系爭買賣契約前開約定，應以113年12月3
12 日為原告給付銀行貸款期款之確定期限。

13 2.系爭委託書第4條約定：「本件貸款於金融機構同意放款
14 後，（甲）方不得以任何理由向金融機構及有關單位提出異
15 議之請求，或撤銷委託或終止撥放貸款，否則視為違
16 約。」，系爭買賣契約第24條第1項則約定：「（甲方）經
17 （乙、丙）方依本約第八條（付款方式及條件）通知，如逾
18 期二個月或逾使用執照核發一個月內仍未給付者，（乙、
19 丙）方得解除本契約，…。」查系爭建案係於113年7月16日
20 取得使用執照，臺銀基隆分行電話知會原告已接獲被告公司
21 撥款通知，因原告向臺銀基隆分行表示交屋有狀況暫不撥
22 款，故原告未於113年12月3日給付銀行貸款期款，為兩造所
23 不爭執，被告公司後依系爭買賣契約第8條第2項約定以系爭
24 催告存證信函向原告催告：「台端向本公司購買的『台北雪
25 梨灣』戶別…，本公司通知台端該房地之使用執照已於民國
26 （下同）113年7月16日核准…，本公司已於113年11月22日
27 將所有權移轉登記完竣至台端名下並通知台端委託代辦銀行
28 於113年12月3日撥付該期銀行貸款461萬元整。詎料，本公
29 司接獲代辦銀行通知台端已終止撥付銀行貸款之期款。…查
30 本件使照已核發逾一個月，如台端於函到七日內仍未繳納銀
31 行貸款期款，本公司將依系爭契約第十條第二項、第二十四

01 條第一項規定解除契約，並沒收台端已繳價款或房地總價1
02 5%之違約金，並依法請求其餘損害賠償。」等語，係就原告
03 於113年12月3日遲延之銀行貸款期款債務再次催告原告履
04 行，系爭催告存證信函於113年12月5日送達原告，依系爭律
05 師函內容，原告是就已屆期應為之給付義務明示拒絕履行，
06 原告於催告期限屆滿之時即113年12月12日仍未履行，為兩
07 造所不爭執，則原告自系爭催告存證信函所定催告期限屆滿
08 時起，應負遲延責任，自堪認定。

09 3. 民法第354條關於物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉
10 後始有適用，但在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於
11 危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵而不能補正，或雖能補正而
12 出賣人經買受人催告後仍不為補正者，應認為在危險移轉前
13 買受人即得行使擔保請求權，並得拒絕給付相當之價金，以
14 免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益。若買受人
15 享有同時履行抗辯權，並經行使此抗辯權者，即可免除給付
16 遲延之責任（最高法院50年台上字第1550號判例意旨參
17 照）。惟行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應與出賣人應負
18 之瑕疵補正或損害賠償責任「相當」，若買受人應為之給付
19 與出賣人之瑕疵補正或損害賠償責任顯然不相當，且其給付
20 為可分，則其同時履行抗辯之範圍應受「相當」之限制，不
21 得遽以拒絕全部之給付（最高法院102年度台再字第19號判
22 決意旨參照），且基於私法自治及契約自由原則，當事人得
23 自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務
24 關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約
25 內容不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判
26 規範（最高法院110年度台上字第3187號、111年度台上字第
27 76號判決意旨參照）。系爭買賣契約第9條第3項約定：「本
28 條所稱之貸款於所有權移轉登記完竣後，為甲方應支付之買
29 賣價金款之一部分，除有輻射鋼筋、電弧爐煉鋼爐渣(石)、
30 未經處理之海砂或其他經修繕仍無法達到應有使用功能之重
31 大瑕疵外，甲方不得以任何理由通知金融機構終止撥付貸款

01 金額予(乙、丙)方。」(本院卷一第179頁)，係兩造就原
02 告行使同時履行抗辯(拒付價金)應受相當限制之明確約
03 定，基於私法自治及契約自由原則，除系爭不動產有輻射鋼
04 筋、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂或其他經修繕仍
05 無法達到應有使用功能之重大瑕疵以外，原告不得因系爭不
06 動產有物之瑕疵，即終止撥付銀行貸款。查至善公司所提建
07 築物驗屋檢測報告書所載檢測結果與缺失及113年10月9日雪
08 梨灣客戶驗收(屋)單所示8項改善事項，客觀上均可經由適
09 當方式進行修補，原告並未舉證證明系爭不動產有輻射鋼
10 筋、電弧爐煉鋼爐渣(石)、未經處理之海砂或其他經修繕仍
11 無法達到應有使用功能之重大瑕疵，依上開說明，原告自不
12 得以系爭不動產存在瑕疵為由，就原應給付被告公司之銀行
13 貸款期款，行使同時履行抗辯權，是原告於臺銀基隆分行電
14 話知會已接獲被告公司通知於113年12月3日辦理撥款作業
15 時，不同意臺銀基隆分行撥款予被告公司，且至系爭催告存
16 證信函所定催告期限屆滿仍未給付銀行貸款期款，自有給付
17 遲延之情事。

18 (二)契約之解除，除基於法律之規定(法定解除權)外，倘契約
19 當事人於契約成立之同時，在契約內約定解除契約之權利
20 (約定解除權)者，當事人之一方於該約定之解除權情事發
21 生時，即得依契約之約定行使解除權，不受法律規定之限制
22 (最高法院110年度台上字第1865號判決要旨參照)。依系
23 爭買賣契約第24條第1項約定，兩造已約明原告如逾使用執
24 照核發1個月內經被告公司通知付款仍未給付時，被告公司
25 即得逕為解除系爭契約，堪認是項約定為系爭買賣契約解除
26 之特別約定，且其文義明確無疑義，並無消費者保護法第11
27 條第2項之適用。原告自113年12月13日應負遲延責任，已如
28 前述，被告公司以系爭解約存證信函向原告為解除契約之意
29 思表示，合於系爭買賣契約第24條第1項之約定，其解除應
30 為合法。原告主張被告以系爭催告存證信函催告後，仍應經
31 過再次定期催告，且依系爭買賣契約第24條第1項約定，應

01 於被告通知逾2個月不付款始得解除契約云云，不足憑採。

02 (三)民法第95條第1項本文規定：「非對話而為意思表示者，其
03 意思表示以通知達到相對人時發生效力」，所謂達到，係僅
04 使相對人已居可了解之地位即為已足，並非須使相對人取得
05 占有，故通知已送達於相對人之居所或營業所者，即為達
06 到，不必交付相對人本人或其代理人，亦不問相對人之閱讀
07 與否，該通知即可發生為意思表示之效力，最高法院54年台
08 上字第952號判例曾有明示。58年台上字第715號判例(1)亦
09 謂：所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於
10 相對人隨時可了解其內容之客觀之狀態而言（最高法院99年
11 度台上字第1364號判決要旨參照）。故書面所為之意思表
12 示，如已進入相對人之實力支配範圍，且處於依一般社會觀
13 念，可期待相對人了解之狀態時，應認該意思表示已對相對
14 人發生效力（最高法院111年度台上字第1203號判決亦同此
15 旨）。查爭買賣契約第25條約定：「買方三方往來之徵詢、
16 洽商或通知事項應以書面，按本契約所載地址郵寄為之，
17 （甲）方地址如有變更，應隨時以掛號函通知（乙、丙）方
18 更改，否則仍以本約所載地址為準，如因拒收或無法送達而
19 遭退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日期。有關
20 （乙、丙）方通知送達事項，由（乙）方總行營造興業股份
21 有限公司統籌辦理。」。系爭解約存證信函係向系爭買賣契
22 約上所載原告通訊地址基隆市○○區○○路00號3樓為送
23 達，經基隆郵局先後於113年12月16日、17日投遞不成功，
24 而自113年12月18日置於基隆孝三路郵局招領，已如前述，
25 系爭解約存證信函既已送達系爭買賣契約第25條所約定之原
26 告通訊地址，並因投遞不成功而於113年12月18日置於基隆
27 孝三路郵局招領，基於收件人得委託他人代領招領郵件，原
28 告亦未證明客觀上有不能領取系爭解約存證信函之正當事
29 由，堪認系爭解約存證信函已進入原告之實力支配範圍，且
30 處於依一般社會觀念，可期待原告了解之狀態，依上開說
31 明，應認被告公司所為解除契約之意思表示已於113年12月1

01 8日對原告發生效力。

02 (四)被告公司寄發予原告之系爭解約存證信函(本院卷一第107頁
03 至第110頁)於寄件人欄已載明總行營造公司、六峰開發公
04 司，並有總行營造公司大小章及六峰開發公司大章，騎縫處
05 亦有總行營造公司及六峰開發公司之大小章，已足以表彰系
06 爭解約存證信函是總行營造公司及六峰開發公司所為，且系
07 爭買賣契約第25條已約定有關被告公司通知送達事項，由總
08 行營造公司統籌辦理，系爭解約存證信函效力自不因寄件人
09 欄未蓋六峰開發公司之法定代理人小章而受影響，原告據此
10 主張六峰開發公司解除契約之意思表示未合法送達原告云
11 云，實屬無據。

12 (五)債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但
13 債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，
14 債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，民法
15 第235條定有明文。所謂債務人以準備給付之事情，通知債
16 權人以代提出，其所準備提出之給付，亦應符合債務本旨，
17 始得生提出之效力。原告主張伊等已於113年12月17日以電
18 話通知臺銀基隆分行撥款，經被告公司拒絕並將款項退回銀
19 行，係不可歸責原告，被告公司解除契約不合法云云，為被
20 告公司所否認，依原告於113年12月18日委任律師發函被告
21 公司，其說明欄二內容略以：「(一)…然本人第一次驗屋時即
22 有諸多瑕疵，第二次驗屋時，台端仍有瑕疵未修繕，既然未
23 修繕完畢，台端即有可能係修繕後仍無法達到應有使用功能
24 之重大瑕疵，在未經本人驗屋合格前，台端何以得主張本人
25 所購買之D5棟4樓房屋並無經修繕仍無法達應有使用功能之
26 重大瑕瑕？有無瑕疵豈非淪為台端自行認定即可之謬誤。且
27 台端並未證明系爭房屋無輻射鋼筋、未經處理之海砂，又如
28 何確定系爭房屋無輻射鋼筋、未經處理之海砂？請台端提出
29 系爭房屋無輻射鋼筋、未經處理之海砂之檢測報告以實其
30 說。(二)…台端既有遲延取得使用執照，及驗收未合格之情
31 形，本人要求給付遲延利息及要求驗收完成再撥款均符合合

01 約之規定。」（本院卷一第273頁），堪認原告再次向被告
02 公司表示拒絕給付價金之意，且依原告所提與臺銀基隆分行
03 承辦人員吳怡璇之對話譯文（本院卷一第309頁至第314頁），
04 不足以證明臺銀基隆分行於113年12月18日系爭買賣契約合
05 法解除之前已通知被告公司要撥款，不發生以準備給付之通
06 知代替銀行貸款期款提出之效力，被告公司自得解除系爭買
07 賣契約。

08 五、承前，系爭買賣契約已經合法解除，原告自不得再依系爭買
09 賣契約主張，原告擇一依系爭買賣契約第17條第1項約定及
10 民法第348條規定，請求被告公司交付系爭房屋、車位及所
11 有權狀，並依系爭委託書約定，請求被告公司重行向經由原
12 告同意之金融機構洽辦抵押貸款事宜，即無依據，應予駁
13 回。

14 貳、反訴部分：

15 一、反訴原告主張：反訴原告依系爭買賣契約約定，於113年11
16 月22日將系爭不動產所有權移轉登記予反訴被告，因反訴被
17 告遲延給付銀行貸款期款，經反訴原告以系爭催告存證信函
18 催告無果，反訴原告依系爭買賣契約第10條第1項、第24條
19 第1項約定，以系爭解約存證信函為解除系爭買賣契約之意
20 思表示，擇一依民法第259條第1款及第179條規定請求反訴
21 被告回復原狀，並聲明請求：反訴被告應將系爭不動產所有
22 權移轉登記予反訴原告。

23 二、反訴被告抗辯略以：反訴原告寄送予反訴被告之存證信函未
24 蓋六峰建設公司之法定代理人小章，且系爭買賣契約所約定
25 之銀行貸款期款，屬無確定期限之債務，反訴原告僅以系爭
26 催告存證信函第一次催告反訴被告於7日內付款，即以系爭
27 解約存證信函解除系爭買賣契約，不符民法第254條規定及
28 系爭買賣契約第24條第1項約定，反訴被告更於113年12月17
29 日以電話通知臺銀基隆分行撥款，系爭買賣契約未經合法解
30 除，反訴原告自不得請求反訴被告將系爭不動產所有權移轉
31 登記為反訴原告所有等語。並答辯聲明：反訴駁回。

01 三、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
02 告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任。又契約當事
03 人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履
04 行，如於期限內不履行時，得解除契約。契約解除時，當事
05 人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定
06 外，由他方所受領之給付物，應返還之，民法第229條第2
07 項、第254條、第259條第1款分別定有明文。系爭委託書第2
08 條約定「該貸款銀行核貸後應逕撥入受託人（乙、丙）方帳
09 戶內」，應屬無確定期限之給付。反訴原告於113年11月25
10 日以電子郵件通知臺銀基隆分行，訂於113年12月3日辦理撥
11 款作業，臺銀基隆分行則以電話知會反訴被告已獲反訴原告
12 撥款通知，反訴被告表示交屋有狀況不撥款，已負遲延責
13 任，反訴原告再以系爭催告存證信函通知反訴被告於7日內
14 給付銀行貸款期款，反訴被告逾期仍未履行，嗣反訴原告以
15 系爭解約存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示，已如前
16 述，則反訴原告以反訴被告給付遲延，且經定相當期間催告
17 仍不履行為由，解除系爭買賣契約，自屬有據。兩造間之契
18 約關係既經解除，其效力即自始歸於消滅，反訴原告依民法
19 第259條第1款規定請求反訴被告返還系爭不動產，即屬有據
20 。反訴原告上開請求權既屬有理由，本院即無庸再審究其餘
21 請求權之必要，附此敘明。

22 參、綜上所述，原告於本訴請求被告公司交付系爭房屋、車位與
23 所有權狀，及重行向經由原告同意之金融機構洽辦抵押貸款
24 事宜，為無理由，應予駁回，假執行之聲請即失所依附，併
25 予駁回。另反訴原告依民法第259條第1款規定，請求反訴被
26 告應將系爭不動產所有權全部移轉登記為其等所有，為有理
27 由，應予准許(基於六峰建設公司是如附表編號1所示土地之
28 出賣人，總行營造公司是如附表編號2所示建物之出賣人，
29 為求明確，本院斟酌反訴原告之真意，爰判決如主文第3項
30 所示)。

31 肆、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據資料，

01 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
02 論述，附此敘明。

03 伍、據上論結，本件原告之訴為無理由，反訴原告之訴為有理
04 由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 10 月 2 日
06 民事第一庭法 官 陳湘琳

07 以上正本係照原本作成。

08 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
09 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
10 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
11 判費。

12 中 華 民 國 114 年 10 月 2 日
13 書記官 洪儀君

14 附表：

15

編號	不動產標示	面積(平方公尺)	權利範圍
1	基隆市○○區○○段 000地號土地	13159	呂雅雯:200000分之202 謝宛儒:200000分之202
2	基隆市○○區○○段 0000○號建物即門牌 號碼基隆市○○區○ ○街000號4樓	層次面積：62.07 陽台面積：5.60 雨遮面積：5.43 共有部分：基隆市○ ○區○○段0000○ 號，權利範圍100000 分之217(含停車位編 號248號，權利範圍1 00000分之102)	呂雅雯:2分之1 謝宛儒:2分之1