臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1378號

原　　告　賴政鉉　　住○○市○○區○○街000巷0弄0號

000000000000000000

訴訟代理人　鄭鈞懋律師

被　　告　國聯土地開發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳大儒

訴訟代理人　陳水聰律師

簡汶珊律師

王舜信律師

上當事人間履行契約事件，本院於民國113年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將如附表一所示不動產移轉登記為原告所有。

被告應自民國一一一年十二月九日起至通知原告交付前項不動產之日止，按日給付原告新臺幣肆佰肆拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造前於民國108年4月20日簽訂「漢神棧」房屋編號第○樓○戶房屋暨基地（土地及建物內容如附表1所示，下稱系爭房地）之預售房地買賣契約書（下稱系爭契約）。依系爭契約第19條第1項約定，被告應於領得使用執照6個月內，通知原告進行交屋，而被告已於111年6月9日取得使用執照，原告亦已依約繳納簽約金、第1至10期款及代收款，然被告迄未依約辦理交屋程序。期間兩造以存證信函往返如附表2所示，然原告於收受附表2編號5之存證信函前，均未經被告明確告知須至何銀行辦理貸款，僅由其公司人員向原告表示台銀、合庫、華南、台企均有配合，原告遂

自行擇一向合作金庫銀行（下稱合庫）七賢分行辦理貸款，並於112年4月7日經該行予以核准；後原告另接獲合庫九如分行來電，表示受被告委託辦理系爭契約貸款，因被告先前寄予原告之漢神棧申辦貸款通知書，其上所載代收款費用之銀行亦為合庫九如分行，原告乃再依約至被告指定之合庫九如分行辦理貸款並亦經該行於112年4月20日核准在案，處於隨時得設定抵押進行撥款之狀態，詎被告明知卻百般刁難，於112年4月24以附表2編號5之存證信函，通知原告於7日內至華南銀行商業銀行（下稱華南銀行）北高雄分行辦理貸款作業，原告擔心短期間內向多家銀行申辦貸款頻繁調取聯徵資料，將導致信用評分不佳，故未再向華南銀行北高雄分行申辦。然縱被告指定之貸款銀行確係華南銀行北高雄分行，依系爭契約第15條第1項約定，原告亦非不得自行選擇銀行辦理貸款，被告以原告未至指定銀行華南銀行北高雄分行辦理貸款為由拒絕後續履約程序，並解除系爭契約，洵屬無據。原告自得依系爭契約第19條第1項約定，請求被告將系爭房地移轉登記為原告所有。又被告既於111年6月9日取得使用執照，依約應於111年12月8日前通知原告辦理交屋卻迄未辦理，原告得依系爭契約第19條第1項第4款約定，請求被告給付自111年12月8日起至通知交屋之日止，每逾1日按已繳房地價款新臺幣（下同）89萬元之萬分之五計算之遲延利息即每日445元（計算式：890,000元×0.0005=445元）。為此依系爭契約第19條第1項、同項第4款約定聲明求為判令：㈠被告應將系爭房地移轉登記為原告所有。㈡被告應自111年12月8日起至通知原告交付系爭房地之日止，按日給付原告445元。

二、被告則以：原告於附表2編號7之存證信函中已自承知悉被告之房貸指定銀行為華南銀行北高雄分行，而系爭契約書附件十三復已記載被告之信託專戶銀行為華南銀行北高雄分行，且合庫七賢分行、九如分行之房貸答覆單亦均載明被告之融資銀行為華南銀行北高雄分行，原告本可合理推知被告指定

之房貸銀行為華南銀行北高雄分行，卻不願依約為之，自屬可歸責於原告之違約事由。又原告已簽署「委辦房地貸款契約書」授權委任被告指定之貸款機構統籌辦理房貸事宜，不得任意自行決定或變更房貸銀行，況貸款前須先過戶房地產權，撥款亦是撥入原告帳戶，若非被告指定且信賴之銀行，被告絕不可能同意在原告付清價款之前即辦理過戶，且原告迄今僅繳納89萬元，自不得請求被告先行交付系爭房地。原告自行指定合庫七賢分行或九如分行為貸款銀行，乃屬違約，被告應得依系爭契約第26條第3項之規定，沒收房地總價百分之十五計算之金額，並得解約，本件原告主張並無理由，爰聲明求為判決：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請宣告免於假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠兩造於108年4月20日，以總價395萬元之價格，簽訂系爭契約。依系爭契約第19條第1項約定，被告應於領得使用執照6個月內，通知原告進行交屋，每逾1日應依已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予原告。

㈡被告已於111年6月9日取得系爭房地之使用執照。

㈢原告已繳納簽約金、第1至10期款共69萬元及代收款20萬元予被告。

㈣被告於112年3月3日以附表2編號1所示存證信函表示已於112年2月13日寄發貸款通知予原告，然尚未收受原告之貸款相關文件等語。

㈤被告於112年3月31日以附表2編號3所示存證信函通知原告於函到20日內至被告指定銀行辦理貸款對保手續。原告則於同年4月17日以附表2編號4所示存證信函通知被告其向合庫七賢分行申請之貸款已於同年4月7日核准，請被告於10日內辦理交屋。嗣被告再於同年4月24日以附表2編號5所示存證信函通知原告於函到7日內至華南銀行北高雄分行辦理房屋貸款作業，若屆期未履行，將解除系爭契約等語。

㈥原告於112年4月26日以附表2編號6所示存證信函通知被告已

至合庫九如分行完成貸款程序，請於7日內辦理交屋等語；並於同年5月13日再以附表2編號7所示存證信函表示已於同年3月28日接獲合庫九如分行通知受被告委託前往辦理貸款，並已於同年4月20日取得貸款核准，請被告於3日內辦理交屋等語。

㈦被告112年5月10日、23日以附表2編號8、9所示存證信函稱因原告未至被告指定銀行辦理貸款，將沒收百分之十五之違約金計592,500元，並以該存證信函作為解除系爭契約之意思表示等語。

四、本院得心證之理由：

㈠原告未至華南銀行北高雄分行申辦貸款有無違反系爭契約？被告解約有無理由？

被告固辯以原告明知被告指定之貸款銀行為華南銀行北高雄分行，卻拒不依約辦理，其向合庫七賢分行、九如分行申貸，實屬違約，被告自得依系爭契約第6條、第26條第3項之規定解除契約云云，然查：

1.依系爭契約第15條約定「契約第4條房地總價內之銀行貸款金額，由買方另立「『委辦房地貸款契約書』（如附件二），特別授權委任賣方指定之貸款金融機構統籌辦理之；惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款…」等語，此有系爭契約在卷可稽（見審訴卷第25頁），而所謂「有利於買方之貸款條件」，契約內既無具體內容之限制，當認以買方主觀判斷後認為有利即可。是依該條文之約定，買方即原告雖已授權委任被告指定之貸款銀行辦理，然於利率較低或自行評估相關貸款條件認為有利後，仍可自行決定變更貸款之金融機構，應屬至明。

2.被告雖以系爭契約書附件十三已記載被告之信託專戶銀行為華南銀行北高雄分行，且合庫七賢分行、九如分行之房貸答覆單亦均載明被告之融資銀行為華南銀行，原告本可合理推知被告指定之房貸銀行即為華南銀行北高雄分行云

云。

⑴觀之系爭契約書附件十三「價金信託說明」之內容（見審訴卷第62頁），第一條規定「…買方應依契約第4條內之房屋及土地付款明細表規定之期別及金額按時給付賣方，並存入下列信託專戶：開戶銀行：華南銀行北高雄分行。戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶-漢神棧」、第二條則規定「前揭信託專戶係賣方（即建方）將收取自買方之買賣價金，交付信託予華南商業銀行股份有限公司（以下簡稱受託人），而設立之專款專用帳戶…」等語，足見信託專戶係由被告委託華南銀行北高雄分行保管信託財產，且存入信託帳戶之義務人應為賣方即被告，至買方即原告交付價金之來源為何，與其等間之信託契約並無直接關連，被告徒以華南銀行北高雄分行為其信託專戶為由，遽稱原告即應推知其委託辦理買方房貸之配合銀行亦為華南銀行銀行北高雄分行，實屬無稽。

⑵原告所提合庫七賢分行、九如分行之貸款申請答覆單雖記載「貸放同時代償賣方於華南銀行現欠」、「擬徵取借戶購置高雄市○○區○○段000地號土地及其上0000件號建物（○○○路000號0樓之0）之房地，設定第二順位抵押權金額3,800千元及第三順位抵押權金額220千元俟代償國聯土地開發（股）公司於華南銀行現欠…」等語，已揭示被告之融資銀行為華南銀行；然被告當初申辦營建融資之銀行，與嗣後其委託辦理各承購戶之房屋貸款事宜仍屬二事，亦無從以此逕謂原告明知應向華南銀行北高雄分行申辦貸款，被告所辯仍屬狡辯卸責之詞，並無可採。

⑶遍查系爭契約內容，確均無任何關於被告究係指定何機構辦理買方購屋貸款之記載；而原告之配偶於112年3月9日以Line詢問被告承辦人員即訴外人朱威儒「貴司目前合作辦理貸款的銀行有那幾間？」等語，經朱威儒於

翌日回覆「您好，公股銀行及私人銀行都有配合」、「台銀、合庫、華南銀行銀行、台企」等語，原告配偶再詢問「我們從這邊選擇一間配合」、「是這個意思嗎？」等語後，朱威儒即未再回應；及原告之配偶另於112年3月27日以Line詢問被告承辦人員即訴外人許書融「書融好：週六請問你的問題，請幫忙確認一下。華南銀行是那間分行？承辦是那位」等語，嗣後於同日及翌日先後再以「請問有結果了嗎？」、「哈囉，有問出來嗎」等語重複詢問，然均未獲許書融任何回覆等情，此有原告所提Line對話截圖在卷可佐（見訴字卷第81、83頁），是應認被告迄於112年3月28日確均未曾告知原告得向何金融機構、何分行申辦購屋貸款無誤。又原告於112年3月14日即曾以附表2編號2之存證信函提供貸款相關文件，並告知被告其將自朱威儒所告知之貸款銀行（台銀、合庫、華南銀行銀行、台企）中，擇一指定由合庫七賢分行辦理貸款等語（見審訴卷第85至89頁），若上開銀行均非被告之配合貸款銀行，或被告另有指定貸款銀行，被告本應立即回應，然其嗣於112年3月31日再以附表2編號3之存證信函表示第二次催告原告於20日內至被告指定銀行進行辦理貸款對保手續時，函文內容仍未表示應至何家銀行辦理，亦未提醒原告不得向合庫七賢分行申貸，則被告先消極不告知貸款銀行，任由原告自行奔走申貸後，於原告申貸核准後，反謂原告自行向合庫七賢分行辦理貸款係屬違約云云，顯為推諉無憑之辯，自屬無據。

3.再查，原告除自行向合庫七賢分行申辦貸款外，另向合庫九如分行申貸，並分別於112年4月7日、4月20日核准乙節，此有原告所提貸款申請簡便答覆單在卷可佐（見審訴卷第107頁、第117頁），而原告業已於112年4月26日、5月13日分別以附表2編號6、7之存證信函通知被告等情，為兩造所不爭執，且有原告與合庫七賢分行之貸款契約在

卷可佐（見訴字卷第129頁）；參以系爭契約第15條既已約明原告本得自行辦理貸款，經本院認定如上，應認原告已依該條約定辦理貸款申請手續完畢。被告雖另辯以合庫貸款申請簡便答覆單所載利率及金額均不相同，非必為利率較低或有利於原告之貸款條件，且充其量僅為授信條件之諮詢，並非確定核貸結果，況系爭房地尚未過戶，原告亦無法完成對保及核准貸款云云（見訴字卷第39至41頁），惟貸款條件是否較有利，應由原告自行判斷，業如前述，且被告亦未舉證合庫七賢、九如分行之貸款條件顯然不利之情形；原告所申辦之貸款確經該2銀行核准，被告既自陳因系爭房地尚未過戶，故無法完成對保及核貸手續等語如上，自不得倒果為因反謂原告之貸款程序尚未完成，其此部分所辯猶無足採。

4.綜上，原告已依系爭契約辦理相關貸款手續，被告以原告申貸銀行非其指定銀行，違反契約所定之付款條件及方式為由，主張系爭契約業經其合法解除云云，自屬無憑，所辯委無可採。

㈡原告得否請求被告將系爭房地移轉登記予原告？

按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；而不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，民法第348條第1項及第758條定有明文。被告固辯稱買方應先配合辦理貸款，繳清房屋價金，賣方始得辦理移轉登記及交屋，故主張同時履行抗辯，且本件原告僅繳納89萬元，卻要求被告交付價值近400萬元之房屋，難認符合商業衡平及誠信原則云云。經查：

1.依系爭契約第4條約定「系爭房地總價為395萬元…銀行貸款316萬元」；另依系爭契約第15條第3項「買方承認本項貸款為應繳房地價款之一部分，屬賣方應收款，並非尾款或交屋款。產權移轉登記手續完成及代書將已完成設定抵押文件送至貸款銀行時，買方同意所約定貸款金額全數撥入賣方指定銀行帳戶…」、第16條第6項規定「本契約房

地產移轉登記及銀行貸款設定手續因係整體作業，不能分開單獨辦理，買方同意由賣方指定之地政士辦理之」等語。即原告為向銀行申辦貸款，必先取得系爭房地之所有權後，始得設定抵押以為擔保，此由被告自陳辦理貸款需先過戶房地產權，貸款亦是撥入原告帳戶等語亦可徵之（見訴字卷第39頁）。至其另辯稱若非被告指定且信賴之銀行，絕不可能同意在原告在付清價款前就先行過戶云云，然原告本可自行評估後變更貸款銀行已如上述，而為免賣方即被告蒙受買方即原告於取得產權後未交付價金之風險，系爭契約已約明移轉登記及貸款設定手續須一併辦理，並由被告所指定之地政士為之；反之，為避免被告嗣後未能依約交屋，另於系爭契約第5條載明「依照內政部同意之替代性履約保證方式：價金信託」，設定專款專用帳戶委由華南銀行北高雄分行間受託保管，亦有系爭契約及附件十三在卷可參（見審訴卷第21至22頁、第62至63頁）。是本件於被告未先辦理系爭房地所有權移轉登記完成前，原告實無可能辦理貸款並將款項撥付被告，故被告拒絕移轉系爭房地所有權及同時履行抗辯，均屬無據。

2.又本件原告已繳納簽約金、第1至10期款共69萬元及代收款20萬元予被告乙節，為兩造所不爭執；依系爭契約第4條房地付款明細表，即應由原告將銀行貸款316萬元撥付被告，而被告於112年3月3日即以附表2編號1所示存證信函通知原告提出貸款文件，而原告亦於同月14日以附表2編號之存證信函提供貸款相關文件，且另自行向合庫七賢分行、九如分行申貸獲准，並均通知被告，被告即應依系爭契約第16條第4項之規定，統籌委託地政士辦理系爭房地之所有權移轉登記，原告此部分主張，適法有據，應予准許。

㈢原告得否請求被告按日給付445元？

依系爭契約第19條第1項第4款之規定「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。…㈣賣方如未於領得使用

執照6個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」等語（見審訴卷第28頁），查原告已繳納之房地價金計89萬元，且被告已於111年6月9日取得系爭房地之使用執照等節，均為兩造所不爭執；被告自領得使用執照執照後，應於6個月內即111年12月8日前進行交屋，然被告迄未為之，則原告依上開約定，請求被告自111年12月9日起至通知原告交屋止，按日給付445元（890,000元×5/10,000＝445元），亦有理由。逾此範圍之請求（即111年12月8日部分）則無理由，不應准許。

五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告將系爭房地移轉登記為原告所有，並依系爭契約第19條第1項第4款，請求被告自111年12月9日起至通知原告交付系爭房地之日止，按日給付原告445元，為有理由，應予准許；其逾此範圍之請求尚屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　29　　日

民事第三庭法　官　謝　雨　真

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。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　　113　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　林　雯　琪

附表1：

編號	土地坐落					
	縣　市	鄉鎮市區	段	地號	面　積（平方公尺）	範　圍
1	高雄市	○○區	○○	000	364.00	1185/100000

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物門牌	建物面積（平方公尺）	權利範圍
1	0000	高雄市○○區○○段000地號	鋼筋混凝土15層	高雄市○○區○○○路000號0樓之0	四　層：32.64 總面積：32.64 附屬建物： 陽台：2.26 雨遮：1.66	全部
共有部分0000建號，面積2,034.86平方公尺，權利範圍1038/100,000。						

附表2：

編號	日　　期	發函者	受文者	存證信函號碼	內容概要
1	112年3月3日	被告	原告	高雄站後郵局存證號碼000068號存證信函	被告表示已於112年2月13日寄發貸款通知予原告，然尚未收到貸款相關文件。
2	112年3月14日	原告	被告	鳳山一甲郵局存證號碼000022號存證信函	原告稱因其依系爭契約第17條約定要求將買方轉換為配偶即訴外人陳怡惠尚未獲得被告回覆，始未繳交貸款相關文件。為順利完成交屋作業，原告以此函提供貸款相關文件，並將依被告指定配合之貸款銀行（台銀、合庫、華南銀行銀行、台企）中，擇一指定由合庫七賢分行辦理貸款。
3	112年3月31日	被告	原告	高雄站後郵局存證號碼000083號存證信函	被告表示第二次通知原告於函到20日內至被告指定銀行進行辦理貸款對保手續（仍未表示應至何家銀行辦理貸款）。
4	112年4月17日	原告	被告	鳳山過埤郵局存證號碼000026號存證信函	原告通知被告其向合庫七賢分行辦理之貸款已於112年4月7日核准，請被告於函到10日內辦理交屋。
5	112年4月24日	被告	原告	高雄站後郵局存證號碼000099號存證信函	被告表示第三次通知，請原告於函到7日內至華南銀行銀行北高雄分行辦理房屋貸款作業。
6	112年4月26日	原告	被告	高雄中林子郵局存	原告回覆其已於112年4月21日

				證號碼000012號存證信函	至被告指定銀行合庫九如分行完成對保手續；另其申辦之貸款（合庫七賢分行部分）已於112年4月7日核准，請被告於7日內辦理交屋。
7	112年5月13日	原告	被告	高雄中林子郵局存證號碼000014號存證信函	原告表示其配偶之前向被告承辦人員詢問向何銀行辦理貸款均未獲明確回應；其已於112年3月28日接獲合庫九如分行通知受被告委託要原告前往辦理貸款，原告前往辦理後已於112年4月20日取得貸款核准，請被告於函到3日內辦理交屋。
8	112年5月10日	被告	原告	高雄站後郵局存證號碼000107號存證信函	被告稱因原告未至被告指定銀行辦理貸款，將依約沒收15%之違約金計592,500元，並以該存證信函作為解除系爭契約之意思表示。
9	112年5月23日	被告	原告	高雄站後郵局存證號碼000122號存證信函	被告稱因原告未至被告指定銀行辦理貸款，將依約沒收15%之違約金總計592,500元，並以該存證信函作為解除系爭契約之意思表示。