

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第128號

上訴人 國聯土地開發股份有限公司

法定代理人 陳大儒

訴訟代理人 陳水聰律師

李錦臺律師

王舜信律師

被上訴人 賴政鉉

訴訟代理人 鄭鈞懋律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國113年3月29日臺灣高雄地方法院112年度訴字第1378號第一審判決提起上訴，本院於113年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人主張：被上訴人於民國108年4月20日與上訴人簽訂「漢神棧」房屋編號第4樓A3戶房屋暨基地（土地及建物內容如附表一所示，下稱系爭房地）之預售房地買賣契約書（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）395萬元購買系爭房地。依系爭契約第19條第1項約定，上訴人應於領得使用執照6個月內，通知被上訴人進行交屋，而上訴人已於111年6月9日取得使用執照，被上訴人亦已依約繳納簽約金、第1至10期款及代收款，然上訴人迄未依約辦理交屋程序。期間兩造以存證信函往返如附表二所示，然被上訴人收受附表二編號5之存證信函前，均未經上訴人明確告知須至何銀行辦理貸款，上訴人公司人員僅向被上訴人表示台銀、合庫、

華南、台企均有配合，被上訴人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；後被上訴人另接獲合庫九如分行來電，表示受上訴人委託辦理系爭契約貸款，因上訴人先前寄予被上訴人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，被上訴人乃再至上訴人指定之合庫九如分行辦理貸款，亦經該行於112年4月20日核貸，處於隨時得設定抵押進行撥款之狀態。上訴人明知卻百般刁難，於112年4月24以附表二編號5之存證信函，通知被上訴人於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，被上訴人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。惟縱使上訴人指定之貸款銀行確係華南銀行北高雄分行，依契約第15條第1項約定，被上訴人亦非不得自行選擇銀行辦理貸款，上訴人以被上訴人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，自屬無據，依契約第4條第1項、第16條第6項約定，上訴人需將房地所有權移轉登記予被上訴人，並由上訴人代辦抵押權設定登記，始得將貸款金額全數撥入上訴人指定帳戶，上訴人在被上訴人給付尾款前，負有移轉系爭房地所有權之義務，被上訴人自得請求上訴人將房地移轉登記為被上訴人所有。又上訴人既於111年6月9日取得使用執照，依約應於111年12月8日前通知被上訴人辦理交屋卻迄未辦理，被上訴人併依契約第19條第1項第4款約定，請求上訴人給付自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89萬元之萬分之五計算之遲延利息即每日445元（89萬元 $\times$ 0.0005=445元）。聲明：(一)上訴人應將系爭房地移轉登記為被上訴人所有；(二)上訴人應自111年12月8日起至通知被上訴人交付系爭房地之日止，按日給付被上訴人445元。

三、上訴人則以：被上訴人於附表二編號7之存證信函中自承知悉上訴人之房貸指定銀行為華南銀行北高雄分行，系爭契約

書附件十三復已記載上訴人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上訴人之融資銀行為華南銀行北高雄分行，被上訴人本可合理推知上訴人指定之房貸銀行為華南銀行北高雄分行，卻不願依約為之，自屬可歸責於被上訴人之違約事由。又被上訴人已簽署「委辦房地貸款契約書」授權委任上訴人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，撥款亦是撥入被上訴人帳戶，若非上訴人指定且信賴之銀行，上訴人絕不可能同意在被上訴人付清價款之前即辦理過戶，且被上訴人迄今僅繳納89萬元，自不得請求上訴人先行交付系爭房地。被上訴人自行指定合庫七賢分行或九如分行為貸款銀行，乃屬違約，上訴人應得依契約第26條第3項之規定，沒收房地總價15%計算之金額，並得解約，被上訴人所為主張並無理由等語，資為抗辯。

四、原審判命上訴人應將系爭房地移轉登記為被上訴人所有，及自111年12月9日起至通知被上訴人交付系爭房地之日止，按日給付被上訴人445元，並駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人受敗訴判決部分，未據上訴，非本院審理範圍）。上訴人不服提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項：

(一)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，上訴人應於領得使用執照6個月內，通知被上訴人進行交屋，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被上訴人。

(二)上訴人已於111年6月9日取得系爭房地之使用執照。

(三)被上訴人已繳納簽約金、第1至10期款共69萬元及代收款20萬元予上訴人。

(四)上訴人於112年3月3日以附表二編號1所示存證信函表示已於112年2月13日寄發貸款通知予被上訴人，然尚未收受被上訴

人之貸款相關文件等語。

(五)上訴人於112年3月31日以附表二編號3所示存證信函通知被上訴人於函到20日內至上訴人指定銀行辦理貸款對保手續。被上訴人則於同年4月17日以附表二編號4所示存證信函通知上訴人其向合庫七賢分行申請之貸款已於同年4月7日核准，請上訴人於10日內辦理交屋。嗣上訴人再於同年4月24日以附表二編號5所示存證信函通知被上訴人於函到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。

(六)被上訴人於112年4月26日以附表二編號6所示存證信函通知上訴人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日再以附表二編號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上訴人委託前往辦理貸款，並已於同年4月20日取得貸款核准，請上訴人於3日內辦理交屋等語。

(七)上訴人112年5月10日、23日以附表二編號8、9所示存證信函稱因被上訴人未至上訴人指定銀行辦理貸款，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。

(八)被上訴人購買系爭房地，尚未給付之買賣價金為326萬元。

(九)被上訴人寄發附表二編號2（原證4）112年3月14日存證信函未以附件檢附申辦貸款資料，但有另外將辦理貸款文件寄給上訴人，故上訴人於112年3月31日以附表二編號3（原證5）存證信函通知上訴人至賣方指定銀行辦理對保、112年4月24日以附表二編號5（原證8）存證信函通知被上訴人至華南銀行北高雄分行辦理貸款對保手續。

六、本件爭點：

(一)上訴人解除系爭契約是否合法？

(二)被上訴人得否請求上訴人將系爭房地移轉登記至其名下？

(三)被上訴人得否請求上訴人按日給付445元？

(四)上訴人所為同時履行抗辯，有無理由？

01 七、本院判斷：

02 (一)上訴人解除系爭契約是否合法？

03 被上訴人主張上訴人違法解約，請求上訴人移轉系爭房地所有權，上訴人則抗辯：被上訴人簽約時已知悉由上訴人全權統籌處理房貸事務，被上訴人只需配合提供相關文件，其未提供文件，反向其他銀行申貸，經上訴人多次函催其至指定銀行辦理貸款，給予相當時間補正履約，仍堅持不願親洽辦理。被上訴人既非選擇較有利貸款條件銀行，又不願向指定銀行申辦貸款，違約事實明確，上訴人依契約第26條第3款解約合法等語。經查：

- 11 1.按契約第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，…。」（見原審審訴卷第25頁），依該條約定，被上訴人本得於可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，變更貸款銀行自行辦理貸款。上訴人雖於112年年2月13日寄發申辦貸款通知予被上訴人，通知被上訴人於112年2月28日繳交代收款20萬元及房貸資料（見原審訴字卷第85至89頁），及於112年3月3日寄發附表二編號1所示存證信函通知被上訴人已繳代收款20萬元，後續需辦理貸款316萬元及繳交交屋款10萬元，並請於7日內繳交貸款相關文件（見原審審訴卷第77至83頁），惟上訴人並未告知指定之貸款銀行為何銀行。又系爭契約並無關於上訴人指定何銀行辦理買方購屋貸款之記載，被上訴人既有權評估是否變更貸款銀行，被上訴人配偶112年3月9日以通訊軟體LINE詢問上訴人員工朱威儒：「請問一下貴司目前合作辦理貸款的銀行有那幾間」，朱威儒於112年3月10日回復：「您好，公股銀行及私人銀行都有配合」、「台銀 合庫 華南 台企」，嗣被上訴人配偶再詢問是否從上開銀行選擇一間配合，則未獲任何回應（見原審訴字卷第81頁），被上訴人因而於112

01 年3月14日以附表二編號2存證信函通知上訴人將指定由合庫
02 七賢分行辦理貸款作業，並已另將貸款相關貸款文件寄予上
03 訴人（見原審審訴卷第87至89頁、不爭執事項(九)），被上訴
04 人之配偶另於112年3月25日、3月27日、3月28日以LINE先後
05 詢問上訴人員工許書融：「華南是那間分行？承辦是那
06 位？」，然均未獲許書融任何回覆（見原審訴字卷第83
07 頁）。嗣上訴人雖於112年3月31日寄發存證信函通知被上訴
08 人於20日內至其指定銀行辦理貸款對保手續，然該信函內仍
09 未說明指定之銀行為何（見原審審訴卷第93至95頁），被上
10 訴人則於112年4月17日以附表二編號4存證信函回復其業經
11 合庫銀行七賢分行核貸，請上訴人辦理交屋作業（見原審審
12 訴卷第106頁），上訴人始於112年4月24日以附表二編號5存
13 證信函回復請被上訴人於7日內至華南銀行北高雄分行辦理
14 對保手續（見原審審訴卷第111至113頁）。依前開兩造往來
15 過程，可知上訴人於112年4月24日寄發存證信函前，未曾告
16 知被上訴人指定之貸款銀行為華南銀行北高雄分行，且上訴
17 人員工亦告知台銀、合庫、華南、台企等金融金構均為貸款
18 配合銀行，被上訴人因而前往合庫七賢分行申辦貸款，自非
19 能認可歸責於被上訴人。

- 20 2.又上訴人雖於112年4月24日以附表二編號5存證信函通知被
21 上訴人於7日內至華南銀行北高雄分行辦理對保手續，然被
22 上訴人復主張：其另接獲合庫九如分行來電，表示受上訴人
23 委託辦理系爭契約貸款，因上訴人先前寄予被上訴人之漢神
24 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
25 如分行，被上訴人乃再至上訴人指定之合庫九如分行辦理貸
26 款，亦經該行於112年4月20日核貸等語，並提出通話紀錄及
27 為據（見本院卷第93頁），依通話記錄來電顯示（Whoscal
28 1）為合庫九如分行，及參諸漢神棧多數承購戶均以合庫為
29 貸款銀行，有土地登記謄本可參（見本院限閱卷），堪認被
30 上訴人主張為真。被上訴人既分別112年4月7日、4月20日獲
31 合庫銀行七賢分行、九如分行核准貸款，有貸款申請簡便答

覆單可參（見原審審訴卷第107、117頁），上訴人雖否認核貸事實，惟該等答覆單均已記載被上訴人申請長期擔保放款額度316萬元授信案經同意按說明事項辦理等內容，被上訴人稱業經核貸自堪採信。是而，被上訴人依契約第15條既有權自行評估有利自身之貸款條件，變更貸款銀行，其業經合庫七賢分行、九如分行核准貸款，並以附表二編號4、6、7存證信函通知上訴人，復已提交貸款相關資料予上訴人，應無礙上訴人委任之地政士代辦地所有權移轉登記及抵押權設定登記，應認被上訴人已依該條約定辦理貸款申請手續完畢，上訴人猶辯稱被上訴人違約未至其指定銀行辦理貸款，要無可採。

- 3.上訴人雖辯以：建商指定貸款銀行貸款成數較高，通常為最優惠銀行，逕以被上訴人主張作為有利買方之貸款條件，洵屬無據，且被上訴人所提合庫貸款申請答覆單，該利率由1.935%升至2.063%，貸款金額及條件不同，非最低利率或最有利條件云云。惟契約第15條關於買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件，有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款之約定，並未就所謂「有利於買方之貸款條件」，為具體內容之限制，自應為有利於消費者之認定，由買方於利率較低或其自行評估相關貸款條件認為較為有利，可自行決定變更貸款之金融機構。又被上訴人提出合庫七賢分行112年4月7日賴政鉉案貸款申請簡便答覆單，利率記載為「按本行定儲指數月指標利率固定加碼年息0.469%（目前為年利率1.935%）」，合庫九如分行112年4月20日賴政鉉-貸款申請簡便答覆單，利率記載為「按定儲指數月指標利率加碼年息0.47%即以2.063%浮動計息」（見原審審訴卷第117頁），其利率固略有不同，然二者長期擔保放款金額均為316萬元，與契約第4條約定銀行貸款金額相符（見原審審訴卷第21頁），答覆單並均載明先行代償上訴人於華南銀行欠款（見原審審訴卷第107、117頁）；上訴人於本院提出華南銀行北高雄分行【漢神棧】建案-購屋貸款優惠專案，利率則為：

(1)首購：1.59% ($I+0.51\%$) 起，若符合本行其他優惠專案，利率1.56% ($i+0.48\%$) 起。(2)非首購：1.62% ($I+0.54\%$)，若符合本行其他優惠專案，利率1.59% ($i+0.51\%$) 起（見本院卷第87頁），可知華南銀行北高雄分行之貸款利率仍係以「 I （即定儲利率指數）加計固定加碼利率」為計算基準，且上該貸款優惠專案僅記載最低起算利率基準，尚難憑此認定華南銀行北高雄分行之貸款條件為最低利率或最有利於被上訴人，上訴人前揭所辯並非可取。

4.上訴人另辯稱：被上訴人所提原證11存證信函（附表二編號7）自承以於112年3月25日LINE詢問上訴人員工許書融，早知悉房貸指定銀行為華南銀行北高雄分行，且契約書附件十三記載信託專戶銀行為該銀行，其向合庫詢問房貸之答覆單亦記載本建案融資銀行為華南銀行（代償上訴人於華南銀行欠款），被上訴人可合理推知房貸指定銀行為華南銀行等語。然被上訴人本得洽詢其他銀行，有權另擇貸款條件有利之銀行為貸款銀行，如前所述，再觀諸附表二編號7存證信函，係記載被上訴人詢問許書融房貸貸款進度及送至哪間銀行辦理，許書融不確定的回覆華南吧，被上訴人配偶於112年3月27日、3月28日詢問許書融華南是哪間分行及承辦姓名，許書融均已讀不回應等內容（見原審審訴卷第123、125頁），被上訴人並未自承已知悉被上訴人指定之貸款銀行即為華南銀行北高雄分行，且系爭契約附件十三「價金信託說明」第1條僅記載：「…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2條記載：「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，而設立之專款專用帳戶…」之內容（見原審審訴卷第62頁），至多可認上訴人係以華南銀行北高雄分行作為信託專戶管理承購戶按期給付之房屋買賣價金，尚難以此逕認上訴人指定配合之貸款銀行即為華南

銀行銀行北高雄分行，又被上訴人所提合庫七賢分行、九如分行之貸款申請簡便答覆單雖記載「貸放同時代償賣方於華南銀行現欠」、「俟代償國聯土地開發（股）公司於華南銀行現欠…」等語，而可認上訴人融資銀行為華南銀行，然上訴人申辦營建融資之銀行，與嗣後承辦各承購戶之房屋貸款事宜仍屬二事，上訴人於本院亦陳明配合辦理房貸銀行有合庫、臺灣銀行、華南銀行等銀行（見本院卷第147頁），益證信託專戶銀行、融資銀行與辦理房貸銀行並非必然一致，上訴人執前詞抗辯，自無可採。

5.依上開說明，被上訴人已依系爭契約辦理相關貸款手續，上訴人以被上訴人未至其指定銀行辦理貸款，違反契約所定之付款條件及方式為由，主張依契約第26條第3項規定解除契約解除云云，自非有據。

(二)被上訴人得否請求上訴人將系爭房地移轉登記至其名下？

系爭契約第4條約定「房地總價合計395萬元。…。銀行貸款：316萬元」；第15條第3項約定：「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4項約定：「買方應於簽訂預售屋買賣契約書後，依賣方通知期限內，備齊產權移轉所需文件，並委由賣方統籌委託地政士辦理相關稅單及所有權移轉登記。」、同條第6項前段約定：「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。」（見原審審訴卷第20至21、26至27頁），亦即被上訴人為向銀行申辦貸款，必先取得系爭房地之所有權後，始得設定抵押以為擔保，上訴人雖辯稱若非其指定且信賴之銀行，絕不可能同意在被上訴人在付清價款前就先行過戶云云，然被上訴人本可自行評估後變更貸款銀行，且已將貸款相關文件交予上訴人，仍得依系爭契約由上訴人指定之地政士一併辦理移轉登記及抵押貸款

01 設定，上訴人此部分所辯，並無可採。依前開說明，本件於
02 系爭房地所有權移轉登記完成前，被上訴人實無可能辦理貸
03 款並據而將款項撥付上訴人，被上訴人既將合庫七賢分行、
04 九如分行核貸之事實通知上訴人，並已將貸款相關文件交予
05 上訴人，上訴人即應依契約第16條約定，統籌委託地政士辦
06 理系爭房地之所有權移轉登記，被上訴人主張上訴人違約，
07 請求其辦理所有權移轉登記，應予准許。

08 (三)被上訴人得否請求上訴人按日給付445元？

09 系爭契約第19條第1項第4款約定：「賣方應於領得使用執照
10 6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各
11 目義務：(四)賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行
12 交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利
13 息予買方。」（見原審審訴卷第28頁）。查上訴人已於111
14 年6月9日取得系爭房地之使用執照，為兩造所不爭執，依前
15 開約定，上訴人自領得使用執照後，應於6個月內即111年12
16 月8日前進行交屋，然上訴人違法解約，迄未為之，亦無可
17 能在期限內完成交屋，上訴人就被上訴人主張如有理由，則
18 其應按日給付445元、起始日為111年12月9日並無爭執（見
19 原審訴字卷第147頁、本院卷第74頁），是被上訴人請求上
20 訴人自111年12月9日起至通知被上訴人交付系爭房地之日
21 止，按日給付445元，應予准許。至上訴人抗辯其解約後無
22 遲延交屋責任，縱認契約未解除，被上訴人未交付全款價
23 額，上訴人主張同時履行抗辯而未移轉房屋所有權，自不必
24 給付遲延利息云云。惟上訴人不得解除系爭契約，經認定如
25 前，且系爭房地係待移轉所有權後，始得據以辦理貸款給付
26 價金，上訴人為同時履行抗辯係屬無據。

27 (四)上訴人所為同時履行抗辯，有無理由？

28 上訴人抗辯：被上訴人在付清房地價金326萬元前，上訴人
29 依契約第15條第3項、第5項、第19條第1項第3款（上訴理由
30 一狀誤載為第4款），主張同時履行抗辯權拒絕辦理移轉登
31 記等語。惟系爭契約第15條第3項約定：「買方承認本項貸

01 款為應繳房地價款之一部分，屬賣方應收款，並非尾款或交
02 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
03 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
04 定銀行帳戶…。」，第15條第5項約定：「買方在未全數繳
05 清約定貸款金額前或或未全數補足貸款不足額時，賣方得拒
06 絕辦理產權移轉登記於買方；…。」（見原審審訴卷第25至
07 26頁），然系爭房地係待移轉所有權後，始得辦理貸款繳納
08 契約第4條約定之銀行貸款316萬元，且被上訴人前經合庫核
09 貸，並交付貸款資料予上訴人，本件未辦理移轉登記以貸款
10 繳納房地價金，係可歸責於上訴人，上訴人執前詞抗辯，並
11 無可採。另契約第4條雖另有交屋款10萬元之約定（見原審
12 審訴卷第21頁），契約第19條第1項第3款並約定：「賣方應
13 於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙
14 方應履行下列各目義務：(三)買方繳清所有之應付未付款（含
15 交屋保留款）及完成一切交屋手續。」（見原審審訴卷第28
16 頁），本件並非請求交屋，無該條款適用，併此敘明。

17 八、綜上所述，被上訴人依系爭契約之約定，請求上訴人應將系
18 爭房地移轉登記為被上訴人所有，及上訴人應自111年12月9
19 日起至通知被上訴人交付系爭房地之日止，按日給付被上訴
20 人445元，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不
21 合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
22 應駁回上訴。

23 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
24 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

25 十、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

27 民事第三庭

28 審判長法 官 許明進

29 法 官 蔣志宗

30 法 官 周佳佩

31 以上正本證明與原本無異。

被上訴人如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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 114 年 1 月 7 日
書記官 蔡佳君

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表一：

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	苓洲	631	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	4312	高雄市○○區 ○○段000地號	鋼筋混凝土15層	高雄市○○區 ○○○路000號 4樓之3	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4352建號，面積2,034.86平方公尺，權利範圍1038/100,000。						

附表二：

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	上訴人	被上訴人	高雄站後郵局存證號碼000068號存證信函	上訴人表示已於112年2月13日寄發貸款通知予被上訴人，然尚未收到貸款相關文件。
2	112年3月14日	被上訴人	上訴人	鳳山一甲郵局存證號碼000022號存證信函	被上訴人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，被上訴人以此函提供貸款相關文件，並將依上訴人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	上訴人	被上訴人	高雄站後郵局存證號碼000083號存證信函	上訴人表示第二次通知被上訴人於函到20日內至上訴人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	被上訴人	上訴人	鳳山過埤郵局存證號碼000026號存證信函	被上訴人通知上訴人其向合庫七賢分行辦理之貸款已於112年4月7日核准，請上訴人於函到10日內辦理交屋。
5	112年4月24日	上訴人	被上訴人	高雄站後郵局存證號碼000099號存證信函	上訴人表示第三次通知，請被上訴人於函到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	被上訴人	上訴人	高雄中林子郵局存證號碼000012號存證信函	被上訴人回覆其已於112年4月21日至上訴人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，請於7日內辦理交屋。
7	112年5月3（原判決誤載為5月13日）	被上訴人	上訴人	高雄中林子郵局存證號碼000014號存證信函	被上訴人表示其配偶之前向上訴人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上訴人委託要被上訴人前往辦理貸款，被上訴人前往辦理後已於112年4月20日取得貸款

(續上頁)

01

					核准，請上訴人於函到3日內辦理交屋。
8	112年5月10日	上訴人	被上訴人	高雄站後郵局存證號碼000107號存證信函	上訴人稱因被上訴人未至上訴人指定銀行辦理貸款，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	上訴人	被上訴人	高雄站後郵局存證號碼000122號存證信函	上訴人稱因被上訴人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。