臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度重上字第132號

上　訴　人　黃怡通

訴訟代理人　林水城律師

　　余晉昌律師

被上訴人

000000000000000000

法定代理人　翁玉琳

訴訟代理人　羅閎逸律師

　　田永彬律師

上列當事人間請求確認買賣關係存在等事件，上訴人對於中華民國114年9月25日臺灣橋頭地方法院113年度重訴字第173號第一審判決提起上訴，本院於115年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

確認兩造於民國（下同）110年9月30日就坐落高雄市○○區○○段0○段0000地號土地（應有部分939/100,000）及其上同段5838建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○街00 號4樓）、地下4層平面式建造執照圖說編號第121號停車位之買賣關係存在。

被上訴人應於上訴人給付新台幣（下同）1,360萬元同時，將上開房地所有權移轉登記予上訴人指定之彭珈恩（身分證統一編號：Z000000000），並交付上開房地。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於110年9月30日向被上訴人購買坐落高雄市○○區○○段0○段0000地號土地（應有部分：939/100,000）及其上同段5838建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○街00號4樓）、地下4層平面式建造執照圖說編號第121號停車位1個（下合稱系爭房地），並簽立房屋、土地及車位預售買賣約書，約定契約總價為1,600萬元（下稱系爭契約），伊已繳納訂金10萬元、簽約金150萬元、工程期款80萬元。嗣被上訴人通知伊進行銀行對保，伊亦已配合辦理完

竣，並繳交代收款25萬元。又伊於113年3月15日指定其配偶即訴外人彭珈恩為系爭房地之登記名義人，而彭珈恩雖曾於同年4月16日向貸款銀行即中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中國信託銀行）表示系爭契約約定之銀行貸款1,280萬元（下稱系爭貸款）部分可能欲改以現金支付，但伊經與家人討論後，已於同月25日向中國信託銀行確定辦理貸款，並於同月30日通知被上訴人代銷人員確定辦理貸款，嗣中國信託銀行於113年5月間告知無額度可貸，乃中國信託銀行內部資金調度之問題，伊並無可歸責事由，被上訴人自不得以此主張解約。況系爭貸款約定於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後撥付，並未約定確定之履行期限，性質屬不確定期限之債務，而被上訴人於113年5月14日寄出「居采麓園繳款通知書」（下稱系爭通知書）通知伊於文到7日內給付系爭貸款，經伊於同月15日收受，須自同月22日起始負遲延責任，然被上訴人並未於同月22日後再次定相當期限催告，且伊已於同月30日將中國信託銀行已有額度核貸乙事通知被上訴人，伊並無遲延給付之情，則被上訴人於113年5月14、31日及同年6月17日直接寄發律師函，以伊遲延給付系爭貸款為由解除系爭契約，自不合法，不生解約之效力，伊應得請求被上訴人於伊給付剩餘買賣價款1,360萬元同時，將系爭房地所有權移轉登記予指定登記名義人彭珈恩，並將系爭房地交付予伊。為此依系爭契約及民法第348條規定提起本件訴訟，並聲明：㈠確認兩造於110年9月30日就系爭房地成立之系爭買賣關係存在。㈡被上訴人應於上訴人給付1,360萬元同時，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人指定之彭珈恩（身分證統一編號：Z000000000），並將系爭房地交付予上訴人。

二、被上訴人則以：伊於112年12月13日領得系爭房地之使用執照，並於113年1月9日通知上訴人辦理對保，經上訴人與彭珈恩於同年3月15日辦理對保後，中國信託銀行即於同年4月8日核貸，兩造並於同日進行初驗，而上訴人於初驗時所要

求改善之微小問題，伊均已完成，是上訴人本應如期使中國信託銀行撥付系爭貸款，以利代書完成過戶。詎上訴人竟於113年4月間無故阻止中國信託銀行撥款，違反系爭契約第19條約定，則上訴人依約應於對保後30日內即113年4月14日前以現金一次給付系爭貸款之金額。伊係至113年4月25日始知悉上訴人擅自終止貸款撥付之情事，旋即請代銷人員即訴外人陳佳儀詢問彭珈恩是否改以現金付款，皆未獲正面回應，迄至同月30日彭珈恩始回覆要貸款，但須重新對保審核、排隊撥款，因此所生遲延履約之結果自屬於系爭契約第18條第2項第3款所稱可歸責於買方之事由。 伊業已委託代銷人員陳佳儀於113年4月16、29、30日分別催告上訴人給付系爭貸款，並於同年5月14日寄發系爭通知書通知上訴人於文到7日內給付系爭貸款，經上訴人於同月15日收受，然上訴人仍未於同月22日前繳款，其違反系爭契約第18條1項、第19條約定擅自取消貸款，使貸款未如期撥付予伊，已陷可歸責於己之給付遲延，復未於113年5月22日前以現金或貸款繳納應付之系爭貸款，伊自得依系爭契約第25條第4項解除契約，並沒收15%已繳價金240萬元，而伊於113年5月23、31日及6月17日分別寄發律師函解除系爭契約，業經上訴人於同年5月24日、6月3日及18日收受，故系爭契約業已合法解除等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認兩造於110年9月30日就系爭房地成立之系爭買賣關係存在。㈢被上訴人應於上訴人給付1,360萬元同時，將系爭房地所有權移轉登記予上訴人指定之彭珈恩，並將系爭房地交付予上訴人。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠上訴人於110年9月30日向上訴人系爭房地，兩造並簽立系爭契約，約定契約總價為1,600萬元。

㈡上訴人已繳納系爭契約之訂金10萬元、簽約金150 萬元、工

程期款80萬元予被告。

㈢上訴人於113年3月15日指定彭珈恩為系爭房地之登記名義人。

㈣彭珈恩就本件不動產買賣相關事宜，有權代理上訴人為意思表示或受意思表示。

㈤被上訴人有於113年1月9日通知上訴人及彭珈恩辦理對保，經上訴人及彭珈恩辦理對保後，中國信託銀行於同年4月8日核貸。

㈥被上訴人之代銷人員陳佳儀於113年4月25日以LINE向彭珈恩詢問是否有選擇以現金付款，彭珈恩回稱「還在跟家人討論是否要付現金」等語。

㈦被上訴人於113年5月14日寄發系爭通知書，通知上訴人應於文到7 日內給付貸款金額，經上訴人於同月15日收受。

㈧被上訴人委請律師於113年5月23日寄發發文日期為113年5月14日之113年豐逸字第95號律師函解除系爭契約，經上訴人於113年5月24日收受。

㈨被上訴人委請律師於113年5月31日寄發113年豐逸字第97號律師函，經上訴人於113年6月3日收受。

㈩被上訴人委請律師於113年6月17日寄發113年豐逸字第110號律師函，經上訴人於113年6月18日收受。

五、本院之判斷：

㈠上訴人就系爭契約有無可歸責之違約事由？

被上訴人辯稱上訴人違反系爭契約第19條擅自取消系爭貸款，並阻止中國信託銀行依預定時程進行撥款，且違反系爭契約第18條第2款第3目之付款規定云云，經查：

1.證人即代書侯慧芳於原審證稱：上訴人之申貸金額1,280萬元業經中國信託銀行於4月中旬核准，其與銀行確認後在同月17日申報稅單，之後開始走過戶程序，因為要先辦理過戶才能撥款。被上訴人於同月24日完成繳稅，準備在隔日送地政過戶，其習慣在送過戶之前跟客戶再確認，遂於同月25日與中國信託銀行承辦人員何秋坪連絡，何秋坪

表示上訴人要取消貸款，改用現金購買系爭房地，其便沒有再繼續辦理過戶手續，因為要等被上訴人通知客戶何時給付全部現金才能辦理過戶，後來第二次聯絡何秋坪時，她說上訴人不知道什麼原因沒有要全部現金給付價金，要再申辦貸款，但當時中國信託銀行要等7月才有額度，113年5月29日何秋坪通知其上訴人第二次申貸，銀行同意在6月撥款1,280萬元，其於同日跟被上訴人聯絡，被上訴人說已經寄發存證信函給買方，買方沒有在規定期間內付款，所以沒有要其繼續走過戶的流程等語（原審重訴卷第207至208頁），而依113年4月25日侯慧芳與何秋坪之LINE對話紀錄，何秋坪確有向侯慧芳表示「核准1280，設定1536」、「預計何時撥款」、「不過她說要現金買」、「不貸款」等語（原審重訴卷第101頁），與侯慧芳所為證述大致相符。審酌證人侯慧芳係受被上訴人委託辦理過戶及抵押設定之專業地政人員，與兩造又無特殊利害關係，並無故為虛偽陳述之必要，其證詞應可採信。又被上訴人所屬代銷人員陳佳儀亦於同日詢問彭珈恩「想跟您確認銀行好像有說您後來選擇付現金，不貸款，是嗎」，彭珈恩則回以「還在跟家人討論是否要付現金～～」等語，此有陳佳儀與彭珈恩之LINE對話紀錄可佐（原審重訴卷第131頁、本院卷第73頁），是上訴人應確曾於113年4月25日之前先後向中國信託銀行承辦人員何秋坪、被上訴人代銷人員陳佳儀表示考慮不貸款而改以現金支付買賣價金之可能，應堪認定。

2.上訴人主張其從未向中國信託銀行取消系爭貸款，且已於113年4月30日向被上訴人確認要貸款，係被上訴人拒絕辦理過戶，故未能撥款等語，並以彭珈恩與陳佳儀之LINE對話紀錄為證（原審重訴卷第131頁），依該對話紀錄，陳佳儀於113年4月30日詢問彭珈恩「您要確認是否要貸款，不然代書無法作業，麻煩您了」，彭珈恩立即回覆「有確定要貸款了，也跟代書說了喔」等語（原審重訴卷第131

頁），而陳佳儀為被上訴人之代銷人員，並負責代表被上訴人與上訴人或彭珈恩聯繫，自屬被上訴人之履行輔助人而得代被上訴人受通知，是彭珈恩於對保後雖曾向行員、陳佳儀表示考慮不貸款而以現金給付，惟其後確已再於113年4月30日向被上訴人表示確定要貸款無誤。

3.又證人何秋坪證稱本件上訴人貸款申請係由其承辦，印象中是在113年4月16日核准貸款，銀行作業流程是核准之後等建設公司通知完成過戶才會辦理撥款，本件其於當日通知彭珈恩核貸時，彭珈恩有說她在考慮是否以現金支付，所以同月25日代書侯慧芳詢問其核貸進度，其有告知彭珈恩要用現金，但沒有說彭珈恩要取消整筆貸款，正常來說，住戶申貸完成，銀行不會取消原本的額度，核准後會保留3個月，3個月內隨時都可以撥款，超過3個月案件就自然失效，銀行要重新評估，若彭珈恩決定要用現金，銀行就不用撥款，所以其不會去催促詢問彭珈恩最後是否以現金支付，後來彭珈恩有說要貸款，所以其有幫彭珈恩上簽延長一次，總共6個月，本件彭珈恩只說要考慮用現金買，不是說要取消貸款額度，只要彭珈恩沒有取消額度，在頭3個月期間及延長的3個月期間內，銀行都是有額度的，彭珈恩確定要貸款後有一直主動問何時撥款，其說銀行核准的額度一直都在，只要過戶完成就可以撥款，但彭珈恩是何時說確定要貸款其真的不記得了等語（原審重訴卷第339至344頁），本院審酌證人何秋坪為系爭貸款之銀行承辦專員，其對相關過程自屬親自參與並知之甚詳，且其與兩造間並無特殊關係，應無故為不實證詞偏頗任一方之必要，且其證述亦與下述中國信託銀行函覆內容相符，自堪採信為真實，上訴人徒以何秋坪與上訴人間有利害關係否認其證詞之真實，尚屬無據。再原審向中國信託函詢彭珈恩申貸情形，經其於114年4月18日函稱「…二彭珈恩第一次申請貸款案按於113年4月8日核准後，該貸款可保留至113年10月間。三彭珈恩於113年4月8日貸款核准後，

確實曾於113年4月16日左右向何秋坪小姐表示可能與家人討論是否以現金給付買賣價款，之後，彭珈恩確實在113年4月30日之前，有再向何秋坪小姐表示與家人討論後，確定要辦理貸款」等語（原審重訴卷第271頁），並於114年5月14日再以「…二彭珈恩於本院第一次申請房貸案件，業於113/4/8核准。三該案借款人彭珈恩，於案件核准後，未完成擔保品過戶及設定抵押權，故案件處於核准但無法撥款的狀態。四本案核准後未完成擔保品過戶及設定抵押權，未完成撥款前的必要程序，無法撥款，並不僅是客戶通知不撥款。五本案並未取消第一次貸款，惟核准後遲未完成擔保品過戶及設定抵押權，直至案件超過可撥款時效」等語【（原審重訴卷第299頁），該行雖曾於114年2月20日函稱「彭珈恩第一次於113/03/15申辦並核准1280萬，該案核准後3個月未撥款，額度已取消並結案」等語（原審重訴卷第125頁），然嗣後既以本次函文更正，自應以本次函文為準】。則依證人何秋坪及中國信託銀行函覆結果，上訴人固曾於113年4月16日表示可能考慮以現金支付，但並未取消系爭貸款，其後業於同月30日前向中國信託銀行明確表示要貸款，故系爭貸款即經中國信託銀行予以保留，嗣係因尚未完成擔保品過戶及設定抵押權之程序，始未能撥款，應屬明確，上訴人主張本件係因被上訴人拒絕辦理過戶而未能撥款，應認有據。

4.被上訴人另以因上訴人向中國信託銀行表示要現金購屋，中國信託銀行即已將貸款額度收回，貸款並無保留，後來上訴人反悔要辦貸款，但銀行要7月才能再撥款，但被上訴人不同意延遲付款，此應屬可歸責上訴人之給付遲延云云，並以彭珈恩與何秋坪之LINE對話紀錄為證（本院卷第87頁）。觀之該部分對話內容，係何秋坪於113年4月25日表示「你本來說要現金買，額度就收回，現在公司水位滿，要重新送審核、排撥款～預計7月」等語，然此部分業經證人何秋坪證稱係因總行有存放款比例的限制，所以

每個月會預估下個月要撥款多少，再回報總行，彭珈恩在4月中說要用現金，所以銀行5月份預估時就不會把彭珈恩的部分列入撥款範圍，但這並不表示銀行不會撥款，只是銀行自己控制資金的措施，為了保險起見，其就跟彭珈恩說如果要貸款，要等到7月比較保險等語（原審重訴卷第343頁），故此部分期程係屬何秋坪於彭珈恩詢問時之個人評估意見，尚難遽認系爭貸款已遭中國信託銀行收回。又本院就貸款核准後申貸人可否要求暫緩撥款、期間為何、是否隨時可回復撥款等節再詢問中國信託銀行，亦據覆「…在款項正式撥出前，借款人隨時可指示要求暫緩撥款，意思表達方式不限書面或電話通知。核准額度原則上3個月內須完成撥款，若時效內未完成撥款，逾期之原核准內容作廢，若尚有需求須重新申請重新審核。在核准3個月有效期間內原核准額度不受影響且無順位之差異，只要借款人完成對保及抵押權設定程序，且交付已設定予本行之他項權利證明後，隨時可通知撥款」等語（本院卷第158頁），並無被上訴人所稱系爭貸款額度已遭收回，上訴人須重新申請，預計7月後始能撥款之情，其此部分所辯，仍屬無憑。

5.按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法第11條第2項定有明文。被上訴人另辯稱上訴人於113年3月15日對保後，依系爭契約第18條第1款最遲應於一個月內即同年4月14日前給付貸款，其屆期未給付即已構成違約云云，然觀之系爭契約第18條第1、2款係約定「買方應於賣方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方」、「前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：…㈢可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起30天（不得少於30天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額」等語（原審審重訴卷第25、31頁），其中第1款之「通知」固係針對賣方通知

買方辦理貸款，但第2款「買方應於接獲通知之日起30天」所指究係指買方接獲辦理貸款、完成對保或核貸之通知，則因契約文字未明確而顯有疑義，衡之一般申辦貸款之流程，對保後之審核進度係取決於金融機構之辦理速度，參以本件上訴人於113年3月15日完成對保後，中國信託銀行迄於同年4月8日始核准貸款，而承辦專員何秋坪則係於同月16日始通知彭珈恩，此經其證述如前（原審重訴卷第339頁），且上訴人於未受通知前，無從知悉是否核貸及核貸金額為若干，若將此部分期間之不利益均歸由買方承擔，實屬不公，故該款應解釋為「買方應於接獲核貸通知之日起30天」較為妥適。則依上開條文規定，系爭貸款若少於預定之1,280萬元時，上訴人應於113年4月16日接獲核貸通知之日起30日內即同年5月15日前一次給付差額，然本件中國信託銀行核貸金額即為1,280萬元，並未少於預定金額，且上訴人已於給付期限內之同年4月30日向中國信託銀行及被上訴人表示確定要貸款，自無該款所定「貸款金額少於預定貸款金額」之事由。是被上訴人以上訴人先違反系爭契約第19條之規定擅自終止中國信託銀行撥款，復未依系爭契約第18條第2款第3目之規定於同年4月14日前一次給付貸款而屬違約云云，均無可採。

㈡被上訴人解除系爭契約是否合法？

1.依系爭契約第25條第4款規定：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款15%（最高不得超過15%）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」等語（原審審重訴卷第33頁）。

2.被上訴人固以上訴人未於113年4月14日前給付系爭貸款，已違反系爭契約第18條第2款第3目關於付款之約定，經其代銷人員於113年4月16、29、30日及5月15、21日以LINE對話告知彭珈恩被上訴人不同意遲延付款，並經被上訴人於5月14日以系爭通知書催告上訴人給付，上訴人均拒絕

為之，故其自得於同年6月17日發函解除系爭契約云云，並以前揭陳佳儀與彭珈恩之對話紀錄、系爭通知書、律師函及其送達回執為證（原審審重訴卷第131至146頁），而上訴人則否認有遲延付款之違約情事。查系爭貸款業經中國信託銀行於113年4月8日核准，效期可保留至同年10月，而上訴人業於同月30日向中國信託銀行及被上訴人表明確定要辦理貸款，上訴人並無違反系爭契約第19條、第18條第2款第3目之規定，嗣因未完成擔保過戶及抵押權設定之程序，故中國信託銀行迄未撥款等節，業經本院認定如上。又關於系爭房地之所有權移轉義務，依系爭契約第14條第2、4款規定「房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後4個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記」、「賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：㈡提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方」（原審審重訴卷第28至29頁），而本件上訴人已開立與買賣價金1,360萬元同額之本票1紙交付被上訴人，有其所提本票收執書為憑（本院卷第185頁），且被上訴人自陳契稅與土地增值稅部分均已繳清，只要貸款確定即可辦理過戶等語(本院卷第207頁），是上訴人就被上訴人辦理系爭房地過戶及設定抵押權所需配合之協力義務，均已提出給付，亦無給付遲延之情事，被上訴人於113年4月16、29、30日及5月14、15、21日，以上訴人遲延給付貸款金額為由所為催告，或與事實不符，自非適法，其進而依系爭契約第25條之規定解除契約，亦屬無據。

㈢上訴人請求確認系爭契約有效及被上訴人依約履行，有無理由？

本件上訴人並未違反系爭契約第19條、第18條第2款第3目之規定，且業已完成被上訴人辦理系爭房地過戶及設定抵押權

所需之協力義務，並無何違反系爭契約付款約定之給付遲延情事，被上訴人逕依系爭契約第25條之規定解除買賣契約，並無理由，上訴人請求確認兩造間之系爭契約存在，自屬有據。又系爭契約既仍有效，則上訴人依民法第348條規定，請求於其給付買賣價金1,360萬元之同時，被上訴人應將系爭房地移轉登記予其所指定之彭珈恩，並交付系爭房地，亦有理由，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人解除系爭契約並不合法，上訴人請求確認系爭契約存在，並依民法第348條之規定，請求被上訴人於其給付1,360萬元之同時，將系爭房地移轉登記予彭珈恩，並交付系爭房地，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴判決，尚有未合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，即為有理由，應由本院將原判決廢棄，並改判如主文第2、3項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　30　　日

民事第一庭

審判長法　官　黃宏欽

法　官　劉傑民

法　官　謝雨真

以上正本證明與原本無異。

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　　115　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　林秀珍

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。