

臺灣南投地方法院民事判決

112年度訴字第487號

原告 蘇玉娟
訴訟代理人 張淵森律師
複代理人 廖煜堯律師
被告 順富鑫建設有限公司

法定代理人 康明遠
被告 廖小慧
共同

訴訟代理人 林咏芬律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，經本院於民國113年4月2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。

事實及理由

一、按訴狀送達可後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
基礎事實同一者、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項但書第2、3款定有明文。經
查：原告原起訴之備位聲明第1至3項為：(一)被告順富鑫建設
有限公司應給付原告新臺幣（下同）180萬0,662元，及自起
訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
息。(二)被告廖小慧應給付原告180萬0,662元，及自起訴狀繕
本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)
前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於給付範
圍內，免除其給付責任（見本院卷第12頁）。嗣於民國113
年3月5日當庭追加請求被告就逾期通知原告交屋之日數計算
之遲延利息6萬8,057元，聲明4至6項為：(四)被告順富鑫建設
有限公司應給付原告6萬8,057元，及自起訴狀繕本送達翌日
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)被告廖小慧

01 應給付原告6萬8,057元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
02 日止，按週年利率5%計算之利息。(六)前二項所命給付，如
03 任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內，免除其給付責
04 任（見本院卷第206頁）。原告前開聲明之變更，核屬基於
05 兩造間房屋買賣契約之同一基礎事實，揆諸前揭規定，尚無
06 不合，應予准許。

07 二、原告主張略以：

08 (一)原告於110年8月6日與被告順富鑫建設有限公司（下稱順富
09 鑫公司）及被告廖小慧簽訂「順富鑫澄玉房屋土地買賣合約
10 書」（下稱系爭契約），約定原告以總價款513萬元，向被
11 告購買「順富鑫澄玉公寓大廈2E」房地一戶（即坐落南投縣
12 ○○鎮○○段00地號土地及其上同段436建號建物，門牌號
13 碼：南投縣○○鎮○○路0○0號2樓之1，下稱系爭房地）。
14 嗣原告已於112年2月24日至臺灣銀行南投分行（下稱臺灣銀
15 行）辦理對保，至112年4月24日為止，已繳納一部分買賣價
16 金103萬1,162元。

17 (二)系爭房地由兩造約定於112年2月4日13時辦理驗收時，經原
18 告發現有客廳牆壁油漆有瑕疵，且浴廁窗框架歪斜、乾濕強
19 化玻璃一側無法與牆壁密合，以及主臥室衣櫥頂端未延伸齊
20 至天花板等情形，顯與樣品屋及傳單廣告不符，即要求被告
21 順富鑫公司進行修繕並約定112年2月28日再次驗收；但該日
22 原告檢視上次驗收發現之多項瑕疵仍未獲修繕，原告遂請求
23 陪同驗屋之台測工程檢驗有限公司（下稱台測公司）將瑕疵
24 問題記載於驗屋報告書，再次要求被告順富鑫公司確實完成
25 修繕並約定112年4月9日第三次驗收，等待修繕期間原告更
26 發現系爭房地之面積與系爭契約第3條所載之面積短少，惟
27 第三次驗收時，原告發現上二次所見瑕疵仍然存在，系爭房
28 地未能完成驗收，是系爭房地仍處於驗收階段，尚未進入交
29 屋階段。

30 (三)然而，被告於112年4月20日向原告寄發律師函催告原告應繳
31 交10萬1,162元，並配合辦理對保、過戶手續，逾期未履行

01 將依法解除系爭契約，再於同年月27日寄發台中福平里郵局
02 000304號存證信函通知原告解除系爭契約；原告亦以名間郵
03 局存證號碼000008號存證信函表明被告解除系爭契約不合
04 法，並提起消費爭議申訴。

05 (四)被告解除系爭契約無效，系爭契約仍繼續存在；原告向被告
06 為解除系爭契約，被告應返還原告已給付買賣價金及賠償原
07 告之損害：

08 1.原告已完成臺灣銀行房屋貸款之對保，向臺灣銀行提出抵押
09 權設定契約書，亦應被告通知繳納10萬1,162元，無被告所
10 稱有逾期辦理對保、貸款手續及配合辦理過戶之情形，實因
11 被告遲未完成系爭房地瑕疵修補工作，使驗屋程序延宕而未
12 能進入過戶及交屋階段及臺灣銀行房屋貸款無法核定，於此
13 情形，依系爭契約第18條第2項第3款約定，被告本應通知原
14 告以其他方式繳清買賣價款，卻以原告未繳款及辦理辦理對
15 保、貸款手續及配合辦理過戶為由逕自通知原告解除系爭契
16 約，故被告解除系爭契約之行為無效，系爭契約仍繼續存
17 在。

18 2.現由於系爭房地已由被告以612萬元另售予第三人，被告已
19 陷於給付不能，故原告寄發存證信函通知被告解除契約，並
20 以被告受領上開存證信函之112年10月12日為解除，系爭契
21 約既已解除，被告即應返還原告已繳納之價金103萬1,162
22 元。

23 3.另因系爭房地於原告解除系爭契約時，價值已有漲幅，故先
24 位請求被告賠償其另行將系爭房地出售之價差99萬元；又因
25 原告委託台測公司辦理系爭房地驗收而受有1萬0,500元之損
26 害，被告亦應賠償原告，與被告應返還原告已繳納之價金10
27 3萬1,162元合計被告應給付原告203萬1,662元。

28 4.倘上開賠償損害部分無理由，則備位請求被告賠償系爭房地
29 總價款15%之違約金76萬9,500元，與被告應返還原告已繳
30 納之價金103萬1,162元合計被告應給付原告180萬0,662元；
31 再因被告遲延通知原告交屋，日數達132日，故請求被告給

01 付遲延利息6萬8,057元。本件屬不真正連帶債務，倘被告其
02 中一人為給付，另一人即免其責任。

03 5.爰依民法第226條、第256條、第259條、第216條、系爭契約
04 第15條第1項第4款、第23條第1項、第25條第3項規定，提起
05 本訴等語。

06 (五)並聲明：

07 1.先位聲明：①被告順富鑫公司應給付原告203萬1,662元，及
08 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
09 之利息。②被告廖小慧應給付原告203萬1,662元，及自起訴
10 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
11 息。③前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於
12 給付範圍內，免除其給付責任。④原告願供擔保請准宣告假
13 執行。

14 2.備位聲明：①被告順富鑫公司應給付原告180萬0,662元，及
15 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
16 之利息。②被告廖小慧應給付原告180萬0,662元，及自起訴
17 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
18 息。③前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於
19 給付範圍內，免除其給付責任。④被告順富鑫公司應給付原
20 告6萬8,057元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
21 週年利率5%計算之利息。⑤被告廖小慧應給付原告6萬8,05
22 7元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
23 5%計算之利息。⑥前二項所命給付，如任一被告為給付
24 時，其他被告於給付範圍內，免除其給付責任。⑦原告願供
25 擔保請准宣告假執行。

26 三、被告答辯略以：

27 (一)關於原告請求返還已給付價金103萬1,162元，被告不爭執負
28 擔返還買賣價金之義務，請求此部分訴訟費用依民事訴訟法
29 第80條之規定，應由原告負擔。

30 (二)系爭契約已由被告於112年4月27日有效解除：

31 系爭契約第18條第1項第2款、第14條第4項第2款已約定申辦

01 系爭房地所有權移轉之期限為使用執照核發後4個月內，且
02 原告本應於接獲被告或承辦地政士通知日起7日內，提出辦
03 理所有權移轉登記及貸款有關文件、辦理各項貸款手續、繳
04 清各項稅費、預立各項取款或委託撥付文件及開立受款人為
05 被告及票面上註明禁止背書轉讓及記載擔保之債權金額及範
06 圍之本票予被告等義務，但因原告另洽臺灣銀行南投分行辦
07 理房屋貸款，被告需多次書面提醒原告履行上開義務，但原
08 告始終未通知被告其何時要至臺灣銀行辦理對保手續，直至
09 112年3月15日被告之代書聯絡臺灣銀行方得知原告於000年0
10 月間已完成對保手續，但因驗收未完成不同意被告取得抵押
11 權設定契約書等文件，被告即發函通知原告應知會臺灣銀行
12 同意被告取得抵押權設定契約書等文件，俾能完成貸款程
13 序，並應開立本票予被告以辦理過戶，並催告原告應盡速支
14 付客變追加款及代收款10萬1,162元，但原告仍繼續爭執上
15 開驗屋報告所載缺失項目，之後拒絕同意驗收，是原告所為
16 已屬給付遲延，經被告於112年4月20日通知後，仍未履行對
17 保、貸款手續及配合辦理系爭房地過戶手續之義務，已由被
18 告於112年4月27日有效解除系爭契約。而系爭房地之驗收與
19 否與辦理系爭房地所有權移轉登記之期限並無關聯，且原告
20 所指台測公司驗屋報告書所指缺失項目，僅為刮痕、污損、
21 收邊不良、填縫不良等外觀上問題，不足滅失或減少系爭房
22 屋之價值、通常效用或契約預定效用，均非民法所規定或系
23 爭契約所指瑕疵，僅為原告之無理要求，另系爭房地之坪數
24 面積，超過系爭契約所約定面積約1.19平方公尺，並無原告
25 所述短少問題；再因原告係另向臺灣銀行申請貸款，並未以
26 被告所指定之草屯鎮農會為貸款，且貸款金額410萬元等同
27 於預定貸款金額，而不適用系爭契約第18條第2項第3款所述
28 被告應通知原告以現金或即期支票繳清價款之約定，是原告
29 所述系爭房地未屆過戶期限，原告無遲延責任等等，均屬無
30 理。

31 (三)系爭契約既已解除，則原告主張因系爭房地陷於給付不能，

於112年10月12日解除系爭契約，先位請求給付系爭房地出售價差99萬元及台測公司驗收損害1萬0,500元，即因兩造間已無買賣關係存在而於法無據。又被告嗣後將系爭房地出售第三人之行為，因系爭契約已解除，並無契約所述一物數賣之瑕疵，及原告因驗收爭議阻撓權利移轉登記手續之辦理，致被告無法完成權利移轉登記手續而無法進行交屋，原告卻反指被告未通知交屋，則原告備位請求給付15%違約金76萬9,500元及未交屋之遲延利息6萬8,057元，亦不合法。

(四)倘原告請求系爭房地價差99萬元有理由，但此價差係因被告委託專業代銷公司進行廣告、行銷及與多位買方斡旋後之結果，必須支出廣告費、銷售佣金共30萬6,000元，故倘原告得請求此房地價金差額，亦應扣除被告上開成本支出；另如原告要在112年間出售系爭房地，而獲取99萬元買賣價差，需繳納45%之交易所得稅即44萬5,500元，是扣除上開被告成本支出及交易所得稅後，原告僅得請求23萬8,500元。

(五)另如原告請求違約金有理由，請求依民法第252條規定予以酌減等語。

(六)並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)原告於110年8月6日與被告順富鑫公司及被告廖小慧簽立系爭契約，約定原告以總價款513萬元向被告等購買系爭房地。

(二)原告於簽立系爭契約後，截至112年4月24日止已繳付共103萬1,162元，剩餘410萬元之價款則係向臺灣銀行南投分行申辦貸款，該行並於112年2月8日以南投營字第11200004981號函通知原告完成核貸。臺灣銀行南投分行並於112年8月1日以電子郵件向原告表示：「台端前於111年10月26日向本分行申請公教員工購屋置貸款（築巢優利貸）。本分行依徵審程序於111年12月21日核貸額度410萬元、借款期限30年，且經本行於112年1月13日及112年2月8日以電子郵件及公函通知台端來行辦理簽約對保等相關事宜，嗣台端於112年2月

01 24日來行辦理簽約對保在案」。

02 (三)被告順富鑫公司於111年12月5日以客戶通知函提醒原告將進
03 行驗屋，該函並表明：「通知貴戶與公司約定時間到澄玉進
04 行驗屋，當日驗收會開立修繕單，待修繕完成再安排貴戶進
05 行後續交屋流程」。

06 (四)被告於112年4月20日向原告寄發律師函，主旨為「催告台端
07 於函後五日內繳交新臺幣10萬1,182元，並配合辦理對保、
08 房地過戶手續，逾期未履行，將依法解除雙方間房地預定買
09 賣契約」，後於112年4月27日復以台中福平里郵局存證號碼
10 000304號存證信函解除澄玉建案之房地預定買賣契約書，解
11 約理由為：「蘇女士至112年4月26日止仍未配合辦理對保、
12 房地過戶手續，爰買方依法通知解除雙方間房地買賣契約」
13 並於同函提醒原告應以書面提供其銀行帳戶予被告以退還原
14 告已繳交之買賣價金。

15 (五)系爭房地已由被告於112年8月25日售予第三人，房地買賣之
16 交易總價為612萬元。

17 (六)原告於112年10月12日以台中民權路郵局營收股存證號碼001
18 933號存證信函通知被告違反系爭契約第23條之規定，爰依
19 系爭契約第25條之規定解除系爭契約。

20 五、兩造爭執事項：

21 【先位聲明部分】

22 (一)被告於112年4月27日以台中福平里郵局存證號碼000304號存
23 證信函解除系爭契約是否合法？

24 (二)原告於112年10月12日以台中民權路郵局營收股存證號碼001
25 933號存證信函通知被告違反系爭契約第23條之規定，爰依
26 系爭契約第25條之規定解除系爭契約，是否合法？

27 (三)原告以系爭房地已由被告售予第三人而陷於給付不能為由，
28 依民法第226條與第256條等規定解除系爭契約，並依同法第
29 259條之規定請求被告返還已繳納之價金共103萬1,162元，
30 有無理由？

31 (四)原告依民法第226條第1項與同法第216條之規定。請求被告

01 賠償其另行將系爭房地售予第三人之價差共99萬元，有無理
02 由？

03 (五)原告因委託台測公司進行驗屋，而支出驗屋費用1萬0,500
04 元，原告請求被告賠償該筆驗屋費用，有無理由？

05 【備位聲明部分】

06 (一)原告依系爭契約第23條第1項與第25條第2項之規定之約定，
07 解除系爭契約，並依約系爭契約第25條第3項請求被告返還
08 已繳納之價金共103萬1,162元，有無理由？

09 (二)原告依系爭契約第25條第3項之約定，請求被告賠償房地總
10 價款15%之達約金即76萬9,500元，有無理由？

11 (三)原告依系爭房地買賣契約第15條第1項第4款，向被告請求每
12 逾1日按已繳房地價款按10000分之5單利所計算之遲延利息
13 共6萬8,057元，有無理由？

14 六、本院之判斷：

15 (一)原告於110年8月6日與被告順富鑫公司及被告廖小慧簽立系
16 爭契約，約定原告以總價款513萬元向被告等購買系爭房
17 地。原告於簽立系爭契約後，截至112年4月24日止已繳付共
18 103萬1,162元，剩餘410萬元之價款則係向臺灣銀行南投分
19 行申辦貸款，該行並於112年2月8日以南投營字第112000049
20 81號函通知原告完成核貸。臺灣銀行南投分行並於112年8月
21 1日以電子郵件向原告表示：「台端前於111年10月26日向本
22 分行申請公教員工購屋置貸款（築巢優利貸）。本分行依
23 徵審程序於111年12月21日核貸額度410萬元、借款期限30
24 年，且經本行於112年1月13日及112年2月8日以電子郵件及
25 公函通知台端來行辦理簽約對保等相關事宜，嗣台端於112
26 年2月24日來行辦理簽約對保在案」。被告順富鑫公司於111
27 年12月5日以客戶通知函提醒原告將進行驗屋，該函並表
28 明：「通知貴戶與公司約定時間到澄玉進行驗屋，當日驗收
29 會開立修繕單，待修繕完成再安排貴戶進行後續交屋流
30 程」。被告於112年4月20日向原告寄發律師函，主旨為「催
31 告台端於函後五日內繳交新臺幣10萬1,182元，並配合辦理

對保、房地過戶手續，逾期未履行，將依法解除雙方間房地預定買賣契約」，後被告於112年4月27日復以台中福平里郵局存證號碼000304號存證信函解除澄玉建案之房地預定買賣契約書，解約理由為：「蘇女士至112年4月26日止仍未配合辦理對保、房地過戶手續，爰買方依法通知解除雙方間房地買賣契約」並於同函提醒原告應以書面提供其銀行帳戶予被告以退還已繳交之買賣價金等事實，為兩造所不爭執，堪信為真。

(二)被告於112年4月27日以台中福平里郵局存證號碼000304號存證信函解除系爭契約是否合法？

1.原告主張被告未完成瑕疵修繕前，仍處於驗收階段，未進入過戶及交屋階段，原告並無未於4個月內配合產權移轉登記，並無違反系爭契約第14條第2項之規定，被告則以前詞抗辯，經查：

①依系爭契約第14條第1項、第2項、第4項約定：「房地所有權移轉登記期限：一、土地所有權移轉登記：土地所有權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。二、房屋所有權移轉：房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月內文件申辦有關稅費及權利登記事宜，並於賣方通知交屋日前完成產權登記。…四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地所有權移轉登記：(一)依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。(二)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…。」。又依系爭契約第18條第1項第2款約定：「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，但買方需於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額直接撥付賣方」，由上

01 以觀，系爭契約之房地所有權移轉登記期限，應為使用執照
02 核發後4個月內為之，且辦理移轉登記時，買方應配合備妥
03 相關文件，以利買方貸款及金融機構撥付貸款予賣方，故如
04 未於期限內履行或未遵期提供相關貸款文件或同意撥付貸
05 款，即屬遲延給付。

06 ②被告順富鑫公司取得使用執照日期為111年12月2日（本院卷
07 第101頁、第221頁），而被告順富鑫公司於112年4月20日向
08 原告寄發律師函，主旨為「催告台端於函後五日內繳交新臺
09 幣10萬1,182元，並配合辦理對保、房地過戶手續，逾期未
10 履行，將依法解除雙方間房地預定買賣契約」（下稱系爭被
11 告律師函），為兩造所不爭執，依系爭被告律師函說明一(二)
12 2.所載：「辦理對保義務：依系爭契約第18條第一款(二)『應
13 為第18條第1項第2款』之約定『買方可得較低利率或有利於
14 買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，但買方
15 需於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承
16 貸金融機構同意將約定貸款金額直接撥付賣方。』」，可認
17 被告已將原告應依系爭契約第18條第1項第2款之約定辦妥對
18 保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額直接撥付賣
19 方之給付義務通知原告，原告固主張已辦妥對保手續，然依
20 系爭契約第18條第1項第2款約定，對保後，仍須由金融機構
21 同意將約定貸款金額直接撥付賣方。另依第18條第1項第1款
22 約定：「買方委託賣方統一向金融機構辦理貸款時，買方應
23 依金融機構之規定辦理對保及抵押權設定用印等相關手續及
24 簽妥交付各項領款單、取款條或轉帳委託書予賣方，如有印
25 信證件不全，須依金融機構通知期限內補正，否則視同逾期
26 不繳款之違約論處之」，此為賣方指定統一金融機構辦理貸
27 款時之程序。而如買方選擇非賣方指定之貸款金融機構，承
28 貸金融機構將貸款金額撥付予賣方前，亦須先備妥所有權移
29 轉登記、貸款及抵押權設定有關文件等事宜後，始得撥付款
30 項，乃屬當然。被告已分別於112年2月8日以電子郵件、112
31 年2月13日以信函，分別函覆原告並提醒原告：「代書辦理

過戶前，買方需辦理之各項貸款手續為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，這部分代書會於貴住戶對保時到場一併辦理」，有上開電子郵件、信函可參（見本院卷第183頁、第185頁）；於112年3月15日以信函回覆原告並備註：「今日查詢台銀辦理進度--貴戶已完成貸款設定文件，但須貴戶知會台銀，方能通知承辦代書取台銀設定文件，以及貴戶需開立本票予賣方，請貴戶聯絡台銀及代書（洪○○地政士事務所聯絡電話：0935-*****)辦理上述事宜，以利完成貸款程序」，有上開信函可佐（見本院卷第189頁）；於112年3月31日以信函回覆原告並提醒原告：「所有權移轉登記時間為使用執照核發後4個月內備妥文件聲請有關稅費及權利移轉登記事宜」，亦有該函附卷可參（見本院卷第178頁），均堪信為真，可認被告已告知原告應配合辦理對保、撥貸及提供辦理貸款相關文件。原告雖於112年2月24日完成對保，並經臺灣銀行核貸，惟仍未提供辦理產權移轉登記、抵押權設定等文件，致無法完成撥貸予被告之程序。被告並於112年4月20日以系爭被告律師函催告原告履行對保義務（包含上開所述「並由承貸金融機構同意將約定貸款金額直接撥付賣方」之內容，即系爭契約第18條第1項第2款之約定）、配合辦理過戶義務：「…土地及房屋應於使用執照核發後四個月內申辦所有權移轉登記，…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。…第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各項手續需要，須由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提供…。」（即系爭契約第14條第1項、第2項、第4項、第5項之約定，見本院卷第110頁），惟原告收受上開催告後，於112年4月25日委由觀心聯

01 合法律事務所以112年度心彥民催字第112041號針對上開函
02 文函覆被告：「二(四)、…本人前提出公正第三人台測工程檢
03 驗有限公司之驗屋報告書予順富鑫公司，此為順富鑫公司所
04 明知，然雙方就驗屋部分並未完成，台測工程檢驗有限公司
05 之驗屋報告書所載之房屋瑕疵是否均已修繕完成，猶未可
06 知，則順富鑫公司並未履行系爭契約第15條第1項第2目所約
07 定之義務，本人自得為同時履行抗辯，並無給付遲延之
08 情…。」、「二(八)、本人特為請貴大律師函告順富鑫公司，
09 於函到5日內與本人聯繫瑕疵修補情形及驗屋事宜，並與本
10 人約定非上班日進行驗屋，於驗屋完成後，本人必定遵期辦
11 理過戶及撥貸手續。」（見本院卷第194頁、第196頁，下稱
12 系爭原告存證信函），仍未履行配合辦理貸款及提供辦理移
13 轉登記相關文件，被告再於同年4月27日以存證信函為解除
14 系爭契約之意思表示，於法即無不合。

15 ③再由系爭原告存證信函內容觀之，原告似以瑕疵修補及驗屋
16 未完成，行使同時履行抗辯拒絕辦理過戶及撥貸手續。然瑕
17 疵或瑕疵之修補費用實與產權移轉登記無涉，且原告提出之
18 台測公司驗屋報告書上所載瑕疵，多為刮痕、污損、收邊不
19 良、填縫不良等瑕疵，非不可補正或修補。則依系爭契約第
20 13條約定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設
21 備及領得使用執照並接通自來水、電力，通知買方進行初驗
22 手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕
23 疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買賣雙方協
24 議，買方於自備款部分保留壹拾萬元作為交屋款，經雙方複
25 驗合格後支付。」以觀，原告未能舉證其修繕費用與原告未
26 同意撥貸予被告之貸款相當，則原告自不能以系爭房地有瑕
27 疵未修補，即拒絕辦理過戶或不提供辦理過戶、貸款所需文
28 件。

29 ④又依系爭契約第14條第2項約定：「房屋所有權之移轉，應
30 於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移
31 轉登記事宜，並於賣方通知交屋日前完成產權登記。」，可

01 知移轉產權登記乃是交屋前完成，交屋為兩造買賣房地之最後
02 階段，驗收後有瑕疵，除已有構成解約事由之重大瑕疵，
03 買方僅得以兩造約定之10萬元作為保留款，於複驗合格後支
04 付。如複驗不合格，買方自得拒絕支付保留款，自不待言。
05 故即認複驗不合格，買方除上述10萬元交屋保留款外，僅得
06 請求賣方修補瑕疵或依民法及其他有關法令主張權利，系爭
07 契約第23條第2項即有明文，故即認複驗不合格，除原告能
08 舉證其瑕疵修復費用已達可行使同時履行抗辯之程度，雙方
09 仍有依系爭契約第14條約定配合辦理產權移轉登記及依第18
10 條第1項第2款配合銀行辦妥對保手續，並由承貸金融機構同
11 意將約定貸款金額直接撥付予被告之義務，並無原告主張之
12 完成「驗收階段」始能進入「交屋階段」，在交屋日未確定
13 之前，並無產權登記期限之問題。故原告主張未進入交屋階
14 段，而無逾期辦理過戶之違約，要非可採。

15 ⑤原告雖主張並無「未同意台銀通知承辦代書得取得台銀設定
16 文件」等語，然從原告回覆之系爭原告存證信函內容可知，
17 原告主張「於驗屋完成後，本人必定遵期辦理過戶補提撥貸
18 手續」，已明確主張待驗屋完成後必會配合。參以臺灣銀行
19 回覆原告之電子郵件內容記載：「經本行於112.1.13及112.
20 2.8以電子郵件及公函通知台端來行辦理簽約對保等相關事
21 宜，台端於112.2.24來行辦理簽約對保。惟後續不動產過
22 戶、抵押權設定均未能辦理，遲未能完成撥貸程序…」（見
23 本院卷第131頁）。已足認定原告未同意臺灣銀行通知承辦
24 代書得取得臺灣銀行設定文件，否則臺灣銀行既已核貸，若
25 非原告不同意，被告應可自臺灣銀行取得相關過戶文件及抵
26 押權文件辦理過戶及撥貸手續，更何況被告已多次通知原告
27 應提出相關文件以辦理移轉登記及撥貸事宜，已如上述，則
28 原告縱無「未同意台銀通知承辦代書得取得台銀設定文
29 件」，亦不足免除其依契約負有提供上開文件之義務。

30 2.至於原告主張縱使原告有未依約定辦理對保及核貸事宜（假
31 設語氣），被告未依系爭契約第18條第2項第3款通知原告以

現金或即期支票繳清，仍不得解約等語，然查：依系爭契約第18條第2項約定：「前款由賣方洽定辦理貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理」、同項第3款約定：「如可歸責於買方或買方債信不足（如買方未能提出貸款銀行所需之資料、使用票據紀錄不良、其他貸款已逾期未繳本息，其他不動產遭查封…等），買方應於接獲賣方通知之日起三十日內一次以現金或即期支票向賣方繳清經賣方同意分期給付其差額」，可知上開約定係以買方因個人因素或債信不佳等情形而獲銀行較低額之貸款時之處理方式，與本件原告未能提供辦理所有權移轉登記資料、辦理抵押權文件，致無法辦理過戶、貸款核撥之情形，有所不同，原告上開主張，即無可採。

3.從而，原告未於4個月期限內配合提供辦理所有權移轉登記及提供辦理貸款有關文件而未能於使用執照核發後4個月內就系爭房地辦理過戶及致臺灣銀行未能將約定貸款金額直接撥付被告，已違反兩造系爭契約第14條第1項、第2項、第4項第2款、第5項、第18條第1項第2款等約定，經被告催告後仍未履行，被告自得依民法第254條之規定解除契約。

(三)系爭契約經被告於112年4月27日合法解除，已如上述。本件被告順富鑫公司取得使用執照之日期為111年12月2日，亦如前述，則被告順富鑫公司自111年12月2日起至112年4月27日解除契約，前後共計僅4個月又25日，顯未逾6個月，則原告備位聲明主張原告違反系爭契約第15條第1項第4款之契約條款，未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，逾期通知原告交屋共132日，而請求遲延利息6萬8,057元，亦屬無據。

(四)至被告雖抗辯已收取之系爭契約價金103萬1,162元有民事訴訟法第80條之適用等語（見本院卷第163頁），惟原告先位聲明及備位聲明均主張解除契約返還價金103萬1,162元之原因事實，而原告112年10月12日向被告為解除系爭契約之意思表示，與被告主張112年4月27日為解除系爭契約意思表示

之解除契約返還價金不同，故非本案訴訟標的，自無從為認諾（見本院卷第261頁）。被告上開抗辯，實為被告對於112年4月27日合法解除系爭契約，對原告負有103萬1,162元之價金返還義務，並不爭執（見本院卷第163頁），從而，自無被告抗辯民事訴訟法第80條之適用，附此敘明。

(五)準此，被告既於112年4月27日解除系爭契約，則原告主張系爭契約因標的已由原告售予第三人而陷於給付不能，爰依民法第226條、第256條之規定解除系爭契約，先位聲明主張依民法259條規定請求被告順富鑫公司返還買賣價金103萬1,162元及依民法第226條第1項、第216條之規定請求被告順富鑫公司將系爭房地出售第三人之價差99萬元之消極損害及驗屋費用1萬0,500元之損害，合計203萬1,662元；及依民法259條、第226條第1項、第216條等規定，請求被告廖小慧應給付原告203萬1,662元。備位聲明主張依民法第259條規定請求被告順富鑫公司返還買賣價金103萬1,162元及依系爭契約第23條第1項、第25條第3項之約定，請求被告順富鑫公司應賠償系爭房地總價15%之違約金即76萬9,500元，合計180萬0,662元，及依系爭契約第15條第1項第4款、第25條第3項之約定請求被告順富鑫公司應給付遲延利息6萬8,057元；及依民法第259條、系爭契約第23條第1項、第25條第3項請求被告廖小慧應給付原告180萬0,662元，及依系爭契約第15條第1項第4款、第25條第3項之約定請求被告廖小慧應給付遲延利息6萬8,057元，均屬無據。被告既已於112年4月27日合法解除系爭契約，則兩造其餘爭點，即毋庸再予審認，附此敘明。

七、綜上所述，系爭契約已於112年4月27日為被告合法解除。從而，原告先位聲明請求依解約後回復原狀及因被告給付不能應負損害賠償之法律關係，請求被告順富鑫公司應給付原告203萬1,662元、請求被告廖小慧應給付原告203萬1,662元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，上開所命給付，如有任一被告為給付，其餘被告於

該給付範圍內，免為給付之義務，均無理由，不應准許；備位聲明請求依系爭契約第15條第1項第4款、第25條第3項及解約後回復原狀之法律關係，請求被告順富鑫公司應給付原告180萬0,662元、6萬8,057元；請求被告廖小慧應給付原告180萬0,662元、6萬8,057元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，上開所命給付，如有任一被告為給付，其餘被告於該給付範圍內，免為給付之義務，亦均無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，亦應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述，附此敘明。

九、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 9 日
民事第一庭 法 官 蔡志明

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 5 月 10 日
書記官 張雅筑