

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第796號

原告 林裕凱
訴訟代理人 莊國偉律師
 盧姿羽律師
複代理人 許書瑤律師
被告 晉騏建築股份有限公司

法定代理人 黃意倩

被告 蔡宛靜
 楊毅鳳
 曾塏晴

共同
訴訟代理人 陳塘偉律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，經本院於民國115年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於110年3月20日與被告晉騏建築股份有限公司（下稱晉騏公司）及被告蔡宛靜、楊毅鳳、曾塏晴（以下合稱蔡宛靜等3人）分別簽訂「仁愛康橋」房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書（以下分別稱系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，合稱系爭契約），購買如附表所示新北市○○區○○段000地號土地上「仁愛康橋」預售屋建案（下稱系爭建案）之第A棟6樓房屋及地下3層、編號12號機械式汽車停車位及前述房屋、停車位之土地持分（下稱系爭不動產），總價金1,230萬元。原告已依約按期給付訂金、簽約金、開

01 工款、三期工程期款及預收代辦費計253萬5,314元，且交付
02 票面金額933萬元之本票作為價金擔保。

03 (二)系爭不動產於113年3月12日取得使用執照，同年4月17日晉
04 騏公司告知首次產權登記已完成，原告依指示辦理驗屋作
05 業，詎晉騏公司突於同年5月23日寄發存證信函（隨函檢附
06 繳款通知書），以原告未提供簽署辦理貸款所需文件為由，
07 要求於7日內一次繳清全部未繳價款，否則依違約罰則辦理
08 等語。然此舉已違反系爭土地買賣契約第21條第8項及系爭
09 房屋買賣契約第30條第12項通知辦理事項需以書面掛號寄送
10 之約定，亦與系爭房屋買賣契約第19條第3項第1款及系爭土
11 地買賣契約第9條第3項第1款「買方應於賣方通知辦理貸款
12 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
13 貸款金額撥付賣方」之約定不符。

14 (三)原告於收受上開存證信函當日即告知晉騏公司將於翌日完成
15 與彰化商業銀行（下稱彰化銀行）之對保，晉騏公司亦表示
16 完成對保便可忽略該存證信函，嗣原告於113年5月24日完成
17 對保，並通知被告指定之代書至彰化銀行領取對保完成之貸
18 款書面資料及系爭不動產設定登記所需文件，但被告指定之
19 代書遲至同年5月31日方前往彰化銀行領取相關文件，惟被
20 告並未辦理系爭不動產移轉及抵押權設定登記，反於同年6
21 月28日將設定登記所需文件退回彰化銀行。晉騏公司另於同
22 年6月15日發函指稱原告未依約及存證信函繳納價款，主張
23 解除契約並請求損害賠償。又系爭房屋買賣契約附件（八）
24 代辦貸款委託書第8條後段有關「買方自辦貸款須依系爭房
25 屋買賣契約第19條約定辦理，其未付款（付款明細表中之金
26 融貸款）買方應於使用執照核准後30日內，以現金或開立以
27 銀行為發票人之票據一次付清，否則即視為違約。」之約
28 定，客觀上顯無實現之可能，係加重消費者即原告之義務，
29 且有顯失公平之情形，應屬無效，故被告無從要求原告以現
30 金一次繳交未撥款之貸款。

31 (四)另原告已履行買方義務，被告應依約於113年3月12日使用執

01 照核發後4個月內備妥文件辦理土地、房屋及停車位所有權
02 移轉登記及抵押權設定登記，但被告至履行期限即113年7月
03 12日止，仍未辦妥相關手續；被告逾期未履行，自113年9月
04 13日起應負遲延責任，此遲延利息之定性，係屬因被告履約
05 逾期所生之違約金，自113年9月13日起依原告已繳價款萬分
06 之5單利計算遲延利息，截至民事起訴狀送達之日即113年11
07 月14日止計63天，應給付違約金7萬4,025元（計算式：235
08 萬元×萬分之5×63天＝7萬4,025元）；又被告未履約之情事
09 仍持續發生，應給付之違約金應自113年11月15日起計算至
10 實際交付系爭不動產之日止，按日依已繳價款萬分之5單利
11 計算，即按日給付1,175元（計算式：235萬元×萬分之5＝1,
12 175元）。

13 (五)綜上，爰依買賣契約之法律關係及民法348條規定，提起本
14 件訴訟，並聲明：1.晉騏公司應將如附表所示之建物所有權
15 移轉登記予原告，蔡宛靜等3人應移轉登記如附表所示之土
16 地所有權予原告。2.晉騏公司應將如附表所示之建物交付予
17 原告。3.被告應給付原告7萬4,025元，及自起訴狀繕本送達
18 被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨
19 自113年11月15日起至交付如附表所示之建物之日止，按日
20 給付原告1,175元。如其中一被告已為給付，其餘被告於其
21 給付範圍內免給付義務。4.原告願供擔保，請准宣告假執
22 行。

23 二、被告則以：

24 (一)被告以LINE及電話通知原告辦理貸款，均已生通知效力：

25 1.系爭契約雖約定雙方就徵詢、洽商或通知事項以書面掛號郵
26 寄為之，然此僅在於保全契約履行過程所生事實之證據，非
27 作為意思表示生效之要件，故縱未完全踐行書面方式，亦不
28 影響法律關係之成立與效力。

29 2.晉騏公司於112年8月15日已依約通知原告辦理銀行貸款對
30 保，原告選擇自行向彰化銀行新林口分行辦理貸款，且於11
31 2年9月28日完成對保，晉騏公司嗣於113年4月29日、4月30

01 日及5月22日以LINE及電話多次通知原告辦理後續貸款事
02 宜，原告亦以LINE回覆「收到 謝謝」，足認相關通知均已
03 送達原告，已生貸款通知之意思表示送達之效力，自不因是
04 否有無依書面通知而失其效力。

05 3.況系爭契約及附件已明文如自行辦理金融機構貸款，應於被
06 告通知期限內辦妥貸款，逾期即依不辦貸款規定以現金給
07 付，晉騏公司遂依約寄發存證信函催告，原告置之不理，反
08 稱未收受書面通知，顯係掩飾其違約不給付剩餘買賣價金之
09 責任，顯無理由。

10 (二)被告已合法解除系爭契約：

11 1.依系爭土地買賣契約第9條第3項、第9條第1項第1款、第17
12 條第5項，系爭房屋買賣契約第19條第3項、第19條第1項第1
13 款、第26條第6項，暨附件（八）代辦貸款委託書第8條等約
14 定，均明定原告如選擇自行辦理金融機構貸款，應於被告通
15 知期限內辦妥貸款，逾期即依不辦貸款規定以現金繳交，否
16 則即係不按照契約約定之日期付款，原告經被告催告後仍不
17 履行時，被告自得解除買賣契約。

18 2.晉騏公司依約於112年8月15日通知原告辦理銀行貸款對保，
19 原告選擇自行向彰化銀行新林口分行辦理貸款，並於112年9
20 月28日勾選完成對保手續，晉騏公司於113年3月12日取得使
21 用執照，並於113年4月29日通知原告辦理後續貸款及過戶事
22 宜，然原告並未依約提供辦理貸款所需相關文件，彰化銀行
23 新林口分行亦未將約定貸款金額撥付予被告。晉騏公司於11
24 3年5月22日以電話第3次催告未獲回應，遂依系爭房屋買賣
25 契約附件（八）代辦貸款委託書第8條規定，請求原告應於
26 使用執照核准後30日內（即113年4月11日前）應以現金一次
27 繳交，原告無正當理由不辦理銀行貸款，晉騏公司於113年5
28 月23日寄送存證信函，催告原告於7日內一次繳清剩餘價
29 款。原告逾期仍未履行，被告遂於113年6月14日委請律師發
30 函解除契約，並於同年6月15日送達生效，系爭契約關係已
31 合法解除，兩造間已無買賣契約關係存在。

01 3.原告主張其已於113年5月24日完成對保，指摘被告遲未辦理
02 系爭房地移轉及設定登記云云，然如前所述，原告已逾期辦
03 理自辦彰化銀行貸款，依約應比照不辦貸款方式，以現金或
04 即期支票一次給付剩餘買賣價金，原告提出已完成對保，不
05 符契約約定之給付方式，遑論彰化銀行從未撥款予晉騏公
06 司，被告亦未同意原告再以貸款方式給付剩餘買賣價金。復
07 以原告113年7月間得供擔保提存626萬4,000元聲請查封系爭
08 不動產，卻拒不清償剩餘買賣價款，顯係惡意不為給付。

09 4.從而，原告無正當理由遲延給付剩餘買賣價金，被告已合法
10 解除買賣契約，雙方間已不存在買賣契約關係。

11 (三)原告請求被告移轉系爭不動產所有權、給付遲延違約金，均
12 無理由：

13 1.被告已於113年6月15日合法解除系爭契約，兩造間契約關係
14 既已消滅，原告自不得再依已失效之契約關係，請求辦理系
15 爭不動產所有權移轉登記或給付遲延違約金。

16 2.縱不論解除契約之適法性，依系爭房屋買賣契約第15條第3
17 項第1款及第16條第1項約定，所有權移轉登記及交屋相關義
18 務，係以原告繳清買賣價款並完成交屋手續為前提，惟原告
19 迄今尚未給付系爭不動產剩餘價款，契約亦未賦予其於未履
20 行付款義務前，即得請求移轉登記或主張交屋遲延違約金之
21 權利，原告復未提出任何免除給付義務而仍得主張前開請求
22 之法律或契約依據；另原告與蔡宛靜等3人間並未就遲延違
23 約金另有約定，是其依買賣契約及相關規定所為請求，均屬
24 無據，不應准許。

25 (四)綜上，原告之訴顯無理由，應予駁回，並聲明：原告之訴均
26 駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、兩造不爭執之事項（見本院卷一第453至454頁）：

28 (一)原告於110年3月20日與晉騏公司簽訂系爭房屋買賣契約，與
29 蔡宛靜等3人簽訂系爭土地買賣契約，約定原告以1,230萬
30 元，向被告購買系爭不動產。

31 (二)原告已依系爭契約之約定，按期給付訂金、簽約金、開工

01 款、三期工程款共計235萬元，及預收代辦費等款項共計18
02 萬5,341元，尚餘銀行貸款共計933萬元、交屋款62萬元、客
03 變款4萬3,934元尚未給付。

04 (三)晉麒公司於112年8月15日寄發仁愛康橋對保作業通知書予原
05 告，原告簽回附件三貸款銀行勾選單（見本院卷一第281
06 頁），並勾選自洽貸款，貸款銀行為彰化銀行新林口分行，
07 對保日期為112年9月28日，聯絡窗口為程栩薇。

08 (四)原告於112年9月28日前往對保作業通知書指定地點，晉麒公
09 司當日備妥「房屋貸款撥款委託書」（見本院卷一第441
10 頁）供原告簽署，且原告於同日開立本票1紙（見本院卷一
11 第187頁）予晉麒公司。

12 (五)系爭建案於113年3月12日取得使用執照；晉麒公司於113年4
13 月17日以通訊軟體LINE傳送系爭建案驗屋作業通知書予原
14 告；系爭建案於113年4月29日完成產權登記。

15 (六)晉麒公司於113年4月29日以通訊軟體LINE傳送「您好：首次
16 產權登記已完成，請通知貸款銀行辦理後續貸款事宜。另本
17 公司通知寶住戶，將於近期開始進行過戶事項，請查照」訊
18 息予原告，原告回覆「收到謝謝」（見本院卷一第283
19 頁）；晉麒公司於產權登記後未曾以書面掛號方式通知原告
20 辦理貸款。

21 (七)晉麒公司於113年5月23日寄發存證信函及繳款通知書予原
22 告，請原告於7日內一次繳清全部未繳價款總計999萬3,934
23 元，原告於113年5月24日收執（見本院卷一第295至299
24 頁）。

25 (八)晉麒公司於113年6月14日寄發律師函（下稱系爭律師函）予
26 原告解除系爭不動產預定買賣契約，原告於113年6月15日收
27 執（見本院卷一第301至305頁）。

28 四、本院得心證之理由：

29 原告主張其已履行買方義務，被告卻遲未履行賣方義務為
30 由，請求移轉系爭不動產所有權及給付遲延違約金等情，為
31 被告否認，並以前詞置辯，本件爭點為：(一)晉麒公司於113

01 年4月29日以LINE傳送辦理後續貸款之訊息予原告，是否生
02 通知送達之效力？(二)被告是否於113年6月15日合法解除系爭
03 契約？(三)原告請求被告移轉系爭不動產所有權登記、實際交
04 付系爭不動產及給付遲延違約金及利息，有無理由？茲論述
05 如下：

06 (一)晉麒公司於113年4月29日以LINE傳送辦理後續貸款之訊息予
07 原告，已生通知送達之效力：

08 1.按企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或
09 提供服務為營業者；定型化契約條款，指企業經營者為與多
10 數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；
11 定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契
12 約內容之全部或一部而訂立之契約。消費者保護法（下稱消
13 保法）第2條第2、7、9款分別定有明文。查系爭房屋買賣契
14 約第25條約定：「本約房屋之土地持分預定買賣契約與本約
15 應同時簽署，且此二契約互為不可分之一部分，具有連帶關
16 係，倘本約或該契約二者之一有『無效』或『解除』等各項
17 失效事由，則另一契約亦同其效力。」（見本院卷一第111
18 頁）；系爭土地買賣契約第16條亦約定：「本約土地之預定
19 買賣房屋契約與本約應同時簽署，且此二契約互為不可分之
20 一部分，具有連帶關係，倘本約或該契約二者之一有『無
21 效』或『解除』等各項失效事由，則另一契約亦同其效
22 力。」（見本院卷一第144頁）。依上開約定，原告與晉麒
23 公司簽署之系爭房屋買賣契約，以及其與蔡宛靜等3人簽訂
24 之系爭土地買賣契約，二契約為聯立契約，從消費者之角度
25 觀之，原告與被告所簽之二契約應為一體，不能割裂視之，
26 以免消費者因企業將原本可單一成立之定型化契約，分拆成
27 二個契約而蒙受不利益，應先敘明。

28 2.次按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解
29 釋，消保法第11條第2項定有明文。又解釋意思表示，應探
30 求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條亦有
31 明文；另解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘

01 泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別
02 事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院114
03 年度台上字第1401號民事判決意旨參照）。查系爭房屋買賣
04 契約第30條第12項及系爭土地買賣契約第21條第8項均約
05 定：「買賣雙方相互所為之徵詢、洽商或通知辦理事項均以
06 書面按本合約書所載之住址掛號郵寄為之，如有變更地址，
07 雙方應即時以書面掛號通知對方更正，如對方拒收或無法送
08 達而致退回者，均以郵局第一次投遞日視為送達日期。」

09 （見本院卷一第112、145頁），觀其用語文義，係單純約定
10 「向對方徵詢、洽商或通知辦理事項之聯絡方法」，且由該
11 等條款之全文內容可知，無非係強調該書面應送達之「地
12 址」為何，以及若投遞不成功則應依循何種處理方式，此
13 外，上開約定並無「若未以書面為徵詢或通知之意思表示，
14 即不生效力」之文義，足認該等約定之「書面」，並非通知
15 有效與否之唯一成立要件，該等約定之真意僅係在避免兩造
16 間舉證困難，以及確立應送達之地址。是以，若有足夠事證
17 可認被告確實通知原告，縱無上開約定所稱之「書面」，亦
18 生通知送達之效力。

19 3.經查，被告於113年4月29日以LINE傳送「您好：首次產權登
20 記已完成，請通知貸款銀行辦理後續貸款事宜。另本公司通
21 知寶住戶，將於近期開始進行過戶事項，請查照。」訊息予
22 原告，原告回覆稱「收到 謝謝」，此有上開訊息擷圖在卷
23 可稽（見本院卷一第283頁），且為兩造所不爭執。依上開
24 文字，被告已透過LINE清楚向原告傳達系爭建案產權登記已
25 完成，請原告通知貸款銀行辦理後續貸款事宜之意思表示，
26 且此為原告所清楚瞭解，依前段說明，已發生通知送達之效
27 力，堪以認定。

28 4.至於原告雖提出臺灣高等法院（下稱臺高院）107年度上更
29 二字第79號，臺灣士林地方法院（下稱士院）104年度再易
30 字第10號、106年度訴字第932號等民事判決，主張本件被告
31 應以書面郵件掛號通知原告，方生通知送達之效力云云，然

01 查臺高院107年度上更二字第79號及士院104年度再易字第10
02 號判決之事實，該等判決當事人雙方契約文字均有「應」以
03 書面送達之約定（見本院卷一第347、355頁），此與本件契
04 約所約定之文字並無「應」字有明顯不同。而士院106年度
05 訴字第932號判決之事實，則係該案被告已依契約約定以書
06 面寄送原告留存之地址，縱使該案原告辯稱沒有收到，依契
07 約約定亦生送達之效力，此與本件被告直接以LINE傳送通
08 知，原告回覆稱「收到」之事實亦不相同。是以，原告所引
09 之實務見解均與本件情形不同，無從比附援引，本院無從以
10 此為原告有利之認定，併予敘明。

11 (二)被告已於113年6月15日合法解除系爭契約：

12 1.系爭房屋買賣契約第19條第3項第1款、系爭土地買賣契約第
13 9條第3項第1款均約定：「若買方可得較低利率或有利於買
14 方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理
15 貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方
16 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
17 同意將約定貸款金額撥付賣方。」（見本院卷一第109、142
18 頁）；系爭房屋買賣契約第19條第3項第3款、系爭土地買賣
19 契約第9條第3項第3款均約定：「買方於簽立本約同時已充
20 分審閱確認本約定內容，並同意於賣方通知期限內，辦妥貸
21 款，逾期即應比照本條第一項不辦貸款規定辦理。」（見本
22 院卷一第109、143頁）；系爭房屋買賣契約第19條第1項第1
23 款、系爭土地買賣契約第9條第1項第1款均約定：「一、不
24 辦貸款或減少貸款：（一）買方不辦理金融機構貸款或於申
25 辦貸款過程中欲減少貸款金額者，應於收到賣方繳款通知或
26 通知辦理所有權移轉用印時，將不辦理金融機構貸款或減少
27 貸款之金額百分之五十以現金或即期支票繳交，並同時預立
28 另百分之五十之商業本票，交賣方收執，作為賣方取得買方
29 貸款金額之擔保。」（見本院卷一第108頁、第141至142
30 頁）。是依上開約定，可知買方即原告應於賣方即被告通知
31 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

01 將約定貸款金額撥付賣方，如逾期應比照不辦貸款規定辦
02 理，即於收到賣方繳款通知時，將貸款之金額50%以現金或
03 即期支票繳交，並同時預立另50%之商業本票交賣方收執。

04 2.經查，晉騏公司通知原告，如自洽貸款，應於112年9月23日
05 前通知承貸之金融行庫，並於通知對保日起20日內辦妥對保
06 手續（112年10月15日前完成對保並確認額度），並於產權
07 移轉完成時撥付全額款項予晉騏公司；而原告選擇自洽貸
08 款，並回覆於112年9月28日上午9時30分對保，且已告知被
09 告貸款銀行為彰化銀行新林口分行，連絡窗口姓名為「程栩
10 薇」，此有對保作業通知書、貸款銀行勾選單及預售屋貸款
11 異動確認書等件在卷可查（見本院卷一第277至281頁、卷二
12 第229至230頁）；而依彰化銀行新林口分行辦理貸款之規
13 定，係於不動產完成建物所有權狀第一次登記後，始進行房
14 屋貸款之核貸及對保，此有彰化銀行新林口分行114年11月1
15 3日彰新林字第11400165號函在卷可稽（見本院卷二第61
16 頁）；另被告於113年4月29日因產權登記已完成，以LINE通
17 知原告，請原告通知貸款銀行辦理後續貸款事宜，此部分通
18 知業已合法生效，已如前述。綜合前揭事證，可知原告於11
19 2年9月28日即與彰化銀行開啟對保及貸款程序，只是當時礙
20 於系爭建案尚未完成產權登記所以未能完成，此情亦為被告
21 所明知，所以被告於113年4月29日產權登記完成後，才會再
22 次通知原告辦理後續貸款事宜，而依兩造前揭約定，原告至
23 遲應於20日內即113年5月20日前（113年5月19日雖為末日，
24 惟該日為星期日，依民法第122條規定應以次日代之），辦
25 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
26 方，然原告卻遲於113年5月24日才完成對保手續（見本院卷
27 一第289頁、卷二第61頁），是原告已逾越兩造約定之20日
28 期限，至為明確。此時被告即可依系爭房屋買賣契約第19條
29 第1項第1款、系爭土地買賣契約第9條第1項第1款之約定，
30 通知原告繳款。

31 3.按催告乃債權人請求給付之意思通知，為催告時無須具備使

01 其發生遲延效力之效果意思，是為準法律行為，其應僅表示
02 特定債權，請求債務人給付之意思為已足，無須表明其確定
03 之金額或數量。倘催告之內容與債之標的有關，縱催告之金
04 額或數量，較債務本旨應為之給付為多者，其催告在債務本
05 旨範圍內，亦仍然發生其效力（最高法院96年度台上字第17
06 1號民事判決意旨參照）。查被告於113年5月23日寄發存證
07 信函及繳款通知書予原告，請原告於7日內一次繳清全部未
08 繳價款總計999萬3,934元，原告於113年5月24日收執，此有
09 上開存證信函、繳款通知書及回執等件附卷可查（見本院卷
10 一第295至299頁），核其催告內容為：「本公司已於113年0
11 4月29日通知台端辦理房屋貸款事宜，然台端於113年05月23
12 日仍無法提供簽署辦理貸款所需文件，使賣方無法如期取得
13 全部貸款。依『仁愛康橋』房屋預定買賣契約書第十九條第
14 三項第一款及第三款及『仁愛康橋』土地預定買賣契約書第
15 九條第三項第一款及第三款約定，逾期即應比照不辦貸款規
16 定辦理，是以請買方於於賣方通知7日內，一次繳清全部未
17 繳價款，否則依本約違約罰則辦理。」（見本院卷一第296
18 頁），依上開內容可知，被告係依系爭房屋買賣契約第19條
19 第3項第1、3款、系爭土地買賣契約第9條第3項第1、3款約
20 定，向原告請求付款，然依系爭房屋買賣契約第19條第1項
21 第1款及系爭土地買賣契約第9條第1項第1款之約定，買方即
22 原告應履行之義務為「於收到賣方繳款通知時，將貸款之金
23 額50%以現金或即期支票繳交，並同時預立另50%之商業本
24 票交賣方收執」，被告雖誤引系爭房屋買賣契約附件（八）
25 第8條後段約定文字，要求原告一次付清（本院卷一第120頁
26 參照），惟依首揭說明，被告已定相當期間催告原告履行，
27 該催告在債務本旨範圍內，仍然發生其效力，是原告仍應依
28 系爭契約前揭約定，於113年5月31日前先繳交貸款之金額5
29 0%，並同時預立另50%之商業本票交被告，然原告並未依
30 系爭契約約定或被告催告內容履行，故原告顯已陷入給付遲
31 延之情形，堪以認定。

01 4.依系爭房屋買賣契約第26條第4項及系爭土地買賣契約第17
02 條第3項約定：「買方違反有關『付款條件及方式』之約定
03 者，賣方得沒收依房屋（土地）總價款百分之十五計算之金
04 額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，
05 買賣雙方並得解除本契約。」（見本院卷一第111、144
06 頁），查原告已陷於給付遲延，業如前述，是被告以原告並
07 未依約定繳清系爭不動產價款為由，於113年6月14日寄發存
08 證信函及律師函通知原告解除系爭契約，並於113年6月15日
09 送達原告，此有上開存證信函、律師函及回執在卷可考（見
10 本院卷一第301至305頁），是原告與被告間就系爭不動產之
11 買賣契約已於該日合法解除，堪以認定。

12 5.至於原告另主張其曾於收到催告繳款之存證信函時，詢問被
13 告應如何處理，被告告知其不用理會等語，似表示兩造願意
14 繼續履行系爭契約，然此為被告所否認，而原告就此並無提
15 出任何事證，本院無從認定原告此部分主張為真。原告又主
16 張被告於其通知對保完成後，有指派地政士於前往彰化銀行
17 新林口分行領取相關貸款資料，嗣後卻又將貸款資料退回彰
18 化銀行等情，有彰化銀行新林口分行114年11月13日彰新林
19 字第11400165號函及所附影像檔案照片在卷可佐（見本院卷
20 二第61至77頁），應堪信為真實。然被告取回貸款資料之時
21 點為113年5月31日（函文誤植為114年），此時原告已經違
22 反被告通知20日內對保及同意撥款之約定，並經被告催告繳
23 款，而被告嗣於同年6月14日再發出解除契約之意思表示，
24 並於同年6月28日退回貸款資料，是從上開時序觀察，被告
25 或有猶豫是否繼續履行系爭契約，然被告既未曾明確同意繼
26 續履行系爭契約，或表示要拋棄其解除系爭契約之權利，則
27 本院即無從為此認定，從而，被告解除系爭契約仍為合法有
28 效。原告復主張系爭房屋買賣契約附件（八）代辦貸款委託
29 書第8條後段約定為無效約定云云，然被告催告之本旨係依
30 系爭契約之約定，並非依上開附件，已如前述；況上開附件
31 有關「買方應於使用執照核准後30日內付清款項」約定之內

01 容，亦可見於系爭房屋買賣契約第9條第2項約定及預售屋買
02 賣定型化契約應記載及不得記載事項第9條2項，難認有原告
03 主張客觀無法實現，加重消費者義務，顯失公平等無效之情
04 形，併予敘明。

05 (三)依上所論，被告既已於113年6月15日合法解除系爭契約，則
06 原告請求被告移轉系爭不動產所有權登記，並實際交付系爭
07 不動產，另請求被告給付遲延履約之違約金及利息，即無所
08 依，而無理由。

09 五、綜上所述，原告依買賣契約之法律關係及民法348條規定，
10 請求被告移轉系爭不動產之所有權予原告，請求晉騏公司應
11 將如附表所示之建物交付予原告，以及被告應給付原告遲延
12 違約金及利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
13 回，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
15 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
16 列，附此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

19 民事第六庭 法官 陳宏璋

20 以上正本證明與原本無異。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

24 書記官 張韶安

25 附表：

26

土地標示	土地坐落				土地面積 (平方公尺)	目前登記 所有權人	權利範圍
	鄉鎮 市區	段	地號	使用 分區			
	林口 區	行政 段	387	(空 白)	587.77	蔡宛靜 楊毅鳳 曾塏晴	100000分之4133

(續上頁)

01

建物 標示	建號	建物門牌	建物面積 (平方公尺)	目前所有 權人	權利範圍
	3118	新北市○○區○ ○路○段000號6 樓	84.82	晉騏建築 股份有限 公司	全部1分之1
	共有部分：行政段3124建號，1,648.7平方公尺，權利範圍： 100000分之4259				
備註	已登記者以地政機關登記簿登載之面積為準				