

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度消字第5號

原告即反訴

被告 陳冠玲

訴訟代理人 黃浩章律師

複代理人 詹汶灃律師

被告即反訴

原告 京茂建設股份有限公司

法定代理人 鄭秀勳

訴訟代理人 徐國楨律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國111年1月3日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將如附表所載之土地及建物所有權分別移轉登記予原告。

二、被告應自民國110年4月25日至實際交屋日止按日給付原告新台幣壹仟零壹拾貳元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、反訴原告之訴駁回。

六、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

按「被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴」、「反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之」，民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。此所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的

之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。換言之，為本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與為反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或為本訴標的之法律關係發生之原因，與為反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係(最高法院98年度台抗字第1005號裁定意旨參照)。經查，原告主張兩造間簽訂有房地預定買賣契約書，由原告向被告買受系爭如附表所示之土地、建物及停車位(下稱：系爭房地)，並已依約繳付除交屋保留款外之各期款項，且辦妥銀行貸款、對保手續，詎被告竟認原告就其催促辦理貸款均置之不理，原告辦理貸款超過時間，主張解除兩造間系爭房地買賣契約，顯不合法，為此依據兩造間簽訂系爭房地預定買賣契約書(下稱：系爭契約)，起訴請求被告應將系爭房地所有權移轉登記予原告，及自民國110年4月25日至實際交屋日止按日給付原告新台幣(下同)1,157元，另應自110年4月25日至實際交屋日止按月給付原告給付遲延之損害賠償22,000元，嗣被告即反訴原告於言詞辯論終結前提起反訴，請求確認兩造間之預定買賣契約書已因反訴被告故意遲不辦理銀行貸款手續，經反訴原告解除契約而不存在(詳本院卷二第411頁至第419頁)，經核本、反訴均屬同種訴訟程序，且反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法均相牽連，參酌前揭說明，反訴原告提起本件反訴，應予准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：

- (一)原告於108年1月20日與被告就系爭房地簽訂系爭契約，約定買賣總價為12,803,800元。原告於簽約後即分別於108年1月20日、108年1月28日、108年1月31日繳付訂金100,000元、簽約款1,183,800元、第1至11期之房屋工程款704,

000元，並受領被告所開立之收據一紙。嗣後原告即依照系爭契約第7條及附件四規定，分別於108年4月12日、108年5月9日、108年6月2日、108年8月16日、109年1月1日、109年3月18日、109年7月27日、109年9月6日、109年11月4日給付第12期至第20期之房屋工程款各64,000元，並於109年10月14日應被告要求給付暫收款269,255元及109年11月25日預收管理費20,000元，至今原告已繳付2,853,055元。又就系爭契約附件四所列交屋保留款之部分，則因被告違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13點「雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」規定以定型化契約強制降低交屋保留款，遭消費者申訴，故於109年11月23日兩造協議將本件交屋保留款變更為640,000元，被告公司當場退回原告540,000元，並議定該交屋保留款640,000元將於交屋後再行繳付。而就系爭契約附件四所示銀行貸款10,140,000元部分，原告已於110年4月9日中午即在被告未依系爭契約第9條「通知」原告辦理銀行貸款前，主動向華南銀行辦理銀行貸款及對保手續，並由華南銀行通知被告，僅待被告依約辦理房地產權過戶與抵押權設定後華南銀行即可撥款。詎料被告竟於110年4月13日以「京茂建設股份有限公司繳款催告通知書」稱原告尚未繳納交屋款11,040,000元，要求原告在七日內給付，然當時原告已依約繳納2,313,055元（扣除退還交屋保留款之540,000元），且已向華南銀行辦妥10,140,000元銀行貸款及對保手續，僅剩交屋保留款640,000元應於驗收完成交屋時方給付，原告不明為何被告聲稱其未繳付交屋款11,040,000元？待原告以電話向華南銀行詢問時，才知曉華南銀行明明已告知被告，原告已辦妥貸款與對保手續一情，然被告卻遲未依約辦理系爭房地移轉過戶手續與抵押權設定登

01 記，致華南銀行無法進行撥款。是原告方以潭子頭家厝郵
02 局存證號碼000070號存證信函回覆被告請其儘速辦理系爭
03 房地之過戶手續，向華南銀行辦妥抵押權設定以便後續撥
04 款作業，並盡快進行驗屋手續。未料，被告又以竹北嘉豐
05 郵局存證號碼第000151號存證信函稱因辦理貸款時間過
06 久，故其欲逕行解約並沒收款項。然原告從未收到被告要
07 求辦理銀行貸款之通知，且已於110年4月9日辦妥銀行貸
08 款與對保手續，並簽署撥款委託書交付華南銀行供其進行
09 後續撥款之作業，只要被告委任之趙康翔代書辦妥系爭房
10 地過戶與抵押權設定後，華南銀行即會進行後續撥款作
11 業，何來被告所謂超過時間甚久？原告不服遂向新竹市政
12 府提起消費申訴案件之調解，惟於調解時被告即便面臨消
13 費者保護官指責，仍堅持己見主張解約，原告為維護權
14 益，不得已提起本件訴訟，請求被告應將系爭房地移轉過
15 戶至原告名下，並通知驗屋及交屋。

16 (二)又本件預售屋買賣之流程參照系爭契約應係由賣方於完成
17 主建物、附屬建物及必要設施後，取得使用執照，並完成
18 系爭房地所有權移轉登記手續後，再行通知買方進行驗
19 收，如有瑕疵應於交屋前修繕完成後經原告確認後方得進
20 行交屋手續，並給付交屋保留款，此有系爭契約第17條第
21 一項第1款所明定。經查，本件被告並未依照系爭契約進
22 行系爭房地之所有權移轉手續，即於109年12月18日通知
23 原告進行驗屋，惟驗收時有諸多瑕疵應予修繕，遂於110
24 年2月27日進行第二次驗收，然驗收時前次指出之瑕疵仍
25 有部分未進行修繕，是兩造於110年4月9日再次進行第三
26 次驗收，惟該第三次驗屋仍有瑕疵未修繕完成，此有被告
27 開立之房屋工程驗收單為證。故本件因系爭房地之瑕疵尚
28 未修繕完成，驗收尚未完工，參酌系爭契約第14條與預售
29 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第13點、消費者
30 保護法第17條第1項等規定，原告自無義務在瑕疵修繕完
31 成前給付交屋保留款640,000元與被告，被告自不得以原

告尚未給付交屋保留款640,000元為由主張依據系爭契約第24條第4款解除系爭契約並沒收房地總價款百分之十五之違約金。

(三)再者，「賣方如未於領得使用執照六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。」，系爭契約第17條第1項第3款定有明文。經查，本件被告已於109年10月24日取得使用執照，故應在110年4月25日前通知買方進行交屋，惟查本件被告於110年4月25日前根本未將系爭房地移轉過戶予原告，也尚未完成驗收程序，是被告不僅未完成交屋通知前之手續，且也至今尚未通知交屋，原告自得依系爭契約第17條第1項第3款規定按日請求依原告已繳房地價款2,313,055元萬分之五單利計算遲延利息1,157元（計算式：2,313,055*5/10,000=1,156.5，四捨五入）。另因被告至今仍未將系爭房地移轉過戶予原告，亦未完成交屋，致使原告無法如期搬入系爭房地居住，仍應在外租屋，每月需額外支出房屋租金22,000元，是原告應得依據民法第231條第1項規定請求因被告給付自110年4月25日至實際交屋日止按月給付22,000元之遲延給付所生損害。

(四)並聲明：

- 1、被告應將如附表所載之土地及建物所有權分別移轉登記予原告。
- 2、被告應自110年4月25日至實際交屋日止按日給付原告1,157元。
- 3、被告應自110年4月25日至實際交屋日止按月給付原告22,000元。

二、被告則以：

(一)依兩造間房地預定買賣契約書第九條第二項、第三項、第四項約定：「買方應於賣方通知辦理貸款日起20日內，至指定地點辦理銀行貸款、對保等手續（含開立撥款委託書及合約貸款期款等額之商業本票交予賣方，本票於交屋時

返還買方；上述本票之開立，貸款或不貸款者皆需），以利產權移轉登記。另買方如於賣方通知對保二十日內怠於協辦貸款手續，經賣方催辦而仍置之不理時，視同買方不辦貸款，買方則同意以不辦貸款方式處理……」、「買方若自覓銀行貸款，應於賣方通知對保20日內完成自覓銀行貸款申請及對保作業…並需開立與合約貸款期款等額之商業本票，及自覓銀行所開具之撥款委託書、銀行取款條、存摺交付賣方…。若未能於20日內完成銀行貸款申請及對保作業視同買方不辦貸款…」、「買方如無須辦理貸款或減少貸款金額者，其原擬貸款金額或減少貸款金額應於賣方辦理產權移轉登記前，一次以現金或即期支票至賣方通知之指定處繳清…。查被告自系爭房地於109年10月24日取得使用執照起，至110年1月間止，即曾多次通知原告儘速辦理銀行貸款，且被告本件建案預售期間購買之客戶60餘戶多已於109年年底，至遲於110年2、3月間辦畢房屋移轉過戶交屋手續，因貸款程序約於過戶前一個月完成，故前開60餘戶均在110年2月間以前完成貸款程序，惟獨原告故意遲不辦理，而於被告通知辦理銀行貸款數月後，仍未完成貸款對保手續，因原告已超過上開契約約定之20日，則應視為原告不辦貸款，依前開規定，被告要求原告一次自行繳清價款，於法並無不合，惟原告仍不為所動，亦未開立與合約貸款期款等額即期支票或一次以現金繳足價款，被告始於110年4月13日正式以繳款催告通知書通知原告於七日內一次繳清款項，否則解除契約並沒收相關價金。然原告卻於110年4月29日始發存證信函稱其已至華南銀行辦理貸款云云，惟因原告辦理貸款的時間已超過上開約定之20日，本應被視為原告不辦理貸款，依前揭契約約定，原告自應一次以現金或即期支票至賣方通知之指定處繳清，被告當無再接受原告以貸款給付系爭房地價金之方式履約。

(二)又依系爭契約書第24條第4項約定：「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百分之15計算之金額。但該收沒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」，本件原告因違反有關『付款條件及方式』之規定，被告已以110年4月13日信函向原告催促7日內一次現金繳清，原告置之不理，被告再以竹北嘉豐郵局第151號存證信函對原告為解除契約之意思表示，自屬有據。故系爭契約既經被告合法解除，原告依系爭契約請求被告將系爭房地移轉登記予原告所有，並無理由。

(三)再者，兩造間系爭契約第17條第1項第2款約定：「．．．交屋時雙方應履行下列各項義務：．．．(二)買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)即完成一切交屋手續。」，按被告前已多次通知原告交屋，且被告於110年4月13日繳款通知書亦有再度通知原告進行交屋，是被告並無違反系爭契約所約定應於使用執照取得後六個月內通知買方進行交屋之義務，反觀原告並未繳清相關款項，根本無法請求交屋，是原告主張被告遲延通知交屋，而依兩造間系爭買賣契約第17條第1項第3款約定，按已繳納房地價款萬分之五計算遲延利息云云，自非可採。遑論原告所繳納之房地價款僅2,023,800元，原告主張已繳納之房地價款為2,313,055元，並以此計算遲延利息，亦非可採。另系爭契約既經被告於110年5月5日以竹北嘉豐郵局第151號存證信函對於原告為解除契約之意思表示，被告交屋予原告之義務已不復存在。且原告所提之房屋租賃契約並未記載租賃標的物，顯與正常租賃契約書有異，並係訴外人王守瑋於110年4月25日最後通知交屋期限之前一個半月之110年3月1日簽訂，顯見該份房屋租賃契約並非原告因被告未於110年4月25日最後通知交屋期限交屋予原告而簽訂，是以原告以此主張受有房屋租金損害云云，亦屬無據。

(四)並聲明：

1、原告之訴駁回。

01 2、被告如受不利判決願供擔保，請准予宣告免為假執行。

02 三、本件不爭執之事項：

03 (一)原告前與被告簽訂「京茂River one」房地預定買賣契約
04 書，購買系爭B棟4樓房地一戶，契約總價1,280萬3,800
05 元，迄至109年11月25日止，原告及配偶王守瑋共給付被
06 告契約價款202萬3,800元，及具有代收代付性質之暫收款
07 269,255元、管理基金2萬元，尚有交屋保留款64萬及房地
08 價款1,014萬元未付。

09 (二)系爭房地已於109年10月24日建築完成取得使用執照，並
10 於109年12月24日辦理建物第一次登記。

11 (三)原告及配偶王守瑋於110年1月18日有向華南銀行申請系爭
12 房地貸款1,014萬元，並於110年4月9日完成對保事宜。

13 (四)被告前於110年4月13日催告原告於函到後3日內辦理完成
14 繳納交屋款1,104萬元並辦理交屋手續。

15 (五)被告前於110年5月5日以竹北嘉豐郵局第151號存證信函向
16 原告為解除契約之意思表示。

17 四、本件爭點：

18 (一)被告主張系爭房地預定買賣契約因原告未完成貸款對保手
19 續，繳納房地價金1,014萬元予被告，業經被告合法解除
20 有無理由？

21 (二)原告依系爭房地預定買賣契約書第17條第1項第3款請求被
22 告自110年4月25日至實際交屋日止按日給付原告1,157
23 元，有無理由？

24 (三)原告主張被告遲延交屋，請求被告自110年4月25日至實際
25 交屋日止按月賠償原告另在外租屋所生之損害22,000元，
26 有無理由？

27 五、本院之判斷：

28 (一)被告主張系爭房地預定買賣契約因原告未完成貸款對保手
29 續，繳納房地價金1,014萬元予被告，業經被告合法解除
30 有無理由？

31 被告主張系爭房地預定買賣契約因原告未完成貸款對保手

續，繳納房地價金1,014萬元予被告，業經被告合法解除等情，則為原告否認，經查：

- 1、原告主張其已於110年4月9日中午在被告未依系爭契約第9條通知原告辦理銀行貸款前，即向華南銀行申請辦理1,014萬元銀行貸款及對保手續，並由華南銀行通知被告，僅待被告依約辦理房地產權過戶與抵押權設定後，華南銀行即可撥款乙節，業據原告提出其向華南銀行辦理貸款、對保資料附卷可稽(詳本院卷一第193頁至第217頁)，並經本院依被告聲請向華南銀行調閱原告向該行申辦系爭房地貸款之相關資料核閱無訛(詳本院卷一第497頁至第533頁)，據華南銀行上開函覆內容可知原告與及配偶王守璋於110年1月18日前往該行申請系爭房地房貸，由王守璋擔任借款人，原告擔任一般保證人，華南銀行於110年4月8日核准完成，由華南銀行員工李怡靜於110年4月8日以LINE告知被告所屬員工蔡念燁，王守璋及原告將於110年4月9日12時辦理對保，並獲蔡念燁回應『好的謝謝』，原告及訴外人王守璋皆已完成對保事宜，惟聯邦地政士事務所趙康翔代書並未來銀行取走設定契約書及土地登記申請書，是以未能完成抵押權設定，故華南銀行並未辦理本件撥款等情，且證人即華南銀行負責承辦系爭房地對保業務之人員陳立洋亦於本院110年12月2日言詞辯論期日到庭證述：「(問：原告夫妻在110年4月9日是何時到華南銀行大眾分行辦理對保?)答：應該是中午，因為我們那天好像是約中午。」、「(問：當天整個對保手續有無完成?)答：有，有完成對保的作業。」、「(問：對保手續完成後，你們是否會聯繫被告京茂建設公司?)答：有，我是透過同事李小姐跟建商聯繫的。」、「(問：對保業務完成後，是否被告公司會要來取回相關的資料?)答：會，被告公司要取回設定契約書。」、「(問：本件被告有無實際去跟你們銀行取回設定契約書?)答：沒有。設定契約書就是抵押權的設定契約書。」、「(問：你們後來有無

跟被告聯絡，詢問為何不來取回抵押權設定契約書？）
答：有，我主要是跟建商的趙代書聯絡，當時趙代書沒有
跟我說為何還沒有來取，只是說可能會延後一些時間再來
拿設定契約書。」、「（問：你本人在110年4月9日之後與
趙代書聯繫幾次？時間分別在何時？）答：應該2、3次。
時間是對完保之後，應該都是在110年4月份有聯繫。」、
「（這份撥款委託書是否為原告在申辦貸款時，你提出給
他們簽署的？）答：是。」、「（問：上開撥款委託書的作
用為何？）答：簽了這份撥款委託書，就是到時等建商過
戶設定完之後，我們才有權利把這筆錢撥出去，看建商他
們是要做代償的作業，還是匯到他們的帳戶去。」等語綦
詳（詳本院卷一第390頁至第400頁），參以原告及配偶王守
璋於110年4月9日在華南銀行辦理系爭房地貸款對保作業
時，並有簽立撥款委託書交予華南銀行俾便進行後續實際
貸款撥款作業，此有原告提出撥款委託書一紙附卷可佐
（詳本院卷二第299頁），則原告上開主張其已向華南銀行
申請辦理系爭房地1,014萬元銀行貸款，並於110年4月9日
完成對保事宜，簽發撥款委託書交付華南銀行，應屬實
情，堪予採信。

2、至被告雖辯稱：被告自系爭房地於109年10月24日取得使
用執照起至110年1月間止，即曾多次通知原告儘速辦理銀
行貸款，且被告本件建案預售期間購買之客戶60餘戶多已
於109年年底，至遲於110年2、3月間辦畢房屋移轉過戶交
屋手續，因貸款程序約於過戶前一個月完成，故前開60餘
戶均在110年2月間以前完成貸款程序，惟獨原告故意遲不
辦理，而於被告通知辦理銀行貸款數月後，仍未完成貸款
對保手續云云，惟查：

(1)兩造間簽訂系爭契約第九條就貸款約定記載：買方充分認
知及同意「房地付款明細表」（附件四）內「銀行貸款」應
繳納之款項新台幣壹仟零壹拾肆萬元，為本約期款即房地
價金之一部分，依據民法第三百六十七條規定買方有交付

價金予賣方之義務，買方須依約繳納予賣方。．．．二、買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內，至指定地點辦理銀行貸款、對保等手續(含開立撥款委託書及與合約貸款期款等額之商業本票交予賣方，本票於交屋時返還買方；上述本票之開立，貸款或不貸款者皆需)，以利產權移轉登記。另買方如於賣方通知對保二十日內怠於協辦貸款手續，經賣方催辦而仍置之不理時，視同買方不辦貸款，買方則同意以不辦貸款方式處理，如未能配合辦理或手續不完備而影響產權移轉、交屋，則買方應付賣方自通知全體住戶交屋日起至本戶交屋日止之貸款利息(按每日萬分之二計息)，買方不得異議。．．．乙節(詳本院卷一第45頁至第47頁)，且於系爭契約第二十七條第二項送達約定：雙方相互間所為之洽商、徵詢或通知辦理事項，均以書面按本約所載之通訊處掛號郵寄為準，如有變更，應即時以存證信函通知他方更正，否則他方函件因此無法送達或遭拒退回者，均以郵局第一次投遞日期視為合法送達日期等情(詳本院卷一第81頁)，足見兩造在訂約時已明定雙方相互間所為之洽商、徵詢或通知辦理事項，均須以書面按系爭契約所載之通訊處掛號郵寄方式，自包含系爭契約第九條規定買方應於賣方『通知』辦理貸款日起二十日內，至指定地點辦理銀行貸款、對保等手續，以利產權移轉登記。另買方如於賣方『通知』對保二十日內怠於協辦貸款手續，經賣方催辦而仍置之不理時，視同買方不辦貸款在內，亦須依系爭契約第二十七條第二項規定以書面掛號郵寄至系爭契約所載之通訊處之方式為之，始具通知對方之效力，衡之兩造就系爭契約第二十七條第二項約定特別加註預售屋買賣契約書範本所無之書面通知要求，顯有意排除口頭方式作為意思表示之通知，蓋以寄送書面作為表意人之意思表示通知方式，除考量舉證便利性，避免日後面臨舉證困難或所舉證人受僱在被告，難免遭原告質疑其立場偏袒，證言可靠性等爭議情形發生外，並有促使收

受通知之一方在閱讀書面時正視通知內容，審慎處理相關事項，俾以維護雙方權益之用意，即難置兩造間簽訂系爭契約第二十七條第二項通知辦理事項須以書面掛號寄送之規定不顧，而認被告另以口頭通知原告辦理貸款，亦得生與書面通知原告相同之效力。

(2)佐以被告於110年4月13日寄送繳款催告通知函予原告，主張被告於109年10月29日起多次通知原告繳納交屋款11,040,000元，並辦理交屋手續，原告至今未辦理完成，原告應於收到通知交屋日起七日內辦理交屋手續，若七日內未繳納交屋款11,040,000元完成交屋手續，則被告將依契約第二十四條第四項規定解除契約並沒收相關價金，為此特以該函催告原告於函到後3日內辦理完成等情(詳本院卷一第325頁)，嗣被告再於110年5月5日以竹北嘉豐郵局第151號存證信函向原告為解除契約之意思表示(詳本院卷一第233頁至第235頁)，足見被告亦認在對於原告解除系爭契約以前，須以書面通知原告繳納買賣價款，否則如依被告所述其前曾多次口頭通知原告儘速辦理銀行貸款，且被告本件建案預售期間購買之客戶60餘戶多已於109年年底，至遲於110年2、3月間辦畢房屋移轉過戶交屋手續，被告應無遲至110年5月5日始寄發存證信函通知原告解除系爭契約之理。

(3)參以被告雖主張曾於109年5月20日以LINE通知原告可配合被告建案之三家貸款銀行窗口資訊，請原告先詢問貸款事宜(詳本院卷一第323頁)，惟系爭房地係於109年10月24日建築完成取得使用執照，並於109年12月24日辦理建物第一次登記，此為兩造所不爭執，即難據此認原告於109年5月間即有協辦銀行貸款之義務，且在系爭房地完成建物所有權登記以前，並有前往銀行辦理對保之義務，應認被告上開LINE訊息內容僅係提供原告貸款資訊，便利原告先行瞭解與被告建案配合三家銀行所提出之貸款利率等方案，俾以決定須否另覓其他更有利自身條件之銀行或保險公司

01 申辦貸款。況訴外人華南銀行人員李怡靜於110年1月20日
02 以LINE聯繫被告員工蔡念燁請其提供原告購買B4與C13陳
03 候招、C10許祖聞之建號以前(詳本院卷一第329頁)，原告
04 配偶王守瑋於110年1月18日即填寫房屋貸款申請書及調查
05 表，原告亦於110年1月18日填寫保證人資料向華南銀行申
06 辦系爭房地貸款(詳本院卷一第505頁至第517頁)，即難認
07 原告有被告所述遲未向銀行辦理貸款申請手續情事。

08 (4)是以，被告雖聲請傳喚該公司員工張惠宣、鄭雅潔，欲證
09 明原告遲延辦理貸款手續，惟據被告提出該公司員工張惠
10 宣、鄭雅潔對話中提及原告認應先驗屋再對保之時間係於
11 109年10月8日、109年10月29日(詳本院卷二第479頁至第4
12 81頁)，均係在系爭房地於109年10月24日建築完成取得使
13 用執照，並於109年12月24日辦理建物第一次登記以前，
14 難認原告於該時即有向銀行辦理貸款對保之義務，本院乃
15 認無傳喚上開人員到庭作證之必要，併此敘明。

16 3、再者，原告主張其於110年4月9日中午前往華南銀行大眾
17 分行對保後，旋於下午前往系爭房地現場驗屋，並與被告
18 公司指定辦理系爭房屋過戶事宜之地政士趙康翔會面，且
19 在系爭房地接待中心交付被告預先製作完成與貸款同額1
20 0,140,000元之商業本票予被告公司人員蔡念燁等情，亦
21 為被告於本院110年7月29日言詞辯論期日不否認原告於11
22 0年4月9日確有交付簽發面額10,140,000元之商業本票予
23 被告公司人員(詳本院卷一第480頁)，且證人趙康翔於本
24 院110年9月2日言詞辯論期日亦到庭證述：「(問：你一般
25 在辦理房地過戶、抵押貸款設定的程序過程為何?)答：
26 本案是預售屋的建案，在還沒有權狀時，建設公司會給我
27 們客戶的名單讓我們作業，在有貸款的前提下，由客戶挑
28 選適合自己方案的銀行，通知我們及建設公司，因為他們
29 的貸款銀行會需要我們提供相關的契約書、設定資料，等
30 到客人確定後，我們會隨之辦理過戶，上開所述是買方的
31 部分。賣方則是提供我們客戶名單及配合的銀行，再來是

01 確定登記名義人核報稅單，兩邊我們會同時進行。」、
02 「(問：一般預售屋興建到何階段會聯繫買方辦理貸款的
03 事情？)答：新竹區域的話大概是在送使用執照時，就會
04 請銀行估幾個方案，請客戶做對保的準備，建設公司就會
05 通知期款、暫收款的支付。」、「(問：建設公司通知客
06 戶進行對保的準備與實際對保的作業會相隔多久期間？)
07 答：通知對保是在使用執照後，會在使用執照下來，需要
08 看每個年度的狀況，正常來說政府會一個半月核定下來，
09 但110年就比較久。通常核發使用執照下來會再通知。」、
10 「(問：在本案原告有跟華南銀行接洽辦理貸款
11 事情，你是否知悉？)答：知道，因為設定書的文件是我
12 要準備，原告這邊有跟華南、元大銀行接洽，元大銀行是
13 在110年2月，華南銀行是在110年3月4日要我拿設定書，
14 但何時接洽我不知道。」、「(問：提示土地、建築改良
15 物抵押權設定契約書是在何時提供給華南銀行？)答：110
16 年3月7日用電子郵件傳送給華南銀行，方便他們進行作
17 業。」、「(問：你認為華南銀行是否為買方自覓的銀
18 行？)答：元大是原告找的，華南應該是公司的專案，整
19 批的專案會比單獨的專案來的優惠。」、「(問：你在110
20 年4月9日是否有跟原告、被告公司的人員見面？)答：
21 有，是在下午2、3點，在房屋的現場。原告當天有跟我說
22 她應該會去華南對保，下午5、6點原告與建設公司的蔡特
23 助有協商尾款及本票的簽立，我也有在場。在協商尾款的
24 部分最後要押10萬或64萬元及本票的簽立，後來他們談到
25 7點，我有先離開，我的印象是最後沒有談妥這部分，本
26 來買方當場有簽立本票，但因為款項沒有談妥，就收回
27 來，後來我就離開，我就不清楚。」、「(問：房地要登
28 記給買方是在何時進行作業？)答：買方把款項準備好
29 後，我們就會處理。」、「(問：你認為對保完成就是買
30 方有把款項準備好？)答：他做好準備的動作是沒錯，但
31 要等過完戶，才能算結案。」、「(問：你知道原告在110

01 年4月9日到華南銀行辦理對保是在110年4月27日原告打電
02 話跟你提到，你才知道？)答：他4月9日當場碰到我時，
03 他說應該會去華南銀行對保，我說資料已經準備好，放在
04 銀行，4月27日原告打電話跟我說我應該知道她已經去對
05 保了，我就跟她說我知道這件事情，就當作她通知
06 我。」、「(問：你需要將原告有到華南銀行辦理對保的
07 事情通知被告建商？)答：以這個案件，我沒有通
08 知。」、「(問：為何？)答：因為他已經進入調解糾紛的
09 狀態。」、「(問：兩造是發生什麼糾紛需要看調解的情
10 況來決定產權是否過戶？)答：以我的認知是買方付款比
11 較慢去做貸款的準備，以這批預售屋來說，連原告這戶在
12 內是65戶，其他64戶都已經辦完。」、「(問：是否是從
13 銀行處要取得辦理產權過戶的土地登記申請書、土地建築
14 改良物抵押權設定契約書？)答：是，這是貸款的部分，
15 還會有過戶的文件，過戶的文件我們都準備好，是從109
16 年就準備好。」、「(問：客戶如果辦完對保後，誰會跟
17 你說已經完成對保？)答：正常銀行都會通知，本件有兩
18 家銀行索取資料。」、「(問：以你接觸的華南銀行，如
19 果對保完之後，多久會通知你對保完成？)答：不超過兩
20 星期，通常2、3天就會通知。」等情(詳本院卷二第308頁
21 至第318頁)，佐以原告提出其與趙康翔於110年4月27日電
22 話中通話內容提及：

23 原 告：我想請教一下因為我4月9號，嗯你不是知道我有
24 去華南銀行辦對保嗎？

25 趙代書：對呀，對呀，對呀。

26 原 告：當天你那時候不是有跟我說你會去跑流程，那目
27 前的狀態是？

28 趙代書：其實其實哦，因為這個案件昨天我有進去公司問
29 說什麼時候要辦，因為那個我們的稅單都下來
30 了，然後正常來講就是他們通知，應該說應該說
31 我們只要繳完稅然後去銀行拿設定書就可以過

01 戶，但是現在全部都停在那，因為他們說你們要
02 做消保官的協調，那等於這個案件我們...

03 原告：他現在主張說我沒有給他房貸金額1014萬，那但
04 是華南銀行告訴我卡關是...

05 趙代書：我懂你講的意思，如果是主張房貸金額這個部分
06 的話，因為還沒有過戶，當然不會有房貸的設定
07 跟後續的款項的支付的這個...

08 原告：他說我沒有給他錢，可是你沒有去辦，那我要怎
09 麼辦？

10 趙代書：這種事情吼，其實像這種遇到協調的案子，其實
11 你不管在仲介買屋，還是說你在...我們今天就
12 是在外面辦人家的案件哦，不管是透過仲介，還
13 是說建設公司都是一樣，只要是這種遇到有糾
14 紛，要協調的案件，是...是...正常道理是我們
15 沒有辦法去執行過戶的，因為要雙方可以接受，
16 我們...

17 原告：就差...就真的差你拿他的權狀，然後你到華南銀
18 行拿了設定書，這件事情就解決了，他就不要。

19 (詳本院卷一第421頁至第455頁)，足見原告認其在華南銀
20 行對保完成後，被告即可經由其指定委任之趙代書取得華
21 南銀行及借用人雙方用印之設定契約書及土地申請書，辦
22 理系爭房屋移轉所有權登記後之抵押權設定登記事宜後，
23 華南銀行自會撥付貸款予原告指定之被告，要非無據。則
24 被告認本件係原告遲未能辦理貸款手續，影響產權移轉過
25 戶，被告得對於原告解除系爭買契約云云，顯與實情有
26 悖，尚難採信。

27 4、從而，兩造間簽訂系爭契約第15條第3項記載：．．三、
28 賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋產權移轉登記：
29 (一)依本契約第七條付款辦法，應繳清房屋移轉登記前應
30 繳之款項及逾期加付之遲延利息及工程變更款及產權登記
31 之相關暫收款。(二)提出辦理產權登記及貸款有關文件，

01 辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託
02 撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書
03 轉讓，及於票面上記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣
04 方。(三)本項第一款、第二款之費用如以票據支付，應在
05 移轉登記以前全部兌現。(詳本院卷一第61頁)，則原告既
06 於110年4月9日前往華南銀行大眾銀行辦理系爭房地1,014
07 萬元銀行貸款對保手續，及開立撥款委託書放置在華南銀
08 行大眾銀行，以利被告指定之地政士辦理後續系爭房地產
09 權移轉登記事宜，惟因被告不願其指定之地政士前往華南
10 銀行大眾銀行取走土地、建築抵押權設定契約書等資料，
11 致使銀行未能設定抵押權辦理本件撥款，實為被告對於原
12 告提出之給付受領遲延，而原告本件除貸款金額1,014萬
13 元，及交屋保留款64萬元外，其餘款項均已付清，則原告
14 主張依據系爭契約第15條第3項規定，其已繳清房屋移轉
15 登記前應繳之款項，被告應辦理系爭房地產權移轉登記予
16 原告所有，即屬有據。

17 (二)原告依系爭房地預定買賣契約書第17條第1項第3款請求被
18 告自110年4月25日至實際交屋日止按日給付原告1,157
19 元，有無理由？

20 兩造間簽訂系爭房地預定買賣契約書第17條第1項第3款規
21 定：一、賣方應於使用執照取得後六個月內通知買方進行
22 交屋。交屋時雙方應履行下列各項義務：(一)賣方就契約
23 約定之房屋瑕疵或未交屋前完成修繕。(二)買方繳清所有
24 之應付未付款完成一切交屋手續。(三)賣方如未於領得使
25 用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房
26 地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。唯買方違反
27 契約有關給付期款及配合貸款之義務時或於賣方申辦送
28 水、送電期間因鄰房抗爭阻撓糾紛事件發生時期影響期間
29 不在此限等情(詳本院卷一第65頁)，則被告不願其指定之
30 地政士前往華南銀行大眾銀行取走土地、建築抵押權設定
31 契約書等資料，致使華南銀行大眾分行未能設定抵押權辦

01 理本件撥款，實為被告對於原告提出之給付受領遲延，已
02 如上述，則被告不願將系爭房地完成所有權移轉登記手續
03 予原告後，自不會通知原告進行驗收交屋程序，此參兩造
04 曾於110年5月12日在新竹市政府進行消費申訴案件協調
05 時，原告表示：企業經營者之負責人曾允諾消費者驗收後
06 再撥貸，而至110年4月13日才收到催繳函，請求企業經營
07 者依照系爭契約履行交屋，被告則表示：因系爭房屋買賣
08 過程中，消費者給付價金程序有瑕疵，故主張消費者違
09 約，無法繼續履行系爭契約等情(詳本院卷一第237頁)，
10 則原告主張本件被告已於109年10月24日取得使用執照，
11 故應在六個月內即110年4月25日前通知買方進行交屋，惟
12 本件被告於110年4月25日前既未將系爭房地移轉過戶予原
13 告，亦未完成驗收程序，應認被告未完成交屋前之手續，
14 且至今亦未通知原告交屋，原告自得依系爭契約第17條第
15 1項第3款規定按日請求依原告已繳系爭房地不含暫收款26
16 9,255元及管理基金2萬元在內之買賣價款2,02,3800元按
17 萬分之五單利計算遲延利息1,012元(計算式： $2,02,3800$
18 $\times 5/10,000 = 1,011.9$ ，元以下四捨五入)，揆之上開規
19 定，即屬有據，逾此部分之請求，則屬無據。

20 (三)原告主張被告遲延交屋，請求被告自110年4月25日至實際
21 交屋日止按月賠償原告另在外租屋所生之損害22,000元，
22 有無理由？

23 兩造既已在系爭契約第17條第1項第3款規定，被告遲延交
24 屋時應按原告已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息
25 予原告，已如上述，應認兩造已就被告遲延給付應負之損
26 害賠償金額有所約定，原告即難再請求被告應另賠償其自
27 110年4月25日至實際交屋日止按月賠償原告另在外租屋所
28 生之損害22,000元。

29 六、綜上所述，兩造間既在訂約時已明定雙方相互間所為之洽
30 商、徵詢或通知辦理事項，均須以書面按系爭契約所載之通
31 訊處掛號郵寄方式，自包含系爭契約第九條規定買方應於賣

方『通知』辦理貸款日起二十日內，至指定地點辦理銀行貸款、對保等手續，以利產權移轉登記。另買方如於賣方『通知』對保二十日內怠於協辦貸款手續，經賣方催辦而仍置之不理時，視同買方不辦貸款在內，亦須依系爭契約第二十七第二項規定以書面掛號郵寄至系爭契約所載之通訊處之方式為之，始具通知對方之效力，則被告縱曾有口頭通知原告應前往銀行辦理貸款手續，亦難發生通知送達效力，而認原告未協辦貸款手續，即有視同系爭契約所定不辦貸款之情形，且原告既於110年1月18日即向華南銀行大眾分行送件申辦貸款，並於110年4月9日前往華南銀行大眾分行辦理系爭房地1,014萬元銀行貸款對保手續，及開立撥款委託書放置在華南銀行大眾分行，以利被告指定之地政士辦理後續系爭房地產權移轉登記事宜，惟因被告不願其指定之地政士前往華南銀行大眾分行取走土地、建築抵押權設定契約書等資料，致使銀行未能設定抵押權辦理本件撥款，實為被告對於原告提出之給付受領遲延，而原告本件除貸款金額1,014萬元，及交屋保留款64萬元外，其餘款項均已付清，則原告主張依據系爭契約第15條第3項規定，其已繳清房屋移轉登記前應繳之款項，被告應辦理系爭房地產權移轉登記予原告所有，即屬有據，並因被告遲未於領得使用執照六個月內通知原告進行交屋，則原告依系爭房地預定買賣契約書第17條第1項第3款請求被告自110年4月25日至實際交屋日止按日給付原告1,012元，均屬有據，逾此部分之請求，即屬無據，難予准許，應予駁回。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：

(一)反訴原告自系爭房地於109年10月24日取得使用執照起，至110年1月間止，曾多次通知反訴被告儘速辦理銀行貸款，預售期間購買之客戶60餘戶多已於109年年底，至遲於110年2、3月間辦畢房屋移轉過戶交屋手續，因貸款程序約於過戶前一個月完成，故前開60餘戶均在110年2月間

01 以前完成貸款程序，惟獨反訴被告故意遲不辦理，而於反
02 訴原告通知辦理銀行貸款數月後，仍未完成貸款對保手
03 續，因反訴被告已超過上開契約約定之20日，則應視為反
04 訴被告不辦貸款，依前開規定，反訴原告要求反訴被告一
05 次自行繳清價款，於法並無不合。又因反訴原告所屬人員
06 催告反訴被告多次，反訴被告仍不為所動，亦未開立與合
07 約貸款期款等額即期支票或一次以現金繳足價款，反訴原
08 告始於110年4月13日正式以繳款催告通知書通知反訴被告
09 於七日內一次繳清款項，否則解除契約並沒收相關價金。
10 然反訴被告卻於110年4月29日始發存證信函稱其已至華南
11 銀行辦理貸款云云，惟因反訴被告辦理貸款的時間已超過
12 上開約定之20日，本應被視為反訴被告不辦理貸款，依前
13 揭契約約定，反訴被告自應一次以現金或即期支票至賣方
14 通知之指定處繳清，反訴原告當無再接受反訴被告以貸款
15 給付系爭房地價金之方式履約。另依系爭契約書第24條第
16 4項約定：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定
17 者，賣方得沒收依房地總價款百分之15計算之金額。但該
18 沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙
19 方並得解除本契約」，本件反訴被告因違反有關『付款條
20 件及方式』之規定，反訴原告已以被證2信函向反訴被告
21 催促7日內一次現金繳清，反訴被告置之不理，反訴原告
22 再以證12對反訴被告為解除契約之意思表示，自屬有據。
23 從而，本件系爭預定買賣契約既經反訴原告為解除契約之
24 意思表示，系爭契約即不存在。

25 (二)並聲明：確認反訴原告與反訴被告於108年1月20日簽訂之
26 「京茂River one」購買B棟4樓房地乙戶之預定買賣契約
27 書不存在。

28 二、反訴被告則以：

29 (一)反訴被告已依約繳付款項及辦理貸款之手續，反訴原告無
30 權解除系爭契約，應依約將系爭房地移轉過戶至反訴被告
31 名下，並通知驗屋及交屋。

01 (二)並聲明：反訴原告之訴應駁回。

02 三、本院之判斷：

03 按命債務人為給付之確定判決，就給付請求權之存在有既判
04 力，依民事訴訟法第400條第1項之規定，債務人不得對債權
05 人更行提起確認該給付請求權不存在之訴。次按，原告之
06 訴，有下列各款情形之一者，法院應以裁定駁回之。．．．

07 七、起訴違背第31條之1第2項、第253條、第263條第2項之
08 規定，或其訴訟標的為確定判決之效力所及，亦為民事訴訟
09 法第249條第1項第7款所明定。經查，本件原告起訴請求被
10 告應辦理系爭房地產權移轉登記予原告所有，既屬有據，則
11 反訴原告起訴請求確認反訴原告與反訴被告於108年1月20日
12 簽訂之「京茂River one」購買B棟4樓房地乙戶之預定買賣
13 契約書不存在，既經本訴判決主文判斷反訴被告就系爭房地
14 對於反訴原告之給付請求權存在，反訴原告應辦理系爭房地
15 產權移轉登記予反訴被告所有，則反訴原告提起本件確認之
16 訴，顯違一事不再理之原則，難予准許，應予駁回。

17 參、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料
18 經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

19 肆、據上論結，本訴原告之訴為一部有理由、一部無理由，反訴
20 原告之訴則為無理由，依民事訴訟法第79條、第78條，判決
21 如主文。

22 中 華 民 國 111 年 1 月 21 日
23 民事第二庭法 官 王佳惠

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 111 年 1 月 21 日
28 書 記 官 黃伊婕