

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第350號

原告 滙歐科技開發股份有限公司

法定代理人 蕭清松

訴訟代理人 蔡得謙律師

複代理人 洪睿敏

訴訟代理人 蔡奕平律師

複代理人 洪睿敏

被告 藍潔國際開發有限公司

法定代理人 曾國珍

訴訟代理人 洪俊誠律師

洪翰中律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國112年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自如附表一所示之土地及如附表二所示之地上物遷離，並將前開土地及地上物點交予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆仟柒佰捌拾壹萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹億肆仟參佰肆拾參萬捌仟貳佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查：

- (一) 本件原告於民國111年5月5日起訴時，依民事訴訟法第246條規定提起本件將來給付之訴，並聲明：「被告應於111年9月21日自起訴狀附表一所示之土地、附表二所示之建物、附表三所示之未保存登記建物遷離，並將起訴狀附表一所示之土地、附表二所示之建物、附表三所示之未保存登記建物點交予原告。」（見本院卷第13頁），嗣因兩造約定之給付期限已經屆至，原告遂於111年9月21日具狀將前開聲明更正為「被告應自起訴狀附表一所示之土地、附

表二所示之建物、附表三所示之未保存登記建物遷離，並將附表一所示之土地、附表二所示之建物、附表三所示之未保存登記建物點交予原告。」（見本院卷第205頁）。」。

（二）又本件經依原告聲請囑託地政機關測量如附表二所示地上物之位置及使用面積後，原告即於112年5月29日將前開聲明更正為「被告應自附表一所示之土地、附表二如附圖編號C面積299平方公尺之辦公室三層（RC）建物、附表二如附圖編號G面積166平方公尺之辦公室三層（RC）建物、編號J面積96平方公尺之倉庫、編號J1面積24平方公尺之倉庫、編號K2面積1平方公尺之倉庫、編號L面積8平方公尺之堆置桶、編號E1面積1平方公尺之守衛室、編號K4面積130平方公尺之倉庫、編號G1面積85平方公尺之辦公室三層（RC）建物、編號J1面積4平方公尺之倉庫、編號K3面積33平方公尺之倉庫、編號E面積15平方公尺之守衛室、編號K1面積64平方公尺之倉庫、編號A面積252平方公尺之廠房遷離，並將起訴狀附表一所示之土地、附表二如附圖編號C面積299平方公尺之辦公室三層（RC）建物、附表三如附圖編號G面積166平方公尺之辦公室三層（RC）建物、編號J面積96平方公尺之倉庫、編號J1面積24平方公尺之倉庫、編號K2面積1平方公尺之倉庫、編號L面積8平方公尺之堆置桶、編號E1面積1平方公尺之守衛室、編號K4面積130平方公尺之倉庫、編號G1面積85平方公尺之辦公室三層（RC）建物、編號J1面積4平方公尺之倉庫、編號K3面積33平方公尺之倉庫、編號E面積15平方公尺之守衛室、編號K1面積64平方公尺之倉庫、編號A面積252平方公尺之廠房點交予原告。」（見本院卷第339至340頁）。

（三）本院經核原告前開所為聲明之變更，其訴訟標的並未變更，僅係更正事實上及法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，應予准許。

二、原告主張：

（一）兩造於110年8月20日訂有不動產買賣契約書，由被告將其所有如附表一所示之土地、彰化縣○○鄉○○段00○號門牌彰化縣○○鄉○○路0段000號建物（面積698.18平方公尺，權利範圍全部）及如附表二所示之地上未辦保存登記

建物，以總價金新臺幣（下同）143,438,220元出賣予原告，原告依約於簽約時給付簽約款1,434萬元，於110年9月11日給付用印款及完稅款共1,434萬元予被告，並將辦理銀行貸款所需之文件交由兩造共同委任之林春進地政士處理，被告雖有依約將如附表一所示之土地及前開建物於110年9月9日以買賣為登記原因辦理移轉登記予原告，但被告就合作金庫以臺灣彰化地方法院90年度執全字第442號強制執行事件所查封之彰化縣溪州鄉舊眉段140-1、140-12、140-13、140-17、140-18、140-20建號未辦保存登記建物，遲至111年1月25日始經法院註銷查封，而就賴梅英、陳銳運設定之抵押權、地上權，亦遲至111年1月5日完成塗銷登記，另被告遲至111年3月25日始將前開未辦保存登記建物之納稅義務人由國榮企業有限公司變更為原告名義。因此，本件無法依系爭契約約定，於110年12月22日前將銀行貸款手續辦妥完竣核撥，林春進地政士於110年12月22日前即將前開可歸責於被告之事由詳實告知原告，故本件係因係可歸責於被告之事由致無法依期辦理貸款，原告自不負尾款遲延給付之責任，被告亦無從依系爭契約第4條第2項第3款之約定，請求原告給付尾款。

（二）惟原告為維護買受人之權益，乃分別代被告償還彰化六信未償債務即110年11月4日利息108萬元、110年12月13日本金6,330,985元、111年1月3日利息108萬元、111年2月18日利息121萬元、111年2月24日本金及利息共69,840,064元。準此以觀，扣除原告已付之價金款項共計108,221,049元後，原告應付予被告之價金尾款僅餘35,217,171元【計算式：143,438,220－108,221,049＝35,217,171】。嗣因被告之債信已呈現嚴重不良，原告擔心被告以此為由，而拖延點交本件買賣標的之時程，致原告無法就已登記在其名下之買賣標的物為有效之利用而生損害，乃於111年3月23日將價金餘款35,217,171元匯入板信商業銀行臺中分行之買賣價金信託履約保證專戶。至此，原告給付價金之義務已全部履行完畢，被告自應將本件不動產買賣標的物點交予原告，以為履行出賣人應將買賣標的物交付予買受人之義務。

（三）詎被告為脫免其無法履約之責任，竟先於111年1月7日委

01 請律師發函催告原告履行給付銀行貸款之義務，惟原告對
02 於銀行貸款無法核撥之事，並無可歸責之事由，故原告亦
03 於111年1月17日委請律師回覆表明其並無違約之情事。嗣
04 原告為使本件履約事務得以順利進行，於111年3月9日委
05 請律師發函催告被告協商履約事宜，但被告不為所動並拒
06 絕原告協商之邀請，原告乃於111年3月23日將應付之價金
07 餘款匯入買賣價金信託履約保證專戶，並於111年3月24日
08 委請律師發函催告被告應於7日內辦理標的物點交事宜，
09 復經被告拒絕。至此，被告顯然已有拒絕依約於111年9月
10 20日前自系爭不動產搬遷並點交予原告之情事。從而，原
11 告爰依系爭不動產買賣契約書之約定，請求：(1)被告應自
12 如附表一所示之土地、如附表二所示之地上物遷離，並將
13 前開土地及地上物點交予原告；(2)原告願供擔保請准宣告
14 假執行。

15 三、被告抗辯：

16 (一) 原告未依約於110年12月20日前給付尾款114,758,220元，
17 經被告寄發存證信函定期催告履行，仍違約未於期限內履
18 行，被告已依法依約解除契約，原告請求被告履行契約點
19 交系爭不動產並無理由，且原告主張被告違約之情節與系
20 爭契約之約定不符亦無理由：

21 1、依據系爭契約第12條第7、8、9、12、13款之約定，被告
22 對於系爭土地之情形及自身財務之狀況均已於系爭契約清
23 楚記載，毫無隱瞞，更於自己所涉之民事案件遭假扣押之
24 情形全盤托出，況系爭土地之登記謄本中就他項權利部
25 分，亦有抵押權、地上權之登記，已足證明被告對於其所
26 有之系爭土地及其上建物等土地情狀無任何隱瞞，早在兩
27 造訂約前均已明白清楚說明，原告更係清楚明白，因之在
28 系爭契約中逐一臚列，既然原告知悉系爭土地上有抵押
29 權、地上權、他人地上物及被銀行假扣押等所有情況，豈
30 能將無法貸款一事，推諉由被告負擔，況於系爭契約中並
31 無約定被告須協助或擔保原告得以系爭土地順利貸款，按
32 時於契約約定之日期給付款項。

33 2、原告既明知系爭土地之狀況，則依民法第351條、第355條
34 第1項規定，被告自不再負原告所稱之無法順利貸款之瑕
35 疵擔保責任。退步言，如認被告對於原告是否能以系爭土

01 地順利貸款一事負擔保之責（假設語，非自認），然被告
02 早於110年9月9日將系爭土地全部過戶予原告，原告應依
03 民法第356條第1項之規定，依通常程序從速檢查其所受領
04 之物，如發見有應由被告負擔保責任之瑕疵時，應即通知
05 被告，然而卻未見原告為之，因此，依民法第356條第2項
06 規定，視為原告已承認系爭土地之狀況，縱然無法貸款，
07 亦不得推諉由被告負擔，更不得以系爭契約第8條之約定
08 箝制被告，指摘系爭土地有瑕疵，導致無法順利貸款。

09 3、再者，如按照系爭契約約定，系爭契約乃係約定產權過戶
10 前塗銷完竣，然而本件買賣契約之標的除土地外尚有系爭
11 契約第12條第13項之建物未過戶，既尚未過戶，則被告何
12 來違約，換言之，既系爭契約買賣之標的尚未全部過戶完
13 成，則被告依約並無塗銷之義務，被告並無違約之情。又
14 被告並未收受原告依系爭契約第4條第1項第1款約定之過
15 戶款，被告既未取得過戶款，則根本沒有違約，何來原告
16 主張被告違約之情，亦可徵原告之主張並無理由。末以，
17 按照系爭契約第10條關於違約之約定，縱使認為被告違約
18 （假設語，非自認），則按照系爭契約之約定，原告即買
19 方亦不過是取得契約之解除權及請求被告加倍返還已收之
20 訂金做為違約金，並無原告即買方得延後給付價金之約
21 定，況且，依照系爭契約第10條關於違約之約定，尚須原
22 告即買方催告後，被告即賣方仍不履行，原告即買方始得
23 依約主張解除契約及給付違約金，惟本件原告即買方於本
24 件之主張除與契約之約定不符外，顯係無故擴張契約之解
25 釋，增加契約所無之限制及違約條款，被告依約並無違約
26 之情，縱有違約（假設語，非自認），亦未經原告催告，
27 且原告亦不得延後給付價金，因此本件既經被告依約催告
28 原告，原告仍未給付，被告解除契約之主張有理由，既契
29 約已解除，則原告於本件之請求並無理由，應予駁回。

30 （二）綜上所述，原告起訴主張並無理由，被告並無庸對原告是
31 否能以系爭土地貸款一事負擔保之責，原告無法於兩造約
32 定之時程給付款項，經被告定期催告後仍未給付，被告依
33 法依約解除契約應有理由，而原告主張被告違約之情節與
34 系爭契約之約定並不相符，被告並無違約。縱認被告有違
35 約，原告所得主張之權利亦不包含延後給付價金，因此原

告違約之情已清晰可辨，既系爭契約已解除，則被告自無須再依約履行。並聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、本件兩造之爭執事項：

(一) 兩造不爭執事項：

- 1、兩造於110年8月20日簽訂「不動產買賣契約書」，由原告向被告購買如附表一所示之土地及其上彰化縣○○鄉○○段00○號門牌彰化縣○○鄉○○路0段000號建物（面積698.18平方公尺，權利範圍全部），總價金143,438,220元，原告於110年8月26日給付簽約款1,434萬元、110年9月11日給付用印款717萬元及完稅款717萬元合計1,434萬元，餘款約定以銀行貸款給付，此有不動產買賣契約書（見本院卷第27至41頁）、原告付款支票（見本院卷第71頁）、兆豐國際商業銀行匯款明細（見本院卷第73頁）、兆豐國際商業銀行國內匯款申請書（見本院卷第74頁）、如附表二所示地上物之現況照片（見本院卷第149至152頁）、空拍圖（見本院卷第253頁）、地籍圖標示（見本院卷第255頁）、板信商業銀行112年5月3日板信管信託字第1129000698號函檢送之交易明細表（見本院卷第311至313頁）在卷可稽
- 2、被告於110年9月9日即將如附表一所示之土地及其上建物以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記予原告，並為先行動用履保專戶內之買賣價款，乃依系爭不動產買賣契約第12條第12項之約定，於110年9月9日設定普通抵押權1,600萬元予原告，而該抵押權之設定於111年4月25日因混同而塗銷，此有土地登記第二類謄本（見本院卷第43至61頁）、建物登記第二類謄本（見本院卷第63至70頁）、土地登記第一類謄本（見本院卷第401至426頁）、彰化縣地籍異動索引（見本院卷第427至470、475至483頁）、建物登記第二類謄本（見本院卷第471至473頁）在卷可稽。
- 3、被告於108年7月11日將如附表一所示之土地及其上建物設定最高限額抵押權8,760萬元予訴外人彰化第六信合作社（經原告於111年2月24日前代償積欠之本金及利息後，於111年3月9日為塗銷登記）；又於108年7月22日將其中81-6地號土地設定普通地上權予彰化第六信用合作社（經彰

01 化第六信用合作社於111年3月9日拋棄而塗銷)；再於109
02 年4月17日將其中80-1、80-9地號土地設定普通地上權予
03 訴外人陳銳運(被告於111年1月5日為塗銷登記)；復於1
04 09年5月6日將如附表一所示除79-1地號外之其他土地及其
05 上建物設定第三順位普通抵押權2,000萬元予訴外人賴梅
06 英(經被告於111年1月5日為塗銷登記)；此有土地登記
07 第一類謄本(見本院卷第401至426頁)、彰化縣地籍異動
08 索引(見本院卷第427至470、475至483頁)、建物登記第
09 二類謄本(見本院卷第471至473頁)在卷可稽。

10 4、另訴外人潔碳公司於110年2月9日將如附表一之81-1、81-
11 12、81-18地號土地，就權利範圍11070分之48部分，設定
12 最高限額抵押權4,920萬元予彰化第六信用合作社(經原
13 告代償後，於111年3月9日為塗銷登記)；又於110年3月2
14 日將如附表一之81-1、81-12、81-18地號土地，就權利範
15 圍11070分之48部分，設定最高限額抵押權3,480萬元予訴
16 外人郭煥奎(於111年2月14日塗銷)；此有土地登記第一
17 類謄本(見本院卷第401至426頁)、彰化縣地籍異動索引
18 (見本院卷第427至470、475至483頁)、建物登記第二類
19 謄本(見本院卷第471至473頁)在卷可稽。

20 5、原告先後於110年11月4日代償被告彰化第六信用合作社貸
21 款利息108萬元、於110年12月13日代償被告合作金庫員林
22 分行欠款6,330,985元、111年1月3日代償被告彰化第六信
23 用合作社貸款利息108萬元、111年2月18日代償被告彰化
24 第六信用合作社貸款利息121萬元、111年2月24日代償被
25 告彰化第六信用合作社貸款本金及利息69,840,064元，並
26 於111年3月23日將餘款35,217,171元匯入板信商業銀行受
27 託信託財產專戶，此有兆豐國際商業銀行轉帳匯款明細
28 (見本院卷第75至79頁)、合作金庫商業銀行EDI電子轉
29 帳-付款指示明細(見本院卷第81頁)、合作金庫西屯分
30 行匯款申請書代收入傳票(見本院卷第83頁)、新光銀行
31 南屯分行國內匯款申請書(見本院卷第85頁)、板信商業
32 銀行112年5月3日板信管信託字第1129000698號函檢送之
33 交易明細表(見本院卷第311至313頁)在卷可稽。

34 6、被告於111年1月7日以存證信函催告原告應於7日內依系爭
35 不動產買賣契約第2條、第4條第1項第2款、第2項第4款之

約定，辦妥銀行貸款撥付尾款以代償被告彰化第六信用合作社之未償債務，逾期即解除契約；原告於111年1月10日收受後，於111年1月17日委由律師發函回覆，並於111年3月9日以存證信函催告被告依約塗銷查封登記及變更納稅義務人名義等事項；被告收受後，於111年3月21日以存證信函主張系爭契約已經合法解除；原告收受後，於111年3月24日以存證信函催告被告辦理本件買賣標的物之點交及受領買賣價金餘款；被告收受後，於111年3月29日以存證信函表示系爭契約已經合法解除，已無前開契約給付義務，此有被告寄發予原告之存證信函（見本院卷第87至91、107至113、123至128頁）、原告寄送予被告之律師函（見本院卷第93至97頁）、原告寄送予被告之存證信函（見本院卷第99至106、115至121頁）在卷可稽。

7、就如附表二所示地上物之使用現況，經本院會同兩造前往現場履勘及囑託地政機關測量人員測量結果，其中就附圖編號C所示面積299平方公尺部分為RC建造之三層樓辦公室、附圖編號G所示面積166平方公尺部分為RC建造之三層樓辦公室、附圖編號J所示面積96平方公尺部分為倉庫、附圖編號J1所示面積24平方公尺部分為倉庫、附圖編號K2所示面積1平方公尺部分為倉庫、附圖編號L所示面積8平方公尺部分為堆置桶、附圖編號E1所示面積1平方公尺部分為守衛室、附圖編號K4所示面積130平方公尺部分為倉庫、附圖編號G1所示面積85平方公尺部分為RC建造之三層樓辦公室、附圖編號J1所示面積4平方公尺部分為倉庫、附圖編號K3所示面積33平方公尺部分為倉庫、附圖編號E所示面積15平方公尺部分為守衛室、附圖編號K1所示面積64平方公尺為倉庫、附圖編號A所示面積252平方公尺部分為廠房，此有本院勘驗筆錄（見本院卷第261至276頁）、彰化縣北斗地政事務所112年3月25日北土二字第1120001644號函檢送之土地複丈成果圖（見本院卷第281至283頁）在卷可稽。

（二）依此可知，本件主要爭執事項為兩造間之不動產買賣契約是否已經被告合法解除？原告主張依系爭不動產買賣契約之約定，於代償被告積欠第六信用合作社之貸款債務及給付買賣餘款後，請求被告應自如附表一所示之土地及如附

01 表二所示之地上物遷離並將前開土地及地上物點交予原
02 告，有無理由？

03 五、本院就前開爭執事項所為之判斷：

04 （一）原告主張系爭不動產買賣契約仍屬有效存在，並未經被告
05 合法解除，為有理由：

06 1、兩造所簽訂之系爭不動產買賣契約第2條關於付款約定，
07 就尾款部分固有明訂「銀行貸款應於110年12月22日前辦
08 妥所有權移轉及貸款手續完竣核撥」（見本院卷第29
09 頁），惟依系爭契約第4條第1項關於貸款約定，已經明文
10 約定，就被告於本件買賣標的物上原有抵押權設定之未償
11 債務，被告應於過戶款前清償其對賴梅英之普通抵押債務
12 2,000萬元部分並辦竣塗銷登記，而就被告對彰化第六信
13 用合作社之最高限額抵押債務8,760萬元部分，兩造同意
14 由原告取得銀行貸款撥付時代為清償以抵付部分尾款之給
15 付，被告並應塗銷其他原有抵押權及地上權之登記（見本
16 院卷第29頁）。

17 2、觀諸原告提出之土地登記第一類謄本（見本院卷第401至4
18 26頁）、彰化縣地籍異動索引（見本院卷第427至470、47
19 5至483頁）、建物登記第二類謄本（見本院卷第471至473
20 頁）可知，被告係於111年1月5日始完成對訴外人賴梅英
21 第三順位普通抵押權2,000萬元設定及對訴外人陳銳運地
22 上權設定之塗銷登記，而訴外人潔碳公司就如附表所示部
23 分土地對訴外人郭煥奎最高限額抵押債權3,480萬元設
24 定，係於111年2月14日塗銷。是以，本件被告既未依系爭
25 契約第4條第1項約定，於110年9月11日原告給付用印款71
26 7萬元及完稅款717萬元前，將前開債務清償並辦竣抵押權
27 及地上權之塗銷登記，則系爭不動產雖經兩造合意於110
28 年9月9日提前辦理所有權移轉登記，然因系爭不動產上仍
29 有前開抵押債務及地上權登記，以致原告無法於110年12
30 月22日前辦竣銀行貸款手續及核撥，自難歸責於原告，而
31 應認係被告未先依約清償前開債務及辦理塗銷登記所致。

32 3、再依(1)證人即地政士林春進於本院審理中證稱：買方原本
33 是要向合作金庫貸款，但系爭土地於110年9月9日過戶
34 時，尚有積欠債務未為清償致假扣押查封登記、訴外人陳
35 銳運地上權設定、訴外人賴梅英抵押權設定未為塗銷，另

01 地上物係登記在訴外人國榮企業股份有限公司（下稱國榮
02 公司）名下，合作金庫因前開權利瑕疵而不同意核貸；嗣
03 經原告代為處理合作金庫假扣押查封、地上物及抵押權設
04 定部分，釐清前開權利瑕疵後，板信銀行始同意核貸等語
05 （見本院卷第322至330頁），及(2)證人即登記助理員陳好
06 蕨於本院審理中證稱：當初係伊介紹友人郭煥奎借錢給被
07 告，所以郭煥奎要求兩造簽約時由伊陪同在場，當時因擔
08 心被告忘記帶公司登記事項表、權狀及印章，就提前交給
09 伊保管，簽約前兩造有在臺中市漢口路之林春進地政士事
10 務所磋商過二、三次，簽約後也有談及貸款問題，本件係
11 因涉及抵押權設定及法拍後未解除假扣押及其他債務等問
12 題，造成原告無法順利以系爭土地向銀行申請抵押貸款等
13 語（見本院卷第488至498頁），亦可知本件係因被告未依
14 約先行清償除彰化第六信用合作社以外之其他債務糾紛，
15 以致原告因系爭不動產產權問題無法順利向銀行申貸成
16 功。

17 4、佐以，系爭不動產買賣契約第8條約定，被告應於系爭不
18 動產辦理移轉登記前將其上之產權糾紛理清或排除，而依
19 系爭契約第12條第7、8、9、13款約定，被告應於原告給
20 付用印款後動用該用印款，委由履保銀行由專戶代償積欠
21 兆豐銀行員林分行之債務並向臺灣彰化地方法院撤銷假扣
22 押查封登記，及於辦妥產權過戶後，委由履保銀行代為出
23 款清償查封未辦保存登記建物之合作金庫債務並向臺灣彰
24 化地方法院撤銷查封登記，另被告就賴梅英、陳銳運之抵
25 押權、地上權設定應於產權過戶前塗銷完竣，被告應將系
26 爭土地上未辦保存登記建物之納稅義務人由國榮公司變更
27 為原告，則被告抗辯其無庸負擔物之瑕疵擔保責任云云，
28 即屬無據，要難採信。

29 5、依系爭不動產買賣契約第10條第1項、第2項違約罰則約
30 定：「買受人因可歸責於自己之事由，致違反本契約之約
31 定，經出賣人定期催告仍不履行者，出賣人除得解除契約
32 外，亦得沒收買受人已繳之所有價金，做為懲罰性違約
33 金，如尚有其它損害，並得請求賠償。」、「出賣人因可
34 歸責於自己之事由，致違反本契約之約定，經買受人定期
35 催告仍不履行者，買受人除得解除契約外，亦得請求出賣

01 人加倍返還已收之所有價金，做為懲罰性違約金，如尚有
02 其它損害，並得請求賠償。」，本件系爭不動產買賣契約
03 既係因被告未先行依約處理系爭不動產上除彰化第六信用
04 合作社外之其他債務問題，致原告無法依期辦妥銀行貸款
05 及核撥，而有可歸責之事由，則被告違約在先，事後再以
06 原告無法如期辦竣銀行貸款及核撥，經限期催告仍不履行
07 為由，據以主張系爭契約已於111年1月17日經其合法解除
08 云云，既與前開約定不相符合，即屬無據。是以，原告主
09 張系爭不動產買賣契約並未經合法解除，仍屬有效存在之
10 情，即屬有據。

11 (二)原告依系爭不動產買賣契約第9條之約定，請求被告應自
12 如附表一所示之土地及如附表二所示之地上物遷離並將前
13 開土地及地上物點交予原告，為有理由：

14 1、依系爭不動產買賣契約第2條付款約定，尾款部分由銀行
15 撥付114,758,220元，保留點交款1,434萬元（見本院卷第
16 29頁）、第9條第1項前段標的物點交約定：「本約標的物
17 除另有約定外，出賣人應於買受人給付尾款之同時騰遷完
18 畢，點交予買受人使用管業。」（見本院卷第35頁）、第
19 12條第13、14款約定：「地上所有未保存登記建物一併買
20 賣在內但不計價，賣方應將納稅義務人國榮企業有限公司
21 名義全部變更為買方，並由買方取得事實上處分權，於點
22 交土地同時點交由買方接管，絕無異議。」、「本件買賣
23 房地在價款撥付同時保留一成價金於履保專戶內，買方同
24 意給予賣方六個月的搬遷期限至111年9月20日止，期限屆
25 滿賣方搬遷清空房地點交同時，一成保留款由履保專戶撥
26 付賣方（房屋稅、地價稅、水電費賣方應負擔至點交日
27 止），賣方如逾期未交付應給付買方遲延交屋每逾一日按
28 總價之○%之損害賠償金，同時賣方應會同買方辦理無償
29 借貸契約法院公證，公證費、代辦費由賣方負擔。」（見
30 本院卷第37至39頁）。

31 2、本件原告於000年0月間以系爭不動產改向板信商業銀行申
32 辦取得貸款核撥後；而其先後於110年11月4日代償被告彰
33 化第六信用合作社貸款利息108萬元、於110年12月13日代
34 償被告合作金庫員林分行欠款6,330,985元、111年1月3日
35 代償被告彰化第六信用合作社貸款利息108萬元、111年2

01 月18日代償被告彰化第六信用合作社貸款利息121萬元、1
02 11年2月24日代償被告彰化第六信用合作社貸款本金及利
03 息69,840,064元，加計原告先前給付之簽約款1,434萬
04 元、用印款717萬元、完稅款717萬元，合計已給付108,22
05 1,049元買賣價金，剩餘價金35,217,171元【計算式：買
06 賣總價金143,438,220元－已付價金108,221,049元＝未付
07 價金35,217,171元】亦於111年3月23日匯入板信商業銀行
08 受託信託財產專戶，此有兆豐國際商業銀行轉帳匯款明細
09 （見本院卷第75至79頁）、合作金庫商業銀行EDI電子轉
10 帳-付款指示明細（見本院卷第81頁）、合作金庫西屯分
11 行匯款申請書代收入傳票（見本院卷第83頁）、新光銀行
12 南屯分行國內匯款申請書（見本院卷第85頁）、板信商業
13 銀行112年5月3日板信管信託字第1129000698號函檢送之
14 交易明細表（見本院卷第311至313頁）在卷可稽。是以，
15 系爭不動產買賣價金業經原告悉數給付完畢。

16 3、是以，原告在依約履行尾款之給付義務後，即於111年3月
17 24日委由律師發函催告被告辦理系爭不動產之點交事宜，
18 而被告亦於111年3月25日依系爭不動產買賣契約第12條第
19 13款之約定，就如附表一所示土地上未辦保存登記之建
20 物，將納稅義務人之名義由訴外人國榮公司全部變更為原
21 告，且兩造依系爭不動產買賣契約第12條第14款所約定11
22 1年9月20日前之搬遷期限亦已屆至，事後被告不願配合辦
23 理，則原告爰依系爭不動產買賣契約第9條第1項前段、第
24 12條第13款、第14款之約定，請求被告應自如附表一所示
25 之土地及如附表二所示之地上物遷離，並將前開土地及地
26 上物點交予原告，即屬有據，應予准許。至於，被告就此
27 所辯，即屬無據，要難採信。

28 （三）綜上所述，系爭不動產買賣契約既經本院認定仍屬有效存
29 在，而有拘束兩造之效力，則原告於完款給付完畢後，依
30 系爭不動產契約第9條第1項前段之約定，請求被告應自如
31 附表一所示之土地及如附表二所示之地上物遷離，並將前
32 開土地及地上物點交予原告，為有理由，應予准許。

33 六、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均無
34 不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

35 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之事證，與

判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 112 年 12 月 20 日

民事第六庭 法官 巫淑芳

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 112 年 12 月 20 日

書記官 楊家印

附表一：

坐 落 彰 化 縣 溪 州 鄉 舊 眉 段 土 地					
地 號	使 用 地 類 別	面 積		權 利 範 圍	所 有 權 人
79-1	交 通 用 地	241m ²	72.90坪	1/1	匯歐科技 開發股份 有限公司
80-1	丁種建築用地	475m ²	143.68坪	1/1	
80-5	交 通 用 地	81m ²	24.50坪	1/1	
80-9	丁種建築用地	362m ²	109.50坪	1/1	
81-1	丁種建築用地	812m ²	234.97坪	1059/1107	
81-6	丁種建築用地	2989m ²	904.17坪	1/1	
81-12	交 通 用 地	355m ²	102.54坪	339/355	
81-18	丁種建築用地	295m ²	85.36坪	1059/1107	
合 計		1677.62坪			

附表二：

坐落土地	編號	面積	使用現況
彰化縣○○鄉○○段0000地號土地	如附圖編號J1所示	24m ²	倉庫
	如附圖編號K2所示	1m ²	倉庫
	如附圖編號L所示	8m ²	堆置桶
彰化縣○○鄉○○段0000地號土地	如附圖編號G所示	166m ²	辦公室三層（RC）建物
	如附圖編號J所示	96m ²	倉庫

彰化縣○○鄉○ ○段0000地號土 地	如附圖編號K 1所示	64m ²	倉庫
彰化縣○○鄉○ ○段0000地號土 地	如附圖編號C 所示	299m ²	辦公室三層（RC）建物
	如附圖編號E 所示	15m ²	守衛室
彰化縣○○鄉○ ○段0000地號土 地	如附圖編號A 所示	252m ²	廠房
彰化縣○○鄉○ ○段00000地號 土地	如附圖編號E 1所示	1m ²	守衛室
	如附圖編號K 4所示	130m ²	倉庫
彰化縣○○鄉○ ○段00000地號 土地	如附圖編號G 1所示	85m ²	辦公室三層（RC）建物
	如附圖編號J 1所示	4m ²	倉庫
	如附圖編號K 3所示	33m ²	倉庫