

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第411號

上訴人 藍潔國際開發有限公司

法定代理人 曾國珍

訴訟代理人 王邦安律師

賴英姿律師

唐治民律師

被上訴人 滙歐科技開發股份有限公司

法定代理人 蕭苡安

訴訟代理人 蔡得謙律師

蔡奕平律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於民國112年6月30日本院臺中簡易庭111年度中簡字第1116號第一審判決提起上訴，本院合議庭於115年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序事項

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。前開之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。經查，被上訴人之法定代理人已由蕭清松變更為蕭苡安，並經被上訴人具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、臺中市政府民國114年7月29日府授經登字第11407472630號函及股份有限公司變更

01 登記表在卷可稽（見本院卷第259頁至第268頁），核與民事
02 訴訟法第175條第1項、第176條相符，應予准許。

03 二、又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
04 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，
05 此依同法第436之1第3項、第463條之規定，於第二審簡易程
06 序準用之。經查，上訴人起訴時原聲明請求：被上訴人應將
07 彰化縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭80-5土地）所
08 有權移轉登記予伊（詳後述）。嗣因土地重測而地號變動，
09 上訴人據此更正為如聲明所示（見本院卷第352頁），核屬
10 更正事實上之陳述，合於上開規定，應予准許。

11 乙、實體事項

12 壹、上訴人主張：伊於110年8月20日與被上訴人簽立不動產買賣
13 契約書（下稱系爭契約），由被上訴人以總價新臺幣（下
14 同）1億4,343萬8,220元，買受伊所有坐落彰化縣溪州鄉新
15 眉段1332、1335、1336、1337、1338、1339、1342、1344地
16 號土地（即重測前溪州鄉舊眉段81-6、80-9、80-1、81-1
17 8、81-1、81-12、80-5、79-1地號土地），及其上同段63建
18 號建物（即重測前舊眉段55建號建物，下合稱系爭不動
19 產）、未保存登記之建物（含水電及應註銷之臨時建號140-
20 1、140-12、140-13、140-17、140-18、140-20號，下稱系
21 爭未保存登記建物）。伊已於110年9月9日將系爭不動產所
22 有權移轉登記予被上訴人，依系爭契約第2條、第4條第1項
23 第2款、第2項第4款約定，被上訴人應於110年12月22日前辦
24 妥貸款手續完竣核撥，並以尾款代償系爭不動產未償之抵押
25 債務合計1億760萬元（即訴外人彰化六信8,760萬元之最高
26 限額抵押債權及訴外人賴梅英2,000萬元之普通抵押債
27 權），然被上訴人逾期未履約，自應負給付遲延責任。伊已
28 於111年1月7日催告被上訴人7日內付款未果，即依系爭契約
29 第10條約定解除系爭契約，系爭契約既經解除，被上訴人取
30 得系爭不動產及未保存登記建物自無法律上原因，應負回復
31 原狀及返還不當得利義務，爰依民法第259條第1款、第179

條規定，擇一請求被上訴人將系爭不動產其中新眉段1342地號土地（即系爭80-5土地，下稱系爭1342土地）之所有權移轉登記予伊，原審逕認被上訴人無法辦理貸款不具可歸責事由，自有違誤等語。並聲明：一、原判決廢棄。二、被上訴人應將系爭1342土地所有權移轉登記為上訴人所有。

貳、被上訴人則以：

一、系爭契約第12條第7款、第8款約定上訴人應以伊匯入履約保證帳戶款項，先行清償上訴人所積欠兆豐商銀、合作金庫之債務，並向臺灣彰化地方法院（下稱彰化地院）撤銷假扣押查封登記。另同條第9款約定，上訴人因私人借貸所設定於系爭不動產之地上權、抵押權，應由上訴人於移轉系爭不動產登記前清償完畢，其餘彰化六信之抵押債務則由伊以系爭不動產辦理貸款為代償。又同條第13款亦約定上訴人應將系爭未保存登記建物稅籍名義人由國榮企業有限公司（下稱國榮公司）變更為伊，由伊取得事實上處分權，並於點交系爭不動產時由伊接管。是上訴人應先清償系爭不動產經設定之私人抵押債務，及變更系爭未保存登記建物稅籍名義人為伊，伊方得以系爭不動產辦理貸款並代償彰化六信8,760萬元之最高限額抵押債權，上訴人主張其無義務協助伊辦理貸款，即與系爭契約約定不符。上訴人雖於110年9月9日將系爭不動產移轉登記予伊，惟系爭不動產所設定之私人抵押權、地上權遲至111年1月5日始塗銷登記。而彰化地院以90年度執全字第442號假扣押強制執行事件（下稱系爭假扣押）對系爭未保存登記建物所為之查封，則遲至111年1月25日始塗銷查封，系爭未保存登記建物稅籍名義人至111年3月25日始變更登記為伊名義，以上權利瑕疵均影響到銀行貸款手續而無法順利核貸，是伊未於110年12月22日前辦妥貸款核撥並給付尾款，非可歸責於伊。

二、伊已依約給付簽約款、用印款及完稅款合計2,868萬元（如附表編號1、2所示），並自110年11月4日至111年2月24日期間，陸續為上訴人代償如附表編號3至7所示款項予彰化六信

01 及合作金庫，合計79,541,049元。嗣於111年3月23日將價金
02 餘款35,217,171元匯款至板信商業銀行之買賣價金信託履約
03 保證專戶（下稱系爭履保專戶），已給付全部買賣價金，伊
04 既不負遲延責任，上訴人自不得解除系爭契約等語置辯。並
05 聲明：上訴駁回。

06 參、本件經法官協同兩造整理不爭執事項並簡化爭點（配合判決
07 書之製作，於不影響爭點要旨下，調整部分文字用語），結
08 果如下（見本院卷第249頁至第250頁）：

09 一、不爭執事項

10 (一)兩造於110年8月20日簽訂系爭契約，由被上訴人以總價1億
11 4,343萬8,220元買受系爭不動產及未保存登記建物（見本院
12 補字卷第17頁至第23頁）。

13 (二)上訴人於110年9月9日將系爭不動產移轉登記予被上訴人。
14 被上訴人未依系爭契約第2條之約定，於110年12月22日前完
15 成核撥貸款並支付尾款（見本院補字卷第29頁至第69頁）。

16 (三)系爭不動產因上訴人私人借貸即賴梅英所設定之抵押權、陳
17 銳運所設定之地上權於111年1月5日塗銷。

18 (四)上訴人所積欠兆豐銀行之債務，於110年9月1日經以系爭履
19 保專戶中之9,740,342元代償。被上訴人於110年12月13日匯
20 款6,330,985元予合作金庫代償上訴人所積欠之債務（見原
21 審卷第71頁）。合作金庫於同年月14日向彰化地院聲請撤銷
22 系爭假扣押，並由該院在111年1月22日囑託北斗地政塗銷查
23 封登記，嗣於111年1月25日辦理塗銷登記完畢。

24 (五)系爭未保存登記建物之稅籍名義人原為國榮公司，於111年3
25 月25日變更為被上訴人。

26 (六)被上訴人各次匯款時間即如附表所示。

27 (七)上訴人於111年1月7日以台中大全街郵局第24號存證信函
28 （下稱24號存證信函）催告被上訴人履約，被上訴人已於同
29 年月10日收受存證信函（見本院補字卷第71頁至第81頁）。

30 二、爭點：

31 (一)被上訴人未於110年12月22日前完成貸款核撥，是否可歸責

01 被上訴人？

02 (二)上訴人解除系爭契約是否合法？上訴人主張被上訴人應返還
03 系爭1342土地有無理由？

04 肆、得心證理由：

05 一、上訴人主張兩造於110年8月20日簽訂系爭契約，由被上訴人
06 以總價1億4,343萬8,220元買受系爭不動產及未保存登記建
07 物，上訴人已於110年9月9日將系爭不動產移轉登記予被上
08 訴人，被上訴人未依系爭契約第2條約定，於110年12月22日
09 前完成核撥貸款並支付尾款，經上訴人於111年1月7日以24
10 號存證信函催告被上訴人履約，被上訴人已於同年月10日收
11 受存證信函，而被上訴人迄今已支付全部買賣價金1億4,343
12 萬8,220元（如附表所示）等情，有不動產買賣契約書、土
13 地及建物登記第二類登記謄本、存證信函及回執（見本院補
14 字卷第17頁至第81頁）、支票、交易單據、匯款申請書、電
15 子轉帳明細等件為憑（見原審卷第65頁至第79頁），並為兩
16 造所不爭執（見不爭執事項一、二、六、七），堪信為真
17 實。上訴人主張被上訴人應負遲延責任，則為被上訴人所否
18 認，並以前詞置辯，是本件爭點為：被上訴人未於110年12
19 月22日前完成貸款核撥，是否不可歸責被上訴人？而此應由
20 被上訴人就此有利於己事實負舉證責任。

21 二、被上訴人就辦理銀行貸款手續完竣核撥及代償債務等事項之
22 給付遲延，係出於不可歸責於己之事由，不負給付遲延之
23 責：

24 (一)依系爭契約第2條尾款欄約定兩造應同時履行之條件：

25 「一、銀行貸款應於110年12月22日前辦妥所有權移轉及貸
26 款手續完竣核撥。二、點交款應於111年9月20日前，出賣人
27 （即上訴人）依本約第9條規定點交標的物予買受人（即被
28 上訴人）之同時，買受人應由履保專戶撥付之。」、第4條
29 第1項抵押權債務清償之約定：「出賣人原有抵押權設定之
30 未償債務最高限額(1)8,760萬元(2)2,000萬元，雙方同意依如
31 下方式之二辦理：(一)、(2)抵押權出賣人應於過戶款前清償，

並辦竣塗銷登記。(二)、(1)彰化六信抵押權債務，雙方同意買方撥付貸款時會同至原貸款機構（人）處由買受人代為清償原貸款並以該代償款來抵付該期款，出賣人並應塗銷原抵押權及地上權登記（見本院補字卷第18頁）」。可知兩造約定於110年12月22日前移轉系爭不動產所有權及完成貸款手續核撥，而上訴人應於移轉系爭不動產前清償該2,000萬元之抵押債務，並塗銷抵押權。復於系爭契約第12條第7、8、9、12、13款約定，被上訴人同意於給付用印款後，上訴人先行動用履保專戶款項清償兆豐銀行債務，並聲請撤銷假扣押；上訴人於110年12月22日前辦妥買賣標的產權過戶後，被上訴人同意上訴人動用履保專戶內買賣價金出款向合作金庫清償債務，及辦理關於塗銷系爭假扣押之查封登記。另上訴人之私人債務即陳梅英、陳銳運所設定之抵押權、地上權亦應於過戶前塗銷，並應將系爭未保存登記建物之納稅義務人由國榮公司變更為被上訴人，由被上訴人取得事實上處分權明確（見本院補字卷第22頁）。嗣兩造於110年8月24日再簽立協議書約定：一、兩造同意變更買賣所有權登記流程，由被上訴人先行報稅辦理所有權移轉登記。二、被上訴人同意上訴人先行動用已交付簽約款中部分價金，清償對兆豐銀行之債務，以塗銷假扣押查封登記。三、自備款仍應依期匯入履保專戶，貸款若有不足額，俟貸款貸出同時補足。四、買賣契約除變動上述程序外，其餘內容不變（誤載為便）」等內容（見被上訴人就系爭契約訴請上訴人履行契約事件即臺灣高等法院臺中分院113年度重上字第57號卷第175頁，下稱系爭履行契約事件）。則兩造已依該協議書變更同意上訴人提早辦理所有權移轉登記，並同意上訴人先動用被上訴人給付之簽約款用以清償其私人借款等事項，惟被上訴人所應給付之自備款及貸款期程並未改變，仍依原契約之約定。

(二)被上訴人已於110年8月26日、同年9月11日分別匯款1,434萬元，合計2,868萬元至系爭履保專戶，有板信商業銀行函覆之信託財產收支明細可稽（見原審卷第151頁）。系爭不動

01 產雖於110年9月9日移轉登記於被上訴人，惟系爭不動產因
02 上訴人私人借貸所設定之抵押權、地上權於111年1月5日始
03 塗銷。又上訴人所積欠兆豐銀行之債務，於110年9月1日經
04 以系爭履保專戶中之9,740,342元代償。被上訴人於110年12
05 月13日匯款6,330,985元予合作金庫代償上訴人所積欠之債
06 務。經合作金庫於同年月14日向彰化地院聲請撤銷系爭假扣
07 押，並由該院在111年1月22日囑託北斗地政塗銷查封登記，
08 嗣於111年1月25日始辦理塗銷登記完畢。另系爭未保存登記
09 建物之稅籍名義人原為國榮公司，於111年3月25日始變更為
10 被上訴人，此為兩造所不爭執（見不爭執事項三、四、五）
11 。證人即系爭契約承辦代書林春進於原審證稱：因為銀行在
12 審核案子，地上未辦保存登記建物並未過到被上訴人名下，
13 房屋所有權有重大瑕疵，還有未辦保存登記建物被合作金庫
14 假扣押有臨時登記的建號存在，另產權買賣標的有被設定賴
15 梅英的私人抵押2,000萬元，還有陳銳運設定地上權，這些
16 重大瑕疵沒有除掉，銀行無法核准這些貸款。本來過戶跟貸
17 款是設計要併案連件，但因為上訴人債務很多，在履保用
18 印、簽約款後，上訴人要動用該款項，故110年9月9日就先
19 行過戶到買方即被上訴人的名下，後面的手續就是等瑕疵排
20 除，如果瑕疵無法排除，銀行就無法核貸等語（見原審卷第
21 199頁至第200頁）。核與證人即辦理被上訴人財務林巧萍於
22 系爭履行契約事件審理中證稱：伊負責與合作金庫貸款專員
23 謝宇致洽談系爭土地貸款，當時有將貸款申請書、合約、公
24 司登記資料及財報遞交給合作金庫，經合作金庫審查後，因
25 為系爭土地有假扣押、私人地上權及抵押權未塗銷，且未保
26 存登記建物納稅義務人還沒有變更為被上訴人，謝宇致約於
27 111年1月告知經審查後未能取得貸款，後來上開權利瑕疵排
28 除後，才向板信銀行申請核准貸款等語（見本院卷第276頁
29 至第284頁），並有板信商業銀行授信額度核定通知書可證
30 （見本院卷第273頁至第274頁）。亦與證人即合作金庫承辦
31 被上訴人貸款業務專員謝宇致於系爭履行契約事件審理中證

01 稱：伊於110年7、8月時擔任合作金庫西屯分行專員時承辦
02 被上訴人申請系爭契約貸款業務，總行授信管理部認為土地
03 產權有很多抵押權、假扣押過於複雜，所以通知被上訴人沒
04 有核貸。一般而言授信審查會審核買賣契約履行情況，土地
05 原有抵押權未塗銷前不會核貸等語相符（見本院卷第300頁
06 至第309頁）。堪認被上訴人無法順利進行核貸，係因系爭
07 不動產尚有系爭假扣押之查封登記、抵押權、地上權等負
08 擔，以及系爭未保存登記建物稅籍名義人尚未變更為被上訴
09 人，系爭契約均未如期履行所致。

10 (三)又依證人林春進證述：簽約完以後，上訴人在兆豐銀行欠了
11 900多萬，有查封履保，所有履保價金動支清償兆豐銀行900
12 多萬價金，另清償上訴人私人借款，還有被國稅局因為營業
13 稅欠稅所為禁止處分，這些該清償的動作，其實上訴人幾乎
14 都沒有出面，是我跟另一個陳好葳代書處理，所有交易過
15 程，磋商好多次，當時每次都有陳好葳代書在場，因為她握
16 有上訴人公司的印章、文件、授權書，所以每次磋商都有陳
17 好葳代書在場，所有條件大家都有說明。要簽約當場的時候，
18 不是只有兩造在場就可以簽成，還有其他債權人郭煥
19 奎、陳銳運在場，及仲介涂宗泰、何啟元、陳朝合、一位謝
20 代書，名字我不清楚，這麼多人磋商，因為上面有這麼多的
21 權利瑕疵，必須這麼多人才能解除，被上訴人只是等著付錢
22 而已，代書只是協助。上訴人被合庫扣押，我們一直催，才
23 經合庫區域中心告知要還掉600多萬才能解除假扣押，被上
24 訴人在110年12月13日就趕快匯款把上訴人欠合庫的錢還
25 掉，再請彰化地院執行處書記官解除假扣押，直到111年1月
26 25日才解除假扣押，因為產權裡面還有陳銳運地上權及賴梅
27 英的抵押權在111年1月5日才塗銷，另國榮公司名下的房屋
28 稅籍到111年3月25日才移轉到被上訴人名下，所以這些權利
29 瑕疵沒有排除，銀行經理沒有辦法送到總行去辦理貸款等語
30 （見原審卷第217頁），足認被上訴人係因代償合作金庫之
31 抵押債務並塗銷查封、塗銷陳銳運地上權及賴梅英的抵押

01 權，以及變更系爭未保存登記建物之納稅名義人為被上訴人
02 後，才得以順利完成核貸。

03 (四)參酌上開證人所述，可知上訴人之所以提早於110年9月9日
04 將系爭不動產移轉登記予被上訴人，係為處理債務問題而須
05 動用履保專戶內之買賣價金，被上訴人亦已同意其先行動
06 支，用以排除系爭不動產上之查封及抵押權、地上權等負
07 擔。惟上訴人除於110年9月1日以系爭履保專戶中之974萬34
08 2元代償積欠兆豐銀行之債務外，其餘動支款均未記載用
09 途，此有板信商業銀行函覆之信託財產收支明細可查（見原
10 審卷第151頁）。另證人林春進證述：我經手的只有兆豐查
11 封900多萬、營業稅欠稅60幾萬，剩下拿去還給誰，我不清
12 楚。我當時只看到信託案的出帳明細700萬支付給郭煥奎，
13 其他的動用哪裡，我不清楚等語（見原審卷第198頁），亦
14 可證上訴人並未依約將系爭履保專戶款項，全部用以排除系
15 爭不動產上之權利瑕疵，以致系爭不動產上抵押權、地上權
16 至111年1月5日始塗銷，而系爭假扣押之查封登記亦遲至111
17 年1月25日始塗銷。

18 (五)綜合上開證人之證述及板信商業銀行函覆之信託財產收支明
19 細，足認上訴人本應依系爭契約動用被上訴人存入履保專戶
20 之自備款用以清償合作金庫債務，惟上訴人卻用以清償其他
21 私人債務，且系爭不動產上有抵押權、地上權，及第三人為
22 稅籍名義人之建物，均足以影響銀行核貸之意願，亦符合一
23 般商業交易常情，應可採信。是上訴人主張其已提前辦理系
24 爭不動產所有權移轉登記，被上訴人已接受產權瑕疵，合作
25 金庫債務依約應由被上訴人負責代償，其未依約處理系爭不
26 動產之負擔，並變更系爭未保存登記建物之納稅義務人為被
27 上訴人，與被上訴人可否辦理貸款無關云云（見本院卷第40
28 3頁至第405頁），則不可採。此外，上訴人積欠合作金庫之
29 債務，實際上係由被上訴人於110年12月13日匯款6,330,985
30 元予合作金庫代償，有匯款支付明細可證（見原審卷第71
31 頁），而被上訴人代償合作金庫債務後，合作金庫於翌日即

同年月14日向彰化地院聲請撤銷系爭假扣押，並由該院在111年1月22日囑託北斗地政塗銷查封登記，嗣於111年1月25日辦理塗銷登記完畢等情，亦經本院調閱系爭假扣押卷宗核閱無誤，堪認被上訴人未能於110年12月22日前辦妥所有權移轉及貸款手續完竣核撥，自不具可歸責事由。

(六)上訴人雖主張被上訴人於簽訂系爭契約前已知悉系爭不動產有設定抵押權及其上有他人所有之建物存在，且兩造已於系爭契約第12條第7、8、9、12、13款就兆豐銀行、合作金庫、彰化六信之債務如何處理，及系爭未保存登記建物如何處置等相關問題有特約約定，乃系爭契約第8條「本約另有約定」之情形，故應排除上訴人負擔第8條之權利瑕疵擔保責任云云（見本院卷第42頁至第50頁、第353頁、第399頁至第401頁）。惟查兩造已於系爭契約明白約定：「出賣人擔保本約標的物產權清楚，權利絕無任何瑕疵。如有他人主張權利或他項權利設定之任何產權糾紛情事，除本約另有約定外，出賣人應於移轉登記前理清或排除（見本院補字卷第20頁）。」。又買受人於契約成立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。但契約另有訂定者，不在此限，民法第351條亦有明文。系爭契約既定有第12條第7、8、9、12、13款，即屬上開法律規定所指「契約另有訂定者」，且上開約定已明定上訴人負有上開約定義務，上訴人自不因被上訴人簽約時已知悉有上開權利瑕疵，即得免除其依第8條約定所應負之擔保責任，上訴人此部分主張，即無可採，亦不能反推被上訴人當時尚未能辦理貸款手續完竣核撥，係出於可歸責於被上訴人之事由。且被上訴人已分別於如附表編號3、5至7所示之時間代償上訴人彰化六信之債務，已如前述，足見被上訴人並無給付遲延之情事。

(七)上訴人另主張依系爭契約第12條第8款約定需「本案辦妥產權過戶後」，方委由「履保銀行代為清償查封未辦保存登記建物（誤載為務）之債權人合作金庫（漏載庫字）商業銀行債務約新台幣500萬元整」，故上訴人清償合庫銀行帳戶之

01 時間點應為交付點交款之111年9月20日前（見系爭契約第2
02 條），締約時當已預見貸款時仍存有合庫銀行債務，自不會
03 影響被上訴人於110年12月22日前辦理貸款事宜云云（見本
04 院卷第47頁、第355頁）。惟系爭契約第12條第8款已明定上
05 訴人委由履保專戶清償合庫債務之時點，為辦妥產權過戶
06 後，且系爭契約就「產權過戶」與「點交」分別有明確之約
07 定，上訴人反於上開條款之約定而主張上訴人清償合庫銀行
08 帳戶之時間點應為交付點交款之111年9月20日前，即無可
09 採。上訴人再主張系爭契約第12條13款約定其應負責將第三
10 人之納稅義務人名義變更為買方所有之義務，因點交日依據
11 系爭契約第2條為111年9月20日，是以在111年9月20日前上
12 訴人尚無上述稅籍變更之給付義務，亦不影響被上訴人於11
13 0年12月22日前辦理貸款事宜云云（見本院卷第49頁至第50
14 頁、第356頁至第357頁、第405頁至第407頁）。惟查，系爭
15 契約第12條13款係約定「賣方應負責將第三人名下納稅義務
16 人名義變更為買方所有，並由買方取得事實上處分權」、
17 「於點交土地同時點交由買方接管」（見本院補字卷第22
18 頁），已明確約定上訴人應先辦理稅籍變更，嗣於點交土地
19 再同時點交該建物由買方接管，上訴人將辦理稅籍變更與點
20 交接管二事混為一談，所為上訴人於點交時始應辦理稅籍變
21 更等主張，自無可採。

22 (八)從而，被上訴人在上訴人將系爭不動產查封、抵押權及地上
23 權塗銷，並辦理系爭未保存登記建物稅籍變更事項完成前，
24 確因金融機構對於產權不清疑慮之情事，而未能辦理貸款，
25 則被上訴人未如期辦理貸款完竣核撥等事項，即屬出於不可
26 歸責於被上訴人之事由。

27 三、上訴人主張被上訴人有上開給付遲延情事，經催告未履行，
28 系爭契約於111年1月18日發生解除效力，為不可採：

29 (一)系爭契約第10條第1項約定：「買受人因可歸責於自己之事
30 由，致違反本契約之約定，經出賣人定期催告仍不履行者，
31 出賣人除得解除契約外，亦得沒收買受人已繳之所有價金，

01 作為懲罰性違約金，如尚有其它損害，並得請求賠償。」等
02 語（見本院補字卷第21頁）。惟因不可歸責於債務人之事
03 由，致未為給付者，債務人不負遲延責任，民法第230條定
04 有明文。

05 (二)上訴人以被上訴人未依約於110年12月22日前辦理貸款手續
06 完竣核撥，及代償彰化六信抵押債務之給付遲延，而以24號
07 存證信函催告被上訴人函到後7日內依約履行，逾期將解除
08 契約不另通知等內容，且被上訴人已於同年月10日收受該
09 函，業據其提出上開存證信函及回執為證（見本院補字卷第
10 71頁至第81頁）。惟如前所述，被上訴人當時未能辦理上開
11 事項，係出於不可歸責於己之事由，且已將尾款匯入系爭履
12 保專戶（如附表編號8所示），自不負給付遲延之責。則上
13 訴人於111年1月7日以24號存證信函所為之催告，即與系爭
14 契約第10條第1項之約定不合。從而，上訴人主張其得依該
15 約定不另通知而解除契約，即屬無據，不生解約效力。

16 伍、綜上所述，上訴人係為履行系爭契約而將系爭1342土地所有
17 權移轉登記予被上訴人，因系爭契約並未經合法解除而仍有
18 效存在，上訴人依民法第259條規定請求被上訴人移轉登記
19 系爭1342土地所有權，即屬無據。又被上訴人基於系爭契約
20 而受上訴人移轉登記系爭1342土地所有權，有法律上原因，
21 無不當得利之可言。上訴人依民法第179條規定，請求被上
22 訴人將系爭1342土地所有權移轉登記予上訴人，亦屬無據。
23 是上訴人依民法第179條、第259條規定，請求被上訴人將系
24 爭1342土地所有權移轉登記予上訴人，為無理由。原審就此
25 為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決不
26 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

27 陸、本件事證已臻明確，兩造所提其餘之攻擊、防禦方法及證據
28 經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論列。

29 柒、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日
31 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶

法 官 黃品瑜

法 官 劉承翰

上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 115 年 7 月 24 日

書記官 林奕珍

附表

編號	項目	支付日期	金額	卷證出處
1	簽約款	110年8月26日	14,340,000元	原審卷第65頁
2	用印款、完稅款	110年9月11日	14,340,000元	原審卷第67頁至第68頁
3	彰化六信利息	110年11月4日	1,080,000元	原審卷第69頁
4	合作金庫欠款	110年12月13日	6,330,985元	原審卷第71頁
5	彰化六信利息	111年1月3日	1,080,000元	原審卷第73頁
6	彰化六信利息	111年2月18日	1,210,000元	原審卷第75頁
7	彰化六信本息	111年2月24日	69,840,064元	原審卷第77頁
8	買賣價金信託 履約保證專戶	111年3月23日	35,217,171元	原審卷第79頁
		合計	143,438,220元	