

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第394號

原告 葉子宸

訴訟代理人 宋永祥律師

複代理人 鄭志誠律師

被告 麗康開發有限公司

法定代理人 劉玲玉

訴訟代理人 王翼升律師

複代理人 廖泉勝律師

上列當事人間履行契約等事件，本院於民國113年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地、應有部分100000分之740，及其上同段2289建號即門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號15樓之1建物、應有部分全部（含共有部分即同段2300建號，應有部分100000分之806）之所有權，移轉登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；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255條第1項第3款、第256條定有明文。查原告起訴時訴之聲明係：(一)被告應將其所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地、應有部分740/100000之所有權，及其上臺中市○○區○○段0000○號即門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號15樓之1之所有權移轉登記予原告。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行等語（見本院卷第9-10頁）。嗣民國

113年4月15日言詞辯論程序聲明：被告應將坐落臺中市○○區○○段000地號土地、應有部分100000分之740，及其上同段2289建號即門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號15樓之1建物、應有部分全部（含共有部分即同段2300建號，應有部分100000分之806）（下合稱系爭房地）之所有權，移轉登記予原告等語（見本院卷第217頁）。經核原告就聲明第1項係更正其事實上之陳述，非訴之變更追加，就撤回聲請假執行部分則係訴之聲明減縮，均與前揭規定相符，先予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告於112年2月17日與被告簽訂房地買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告向被告購買其所有系爭房地，買賣價金為新臺幣（下同）2200萬元。因原告有先行使用系爭房地之需求，兩造又於同日簽訂不動產買賣附約暨附條件及期限不動產租賃協議書（下稱系爭附約），約定原告應於112年3月10日前將第一期款即簽約款220萬元匯款至被告指定之帳戶，第二期款1980萬元，由原告於112年5月31日前自行辦理貸款後由銀行撥付至被告指定帳戶。

(二)兩造簽約後，原告已於112年3月7日將簽約款220萬元匯款至被告指定帳戶，第二期款項則另於112年5月17日經訴外人第一商業銀行同意原告申辦貸款，原告並於同日將貸款所需之抵押權設定相關文件傳送予負責系爭房地買賣之代書即訴外人張春香，待完成過戶、抵押權設定登記後即可撥付貸款金額。又112年5月24日張春香通知原告需繳納增值稅、契稅、登記規費及代書費，共計29萬2904元，原告隨即於同日匯款30萬元予張春香。112年5月25日原告亦偕同保證人至第一商業銀行完成抵押及信用貸款之對保手續，並通知張春香僅須於翌日攜帶貸款所需之抵押權設定相關文件至銀行用印後，送往地政機關辦理過戶、抵押權設定登記完成，銀行即可撥付貸款金額。張春香於000年0月00日下午以電話向原告表示

01 被告之負責人劉玲玉於翌日要前往金門，無法用印不能辦理
02 過戶。原告再於112年5月26日與劉玲玉取得聯繫，然劉玲玉
03 堅持自金門回台後，才處理用印事宜。詎料，張春香於112
04 年5月29日以電話向原告表示劉玲玉以「原告於112年2月到5
05 月未支付貸款利息差額」（即未履行系爭附約第6條之義
06 務）為由拒絕用印，需原告再與劉玲玉接洽。然此支付貸款
07 利息差額與系爭房地之交易本屬無關，且就支付貸款利息差
08 額一事兩造曾協商被告亦同意原告暫緩支付，被告竟以此為
09 由拒絕用印，阻止系爭房地過戶及設定銀行貸款抵押，造成
10 銀行貸款無法於112年5月31日核放。嗣後原告雖於112年6月
11 3日將貸款利息差額共計26萬元匯款至被告帳戶，然被告竟
12 仍以原告未能於112年5月31日前完成貸款撥付作業為主張
13 解除系爭契約，並沒收原告已支付之價金，原告認為被告上
14 開主張實與兩造約定不符，系爭契約仍屬有效。且被告拒絕
15 配合地政士張春香辦理抵押權設定用印事宜，致第一商業銀
16 行無從撥付已核准之貸款，應認被告有以不正當方式阻止原
17 告付款條件成就，應視為原告已支付全數系爭契約買賣價
18 項，原告爰依系爭契約法律關係請求被告應移轉系爭房地所
19 有權登記予原告等語。

20 (三)並聲明：被告應將系爭房地之所有權，移轉登記予原告。

21 二、被告則以：

22 (一)兩造曾於111年7月8日就系爭房地簽立不動產房屋租賃附強
23 制執行契約書及不動產買賣契約書，然因原告未能依前開契
24 約履行付款，是以兩造於112年1月6日合意解除上開契約。
25 原告於112年2月17日再次向被告表示，仍有購置系爭房地之
26 意願並業已籌措資金，兩造遂訂立系爭契約，並同時簽立系
27 爭附約。於簽約時被告向原告強調如無法購買不要勉強，其
28 後兩造將系爭附約貸款核付期限訂於112年5月31日，系爭附
29 約約定之貸款利息差額亦經兩造討論後確認為每月6萬5000
30 元，並約定原告須於每月給付系爭房地之租金及貸款利息差
31 額。嗣後原告經被告之會計林雅慧數次提醒須給付貸款利息

差額以避免違約，然卻屢遭原告推諉未為給付。112年5月25日原告表示欲辦理貸款相關事宜，被告即回覆原告尚未給付貸款利息差額，詎料原告仍以拖待變，直到最後期限即112年5月31日仍未為給付，依系爭附約第8條約定，因原告並未履行上開給付貸款利息差額義務，系爭契約已當然解除。既系爭契約已因解除而消滅，則原告請求被告履行系爭契約，顯無理由等語，資為抗辯。

(二)並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項(見本院卷第172-173頁，並酌予調整文字)：

(一)兩造於112年2月17日簽訂系爭契約，由原告向被告購買其所有之系爭房地，買賣價金為2200萬元。兩造於同日另簽訂系爭附約。

(二)原告已於112年3月7日匯款220萬元至被告指定之帳戶，以給付系爭契約之簽約款。

(三)第一商業銀行南屯分行於112年5月17日就原告以系爭房地為擔保，而申請之貸款，所准予核定之授信額度分別為「長期擔保放款1869萬元」、「長期擔保放款39萬9000元」、「長期放款50萬元。」，共1958萬9000元。

(四)原告至112年5月31日前(含當日)，均未支付系爭附約第6條之貸款差額每月6萬5000元予被告。

(五)原告於112年6月3日轉帳26萬元至被告之臺灣新光商業銀行00000000000000000000帳號帳戶；被告於112年6月20日匯款26萬元至原告之國泰世華銀行00000000000000000000帳號帳戶。

(六)原告於112年6月8日寄發台中法院郵局1342號存證信函予被告，經被告收受送達。

(七)被告委請律師於112年6月20日寄發律師函予原告，經原告收受送達。

四、爭執事項(見本院卷第173頁)：

(一)原告主張因被告拒絕配合地政士辦理抵押權設定用印事宜，致第一商業銀行無從撥付已核准之貸款，被告有以不正當方式阻止原告付款條件成就之情形，應視為原告已支付全數系

01 爭契約買賣價金，原告依系爭契約請求被告移轉系爭房地所有權予原告，有無理由？

02
03 (二)被告抗辯原告迄至112年5月31日均未履行系爭附約第6條所
04 示自同年2月起按月給付貸款差額每月6萬5000元之義務，依
05 系爭附約第8條，系爭契約已當然解除，兩造間契約關係既
06 已不存在，原告請求無理由等語，是否可採？原告主張兩造
07 有達成合意，就系爭附約第6條之給付貸款差額義務，同意
08 延後至貸款撥付時一次給付，是否可採？原告另主張系爭附
09 約第6條之給付貸款差額義務並非屬系爭附約第8條之「給付
10 甲方」事宜之範圍，是否可採？原告另主張其已於112年6月
11 3日轉帳26萬元予被告已支付全數之房貸差額款項，被告本
12 件主張解除系爭契約，有違誠信原則，是否可採？

13 五、本院之判斷：

14 (一)被告抗辯原告迄至112年5月31日均未履行系爭附約第6條所
15 示自同年2月起按月給付貸款差額每月6萬5000元之義務，依
16 系爭附約第8條，系爭契約已當然解除，兩造間契約關係既
17 已不存在，原告請求無理由等語，並不可採，則系爭契約自
18 應有效存續：

19 1.就原告迄至112年5月31日以前，均未支付系爭附約第6條之
20 貸款差額每月6萬5000元予被告一事，為兩造所不爭執（見
21 不爭執事項(四)），堪認為真。是被告抗辯原告並未如期履行
22 系爭附約第6條義務一情，當屬可採。

23 2.惟關於原告違反系爭附約第6條義務之法律效果為何？被告
24 認為依系爭附約第8條約定，系爭契約當然解除等語；原告
25 則認為被告僅能依系爭附約第6條請求原告給付該貸款差額
26 之利息差額，並不生系爭契約當然解除之效力等語。

27 3.按，系爭附約第1條約定：「本不動產總價為新臺幣2,200萬
28 元，乙方（按原告）將於112年03月10日前匯款第一期款即
29 簽約款220萬元至甲方（按被告）指定帳戶。其餘1,980萬元
30 部分，甲方同意乙方自行於112年5月31日前辦妥貸款，乙方
31 亦應負責塗銷本件房地原所設定之抵押權，並將該差額於11

01 2年5月31日前由銀行端逕撥付款項至甲方指定帳戶」、第2
02 條約定：「甲方願與乙方成立一附條件暨期限之不動產租賃
03 契約，雙方約定乙方得於上開籌措資金及辦理貸款等階段，
04 先行入住本件不動產，惟乙方應給付甲方每月租金4萬5千元
05 （每月首日現金給付甲方；含管理費；稅外加），租賃期限
06 係至112年5月31日止。……」、第3條約定：「如乙方未能
07 於112年5月31日前辦妥本件不動產之貸款核付、塗銷原抵押
08 權設定及給付甲方事宜，則乙方應於112年5月31日前，自本
09 件不動產處騰空遷讓完畢（包含但不限於拆除裝潢、恢復原
10 狀等）。……」、第6條約定：「就本不動產買賣乙方辦理
11 貸款期間，所生之貸款差額，雙方同意乙方應按月自2月1日
12 起至貸款核付為止，每月現金給付陸萬伍千元予甲方，乙方
13 應於每月10日前給付至甲方。契約雙方同意辦理公證，就本
14 條款即約定之到期且積欠之貸款利息差額，於定期應給付之
15 貸款利息差額共大於等於一期未給付時，乙方同意甲方就此
16 貸款利息差額，應逕受強制執行」、第8條約定：「如乙方
17 未能於112年5月31日前辦妥本件不動產之貸款核付、塗銷原
18 抵押權設定及給付甲方事宜，則本買賣契約及租賃契約均當
19 然解除，就乙方業給付予甲方之所有款項，將視為乙方之懲
20 罰性違約金暨損害賠償，雙方同意甲方不負返還之責」（見
21 本院卷第31-35頁）。

22 4.觀諸上開契約，第3條已有載明「如乙方未能於112年5月31
23 日前辦妥本件不動產之貸款核付、塗銷原抵押權設定及給付
24 甲方事宜…」等文字，可認該所謂「給付甲方事宜」之清償
25 期限為112年5月31日，再參照系爭附約第1條文字，則可認
26 所謂「給付甲方事宜」係指就原告取得銀行核撥之貸款並以
27 之清償系爭房地原所設定之抵押權擔保債務後，剩餘之差額
28 應由銀行端逕行撥付予被告，則第8條約定中所指「乙方未
29 能於112年5月31日前辦妥本件不動產之貸款核付、塗銷原抵
30 押權設定及給付甲方事宜」中之「給付甲方事宜」亦應為相
31 同之解釋，而與系爭附約第6條關於原告應定期給付被告之

01 貸款利息差額一事無關。原告主張應屬可採，被告所辯則不
02 可採。

03 5.既系爭附約第8條約定與第6條原告定期給付被告之貸款利息
04 差額義務無關，則縱然原告並未履行系爭附約第6條之義
05 務，系爭契約亦不生當然解除之效果，被告僅能依系爭附約
06 第6條後段對原告為強制執行，或另外訴請原告履行該債
07 務。是以，系爭契約仍有效存續。

08 (二)原告依系爭契約請求被告移轉系爭房地所有權予原告，為有
09 理由：

10 1.按，系爭契約第5條第1項約定：「出賣人簽約前，以本買賣
11 標的物為擔保，設定抵押之金額為新臺幣壹仟捌佰柒拾貳萬
12 元整，抵押權人為國泰世華商業銀行，雙方依買受人預定以
13 本買賣標的物向其他金融機構辦理貸款並依第六條規定辦理
14 貸款及代償原出賣人就本標的物之銀行借款及塗銷原抵押
15 權。」、第7條第3項約定：「買賣雙方同意本件買賣標的所有
16 權移轉及抵押權設定登記，應併案連件委由受託地政士辦
17 理；俟貸款核准時，由受託地政士通知雙方會同辦理領款交
18 付或撥款代償。」、第10條第5項約定：「本件所有權移轉
19 登記及相關手續，倘須任何一方補繳證件、用印或為其他必
20 要之行為者，應無條件於地政士通知之期日內配合照辦，不
21 得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。…」（見本院卷第19、
22 21、25頁）。

23 2.查，據證人即辦理系爭房地所有權移轉事宜之地政士張春香
24 證稱：112月5月25日銀行用印出來，我就連絡原告「你已經
25 對保完，我要去找被告蓋章才能過戶」，但是我打電話給被
26 告負責人劉玲玉時，劉玲玉說：「沒有喔，他還有租金還有
27 利息都沒繳，那是在過戶之前要繳掉的，每個月要繳的他沒
28 繳」，所以劉玲玉說沒辦法用印，至於抵押權的塗銷，我跟
29 銀行講好，過戶完馬上申請塗銷，那部份沒什麼問題；我一
30 直跟原告說：「你這筆錢一定要繳，人家才願意給你過戶蓋
31 章」，因為當時我一直跟他說只要5月底趕快把錢給人家，

人家用印，我就能夠在四天之內撥款整個結案，但是他沒有付，我不知道劉玲玉有沒有有答應晚點付，但是我去給她蓋章她都不願意，她一直跟我說原告沒有付這筆款項，她不蓋章；兩造間買賣交易是連件辦理，原告取得所有權登記之後直接接續辦理後續的貸款和塗銷原抵押權登記程序，先清償原抵押部分，再支付被告，等同過戶完成同時貸款完成；本件原告已經對保完成，第一銀行抵押權設定登記的案件也用印出來，只要賣方麗康公司公司大小章蓋在我的土地登記移轉申請文件上，提供變更登記事項表，之後我就可以送地政事務所，權狀本來就給我了等語（見本院卷第189、196頁）。

3.依前開契約約定及張春香之證述可知，兩造就系爭房地之買賣價金支付，除原告須先支付簽約款220萬元予被告外，剩餘項係由原告以系爭房地為擔保向銀行申請貸款、辦理對保，經取得銀行核准貸款後，後續即由地政士張春香持雙方均用印完成之系爭房地移轉所有權相關文件、塗銷抵押權文件、設定抵押權文件、系爭房地所有權狀等文件以辦理系爭房地之所有權移轉登記、塗銷原抵押權登記、設定新抵押權登記事宜，並會同兩造辦理原告申請貸款取得第一商業銀行之撥款清償事宜（不足額，應由原告補足差額，見系爭契約第5條第2項，本院卷第21頁），則因原告必須先受移轉取得系爭房地之所有權，方得接續辦理後續之塗銷原抵押權登記、設定新抵押權登記事宜，第一商業銀行亦得於審視認定取得抵押權登記方能辦理撥款、以之作為原告支付剩餘款項價金，是被告即有先為移轉系爭房地所有權登記予原告之義務。而既然本院已認定系爭契約仍屬有效存續，則原告依據系爭契約法律關係請求被告移轉系爭房地所有權，即屬有據，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭契約法律關係請求被告應移轉系爭房地所有權登記，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，至於原告聲請傳喚原告之弟弟葉泰伸以

證明被告確有同意原告暫緩繳納利息差額一事，因本院業已認定系爭附約第8條與原告有無履行繳納利息差額義務無關，則原告聲請並無必要，至兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，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 113 年 5 月 29 日
民事第五庭 法 官 潘怡學

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 30 日
書記官 蔡秋明