

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第3號

原告 張敏男

訴訟代理人 繆 璉律師

繆忠男律師

被告 環中不動產有限公司

法定代理人 涂清雲

訴訟代理人 林殷世律師

複代理人 許珮寧律師

被告 永達開發管理顧問股份有限公司

法定代理人 徐敬琮

訴訟代理人 蘇仙宜律師

金湘惟律師

李育任律師

上列當事人間請求履行契約，經本院於民國114年10月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告環中不動產有限公司應將如附表一所示土地之所有權移轉登
記予原告。

被告永達開發管理顧問股份有限公司應將如附表二所示建物之所
有權移轉登記予原告。

訴訟費用由被告環中不動產有限公司、永達開發管理顧問股份有
限公司負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：（一）兩造於民國111年4月8日簽訂「房屋土地
預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），並約定由原告以

01 新臺幣（下同）1420萬元向被告永達開發管理顧問股份有限
02 公司（以下簡稱永達公司）與被告環中不動產有限公司（以
03 下簡稱環中公司）購買「輕崧美光」建案之如附表一所示土
04 地（即系爭土地）及其上如附表二所示建物（即系爭建物，
05 並與系爭土地合稱系爭不動產），及付款方式如下：1. 訂金
06 20萬元；2. 簽約金30萬元；3. 開工款75萬元；4. 第1至3期款
07 各為40萬元；5. 第4期款39萬元；6. 貸款1065萬元；7. 交屋
08 款71萬元。且原告已依約給付訂金、簽約金、開工款、第1
09 至4期款、交屋款，共計356萬元。（二）系爭建物於113年2
10 月間建築完成並核發使用執照，及其所有權於113年8月12日
11 登記在被告永達公司名下，以及系爭土地之所有權於同年7
12 月26日登記在被告環中公司名下。且因原告欲就前揭貸款10
13 65萬元自洽金融機構申辦貸款，遂依系爭買賣契約第11條第
14 3項約定，於113年7月5日以申請書載明自洽金融機構名稱、
15 承辦人姓名及聯絡電話，向被告環中公司提出申請，業經被
16 告環中公司於同日在該申請書上記載「可以」等字樣並用
17 印。及原告於113年6月間向臺中市后里區農會申辦購屋貸
18 款，經臺中市后里區農會於同年7月間審核通過核定借款額
19 度為1130萬元後，原告已依系爭買賣契約第15條第4項約
20 定，提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文件、預立委託撥
21 付文件，並簽發受款人為被告環中公司與永達公司、面額為
22 1065萬元及註明「禁止背書轉讓」之本票1張交予被告環中
23 公司。然因地政士於113年9月間向臺中市豐原地政事務所申
24 辦系爭不動產所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記，遭被
25 告永達公司於同年11月18日以臺中市向上郵局存證號碼0007
26 51號存證信函（下稱系爭存證信函）表示爭執，導致臺中市
27 豐原地政事務所於同年11月20日以豐地一字第1130012663號
28 函駁回該申請案件，臺中市后里區農會迄未完成前揭借款額
29 度之撥款程序。（三）依系爭買賣契約第11條第1項、第11
30 條第3項第1款、第11條第4項第8款、第12條、第15條第4項
31 約定，被告負有先行移轉系爭不動產所有權並配合辦理貸款

01 之義務，為此爰依系爭買賣契約之法律關係提起本件訴訟，
02 訴請被告應將如附表所示系爭不動產之所有權移轉登記予原
03 告等語。並聲明：（一）被告環中公司應將如附表一所示系
04 爭土地之所有權移轉登記予原告。（二）被告永達公司應將
05 如附表二所示系爭建物之所有權移轉登記予原告。（三）願
06 供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告環中公司則以：（一）被告環中公司與永達公司共同出
08 資興建「輕崧美光」建案，且土地登記於被告環中公司名
09 下，及建物以被告永達公司為起造人。（二）被告環中公司
10 自始願意配合辦理系爭不動產之所有權移轉登記，並已委託
11 地政士送件申辦過戶登記，至於被告永達公司以系爭存證信
12 函要求不得辦理過戶事宜，非可歸責於被告環中公司等語資
13 為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利之
14 判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、被告永達公司則以：（一）依系爭買賣契約第4條記載「此
16 建案採合建分售比例7（房屋）；3（土地）」等語，可知系
17 爭買賣契約乃包含土地買賣契約及建物買賣契約，及被告環
18 中公司為系爭土地之出賣人，被告永達公司為系爭建物之出
19 賣人，則原告未經被告永達公司同意自洽貸款，應屬違約。
20 （二）原告迄未依系爭買賣契約第11條第4項第2款及第15條
21 第4項第2款約定，備齊「三方撥款同意書」、「與申貸金額
22 同額且禁止背書轉讓之擔保本票」、「使金融機構承諾於取
23 得抵押權設定他項權利證明書後次個營業日內，貸款金額應
24 即時直接撥入乙方帳戶內」等文件，且原告向申辦臺中市后
25 里區農會申辦貸款時，違約指定貸款逕行撥入其帳戶，及依
26 系爭買賣契約第11條第4項第8款約定，原告應於被告永達公
27 司辦理系爭建物所有權移轉登記之「同時」，向被告永達公
28 司給付系爭建物之價金，故被告永達公司依民法第264條規
29 定為同時履行抗辯等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴
30 及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利之判決，願供擔
31 保，請准宣告免為假執行。

01 四、本院之判斷：

02 (一) 原告主張：兩造於111年4月8日簽訂「房屋土地預定買賣
03 契約書」(即系爭買賣契約)，並約定由原告以1420萬元
04 向被告環中公司與永達公司購買「輕崧美光」建案如附表
05 一所示土地(即系爭土地)及其上如附表二所示建物(即
06 系爭建物，並與系爭土地合稱系爭不動產)，及付款方式
07 如下：1. 訂金20萬元；2. 簽約金30萬元；3. 開工款75萬
08 元；4. 第1至3期款各為40萬元；5. 第4期款39萬元；6. 貸
09 款1065萬元；7. 交屋款71萬元。且原告已依約給付訂金、
10 簽約金、開工款、第1至4期款、交屋款，共計356萬元等
11 情，並提出系爭買賣契約、無摺存款憑條等影本為證(見
12 本院卷第21至47頁)，並為被告環中公司與永達公司所不
13 爭執(見本院卷第177至179頁、第387至389頁、第407至4
14 08頁)，自堪信為真實，足見兩造約定系爭買賣契約之總
15 價金1420萬元，其中1065萬元係由原告以貸款方式支付。

16 (二) 又原告主張：系爭建物於113年2月間建築完成並核發使用
17 執照，及其所有權於113年8月12日登記在被告永達公司名
18 下，以及系爭土地之所有權於同年7月26日登記在被告環
19 中公司名下。及因原告欲就前揭貸款1065萬元自洽金融機
20 構申辦貸款，遂依系爭買賣契約第11條第3項約定，於113
21 年7月5日以申請書載明自洽金融機構名稱、承辦人姓名及
22 聯絡電話，向被告環中公司提出申請，業經被告環中公司
23 於同日在該申請書上記載「可以」等字樣並用印。且原告
24 於同年6月間向臺中市后里區農會申辦購屋貸款，經臺中
25 市后里區農會於同年7月間審核通過核定借款額度為1130
26 萬元後，原告已依系爭買賣契約第15條第4項約定，提出
27 辦理所有權移轉登記及貸款有關文件、預立委託撥付文
28 件，並簽發受款人為被告環中公司與永達公司、面額為10
29 65萬元及註明「禁止背書轉讓」等字樣之本票1張交予被
30 告環中公司，然因地政士向臺中市豐原地政事務所申辦系
31 爭不動產所有權移轉登記及貸款抵押權設定登記時，遭被

01 告永達公司於同年11月18日以臺中向上郵局存證號碼0007
02 51號存證信函（即系爭存證信函）表示爭執，導致臺中市
03 豐原地政事務所於同年11月20日以豐地一字第1130012663
04 號函駁回該申請案件，臺中市后里區農會迄未完成前揭借
05 款額度之撥款程序等情，業據其提出與所述相符之土地及
06 建物登記謄本、土地登記申請書、土地及建築改良物所有
07 權買賣移轉契約書、土地及建築改良物抵押權設定契約
08 書、臺中市豐原地政事務所113年11月20日豐地一字第113
09 0012663號函、申請書、本票等影本為證（見本院卷第47
10 至93頁、第273、355頁），核與卷附臺中市后里區農會於
11 114年6月18日提出陳報狀及後附授信申請書、授信批覆
12 書、個人購屋貸款契約、房屋貸款撥款委託書等影本（見
13 本院卷第303至325頁），及被告環中公司提出系爭存證信
14 函影本（見本院卷第161至168頁），均大致相符，參以，
15 被告環中公司自承有簽署原告所提申請書，並收受原告所
16 簽發本票等情（見本院卷第343、344、437頁），是以，
17 本院依調查證據之結果，堪信原告之前揭主張為真正。

18 （三）被告永達公司固辯稱：依系爭買賣契約第4條記載「此建
19 案採合建分售比例7（房屋）；3（土地）」等語，可知系
20 爭買賣契約乃包含土地買賣契約及建物買賣契約，及被告
21 環中公司為系爭土地之出賣人，被告永達公司為系爭建物
22 之出賣人，則原告未經被告永達公司同意自洽貸款，應屬
23 違約等情，惟查：

24 1. 觀諸系爭買賣契約之「立契約書人」欄記載「買受人：張
25 敏男（以下簡稱甲方）」、「出賣人：環中不動產有限公
26 司、永達開發管理顧問股份有限公司（以下簡稱乙方）」
27 等字樣（見本院卷第37頁），可見系爭買賣契約稱原告為
28 「買受人即甲方」，並統稱被告環中公司與永達公司為
29 「出賣人即乙方」，並未區分「土地出賣人」或「房屋出
30 賣人」，則被告所辯前情，容有疑義。

31 2. 依系爭買賣契約第11條第3項記載：「（三）自洽貸款：

01 1、甲方若欲自洽金融機構辦理貸款者，應自行向自洽之
02 金融機構瞭解貸款條件（包括貸款人申貸資格及應備證
03 件、銀行鑑價資料、擔保物使用用途、貸款金額、買賣合
04 約書等）外，並應於乙方通知辦理銀行貸款對保手續期限
05 內以書面載明自洽金融機構名稱、銀行承辦人姓名及聯絡
06 電話向乙方提出申請，乙方始有配合辦理之義務，…。」
07 等語（見本院卷第27頁），足見兩造約定如原告欲自洽金
08 融機構辦理貸款，並以書面載明自洽金融機構名稱、承辦
09 人姓名及聯絡電話向被告提出申請，被告即有配合辦理之
10 義務。

11 3. 依系爭買賣契約第4條記載：「房地出售面積及認定標
12 準：（一）土地面積：甲方購買：A7壹戶，其土地持分面
13 積92.47平方公尺，應有權利範圍為。房地認定標準：此
14 建案採合建分售比例7（房屋）；3（土地）如因土地分
15 割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權
16 登記。（二）房屋面積：本房屋面積共計221.74平方公
17 尺，包含：1、專有部分，面積計221.74平方公尺。（1）
18 主建物面積計205.23平方公尺。（2）附屬建物面積計16.
19 51平方公尺。…。（三）前二款所列面積與地政機關登記
20 面積有誤差時，買賣雙方應依第六點規定互為找補。」等
21 語（見本院卷第23頁），及第6條記載：「房地面積誤差
22 及其價款找補：（一）房屋面積以地政機關登記完竣之面
23 積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改
24 變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公
25 寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。（二）依
26 第四點計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有
27 誤差，其不足部分由乙方全數找補；其超過部分，甲方只
28 找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二），且雙方
29 同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、
30 共有部分價款，除以各該面積所得之單價（應扣除車位價
31 款及面積），無息於交屋時結算。…」等語（見本院卷第

01 23頁)，以及第8條記載：「契約總價：本契約總價款合
02 計新臺幣壹仟肆佰貳拾萬元整。（一）土地價款：新臺幣
03 肆佰貳拾陸萬元整。（二）房屋價款：新臺幣玖佰玖拾肆
04 萬元整。…」等語（見本院卷第25頁），足認系爭買賣
05 契約因就土地及建物分別計價，故面積誤差之找補亦分別
06 以土地及建物之價款，除以各該面積所得之單價為計算基
07 礎，而系爭買賣契約第4條僅係說明系爭土地及建物之出
08 售面積及認定標準，尚與系爭買賣契約第11條第3項約定
09 自洽貸款乙節無涉，則被告所辯前詞，尚非可採。

10 （四）另原告主張：依系爭買賣契約第11條第4項第8款、第12
11 條、第15條第4項約定，被告負有先行移轉系爭不動產所
12 有權並配合辦理貸款之義務等語，被告則以前詞置辯，經
13 查：

- 14 1. 按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
15 拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此
16 限。他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自
17 己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給
18 付，民法第264條定有明文。
- 19 2. 依系爭買賣契約第11條第4項第8款記載：「甲方充分認知
20 預定貸款金額係為本契約應繳總價之一部分，屬乙方應收
21 之房地價款，並非交屋款及尾款，甲方同意於金融機構貸
22 款核准後及於乙方完成產權移轉至甲方名下之給付義務
23 時，甲方之對待給付義務即為支付貸款金額，由乙方直接
24 向貸款之金融機構領取或撥入乙方指定之金融機構帳戶，
25 以資抵付預定貸款金額（甲方如採不貸款之付款方式支
26 付，…」等語（見本院卷第29頁），及第12條記載：
27 「貸款撥付：本契約有前點貸款約定者，於產權移轉登記
28 完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十三點第二
29 款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重
30 大瑕疵外，甲方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予乙
31 方。」等語（見本院卷第29至31頁），可見兩造約定如原

01 告以貸款方式支付買賣價金，被告即負有先將系爭不動產
02 所有權移轉登記於原告名下之義務，俾利由金融機構設定
03 抵押權並完成貸款撥付程序。

04 3. 依系爭買賣契約第15條記載：「房地所有權移轉登記期
05 限：（一）土地所有權移轉登記：土地所有權之移轉，除
06 另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內
07 備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。其土地增值稅由
08 乙方負擔，其申報土地移轉現值依使用執照核發日當年度
09 公告現值申報。（二）房屋所有權移轉登記：房屋所有權
10 之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關
11 稅費及權利移轉登記。（三）乙方違反前二款之規定，致
12 各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，乙方應全數負擔；如
13 損及甲方權益時，乙方應負損害賠償之責，但非可歸責於
14 乙方事由不再此限。（四）乙方應於甲方履行下列義務
15 時，辦理房地所有權移轉登記：1、依契約約定之付款辦
16 法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳
17 之款項及逾期加付之遲延利息。2、提出辦理所有權移轉
18 登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅
19 費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為乙
20 方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權金額及
21 範圍之本票予乙方。3、前兩款之費用如以票據支付，應
22 在登記以前全部兌現。」等語（見本院卷第31頁），足見
23 兩造約定應於系爭建物之使用執照核發後4個月內申辦不
24 動產之所有權移轉登記。

25 4. 綜上以析，兩造約定系爭買賣契約之總價金為1420萬元，
26 及其中1065萬元係由原告以貸款方式支付，依系爭買賣契
27 約第11條第4項第8款及第12條約定，被告負有先將系爭不
28 動產所有權移轉登記於原告名下之義務，俾利由金融機構
29 設定抵押權並完成貸款撥付程序。嗣系爭建物於113年2月
30 間建築完成並核發使用執照後，原告於113年6月間向臺中
31 市后里區農會申辦購屋貸款，業經臺中市后里區農會於同

01 年7月間審核通過核定借款額度為1130萬元，且原告已依
02 約給付買賣價金356萬元，並提出辦理所有權移轉登記及
03 貸款有關文件、預立委託撥付文件，以及簽發受款人為被
04 告環中公司與永達公司、面額為1065萬元及註明「禁止背
05 書轉讓」等字樣之本票1張交予被告環中公司，故被告應
06 依系爭買賣契約第15條約定，將系爭不動產所有權移轉登
07 記予原告，且依民法第264條第1項但書規定，被告不得主
08 張同時履行抗辯，則被告所辯前詞，尚非可採。

09 (五) 綜上所述，原告主張依系爭買賣契約之法律關係，請求被
10 告環中公司應將如附表一所示系爭土地之所有權移轉登記
11 予原告，及被告永達公司應將如附表二所示系爭建物之所
12 有權移轉登記予原告，均有理由，應予准許。

13 (六) 本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用
14 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
15 果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

16 (七) 按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判
17 決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立
18 時，債務人已為意思表示。前項意思表示有待於對待給付
19 者，於債權人已為提存或執行法院就債權人已為對待給付
20 給予證明書時，視為債務人已為意思表示。公證人就債權
21 人已為對待給付予以公證時，亦同，強制執行法第130條
22 定有明文。又按因法院判決確定之登記，由權利人或登記
23 名義人單獨申請之，土地登記規則第27條第1項第3款亦有
24 明定。再按持有判令對造應辦理所有權移轉登記之確定判
25 決時，原得依強制執行法第130條規定單獨向地政機關申
26 請辦理登記，是執行法院對此確定判決，除依強制執行法
27 第130條規定發給證明書外，並無開始強制執行程式之必
28 要（最高法院49年度臺上字第1225號民事裁判意旨參
29 照）。查本件判決主文第1、2項係判令被告應將系爭不動
30 產之所有權移轉登記予原告，揆諸前揭說明，必待本件判
31 決確定後始生擬制被告已為意思表示之效力，自無宣告假

01 執行之餘地，則原告之假執行聲請，於法不合，應予駁
02 回。

03 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
04 段。

05 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日
06 民事第四庭 法 官 賴秀雯

07 以上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
09 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
10 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
11 者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日
13 書記官 楊思賢

14 附表一：

15

編 號	土 地 坐 落						
	縣 市	鄉鎮市區	段	地號	使用地類 別	面積(平方公 尺)	權利範圍
1	臺中市	后里區	十 三 張段	569	甲種建築 用地	252.88	10000分之 812

16

編 號	土 地 坐 落						
	縣 市	鄉鎮市區	段	地號	使用地類 別	面積(平方公 尺)	權利範圍
2	臺中市	后里區	十 三 張段	569 之6	甲種建築 用地	71.95	全部（1分 之1）

17 附表二：

18

編	基 地 坐 落	建物面積(平方公尺)	權利範圍
---	---------	------------	------

(續上頁)

01

號	建號	----- 建物門牌	主要用途 及建材	層次及面積	附屬建物 用途及面 積	
1	170	臺中市○里區 ○○○段000○ 0地號 ----- 臺中市○里區 ○○○路000巷 0號	住宅、停 車空間 鋼筋混凝 土造	層次：4層 1層：53.82 2層：49.51 3層：50.78 4層：50.80 總面積：204. 91	陽台：13. 62	全部(1分 之1)
	備考	無				