臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第1116號

原　　告　藍潔國際開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾國珍

訴訟代理人　洪俊誠律師

　　洪翰中律師

被　　告　滙歐科技開發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　蕭清松

訴訟代理人　蔡得謙律師

　　蔡奕平律師

上列當事人間所有權移轉登記等事件，本院於民國112年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

依兩造簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約)約定條款第12條第16項，雙方合意以本院為第一審管轄法院（本院補字卷第23頁），是本院為兩造合意管轄法院，就本事件有管轄權，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠兩造前於民國110年8月20日簽訂系爭契約，約定原告將坐落彰化縣溪州鄉舊眉段80-1、80-5、80-9、81-1、81-6、81-12、81-18及79-1等8筆地號土地及其上同段55建號建物等不動產（下合稱系爭不動產）出售予被告，依系爭契約第2條

約定，被告應於110年12月22日前辦妥所有權移轉及貸款手續完竣核撥，銀行貸款撥付金額為新臺幣（下同）114,758,220元。又系爭不動產上設定有最高限額抵押權及普通抵押權，未償金額合計為107,600,000元，依系爭契約第4條第1項第2款、第2項第4款約定，應由被告代償，倘甲方（即原告）指定貸款銀行不代償時，則應由被告負責清償及塗銷完畢，並將衍生代償相關費用一併支付。而原告已依約於110年9月9日將系爭不動產移轉登記予被告，惟被告迄未依系爭契約第2條、第4條之約定付款及代為清償抵押債務、塗銷抵押權等，業已違約，經原告於111年1月7日以台中大全街郵局第24號存證信函定期催告被告繳納價金，並經被告於同年月10日收受送達。嗣原告依系爭契約第10條第1項約定解除系爭契約，契約既經解除，被告自應將系爭不動產所有權移轉登記為原告所有；而原告因經濟因素僅先請求被告將坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭80-5地號土地）所有權移轉登記為原告所有。倘鈞院認前開解除契約無效，則原告復以起訴狀繕本之送達，催告被告於收受本起訴狀繕本送達後7日內依約繳納價金及代為清償抵押債務、塗銷抵押權，逾期原告即依約解除系爭契約，且依民法第259條第1款規定，被告應返還系爭80-5地號土地，並得依同法第179條規定為請求。

㈡承上所述，被告依約負有應於110年12月22日前辦妥所有權移轉及貸款手續完竣核撥，代為清償抵押債務、塗銷抵押權等義務，現被告竟稱原告應塗銷系爭不動產之查封，及將登記在第三人名義之未保存登記建物之事實上處分權變更為被告，顯無理由。又原告依約並無義務協助被告辦理貸款，及應先行辦理被告上開所述情事後，始由被告依約給付貸款予原告。況兩造簽訂系爭契約當時，被告即知悉系爭不動產已遭查封，及系爭未辦保存登記建物登記在第三人名義下等情，被告應自負未依約給付價款之責，被告既已違約，且經原告解除系爭契約，被告自應將系爭不動產返還原告。又訴

外人賴梅英、陳銳運之抵押權、地上權設定，原告未於系爭不動產過戶前塗銷完竣，係因被告未依約履行給付價金，而系爭不動產於110年9月9日已移轉登記予被告，被告卻未依系爭契約第4條第2項第3款後段之約定，於產權移轉登記前，以即期支票或現金一次付清，已違約在先。縱認賴梅英、陳銳運之抵押權、地上權設定於系爭不動產過戶前塗銷，亦非可歸責於原告，上開約定且經被告同意變更。

㈢系爭契約第12條合作金庫商業銀行（下稱合作金庫）的強制執行未保存登記建物於111年1月25日由法院註銷查封，係因原告資金上有些問題，及遭合作金庫查封，係以原告為債務人查封，而依約清償合作金庫之欠款，要由履保銀行代為清償，且原告資金本有問題，該部分應由被告負清償責任；系爭契約未約定要先由原告清償合作金庫貸款，再由被告來貸款，及原告須協助被告貸款，故被告無法核貸不可歸責於原告。系爭契約第12條第13款約定，應由原告將未保存登記建物納稅義務人國榮企業有限公司（下稱國榮公司）名義變更為被告所有，遲至111年3月25日始移轉至被告名下，係因原告催告後已逕行解約。系爭契約第12條第9款有 關於私人賴梅英的地上權於產權過戶前塗銷至111年1月5日始辦理完畢，係因被告未依契約第4條第2、3項約定履行遭原告解約。另依系爭契約第2條約定，尾款應於110年12月22日前給付完畢，且依證人所述，可知原告是走投無路始將祖產變賣，原告變賣系爭不動產前根本無力清償抵押貸款權或地上權、撤銷假扣押等，系爭契約並未明確要求先後順序或條件成就等約定，故被告無法在約定時點履約，係不可歸責於原告；復可知系爭契約未約定原告有幫被告籌措系爭不動產買賣價金的義務，是被告遲誤給付價款期限應該由被告負違約責任。

㈣並聲明：1.被告應將系爭80-5地號土地所有權移轉登記為原告所有，2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠兩造確有簽訂系爭契約，由原告將系爭不動產及未辦保存登記之地上物（門牌號碼彰化縣○○鄉○○路000號，暫編舊眉段140-1、140-12、140-13、140-17、140-18、140-20建號，下稱系爭未辦保存登記建物），以總價114,758,220元出售予被告。被告依約應於簽訂系爭契約時給付簽約款1434萬元，於110年9月15日給付用印款717萬元，於110年10月20日給付完稅款717萬元予原告˙尾款114,758,220元則約定「銀行貸款應於110年12月22日前辦妥所有權移轉及貸款手續完竣核撥。二、點交款應於111年9月20日前，出賣人（原告）依系爭契約第9條約定，點交標的物予買受人之同時，買受人應由履保專戶撥付之」及「一、銀行貸款撥付：114,758,220元。二、保留點交款：1434萬元」。兩造就貸款部分，於系爭契約第4條約定「出賣人原有抵押權設定之未償債務最高限額⑴8,760萬元⑵2,000萬元，雙方同意依如下方式之二辦理：㈠、⑵)抵押權出賣人應於過戶前清償，並辦竣塗銷登記。㈡、⑴彰化六信抵押權債務，……核貸金額若少於預定貸款金額或因可歸責於買受人（被告）之事由，致無法貸款者，除本約另有約定外，買受人應於產權移轉登記前，以即期支票或現金一次付清。另擔保責任、標的物點交部分，系爭契約第8條、第9條分別約定「……出賣人應於移轉登記前理清或排除」、「……出賣人應於買受人給付尾款之同時騰遷完畢，點交予買受人使用管業……」。

㈡又系爭契約第12條其他特約事項約定「七、……該用印款，委由履保銀行由專戶代清償積欠債權人兆豐國際商業銀行（下稱兆豐銀行）員林分行之債務，向臺灣彰化地方法院（下稱彰化地院）撤銷假扣押查封登記（除本案房地解除查封外，尚包括曾昶智所有同段79地號土地），案號:彰化地院平110執全甲77字第1104011913號賣方（下稱系爭假扣押事件）」、「八、本案辦妥產權過戶後委由履保銀行代為出款清償查封未辦保存登記建物(務係誤植)之債權人合作金庫債務約500萬元」、「九、買賣標的原有彰化六信設定之抵

押權債務，乙方應於甲方代償完成七日內領取清償證明並塗銷抵押權、地上權登記完畢，其餘私人賴梅英、陳銳運之抵押權、地上權設定應於產權過戶前塗銷完竣」、「十二、買方已交付存入專戶之價金，買方同意賣方先行動支清償積欠兆豐銀行之債務，解除本件買賣土地之假扣押查封登記(含曾昶智之79地號土地），……」、「十三、地上所有未保存登記建物（含水、電及並應註銷臨時建號）一併買賣在內但不計價，賣方應將納稅義務人國榮公司名義全部變更為買方，並由買方取得事實上處分權，於點交土地同時點交由買方接管，絕無異議」、「十四、本件買賣房地在價款撥付同時保留一成價金於履保專戶內，買方同意給予賣方六個月的搬遷期限至111年9月20日止……，一成保留款由履保專戶撥付賣方（房屋稅、地價稅、水電費賣方應負擔至點交止），……、代辦費由賣方負擔」。兩造依系爭契約第2條第1項約定共同委任板信商業銀行台中分行（下稱板信商銀）辦理本件買賣價金之信託履約保證，並於第6條約定共同委任林春進地政士代辦本標的物所有權移轉登記……等及與本約業務有關之事項。

㈢被告簽訂系爭契約後即依約於110年8月26日、9月15日分別給付簽約款1,434萬元、用印款及完稅款共1,434萬元，並將辦理銀行貸款所需文件交予林春進，而原告雖有依約將系爭不動產移轉登記為被告所有，但因系爭契約第12條第8項約定由合作金庫向彰化地院撤銷系爭假扣押事件所查封之未辦保存登記建物，遲至111年1月25日始經由法院註銷查封，而第13項應由原告將系爭未辦保存登記建物之納稅義務人國榮公司名義全部變更為被告所有之約定，遲至111年3月25日始移轉至被告名下，係因被告自行與國榮公司處理後而能夠貸款；另第9項「其餘私人賴梅英、陳銳運之抵押權、地上權設定應於產權過戶前塗銷完竣」之約定，亦遲至111年1月5日始完成塗銷登記。故依約應於110年12月22日前辦妥貸款手續完竣核撥之約定，業經林春進於110年12月22日將銀行

無法核貸係可歸責於原告之事告知被告，是無法貸款係可歸責於原告之事由而非被告，被告自不負尾款遲延給付之責任。惟被告為自身權益，仍分別於110年11月4日代原告償還108萬元之利息予彰化六信、110年12月13日代原告償還合作金庫欠款6,330,985元、於111年1月3日代原告償還108萬元之利息予彰化六信、於111年2月18日代原告償還121萬元之利息予彰化六信、並於111年2月24日代原告償還彰化六信本金及利息共69,840,064元，扣除被告已付之價金款項共計108,221,049元(1,434,000+14,340,000+1,080,000+6,330,985+1,080,000+1,210,000+69,840,064=108,221,049)（此金額容有誤，應係95,315,049元）後，被告應給付原告之尾款僅餘35,217,171元(143,438,220-108,221,049=35,217,171)。嗣被告恐原告以債信不良為由，拖延點交系爭不動產予被告之時程，乃於111年3月23日將尾款35,217,171元匯款至板信商銀之買賣價金信託履約保證專戶，故被告已給付全部買賣價金完畢，原告自將系爭不動產點交予被告。詎原告為脫免其無法履約之責任，竟先於111年1月7日以存證信函催告被告履行給付銀行貸款之義務，被告亦於同年月17日函覆原告，被告並無違約情事，且於111年3月9日發函催告原告協商履約事宜，惟遭原告於同年21日發函拒絕。被告乃於給付尾款後，於111年3月24日委發函催告原告應於函到七日內辦理標的物點交之事宜，仍遭原告於同年月29日發函拒絕。是原告顯然已有拒絕依約於111年9月20日前自系爭不動產及未辦保存登記建物搬遷並點交予原告之情事，被告乃另依民事訴訟法第246條規定，提起履行不動產買賣契約之訴訟，並由鈞院以111年度重訴字第350號受理中（下稱另案），被告既無遲延給付情事，原告存證信函自不生催告效果，原告主張解除契約，請求將系爭80-5地號土地移轉登記為原告所有，顯無理由。

㈣依系爭契約第8條擔保責任及第4條第2、3項之約定，可認定合作金庫執行查封系爭未辦理保存建物之程序（彰化地院鳴

執葵90年度第442號），必須由原告先行償還啟封，以確保被告順利代償，原告有義務排除假扣押的障礙，而買受人即被告於無法貸款情況下，未先行給付支票作為價金之支付，係因可歸責於原告，有兩造委託承辦之林春雄地政士可證；依系爭契約第2條係約定，應於110年12月22日辦妥銀行貸款，但銀行貸款因系爭不動產上有其他無法貸款的原因致未核貸。依系爭契約第12條第13款約定，應由原告將未保存登記建物納稅義務人國榮公司名義變更為被告所有，遲至111年3月25日始移轉至被告名下，係因被告自行與國榮公司處理後而能夠貸款。依照契約第12條第9項私人賴梅英部分，原告負有應在產權過戶前要塗銷的義務。又兆豐銀行執行之系爭假扣押事件，雖原告有於110年12月22日前清償兆豐銀行欠款，兆豐銀行於110年9月2日撤銷假扣押，然已影響系爭不動產之銀行貸款進度，致未能於110年12月22日前完成核撥。系爭契約第4條第1項第2款，僅有彰化六信8,760萬元抵押債務部分，是買受人（即被告）代為清償，另2,000萬元係私人債務。系爭契約第4條第2項共5款之約定內容，即指尾款貸款114,758,220元的約定，對於證人林春雄的證述內容沒有意見，可證銀行貸款不能核撥作為尾款是不可歸責於被告即買方的責任。

㈤並聲明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回，2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張兩造前於110年8月20日簽訂系爭契約，約定原告將系爭不動產出售予被告，依系爭契約第2條約定，被告應於110年12月22日前辦妥所有權移轉及貸款手續完竣核撥，及銀行貸款撥付金額為114,758,220元，原告已於110年9月9日將系爭不動產移轉登記予被告，經原告於111年1月7日以台中大全街郵局第24號存證信函定期催告被告繳納價金，並經被告於同年月10日收受送達等情，業據原告提出系爭不動產買賣契約書、土地及建物登記第二類登記謄本、存證信函及回

執等件（本院補字卷第17-81頁）為證；並被告抗辯依約於110年8月26日、9月15日分別給付簽約款1,434萬元、用印款及完稅款共1,434萬元，並將辦理銀行貸款所需文件交予林春進及分別於110年11月4日代原告償還108萬元之利息予彰化六信、110年12月13日代原告償還合作金庫欠款6,330,985元、於111年1月3日代原告償還108萬元之利息予彰化六信、於111年2月18日代原告償還121萬元之利息予彰化六信、並於111年2月24日代原告償還彰化六信本金及利息共69,840,064元，並提出支票、轉帳資料、國內匯款申請書、電子轉帳付款指示明細、匯款申請書代收入傳票等為據（本院卷第65-77頁），且為兩造所不爭執，堪認為真實。

㈡至原告主張系爭不動產上設定有最高限額抵押權及普通抵押權，未償金額合計為107,600,000元，依系爭契約第4條第1項第2款、第2項第4款約定，應由被告代償，倘原告指定貸款銀行不代償時，則應由被告負責清償及塗銷完畢，並將衍生代償相關費用一併支付，惟被告迄未依系爭契約定付款及代為清償抵押債務、塗銷抵押權，業已違約，嗣原告依系爭契約第10條第1項約定解除系爭契約，被告應將系爭不動產所有權移轉登記為原告所有等詞，為被告否認並以前詞置辯。是本件爭點厥為：被告有無違反系爭契約之約定，是否係可歸責於被告事由所致，及原告解除系爭契約是否有據？經查：

1.系爭契約第2條尾款欄約定「應同時履行之條件一、銀行貸款應於110年12月22日前辦妥所有權移轉及貸款手續完竣核撥，金額一、銀行貸款撥付：114,758,220元整。應同時履行之條件二、點交款應於111年9月20日前，出賣人依本約第9條規定點交標的物予買受人之同時，買受人應由履保專戶撥付之，金額二、保留點交款：14,340,000元」可知兩造約定於110年12月22日前辦理系爭不動產所有權移轉及貸款核撥給付除點交款外之尾款，惟實際上貸款銀行同意核撥之前，有證人林春進到庭證述「（為何被告在111年3月中可以

辦理貸款？）簽約完以後，原告在兆豐銀行欠了900多萬，有查封履保，所有履保價金動支清償兆豐銀行900多萬價金，還有清償原告私人借款，及被國稅局因為營業稅欠稅被禁止處分，這些該清償的動作，其實賣方（即原告）幾乎都沒有出面，是我跟另一個陳妤葳代書處理，所有交易過程，磋商好多次，當時每次都有陳妤葳代書在場，因為她握有原告公司的印章、文件、授權書，所以每次磋商都有陳妤葳代書在場，所有條件大家都有說明。要簽約當場的時候，不是只有原告、被告在場就可以簽成，還有郭煥奎、陳銳運在場，及仲介涂宗泰、何啟元、陳朝合、一位謝代書，名字我不清楚，這麼多人磋商，因為上面有這麼多的權利瑕疵，必須這麼多人才能解除，買方（即被告）只是等著付錢而已，代書只是協助」之核貸前處理系爭不動產權利瑕疵經過情事。

2.再審之系爭契約第4條貸款約定第1項「……㈠⑵抵押權出賣人應於過戶款前清償，並辦竣塗銷登記。㈡⑴彰化六信抵押權債務，雙方同意買方撥付貸款款時會同至原貸款機構（人）處由買受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」可知原告應於系爭不動產過戶前清償2,000萬元之普通抵押權債務及辦理抵押權塗銷，及兩造同意以貸款銀行核撥代償彰化六信最高限額抵押權債務8,760萬元，並由原告塗銷抵押權及地上權登記；及系爭契約第12條第9項約定「九、買賣標的原有彰化六信設定之抵押權債務，乙方應於甲方代償完成七日內領取清償證明並塗銷抵押權、地上權登記完畢，其餘私人賴梅英、陳銳運……」，經查：

⑴原告未提出有何於系爭不動產過戶前清償2,000萬元之普通抵押權債務及辦理抵押權塗銷之相關證明，且證人林春進係證述「（既然賣方有2,868萬元可以用，有無拿這2,868萬元去清償契約所約定應由賣方清償的債務？）『我經手的只有兆豐查封900多萬、營業稅欠稅60幾萬，剩下拿去還給誰，

我不清楚』。我只是當時看到被告提供給我信託案的出帳明細700萬支付給郭煥奎，其他的動用哪裡，我不清楚。（110年12月22日前有無辦理辦妥買賣標的物所有權移轉？）110年9月9日買賣標的物就已經移轉到被告名下，『因為原告要動用信託帳戶裡面的錢，所以就先過戶』。」等情，並板信銀行於111年10月12日函覆系爭不動產辦理買賣價金交易安全信託專戶之交易明細，所示信託財產交易明細除代償兆豐銀行9,740,342元外，尚有2次動支款及1次動支開立支票共18,000,170元，未見說明支出於何款項，有該函文可稽（本院卷第149-151頁）。

⑵在貸款銀行同意核撥前，被告抗辯其分別於110年11月4日、111年1月3日、111年2月18日代原告償還108萬、108萬、121萬元之利息於彰化六信、及於111年2月24日代原告償還彰化六信本金及利息共69,840,064元，此部分亦經證人林春進證稱「（系爭土地過戶登記的時候，110年9月9日過戶登記，買方即被告知道土地上仍有抵押權、地上權、第三人建物？）簽約的時候，買方被告就知道，因為賣方急需要用錢，他怕有其他債權人來扣押，影響他之前付的價金，代償一些債務，所以買方要求提前過戶。……（契約第4條有約定最高限額(1)8,760萬元、(2)2,000萬元其中(2)2,000萬元賣方有無在過戶前塗銷？）沒有。是在111年1月5日才塗銷。契約所約定的過戶款是筆誤，應該是過戶前。（契約第4條彰化六信8,760萬元有無由買方代為清償原貸款？）買方貸款受到重大瑕疵而無法排除，貸款銀行要等這些瑕疵排除，所以彰化六信的8,760萬元無法由買方代償銀行代償。（有無依契約第4條約定通知買方對保期日及三日內辦理開戶對保等手續？）銀行核貸等這些重大瑕疵排除，銀行無法核准這些貸款，無法核准就無法進行對保這些手續。（買方有無依契約第4條約定在所有權移轉登記同時併案連件向貸款機構辦理抵押資款？）本來過戶跟貸款是設計要併案連件，但因為賣方債務很多，在履保用印、簽約款後，賣方要

動用，110年9月9日就先行過戶到買方的名下。後面的手續就是等銀行的資款，後面瑕疵無法排除，銀行就無法核貸……（本件買賣契約的約定是否約定價金應該在110年12月22日核撥？）是有這樣約定，但賣方應該在110年12月22日之前把全部的權利瑕疵排除，才能核撥。核撥也不是我代書的權責，這是銀行認為沒有權利瑕疵之後，才會同意核撥，核撥我無能為力。」等在被告陸續償還系爭不動產之彰化六信本金利息債務期間，關於系爭不動產無法申請貸款之情形。

3.再系爭契約第4條第2項第2、3、4、5款約定「㈡買受人應於辦理所有權移轉登記之同時，併案連件以本約買賣標的物向貸款機構辦理抵押貸款，且買受人承認此貸款金額為買賣價金之一部分。㈢核貸金減若少於預定貸款金額或因可歸責於買受人之事由，致無法貸款者，除本約另有約定外，買受人應於產權移轉登記前，以即期支票或現金一次付清。㈣如甲方（即被告）指定貸款銀行不代償時，則乙方（即原告）之原貸款由甲方負責清償及塗銷完畢……。㈤買受人為擔保未付價金之履行，同意於交付完稅款之同時，與指定登記名義人共同簽發與未付價金同額，並指定出賣人為受款人，……之本票乙紙，交付出賣人作為買受人付清所有買賣價金之擔保……」乃約定買受人即被告所負貸款支付尾款114,758,220元之義務。而承前述，被告抗辯其分別於110年11月4日、111年1月3日、111年2月18日代原告償還108萬、108萬、121萬元之利息於彰化六信、及於111年2月24日代原告償還彰化六信本金及利息共69,840,064元，並計算扣除被告已付之價金款項共計108,221,049元(1,434,000+14,340,000+1,080,000+6,330,985+1,080,000+1,210,000+69,840,064=108,221,049)（此金額容有誤，應係95,315,049元）後，被告應給付原告之尾款僅餘35,217,171元(143,438,220-108,221,049=35,217,171)，嗣於111年3月23日將尾款35,217,171元匯款至板信商銀之買賣價金信託履約保證專戶，及提出國內匯款申

請書為據（本院卷第79頁），惟此部分被告究有無完全履行價金尾款義務，非本件所應審酌，自無須予以認定，併此說明。

4.又系爭契約第8條約定「擔保責任：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。」乃係關於出賣人即原告所負系爭不動產權利無瑕疵之義務。而實際上原告於110年12月22日前辦理系爭不動產所有權移轉登記時，系爭不動產上尚有系爭契約第12條第7、8、9、12、13項約定之其他特約事項未履行致系爭不動產權利有瑕疵：

⑴依第7項約定「七、賣方應於買方給付用印款後動用該用印款，委由履保銀行由專戶代清償積欠債權人兆豐銀行，向彰化地方法院撤銷假扣押查封登記(除本案房地解除查封外尚包括曾昶智所有同段79地號土地），案號：彰化地院平110執全甲77字第1104011913號賣方。」可知原告應於收受用印款717萬元後，即應清償兆豐銀行債務以撤銷假扣押查封登記；並依第12項約定「十二、買方已交付存入專戶之價金，買方同意賣方先行動支清償積欠兆豐銀行之債務，解除本件買賣土地之假扣押查封登記(含曾昶智之79地號土地），……」亦見被告同意所交付所交付存入專戶之價金，原告可先動支清償兆豐銀行之債務；而被告辯述兆豐銀行執行之假扣押事件，雖原告有於110年12月22日前清償兆豐銀行欠款，然已影響系爭不動產之銀行貸款進度，致未能於110年12月22日前完成核撥之事，亦見被告之貸款銀行有因系爭不動產有上開假扣押查封登記、致無法於110年12月22日前核撥貸款予被告，此非可認屬可歸責於被告之事由。

⑵依第8項約定「八、本案辦妥產權過戶後委由履保銀行代為出款清償查封未辦保存登記建物之債權人合作金庫債務約500萬元（應清償實際債務金額為準），向彰化地院撤銷查封未辦保存登記之建物併註銷舊眉段地上第140-1、140-12、1

40-13、140-17 140-18、140-20、140-7、140-8臨時建號，案號：彰化地方法平110執全甲77字第000000000號。」此部分被告抗辯其於110年12月13日代原告償還合作金庫欠款6,330,985元「（何時撤銷未辦存登記建物之查封）」之情，並提出轉帳資料為佐（本院卷第71頁）；又依第9項約定「九、買賣標的原有彰化六信設定之抵押權債務，乙方應於甲方代償完成七日內領取清償證明並塗銷抵押權、地上權登記完畢，其餘私人賴梅英、陳銳運之抵押權、地上權設定應於產權過戶前塗銷完竣」可知被告有以貸款代償彰化六信抵押權債務之義務（彰化六信部分詳2.所述），及原告有於系爭不動產過戶前塗銷賴梅英、陳銳運之抵押權、地上權設定之義務；而實際上原告並未於系爭不動產過戶前塗銷賴梅英、陳銳運之抵押權、地上權之設定，且證人林春進到院證稱「（契約第12條第13款未保存登記建物有無移轉？）因為未保存登記建物之前過給國榮公司，這些稅籍到111年3月25日才過戶到被告名下。（既然土地所有權已經移轉，為何貸款手續並沒有在110年12月22日前完成？）因為銀行在審核貸款案子，地上未辦保存登記建物並未過到被告名下，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假扣押有臨時登記的建號存在，還有產權買賣標的有被設定賴梅英的私人抵押2000萬元，還有陳銳運設定地上權，這些重大瑕疵沒有除掉，所以銀行要核貸有困難。……原告被合作金庫扣押，我們一直催，才經合作金庫區域中心告訴我要還掉600多萬，才能解除假扣押，買方（即被告）在110年12月13日就趕快匯款把原告欠合作金庫的錢還掉，再請彰化執行處書記官解除假扣押，直到111年1月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英的抵押權，在111年1月5日才塗銷，在國榮公司名下的房屋稅籍到111年3月25日才移轉到被告名下，所以這些權利瑕疵沒有排除，銀行經理沒有辦法送到總行去辦理貸款…」等情，以上均見系爭不動產及未辦保存登記建物，存有權利瑕疵之事實。再依第13項約

定「十三、地上所有未保存登記建物（含水、電及並應註銷臨時建號）一併買賣在內但不計價，賣方應將納稅義務人國榮公司名義全部變更為買方，並由買方取得事實上處分權，於點交土地同時點交由買方接管，絕無異議」及第14項約定「十四、本件買賣房地在價款撥付同時保留一成價金於履保專戶內，買方同意給予賣方六個月的搬遷期限至111年9月20日止……，一成保留款由履保專戶撥付賣方（房屋稅、地價稅、水電費賣方應負擔至點交止），……、代辦費由賣方負擔」係關於原告應將未保存登記建物納稅義務人國榮公司名義全部變更為被告，及在系爭不動產點交之同時使被告取得事實上處分權，以及相關點交系爭不動產期限、保留款之約定；而承上證人林春進證述之內容，及其所證述「（契約第12條第13款約定與第8條約定不同，為何會有不同之處？）他簽約之前就有牽涉到地上物，被登記載另一家國榮公司名下，非常嚴重的問題。所以賣方一定要把別家公司地上建物約定請他過回來，如果不過回來，銀行也不可能同意貸款。」之事，上開未保存登記建物納稅義務人國榮公司名義係於111年3月25日始全部變更為被告之名義，亦已影響系爭不動產申請貸款後貸款銀行核撥之情形。

㈢是據上，再依證人林春進所證稱「（本件成立買賣契約之後或之前有無調閱本件土地謄本？）有。（成立本件買賣契約時候，是否知悉本件存有諸多抵押權、地上權設定，甚至在系爭土地上有第三人建物，該第三人建物有被假扣押情形？）這件產權相當複雜，當時要來進行磋商買賣的時候，本人就不想接這個案子，因為賣方權利瑕疵太多了。當時他們在磋商的時候，裡面牽涉非常多債務，磋商好幾次，也不是兩方來簽就可以，還有第三方的人出面，談到最後才談成。因為上面就是有這麼多的權利瑕疵。……（買賣契約上是否有載明賣方即原告要協助或擔保被告依約給付買賣價金？）賣方即原告對於權利的瑕疵不是協助，是賣方的義務，代書是協助賣方處理債務問題而已，契約上面第8條有

寫，原告要排除全部權利瑕疵。」等情，可知系爭契約關於系爭不動產上開權利瑕疵（抵押權、地上權、假扣押、查封及未保存建物稅籍登記等）有待被告給付之買賣價金以償付塗銷或辦理變更，惟被告所給付系爭不動產尾款亦待以該等不動產向貸款銀行貸款所核撥金額支付之，已見前述履行系爭契約之複雜情形，雙方均應依誠實及信用方法，負有協助及履行之義務（系爭契約第11條之約定內容可參），非可逕認被告未於110年12月22日前辦妥貸款核撥、並給付尾款114,758,220元，即具有可歸責之事由；是原告主張其於111年1月7日以上述存證信函定期催告被告繳納價金，被告逾期仍未給付，及其向被告依系爭契約第10條之約定解除系爭契約等詞，並不生合法解除之效力。。

㈣按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1款、367條固分別定有明文。及按解除契約，係指契約當事人之一方，行使解除權而使契約自始歸於消滅者而言。債之契約既溯及的消滅，則因契約之履行而受益之一方，即欠缺法律上之原因，形成不當得利（最高法院82年度台上字第1292號判決意旨參照）。惟承上開所述，本件未可認定原告已合法解除系爭契約，依上開說明，被告自無需負回復原狀義務，而原告已將系爭不動產移轉登記為被告名義，原告主張依契約解除後回復原狀請求權，依上揭民法第259條、179條之規定，請求被告將系爭不動產中之系爭80-5地號土地所有權移轉登記返還與原告，自非有合；故原告聲明請求被告應將系爭80-5地號土地所有權移轉登記為原告所有，為無理由，及其假執行之聲請，亦非有據，應併予駁回。

四、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要；且認本件無於本院另案111年度重訴字第350號訴訟程序

終結前裁定停止本訴訟程序之情形，均附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　30　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　楊嵎琇

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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　　112　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　鄭雅雲