臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第57號

上　訴　人　藍潔國際開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾國珍

訴訟代理人　唐治民律師

王邦安律師

賴英姿律師

被 上訴 人　滙歐科技開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蕭苡安

訴訟代理人　蔡奕平律師

蔡得謙律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國112年12月20日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第350號第一審判決，提起上訴，被上訴人並為訴之擴張、減縮，本院於115年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

上訴人應自坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地如附圖編號K部分土地其中面積47.05平方公尺之地上物遷離，並將該地上物交付被上訴人。

第二審（含擴張之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、被上訴人法定代理人原為蕭清松，嗣變更為蕭苡安，其於本院具狀聲明承受訴訟，並提出臺中市政府民國114年7月29日府授經登字第11407472630號函暨股份有限公司變更登記表為證（見本院卷一第353至358頁），核無不合，應予准許。

貳、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或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446條第1項、第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。經查，被上訴人於原審求為命上訴人應自如附表一「重測前地號（舊眉段）」欄所示之土地（下逕稱地號），及如附表二如「原審主張面積」欄所示地上物遷離，並將前開土地、地上物點交予被上訴人等情（見原審卷第519至520頁）。嗣上開土地於112年10月28日因地籍圖重測，改編為如附表一「重測後地號（新眉段）」所示（下逕稱地號，合稱系爭土地），如附表二所示地上物之面積均發生異動；其中編號1所示門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000號建物（即重測前55建號、重測後63建號，下稱228號建物）之建號亦隨之變更等情，有土地、建物登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷一第213至246頁）。經本院囑託彰化縣北斗地政事務所（下稱北斗地政）重新測繪如附表二所示地上物位置、面積如附圖所示；且如附表二編號6、7所示地上物已因拆除不復存在，被上訴人因而以115年1月5日民事二審答辯㈤狀更正聲明，並於同年6月10日以民事二審擴張訴之聲明狀，請求上訴人應自如附表二編號5即附圖編號K地上物其中1336地號土地，面積47.05平方公尺部分（下稱1336-K部分地上物）遷離，並將該地上物交付予被上訴人等情（見本院卷二第92頁），求為：上訴人應自如附表一「重測後地號（新眉段）」欄所示之土地、如附表二編號1至5「本院主張面積」欄所示面積之地上物遷離，並將前開土地及地上物點交予被上訴人等語（見本院卷一第437至443頁）。關於請求上訴人自1336-K部分地上物遷離，並交付該地上物之部分，屬擴張應受判決事項之聲明；至於就原審聲明遷讓、交付之土地地號、面積、地上物面積更正部分，均屬不變更訴訟標的，而更正事實上及法律上之陳述，皆為法之所許；至被上訴人不再請求上訴人自如附表二編號6、7所示地上物遷離並交付之部分，則屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定均無不合，亦應准許。

乙、實體部分：

壹、被上訴人主張：兩造於110年8月20日訂立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由上訴人將系爭土地、228號建物及如附表二編號2至5「本院主張面積」欄所示面積之未辦保存登記建物（與系爭土地、228號建物合稱系爭不動產），以新臺幣（下同）1億4,343萬8,220元出賣予伊。伊已如數給付買賣價金，上訴人亦將系爭土地、228號建物所有權移轉登記予伊，惟拒絕依約於111年9月20日前將系爭不動產點交予伊，爰依系爭契約之約定，求為命上訴人將系爭土地、如附表二所示地上物（除1336-K部分地上物外）遷讓交付予伊之判決（未繫屬本院部分，茲不贅述）（原審就上開部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。另於本院擴張請求上訴人應自1336-K部分地上物遷離，並將該地上物交付予被上訴人等語。

貳、上訴人則以：伊已於110年9月9日將系爭土地、228號建物所有權移轉登記予上訴人，然被上訴人未依約於110年12月22日給付買賣價金尾款其中1億1,475萬8,220元，經伊依系爭契約第10條第1項約定、民法第254條規定，以111年1月7日台中大全街存證號碼24號存證信函（下稱24號存證信函）定期催告被上訴人給付價金，並為附停止條件之意思表示，被上訴人逾期仍未履行，系爭契約已合法解除，伊即無點交系爭不動產予被上訴人之義務。伊並無協助被上訴人以系爭土地辦理貸款之義務，系爭契約亦未約定伊有先塗銷假扣押查封登記，變更未保存登記建物納稅義務人之義務。被上訴人於系爭契約訂立時，即已知悉有買賣標的物有抵押權等他項權利、未保存登記建物經查封登記、納稅義務人為第三人等瑕疵，依民法第349條、第351條、第355條規定，伊就被上訴人無法順利貸款，不負瑕疵擔保責任。又被上訴人於抵押權等他項權利及查封登記尚未塗銷時，即同意伊於110年9月9日辦理所有權移轉登記，變更履約順序，以利其以所有權人地位向銀行申辦貸款，倘逾期貸款手續未完竣，則清償舊

債之責任即移轉由被上訴人負擔，被上訴人並應付給付遲延之責。至伊應塗銷訴外人賴梅英、陳銳運之抵押權、地上權之履行期仍為原約定之110年12月22日，被上訴人無法貸款之不利益，應自行承擔，與伊無涉。又依系爭契約第12條第13款約定，伊雖負有將納稅義務人為國榮企業有限公司（下稱國榮公司）之未保存登記建物變更名義人為被上訴人、由被上訴人取得事實上處分權、點交等義務，然伊僅需於系爭契約第2條約定之111年9月20日前履行即可，且此僅屬伊之附隨或協助義務，無從作為伊有違約情事之認定。另系爭契約第12條第8款約定，所有權移轉登記完成後，應以履保專戶之價金代償對假扣押債權人之債務，然受被上訴人委任處理該事務之訴外人林春進地政士何以遲至110年12月13日始完成代償，伊無從置喙等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；㈢擴張之訴駁回。

參、本院之判斷：

一、被上訴人主張兩造於110年8月20日訂立系爭契約，約定由上訴人將系爭不動產，以總價金1億4,343萬8,220元出賣予被上訴人等情，業據提出不動產買賣契約書、土地、建物登記第二類謄本、土地、建物登記第一類謄本、彰化縣地籍異動索引、土地、建物登記第一類謄本為證（見原審卷第27至70頁、第401至483頁、本院卷一第213至246頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第21頁不爭執事項五），並經本院囑託北斗地政繪製複丈成果圖在卷可參（見本院卷一第329頁），而堪認定。

二、查上訴人於108年7月11日提供系爭土地、坐落舊眉段79地號土地（重測後新眉段1334地號，下稱79地號土地）、228號建物予訴外人有限責任彰化第六信用合作社（下稱彰化六信）設定最高限額8,760萬元抵押權（下稱系爭8,760萬元抵押權），以擔保上訴人及訴外人曾昶智之債務；又於109年4月17日以80-1、80-9地號土地，設定地上權予陳銳運，設定

目的登載為「建築房屋」，存續期限至110年4月9日止（下稱系爭地上權）；再於109年5月6日提供80-1、80-5、80-9、81-1、81-6、81-12、81-18地號土地、228號建物予賴梅英設定2,000萬元普通抵押權（下稱系爭2,000萬元抵押權），以擔保上訴人及訴外人潔碳國際開發股份有限公司（下稱潔碳公司）之債務；復於110年2月9日、同年3月2日分別提供81-1、坐落重測前舊眉段81-4（重測後新眉段1331地號）、81-11、81-12、81-18地號土地予彰化六信、訴外人郭煥奎設定最高限額4,920萬元、3,480萬元抵押權（下分稱系爭4,920萬元抵押權、3,480萬元抵押權），以擔保潔碳公司之債務；另系爭土地上有訴外人即上訴人法定代理人曾國珍所有暫編建號彰化縣溪州鄉舊眉段140-1、140-12、140-13、140-17、140-18、140-20建號之未保存登記建物（下逕稱暫編建號，合稱系爭140-1等建物）（於系爭契約訂立前已變更納稅義務人為國榮公司），經其債權人即合庫銀行聲請臺灣彰化地方法院假扣押強制執行（案號：90年度執全字第442號，下稱442號假扣押查封登記）等情，有前揭地籍異動索引附卷可查（見原審卷第427至470、475至483頁），復為兩造所不爭執（見本院卷二第20、21、24頁、不爭執事項一至四、二十三），堪認系爭契約訂立前，系爭不動產上已有上開地上權、抵押權之他項權利登記，其上系爭140-1等建物亦經假扣押查封登記在案等情無訛。

三、關於買賣價金，兩造約定由板信銀行台中分行（下稱板信銀行）辦理買賣價金信託履約保證；依系爭契約第2條，其中簽約款1,434萬元應於簽約當時由被上訴人交付設於板信銀行之買賣價金信託履約保證帳戶（下稱履保專戶）；用印款717萬元，由被上訴人於110年9月15日兩造備齊移轉登記所需證件及用印、上訴人交付土地所有權狀正本時給付；被上訴人應於110年10月20日給付完稅款717萬元；尾款其中1億1,475萬8,220元於110年12月22日前辦理所有權移轉登記及貸款手續完竣後核撥，其餘保留點交款1,434萬元則應於111

年9月20日上訴人依約點交系爭不動產予被上訴人之同時，由履保專戶撥付之等情（見原審卷第27至41頁）；嗣兩造於110年8月24日另簽立協議書（下稱系爭協議書），約定：㈠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；㈡被上訴人同意上訴人先行動用已交付簽約款部分價金，清償對兆豐銀行之債務，以塗銷假扣押查封登記；㈢自備款仍應依期匯入履保專戶，貸款若有不足，俟貸款貸出同時補足；㈣買賣契約除變動上述程序外，其餘內容不變（協議書誤載為「便」）等情，有該協議書在卷可憑（見本院卷一第175頁），兩造就此亦不爭執（見本院卷二第22頁不爭執事項十一），足見經兩造嗣後協議，除將上訴人辦理系爭土地及228號建物所有權移轉登記之時程提前外，兩造其餘權利義務，仍悉依系爭契約之約定等情，應堪認定。

四、兩造均不爭執被上訴人於簽立系爭契約時，交付如原審卷第71頁票面金額1,434萬元之支票以為簽約款，該簽約款於110年8月26日匯至設於履保專戶；上訴人嗣於同年9月9日將系爭土地、228號建物所有權移轉登記予被上訴人，被上訴人則於同年月11日將用印款、完稅款，各717萬元，共計1,434萬元，如數匯至履保專戶等情（見本院卷二第22、23頁不爭執事項十、十二、十四），且除上揭土地、建物登記謄本外，並有支票影本、兆豐銀行電子收據、國內匯款申請書（兼取款憑條）、板信銀行112年5月3日板信管信託字第1129000698號函所附交易明細表在卷可參（見原審卷第71至74、311、313頁），可證被上訴人確有依約給付簽約款、用印款、完稅款，且上訴人亦已依系爭協議書約定將系爭土地、228號建物所有權移轉登記予被上訴人等情無誤。

五、上訴人主張因被上訴人未依約於110年12月22日給付買賣價金尾款1億1,475萬8,220元，經以24號存證信函定期催告，並為附停止條件之意思表示，被上訴人仍未履行，系爭契約已經上訴人依民法第254條、系爭契約第10條第1項約定合法

解除等情，然被上訴人否認系爭契約已經合法解除，並抗辯係因上訴人未排除系爭不動產他項權利等瑕疵，致銀行無法於上開期日前核貸，自屬可歸責上訴人之事由，上訴人行使解除權不合法，且其亦未為解除契約之意思表示等語。經查：

㈠按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明文。系爭契約第10條第1項復約定：「買受人因可歸責於自己之事由，致違反本契約之約定，經出賣人定期催告仍不履行者，出賣人除得解除契約外，亦得沒收買受人已繳之所有價金…」等語（見原審卷第35頁）。次按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之民法第258條第1項定有明文。準此，上訴人無論行使系爭契約第10條第1項之約定解除權或民法第254條規定之法定解除權，概以給付遲延係可歸責於被上訴人之事由為要件，應屬明確。又按契約當事人之一方因他方遲延給付而催告其履行時，倘同時表明如於期限內不履行即解除契約，即係於催告之同時，表示附有停止條件之解除契約之意思表示，倘他方當事人未依限履行，則停止條件成就，解除契約之意思表示發生效力，毋須另為解除契約之意思表示（最高法院86年度台上字第2012號判決意旨參照）。

㈡查上訴人於111年1月7日委請律師以24號存證信函定期催告被上訴人應於7日內依約履行代償抵押權所擔保之銀行貸款、塗銷抵押權之義務，並表明「逾期未履約，本公司不另通知，如貴公司逾期未予辦理，本公司迫不得已將依法行使權利解除契約及請求相關違約金及損害等，並即刻生效」，被上訴人於同年月10日收受該函等情，業據其提出存證信函、中華郵政掛號郵件收見回執為證（見原審卷第87至91頁、本院卷一第253、255頁），兩造就此均不爭執（見本院卷二第24頁不爭執事項二十一），固堪認定。然系爭契約是否經上訴人合法解除，端視有無法定或約定解除之事由存

在，及上訴人是否已向被上訴人為解除契約之意思表示而定。

㈢系爭契約第4條第1項、第2項第3款、第4款約定：⑴上訴人應於系爭不動產所有權移轉登記前，清償並辦理系爭2,000萬元抵押權（抵押權人賴梅英）塗銷登記；⑵彰化六信系爭8,760萬元抵押權部分，兩造同意於被上訴人貸款撥付時，由被上訴人代為清償該抵押權擔保之借款債務，並以該代償款抵付該期款。上訴人並應塗銷以系爭不動產設定之抵押權、地上權；若被上訴人指定之貸款銀行不代償時，應由被上訴人負責清償彰化六信抵押權所擔保之借款債務，及塗銷該抵押權（第4款）。惟核貸金額若少於上訴人同意被上訴人以系爭不動產貸款之1億1,475萬8,220元（即系爭契約第2條第1項尾款㈠），或因可歸責於被上訴人之事由致無法貸款者，除另有約定外，被上訴人應於所有權移轉登記前，以即期支票或現金一次付清上開款項（第3款）；又依系爭契約第8條約定，除另有約定外，上訴人應於系爭不動產所有權移轉登記前，理清或排除第三人就系爭不動產之權利或他項權利等產權糾紛情事；系爭契約第12條「其它特約事項」第8項約定於系爭不動產所有權移轉登記後，委由板信銀行以履保專戶款項清償曾國珍對合庫銀行之債務，以塗銷442號假扣押強制執行之查封登記；第12項約定被上訴人同意上訴人於被上訴人給付用印款後，委由板信銀行動用履保專戶款項代償上訴人積欠兆豐國際商業銀行員林分行之債務，以撤銷系爭不動產、訴外人曾昶智所有79地號土地之假扣押查封登記（執行案號：臺灣彰化地方法院110年度執全字第77號，下稱77號假扣押查封登記）；上訴人依系爭契約第12條第9項約定，應於系爭土地、228號建物所有權移轉登記完成前，塗銷系爭2,000萬元抵押權、系爭地上權等情（見原審卷第29、33、37頁），兩造就此均不爭執（見本院卷二第21至24頁不爭執事項六至九、二十、二十四），亦堪認定。另系爭土地、228號建物所有權移轉登記之時間，因兩造簽立

系爭協議書，應由上訴人提前辦理外，兩造其餘權利義務仍應依系爭契約之約定，已如前述，是被上訴人依約固應於110年12月22日以貸款支付尾款其中1億1,475萬8,220元，然若因可歸責於被上訴人之事由致無法貸款時，被上訴人即應以即期支票或現金一次付清該款項；惟上訴人依約應負之義務及其履行期，並未因上訴人已先移轉系爭土地及228號建物所有權移轉登記，而有變更，是除彰化六信系爭8,760萬元抵押權依約由被上訴人以系爭不動產貸得款項清償，及被上訴人同意上訴人動用履保專戶內款項清償對合庫銀行、兆豐銀行之債務，以塗銷224號、77號假扣押查封登記外，上訴人就系爭不動產其餘他項權利，依約仍負有塗銷或排除之義務。

㈣上訴人雖以被上訴人於訂約時明知系爭土地有抵押權等權利瑕疵，不得依民法第349條、第351條、第355條規定，主張上訴人有違約情事，且被上訴人於抵押權等他項權利未塗銷時，既同意變更履約順序，由上訴人於110年9月9日辦理系爭土地、228號建物所有權移轉登記，則塗銷抵押權等之責任已轉由被上訴人負擔云云置辯。惟按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利；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349條、第351條分別定有明文。查系爭土地、228號建物於系爭契約成立時存在抵押權、地上權等權利瑕疵，此情雖為被上訴人於訂約時所明知，然兩造既約定上訴人應於所有權移轉登記前塗銷或排除之，此即屬民法第351條但書所謂契約另有約定之情形，自無該條本文之適用；又系爭協議書並未免除上訴人此等義務，亦如前述，則上訴人倘未依約塗銷抵押權等他項權利，自屬債務不履行，殊不因被上訴人訂約時是否明知有權利瑕疵存在而有異。再者，民法第354條、第355條第1項乃關於物之瑕疵擔保責任之規定，與抵押權、地上權等權利瑕疵無關。準此，上訴人援引上開規定抗辯不得以其未於所有權移

轉登記前塗銷抵押權等他項權利即認有違約之事實，或應由被上訴人負責塗銷他項權利云云，尚屬無據。

㈤查兩造既約定上訴人應於系爭土地、228號建物所有權移轉登記前塗銷除系爭8,760元抵押權以外之他項權利完竣，再於被上訴人登記為系爭土地、228號建物所有權人後，持以向銀行貸款，於110年12月22日前支付部分尾款等情，足徵依約被上訴人以系爭土地、228號建物向銀行申辦貸款時，其上之他項權利，除系爭8,760萬元抵押權外，均應塗銷而不存在；至應以被上訴人貸得款項償還以塗銷之系爭8,760萬元抵押權，倘若銀行不願代償時，依系爭契約第4條第4款約定，即應由被上訴人負責清償或塗銷（見原審卷第29頁）。準此，雖所有權移轉登記部分，因兩造簽立系爭協議書而提早完成，然依兩造真意，除系爭8,760萬元抵押權外，其餘他項權利均應由上訴人負責塗銷，以利上訴人得於110年12月22日前向銀行貸得款項以給付約定之尾款等情，足堪認定。又兩造俱不爭執系爭2,000萬元抵押權、系爭地上權於111年1月5日分別因清償、拋棄而塗銷登記；系爭3,480萬元抵押權、系爭4,920萬元抵押權則分別於111年2月14日、同年3月9日因清償而塗銷登記等情（見本院卷二第21、25頁不爭執事項三、二十、二十七、二十九），且有前揭彰化縣地籍異動索引附卷可查（見原審卷第436、452頁），顯見至被上訴人應以銀行貸款給付尾款1億1,475萬8,220元之期限110年12月22日前，上訴人仍未依約塗銷系爭土地、228號建物上之前揭他項權利，應可認定。

㈥再者，兩造約定以履保專戶內款項清償對合庫銀行、兆豐銀行之債務，以塗銷442號、77號假扣押查封登記等情，業如前述。被上訴人至110年9月11日已匯至履保專戶之買賣價金達2,868萬元（計算式：1,434萬元＋717萬元＋717萬元＝2868萬元）；另觀諸兩造以系爭協議書約定動用被上訴人匯至履保專戶之部分簽約款清償對兆豐銀行之債務，以塗銷77號假扣押查封登記等情，足證兆豐銀行之債權應低於簽約款1,

434萬元；佐以442號假扣押查封登記，因被上訴人於110年12月13日匯款633萬0,985元予合庫銀行以代償曾國珍之貸款本金與利息始塗銷等情，亦為兩造所不爭執（見本院卷二第23、24頁不爭執事項十七、二十六），堪認至110年9月12日止，被上訴人匯至履保專戶內之買賣價金足敷清償兆豐銀行、合庫銀行之債務，以塗銷前揭假扣押查封登記，允無疑義。

㈦復查，兩造就系爭契約第12條第13項約定140-1等建物屬於買賣標的，但不計價，上訴人應將其納稅義務人變更為被上訴人，並由被上訴人取得事實上處分權，嗣被上訴人於111年3月25日辦理140-1等建物納稅義務人變更登記完畢；另依系爭契約第9條、第12條第14項約定，上訴人自系爭不動產搬遷期限為111年9月20日等情均不爭執（見本院卷二第24、至26頁不爭執事項二十四、三十四、三十七），由此足證上訴人至遲應於111年9月20日前完成140-1等建物納稅義務人變更登記，然其屆期仍未履行等情，應屬無疑。

㈧被上訴人主張係因上訴人未依約塗銷系爭土地、228號建物上之他項權利，致其無法向銀行貸得款項，如期於110年12月22日前依約給付尾款等情，並提出訴外人即被上訴人員工林巧萍與訴外人即合庫銀行承辦人員謝宇致間之電子郵件為證（見本院卷一第445頁），然上訴人否認之。經查，證人林春進於原審112年5月29日言詞辯論期日證稱：伊為地政士，受被上訴人委託辦理本件買賣，原本被上訴人要向合庫銀行貸款，但買賣標的物有很多權利瑕疵、地上物被假扣押，都要釐清，銀行才同意貸款，合庫銀行至110年12月底確認無法貸款，被上訴人於111年2、3月才轉向板信銀行申請貸款，嗣因抵押權、地上權由上訴人清理，假扣押也由被上訴人代為處理，才順利向板信銀行貸得款項；依伊擔任地政士之經驗，如果土地上有他人之地上物或他項權利，會無法向銀行貸得款項等語（見原審卷第322至324、329頁）；證人陳妤葳於原審112年10月2日言詞辯論期日證述：因伊前

介紹友人郭煥奎借款給上訴人，所以上訴人的公司登記事項表、權狀、印章，均交給伊保管，兩造磋商買賣條件及簽立系爭契約時伊均有參與，郭煥奎也是當初一同出賣土地之出賣人之一，簽約後就抵押權及假扣押、其他債務，致被上訴人無法以系爭土地向銀行設定抵押權之事；曾在林春進地政士事務所協商過很多次，上訴人說可以處理，但上訴人未於最後一次商議時到場，當時被上訴人有向很多家銀行申請貸款，伊也有介紹臺灣銀行及聯邦銀行，但因為銀行要求塗銷抵押權才可以核貸等語（見原審卷第489至491、496頁）；另證人林巧萍於本院115年3月19日準備程序期日證述：伊於系爭契約訂立時，在被上訴人之關係企業擔任財務經理，也會處理被上訴人之財務，被上訴人因本件買賣登記為所有權人後，向合庫銀行貸款之事由伊負責接洽，是從110年9月9日開始與謝宇致洽談，因伊與謝宇致往來電子郵件日期即為該日，嗣協商3、4個月，大約至111年1月間謝宇致口頭告知因為系爭土地有假扣押、地上權、抵押權未塗銷，未保存登記建物之納稅義務人亦未變更為被上訴人，所以合庫銀行未核准貸款，當時有問過兆豐銀行、台中商銀銀行，都表示有權利瑕疵無法貸款，後來442號假扣押查封登記因被上訴人代償上訴人對合庫銀行之債務才啟封，權利瑕疵排除了，才向板信銀行貸得款項等語（見本院卷一第474至481頁）；證人謝宇致於本院同年4月21日準備程序期日證述：伊曾於109年至112年6月間在合庫銀行西屯分行擔任專員，與被上訴人接洽過授信業務，被上訴人以系爭土地及其地上建物向合庫銀行申辦貸款是由伊經辦，時間應該是110年7、8月間，伊有幫被上訴人送件申請，之後將審核單位的意見告訴被上訴人，再看問題能否排除，主要都是抵押權及假扣押之部分，總行認為系爭土地產權過於複雜，對於被上訴人是否有辦理除去抵押權之事有疑慮，伊印象中還有去地政士那邊，地政士請兩造出面協調；經伊實地場勘，假扣押之未保存登記建物有滅失情形，地上物稅籍登記納稅義務人好像也需要變

更，洽商至110年10、11月間，後來總行不准貸，伊就寫撤案單，伊有打電話通知被上訴人的財務經理沒有核貸之事，至於有無書面通知，伊不記得了；合庫銀行通常不會做第二順位抵押權，在無法塗銷原有抵押權前，是不會核貸的，伊仍有幫被上訴人送件，因為只要被上訴人確定那些抵押權可以塗銷，讓合庫銀行設定第一順位抵押權即可核貸，合庫銀行在核貸過程，也會審酌買賣契約之履行期及履行情形；撤案後，申請書會留存，一般貸款案件都會在系統登打資料，理論上都會留存，至於電腦裡面的資料如何保存，伊不清楚等語（見本院卷二第11至18頁），均屬明確。經核上開證人就被上訴人於系爭土地、228號建物所有權移轉登記後，即向銀行申請貸款，然因其上抵押權等他項權利、假扣押查封登記未塗銷等原因，致無法順利貸得款項等情，尚屬一致，復與系爭土地、228號建物之土地登記之客觀情狀相符，亦與他項權利之存在增加向金融機構申辦貸款難度之常情相符，而堪採信。再者，被上訴人於111年4月26日提供系爭土地、同段79、81-4、81-11地號土地、228號建物，設定2億5,560萬元最高限額抵押權予板信銀行等情，有土地及建物登記第一類謄本在卷可考（見本院卷一第213至246頁），是由被上訴人確係於系爭土地、228號建物之他項權利、查封登記塗銷，及141-1等建物納稅義務人變更登記後，始向板信銀行貸得款項等情以觀，益證上述證人證稱係因系爭不動產之他項權利、查封登記、被上訴人非未保存登記建物納稅義務人等因素，合庫銀行始未同意貸款等情，信而有徵，堪以採信。至本院向合庫銀行西屯分行調取被上訴人以系爭土地、228號建物向該行申請貸款之相關資料，該行雖以114年10月1日合金西屯字第1140002754號函回覆：經查檔案未有審查及核貸相關資料等語（見本院卷一第391頁）。然此與其資料保存是否完整有關，尚難因此質疑上開證人證言之憑信性，併此敘明。

㈨基上，兩造既約定由被上訴人以銀行貸款支付部分尾款，然

被上訴人無法如期以系爭不動產向銀行貸得款項，以支付部分價金尾款，既係因他項權利未塗銷、查封登記仍存在、納稅義務人未變更之故，而此均非因被上訴人違反系爭契約義務所致，自難認其有可歸責原因，尚不符系爭契約第4條第2項第3款「因可歸責於買受人之事由，致無法貸款」之要件，則上訴人抗辯被上訴人應依該款後段約定，於110年12月22日以即期支票或現金一次付清，否則即屬給付遲延云云，自無可採。

㈩另查，上訴人雖主張已以24號存證信函向被上訴人定期催告，並為附停止條件之意思表示云云。然查，該24號存證信函僅謂倘被上訴人未依期履行，「『將』依法行使權利解除契約及請求相關違約金及損害等，並立即生效」等語，觀其文義，並無系爭契約於被上訴人未依期履行時即解除之意，難認24號存證信函為附有停止條件之解除契約之意思表示。是縱認被上訴人就價金尾款之給付已陷於給付遲延，則上訴人於催告期滿被上訴人未依期履行時，自須再向被上訴人為解除契約之意思表示，始能合法解除系爭契約，故上訴人抗辯系爭契約已因被上訴人於催告期限屆滿仍未給付尾款，停止條件成就，而合法解除云云，自無可採。

□末查，上訴人於寄發24號存證信函予被上訴人後，未曾再向被上訴人為解除系爭契約之意思表示，且被上訴人於111年2月24日匯款1億1,073萬6,636元予彰化六信，其中6,984萬0,064元用以代償上訴人之貸款本息；復於被上訴人於111年3月23日匯款3,521萬7,171元至履保專戶等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第24、25頁不爭執事項二十二、二十八、三十二），可證被上訴人嗣後依約代償債務、匯至履保專戶之款項共計1億4,595萬3,807元，已逾應付尾款1億2,909萬8,220元（計算式：1億1,475萬8,220元＋1,434萬元＝1億2,909萬8,220元），其給付買賣價金之義務已履行完畢，上訴人亦無由再以被上訴人遲延給付價金為由，解除系爭契約，至為明確。

六、依系爭契約第9條、第12條第14項約定，上訴人自系爭不動產搬遷期限為111年9月20日，已如前述。從而，系爭契約約定上訴人應點交買賣標的物之日期既已屆至，則被上訴人依系爭契約約定，請求上訴人自系爭不動產遷離，並交付予被上訴人，自屬有據。

七、綜上所述，被上訴人依系爭契約約定，請求上訴人將如附表一「重測後地號（新眉段）」欄所示之土地、如附表二編號1至5「本院主張面積」欄所示面積之地上物（除1336-K部分地上物外）遷離，並將前開土地及地上物交付予被上訴人，為有理由，應予准許。原審就上開部分，為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又被上訴人於本院擴張請求上訴人應自1336-K地上物遷離，並將該地上物交付被上訴人，亦有理由，原判決如主文第二項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴無理由，被上訴人擴張之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　19　　日

民事第四庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　李佳芳

法　官　郭妙俐

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　涂村宇

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　21　　日

附表一：

編號	重測後地號（新眉段）	重測前地號（舊眉段）	使用分區	重測後面積（平方公尺）	買賣標的之權利範圍
1	1344	79-1	交通用地	216.68	1/1
2	1336	80-1	丁種建築用地	481.22	1/1
3	1342	80-5	交通用地	77.24	1/1
4	1335	80-9	丁種建築用地	353.10	1/1
5	1338	81-1	丁種建築用地	768.72	1059/1107
6	1332	81-6	丁種建築用地	2959.38	1/1
7	1339	81-12	交通用地	323.08	339/355
8	1337	81-18	丁種建築用地	286.43	1059/1107

附表二：

編號	附圖所示編號	坐落土地【彰化縣溪州鄉（重測後：新眉段；重測後舊眉段）】	原審主張面積（平方公尺）	本院主張面積（平方公尺）	地上物	備註
1	C	1338地號土	299	292.85	3層RC建	建號63號建

		地（重測前81-1地號土地）			物	物（即重測前舊眉段55建號）（未含坐落同段1330、1331地號土地部分）
2	E	1338地號土地（重測前81-1地號土地）	15	15.68	1層RC建物	即原審附圖編號E、E1部分之守衛室
		1339地號土地（重測前81-12地號土地）	1	0.54		
3	G	1336地號土地（重測前80-1地號土地）	166	161.35	3層RC建物	即原審附圖編號G、G1部分
		1337地號土地（重測前81-18地號土地）	85	83.57		
4	J	1336地號土地（重測前80-1地號土地）	96	94.66	1層建物（鋼骨＋鐵皮）	即原審附圖編號J、J1部分
		1337地號土地（重測前	4	4.11		

		81-18地號土地）				
		1344地號土地（重測前79-1地號土地）	24	25.45		
5	K	1336地號土地（重測前80-1地號土地）		47.05	1層建物（鋼骨＋鐵皮）	即原審附圖編號K、K1、K2、K3、K4部分
		1337地號土地（重測前81-18地號土地）	33	36.14	1層建物（鋼骨＋鐵皮）	
		1339地號土地（重測前81-12地號土地）	130	139.89		
		1342地號土地（重測前80-5地號土地）	64	68.80		
		1344地號土地（重測前79-1地號土地）	1	0.56		
6	A	1332地號土地（重測前81-18地號	252		廠房	已拆除 被上訴人減縮不請求

		土地）、1333地號土地（重測前81-20）				（本院卷一第367頁）
7	L	1344地號土地（重測前79-1地號土地）	8		儲物槽	已移除 被上訴人減縮不請求 （本院卷一第367頁）