

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第290號

上訴人 蘇玉娟  
訴訟代理人 張淵森律師  
複代理人 廖煜堯律師  
被上訴人 順富鑫建設有限公司

法定代理人 康明遠  
被上訴人 廖小慧

共 同  
訴訟代理人 林咏芬律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國113年5月9日臺灣南投地方法院112年度訴字第487號第一審判決提起上訴，本院於114年1月7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

壹、程序事項：

一、上訴人以其與被上訴人順富鑫建設有限公司（下稱順富鑫公司）、廖小慧間因買賣下述系爭房地衍生糾紛，因而請求被上訴人應給付及返還如附表所示各項金額予上訴人，且被上訴人間就該買賣有不真正連帶關係，應對上訴人負不真正連帶責任，乃在原審先位訴之聲明：(一)順富鑫公司應給付上訴人新臺幣（下同）203萬1662元（即附表編號①③④請求項目之合計金額），及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱法定遲延利息）。(二)廖小慧應給付上訴人203萬1662元（即附表編號①③④請求項目之合計金額）及法定遲延利息。(三)前二項所命給付，如任一人為給付時，其他人於給付範圍內，免除其給付責任。(四)願供擔保請准宣告假執行（原審卷第11頁）。並備位訴之

01 聲明：(一)順富鑫公司應給付上訴人180萬662元（即附表編號  
02 ①⑤請求項目之合計金額）及法定遲延利息。(二)廖小慧應給  
03 付上訴人180萬662元（即附表編號①⑤請求項目之合計金  
04 額）及法定遲延利息。(三)前二項所命給付，如任一人為給付  
05 時，其他人於給付範圍內，免除其給付責任。(四)順富鑫公司  
06 應給付上訴人6萬8057元（即附表編號⑥請求項目所示金  
07 額）及法定遲延利息。(五)廖小慧應給付上訴人6萬8057元  
08 （即附表編號⑥請求項目所示金額）及法定遲延利息。(六)前  
09 二項所命給付，如任一人為給付時，其他人於給付範圍內，  
10 免除其給付責任。(七)願供擔保請准宣告假執行（原審卷第1  
11 2、205-206頁）。

12 二、嗣經原審駁回上訴人之請求，上訴人在本院審理時，變更先  
13 位訴之聲明為：(一)順富鑫公司應給付上訴人101萬2333元  
14 （即附表編號②③④請求項目之合計金額），及其中100萬5  
15 00元（即附表編號③④請求項目合計金額）之法定遲延利  
16 息。(二)廖小慧應給付上訴人101萬2333元（即附表編號②③  
17 ④請求項目合計金額），及其中100萬500元（即附表編號③  
18 ④請求項目合計金額）之法定遲延利息。(三)前二項所命給  
19 付，如任一人為給付時，其他人於給付範圍內，免除其給付  
20 責任。(四)願供擔保請准宣告假執行。並變更備位之訴之聲  
21 明：(一)順富鑫公司應給付上訴人84萬9390元（即附表編號②  
22 ⑤⑥請求項目之合計金額），及其中83萬7557元（即附表編  
23 號⑤⑥請求項目之合計金額）之法定遲延利息。(二)廖小慧應  
24 給付上訴人84萬9390元（即附表編號②⑤⑥請求項目之合計  
25 金額），及其中83萬7557元（即附表編號⑤⑥請求項目之合  
26 計金額）之法定遲延利息。(三)前二項所命給付，如任一人為  
27 給付時，其他人於給付範圍內，免除其給付責任。(四)願供擔  
28 保請准宣告假執行（本院卷二第46-47頁）。

29 三、上訴人在本院所為變更先位、備位之訴之聲明部分，核屬減  
30 縮應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第446條第1項、第  
31 255條第1項第3款規定，應予准許。

01 貳、上訴人主張：

02 一、上訴人於民國110年8月6日與順富鑫公司、廖小慧簽訂「順  
03 富鑫澄玉房屋土地買賣合約書」（下稱系爭契約），約定上  
04 訴人以總價款513萬元，向被上訴人購買「順富鑫澄玉公寓  
05 大廈2E」房地一戶（即坐落南投縣○○鎮○○段00地號土地  
06 及其上同段436建號建物，門牌號碼：南投縣○○鎮○○路0  
07 ○0號2樓之1，下稱系爭房地）。嗣上訴人已於112年2月24  
08 日至臺灣銀行南投分行（下稱臺銀南投分行）辦理對保，且  
09 截至112年4月24日為止，已繳納買賣價金103萬1162元。嗣  
10 上訴人在兩造約定之112年2月4日驗收系爭房屋時，發現系  
11 爭房屋尚有瑕疵而與樣品屋及傳單廣告不符，乃要求順富鑫  
12 公司進行修繕，並再約定112年2月28日驗收，迨至該日驗收  
13 時，系爭房屋多項瑕疵仍未獲修繕，再次約定112年4月9日  
14 驗收，惟至該驗收期日時，系爭房屋仍有瑕疵而未修繕，被  
15 上訴人未將系爭房地交付上訴人。嗣被上訴人將系爭房地出  
16 售予第三人並於112年9月22日辦理所有權移轉登記，上訴人  
17 因被上訴人已陷於給付不能，乃於112年10月12日以台中民  
18 權路郵局營收股第1933號存證信函（下稱甲函）通知被上訴  
19 人依系爭契約第23條第1項、第25條約定，解除系爭契約。  
20 系爭契約既經解除，則依民法第226條第1項、第216條第1項  
21 規定，被上訴人應賠償另行出售系爭房地予第三人之價差99  
22 萬元，及上訴人為辦理驗收系爭房屋事務而委託台測工程檢  
23 驗有限公司（下稱台測公司）之耗費1萬500元等損害；而被  
24 上訴人雖於113年4月12日返還上訴人已繳納之買賣價金103  
25 萬1162元，然依民法第259條第1項、第233條第1項規定，被  
26 上訴人尚應給付本件起訴狀繕本送達翌日即113年1月20日起  
27 至113年4月12日間之法定遲延利息共計1萬1833元。被上訴  
28 人應就上開上訴人所受損害及給付法定遲延利息部分，負不  
29 真正連帶給付責任，爰依系爭契約第23條第1項、第25條約  
30 定，及民法第226條第1項、第216條第1項、第259條第1項、  
31 第233條第1項等規定，先位之訴請求判決如前述減縮後先位

01 訴之聲明所載（上訴人在原審對被上訴人先位請求逾上開範  
02 圍部分，非本院審理範圍，不予贅載）。

03 二、系爭房地既因被上訴人另行出售第三人，且上訴人依系爭契  
04 約第23條第1項、第25條約定而解除系爭契約，依系爭契約  
05 第25條第3項約定，被上訴人應賠償上訴人系爭房地總價款1  
06 5%之違約金即76萬9500元；及上訴人前已繳納之103萬1162  
07 元價金於113年1月20日至113年4月12日間之法定遲延利息1  
08 萬1833元；又被上訴人遲延通知上訴人交屋，日數達132  
09 日，依系爭契約第15條第1項第4款約定，被上訴人應給付上  
10 訴人遲延通知交屋日數132日之遲延利息6萬8057元。爰依系  
11 爭契約第23條第1項、第25條第3項、第15條第1項第4款約  
12 定，備位之訴請求如前述減縮後備位訴之聲明所載（上訴人  
13 在原審對被上訴人備位請求逾上開範圍部分，非本院審理範  
14 圍，不予贅載）。

15 參、被上訴人抗辯：

16 依系爭契約第18條第1項第1、2款、第14條第4項第2款、第1  
17 4條第5項等約定，上訴人負有辦妥對保貸款手續及配合辦理  
18 過戶手續等義務，而順富鑫公司已通知上訴人履行上開義  
19 務，上訴人雖於112年2月24日完成對保並經臺銀南投分行核  
20 貸，惟仍未提供辦理產權移轉登記、抵押權設定等文件，致  
21 無法完成撥貸予被上訴人之程序，嗣被上訴人於112年4月20  
22 日以位思法律事務所律師函（下稱乙律師函）向上訴人催告  
23 後，上訴人仍以驗收未通過或修繕未完成而不配合辦理貸款  
24 及提供辦理移轉登記相關文件，被上訴人乃於112年4月27日  
25 以台中福平里郵局第304號存證信函（下稱丙函）通知上訴  
26 人解除系爭契約。系爭契約已依系爭契約第25條第4項、民  
27 法第254條規定解除，且被上訴人已返還上訴人所交付之買  
28 賣價金103萬1162元，兩造間已無系爭契約買賣關係，被上  
29 訴人不負損害賠償責任，上訴人請求附表編號②③④⑤⑥所  
30 示之款項，均無理由。如認上訴人備位請求附表編號⑥部分  
31 有理由，則該款項之性質為違約金，顯然過高而應予酌減等

01 語。

02 肆、原審駁回上訴人之先備位請求，上訴人不服。提起上訴。兩  
03 造在本院聲明：

04 一、上訴人之先位上訴聲明：

05 (一)原判決除減縮部分外廢棄。

06 (二)上開廢棄部分：

07 1.順富鑫公司應給付上訴人101萬2333元，及其中100萬500元  
08 之法定遲延利息。

09 2.廖小慧應給付上訴人101萬2333元，及其中100萬500元之法  
10 定遲延利息。

11 3.前二項所命給付，如任一人為給付時，其他人於給付範圍  
12 內，免除其給付責任。

13 4.願供擔保請准宣告假執行。

14 二、上訴人之備位上訴聲明：

15 (一)原判決除減縮部分外廢棄。

16 (二)上開廢棄部分：

17 1.順富鑫公司應給付上訴人84萬9390元，及其中83萬7557元之  
18 法定遲延利息。

19 2.廖小慧應給付上訴人84萬9390元，及其中83萬7557元之法定  
20 遲延利息。

21 3.前二項所命給付，如任一人為給付時，其他人於給付範圍內  
22 ，免除其給付責任。

23 4.願供擔保請准宣告假執行。

24 三、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

25 伍、兩造不爭執事項：（本院卷二第50-52頁、第79-80頁）

26 一、上訴人於110年8月6日與被上訴人簽立系爭契約，約定上訴  
27 人以總價款513萬元向被上訴人購買系爭房地。

28 二、上訴人於簽立系爭契約後，截至112年4月24日止已繳付103  
29 萬1162元，剩餘410萬元之價款則係向臺銀南投分行申辦貸  
30 款，該行並於112年2月8日以南投營字第11200004981號函通  
31 知上訴人如該函文之內容。臺銀南投分行並於112年8月1日

01 以電子郵件向上訴人表示：「台端前於111年10月26日向本  
02 分行申請公教員工購屋置貸款（築巢優利貸）。本分行依徵  
03 審程序於111年12月21日核貸額度410萬元、借款期限30年，  
04 且經本行於112年1月13日及112年2月8日以電子郵件及公函  
05 通知台端來行辦理簽約對保等相關事宜，嗣台端於112年2月  
06 24日來行辦理簽約對保在案」等語。

07 三、順富鑫公司於111年12月5日以客戶通知函提醒上訴人將進行  
08 驗屋，該函並表明：「通知貴戶與公司約定時間到澄玉進行  
09 驗屋，當日驗收會開立修繕單，待修繕完成再安排貴戶進行  
10 後續交屋流程」（原審卷第63頁）；該通知函於111年12月7  
11 日送達上訴人。

12 四、順富鑫公司於112年4月20日向上訴人寄發乙律師函，主旨為  
13 「催告台端於函後五日內繳交新臺幣10萬1182元，並配合辦  
14 理對保、房地過戶手續，逾期未履行，將依法解除雙方間房  
15 地預定買賣契約」等語，該律師函說明一(二)2.所載：「辦理  
16 對保義務：依系爭契約第18條第一款(二)『應為第18條第1項  
17 第2款』之約定『買方可得較低利率或有利於買方之貸款條  
18 件時，買方有權變更貸款之金融機構，但買方需於賣方通知  
19 辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同  
20 意將約定貸款金額直接撥付賣方。』」等語（原審卷第109-  
21 112頁）。被上訴人再於112年4月27日以丙函解除澄玉建案  
22 之房地預定買賣契約書，解約理由為：「蘇女士至112年4月  
23 26日止仍未配合辦理對保、房地過戶手續，爰買方依法通知  
24 解除雙方間房地買賣契約」等語，並於同函提醒上訴人應以  
25 書面提供其銀行帳戶予被上訴人以退還上訴人已繳交之買賣  
26 價金（原審卷第113-114頁）。

27 五、系爭房地已由被上訴人於112年8月25日售予第三人，房地買  
28 賣之交易總價為612萬元。

29 六、上訴人於112年10月12日以甲函通知被上訴人違反系爭契約  
30 第23條約定，而依系爭契約第25條約定解除系爭契約；該存  
31 證信函於112年10月13日送達被上訴人。

- 01 七、順富鑫公司取得系爭房屋使用執照日期為111年12月2日。
- 02 八、被上訴人分別於112年2月8日以電子郵件、112年2月13日以  
03 信函，分別函覆上訴人並提醒：「代書辦理過戶前，買方需  
04 辦理之各項貸款手續為預立各項取款或委託撥付文件，並應  
05 開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓及記載擔保之  
06 債權金額及範圍之本票予賣方，這部分代書會於貴住戶對保  
07 時到場一併辦理」（原審卷第183-185頁）；於112年3月15  
08 日以信函回覆上訴人並備註：「今日查詢台銀辦理進度--貴  
09 戶已完成貸款設定文件，但須貴戶知會台銀，方能通知承辦  
10 代書取台銀設定文件，以及貴戶需開立本票予賣方，請貴戶  
11 聯絡台銀及代書（洪○○地政士事務所聯絡電話：0935-\*\*\*  
12 \*\*\*）辦理上述事宜，以利完成貸款程序」（原審卷189-191  
13 頁）；於112年3月31日以信函回覆上訴人並提醒上訴人：「  
14 所有權移轉登記時間為使用執照核發後4個月內備妥文件聲  
15 請有關稅費及權利移轉登記事宜」（原審卷第177-181頁）  
16 。
- 17 九、上訴人於112年4月25日以觀心聯合法律事務所112年度心彥  
18 民催字第112041號函（下稱丁律師函）回覆乙律師函，丁律  
19 師函說明欄：「二(四)、…本人前提出公正第三人台測工程檢  
20 驗有限公司之驗屋報告書予順富鑫公司，此為順富鑫公司所  
21 明知，然雙方就驗屋部分並未完成，台測工程檢驗有限公司  
22 之驗屋報告書所載之房屋瑕疵是否均已修繕完成，猶未可  
23 知，則順富鑫公司並未履行系爭契約第15條第1項第2目所約  
24 定之義務，本人自得為同時履行抗辯，並無給付遲延之  
25 情…。」、「二(八)、本人特為請貴大律師函告順富鑫公司，  
26 於函到5日內與本人聯繫瑕疵修補情形及驗屋事宜，並與本  
27 人約定非上班日進行驗屋，於驗屋完成後，本人必定遵期辦  
28 理過戶及撥貸手續。」等語（原審卷第193-196頁）。
- 29 十、上訴人曾委請陪同驗屋之台測公司將其驗屋過程所主張的缺  
30 失項目記載於驗屋報告書（原審卷第67-100頁）。
- 31 十一、臺銀南投分行回覆上訴人之電子郵件內容記載：「經本行

01 於112.1.13及112.2.8以電子郵件及公函通知台端來行辦  
02 理簽約對保等相關事宜，台端於112.2.24來行辦理簽約對  
03 保。惟後續不動產過戶、抵押權設定均未能辦理，遲未能  
04 完成撥貸程序…」（原審卷第131頁）。

05 陸、本院之判斷：

06 一、上訴人主張其以112年10月12日之甲函解除系爭契約，並先  
07 位依民法第226條第1項、第216條第1項、第259條第1項、  
08 第233條第1項等規定，請求被上訴人給付如附表編號②③  
09 ④所示金額；備位依系爭契約第25條第3項約定，請求被上  
10 訴人給付如附表編號②⑤所示金額云云。被上訴人則辯稱其  
11 已於112年4月27日之丙函解除系爭契約，自無給付附表編號  
12 ②③④⑤所示款項之義務等語。經查：

13 (一)系爭契約第25條第4項約定，買方違反有關「付款條件及方  
14 式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之15之金額。  
15 但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣  
16 雙方解除本契約。

17 (二)依系爭契約第14條第1項、第2項、第4項約定：「房地所有  
18 權移轉登記期限：一、土地所有權移轉登記：土地所有權之  
19 移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四  
20 個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。二、房屋所  
21 有權移轉：房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後四個月  
22 內文件申辦有關稅費及權利登記事宜，並於賣方通知交屋日  
23 前完成產權登記。…四、賣方應於買方履行下列義務時，辦  
24 理房地所有權移轉登記：(一)依契約約定之付款辦法，除約定  
25 之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期  
26 加付之遲延利息。(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文  
27 件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費、預立各項取款或委  
28 託撥付文件並應開立受款人為賣方及票面上註明禁止背書轉  
29 讓及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方…。」等；及  
30 系爭契約第18條第1項第2款約定：「買方可得較低利率或有  
31 利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，但

01 買方需於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並  
02 由承貸金融機構同意將約定貸款金額直接撥付賣方」等語，  
03 足認兩造約定辦理系爭房地所有權移轉登記之期限，為使用  
04 執照核發後4個月內，且買方（即上訴人）應備妥提出辦理  
05 所有權移轉登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清  
06 各項稅費、預立各項取款或委託撥付文件並應開立受款人為  
07 賣方及票面上註明禁止背書轉讓及記載擔保之債權金額及範  
08 圍之本票予賣方（即被上訴人），賣方（被上訴人）則應於  
09 上訴人履行上開義務時，辦理系爭房地所有權移轉登記予上  
10 訴人。

11 (三)兩造均不爭執順富鑫公司領得系爭房地使用執照日期為111  
12 年12月2日（兩造不爭執事項七），且上訴人於簽立系爭契  
13 約後，截至112年4月24日止已自行繳付103萬1162元，剩餘4  
14 10萬元之價款則係向其自選之臺銀南投分行申辦公教員工購  
15 屋置貸款（築巢優利貸），而非委託被上訴人統一向金融機  
16 構辦理貸款之購屋者，且該分行並於112年2月8日以南投營  
17 字第11200004981號函通知上訴人於1個月內至該行辦理簽約  
18 （原審卷第60頁）；再於112年8月1日以電子郵件向上訴人  
19 表示：「台端前於111年10月26日向本分行申請公教員工購  
20 屋置貸款（築巢優利貸）。本分行依徵審程序於111年12月2  
21 1日核貸額度410萬元、借款期限30年，且經本行於112年1月  
22 13日及112年2月8日以電子郵件及公函通知台端來行辦理簽  
23 約對保等相關事宜，嗣台端於112年2月24日來行辦理簽約對  
24 保在案」等語等事實（兩造不爭執事項二），足認上訴人已  
25 向臺銀南投分行申辦公教員工購屋置貸款（築巢優利貸），  
26 並於112年2月24日至該分行完成辦理簽約對保事務。

27 (四)上訴人雖非委託被上訴人統一向金融機構辦理貸款之購屋者  
28 ，惟依系爭契約第14條第1項、第2項、第4項、第18條第1項  
29 第2款約定，上訴人應備妥提出辦理所有權移轉登記及貸款  
30 有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費、預立各項取  
31 款或委託撥付文件並應開立受款人為被上訴人及票面上註明

01 禁止背書轉讓及記載擔保之債權金額及範圍之本票予被上訴  
02 人，以利金融機構撥付貸款予被上訴人。而被上訴人分別於  
03 112年2月8日以電子郵件、112年2月13日以信函，告知上訴  
04 人：「代書辦理過戶前，買方需辦理之各項貸款手續為預立  
05 各項取款或委託撥付文件，並應開立受款人為賣方及票面上  
06 註明禁止背書轉讓及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣  
07 方，這部分代書會於貴住戶對保時到場一併辦理」等語，有  
08 被上訴人提出之電子郵件、信函可佐（原審卷第183頁、185  
09 頁）；嗣於112年3月15日再以信函回覆上訴人稱：「今日查  
10 詢台銀辦理進度--貴戶已完成貸款設定文件，但須貴戶知會  
11 台銀，方能通知承辦代書取台銀設定文件，以及貴戶需開立  
12 本票予賣方，請貴戶聯絡台銀及代書（洪○○地政士事務所  
13 聯絡電話：0935-\*\*\*\*\*）辦理上述事宜，以利完成貸款程  
14 序」等語，有上開信函1件可佐（原審卷第189頁）；再於11  
15 2年3月31日以信函告知上訴人：「所有權移轉登記時間為使  
16 用執照核發後4個月內備妥文件聲請有關稅費及權利移轉登  
17 記事宜」，亦有112年3月31日函文為憑（原審卷第178  
18 頁），上訴人亦不否認有收受前開電子郵件、信函等事實，  
19 足認被上訴人已告知上訴人於辦理房地所有權移轉登記前，  
20 尚須配合辦理對保、撥貸及提供辦理貸款相關文件。

21 (五)被上訴人抗辯上訴人雖於112年2月24日與臺銀南投分行完成  
22 對保，惟上訴人仍未提供辦理產權移轉登記、抵押權設定等  
23 文件予被上訴人，致該分行無法完成撥貸予被上訴人，被上  
24 訴人乃致電詢問該分行，始知悉上訴人因驗屋尚未完成之而  
25 不同意該分行交付抵押權設定契約等文件予被上訴人，被上  
26 訴人隨即發函告知上訴人，須上訴人知會該分行同意交付設  
27 定抵押權等文件，始能完成核貸程序，並開立本票予被上訴  
28 人以辦理系爭房地所有權移轉登記等語，有112年3月15日函  
29 文可佐（原審卷第189-191頁）。上訴人雖主張其並無不同  
30 意臺銀南投分行通知被上訴人取得設定抵押權等文件云云，  
31 惟依上訴人以丁律師函向被上訴人表示於驗屋完成後，本人

01 必定遵期辦理過戶補提撥貸手續等語（兩造不爭執事項  
02 九），並佐以上訴人提出其與臺銀南投分行在112年7月13日  
03 之電子郵件，該分行表示：「經本行於112.1.13及112.2.8  
04 以電子郵件及公函通知台端來行辦理簽約對保等相關事宜，  
05 台端於112.2.24來行辦理簽約對保。惟後續不動產過戶、抵  
06 押權設定均未能辦理，遲未能完成撥貸程序。本行復於112.  
07 6.12及112.6.28函告於112.7.12前辦妥撥款事宜，據賣方提  
08 供之建物登記謄本，本案之建物已於112.1.5辦妥保存登  
09 記。台端如仍有貸款需求，請備妥相關授信文件提出申請」  
10 等語（原審卷第131頁）；及上訴人與臺銀南投分行在112年  
11 8月1日之電子郵件，該分行亦表示：「本案台端與建商遲未  
12 將不動產過戶後謄本及抵押權設定相關文件送本行存執，爰  
13 遲無法撥貸，本行基於關懷案件之撥貸順利進行，曾主動致  
14 電台端欲提醒相關房貸核定後之撥款時效事宜，惟未獲接  
15 通，本行即於112年6月12日、112年6月20日、112年6月28日  
16 及112年7月10日以公函方式通知台端宜於112年7月12日前辦  
17 妥本案撥款事宜，以維雙方權益。台端所詢為何於房貸核貸  
18 通知暨簽約對保後，需六個月內辦妥撥款，逾期者授信案需  
19 重新申請乙節，該時效係評覈借款人之收入及信用最新狀  
20 態，為本行授信風險管控之作業所需，爰本行已於到期前充  
21 分通知台端知悉……」等語（原審卷第131頁），足認被上  
22 訴人辯稱其係因上訴人不同意臺銀南投分行交付抵押權設定  
23 契約等文件予被上訴人，以供被上訴人據以辦理所有權移轉  
24 登記，而致該分行無法完成撥貸予被上訴人一節，應與事實  
25 相符，堪予採認。

26 (六)被上訴人辯稱其於112年4月20日以乙律師函催告上訴人稱：  
27 「催告台端於函到五日內……，並配合辦理對保、房地過戶  
28 手續、逾期未履行，將依法解除雙方間房地預定買賣契  
29 約……配合辦理過戶義務：依系爭契約第14條第1、2項之約  
30 定，除另有約定外，土地及房屋應於使用執照核發後四個月  
31 內申辦所有權移轉登記，同條第4項約定賣方應於買方履行

01 下列義務時……(二)提出辦理所有權移轉登記及貸款有關文  
02 件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委  
03 託撥付文件並應開立受款人賣方及票面上註明禁止背書轉讓  
04 及記載擔保之債權金額及範圍之本票予賣方。…第一款、第  
05 二款之辦理事項，由賣方指定之地政士辦理之，倘為配合各  
06 項手續需要，須由買方加蓋印章、出具證件或繳納各項稅費  
07 時，買方應於接獲賣方或承辦地政士通知日起七日內提  
08 供…。」等語，為上訴人所不爭執，有乙律師函為憑（原審  
09 卷第109-112頁），足認被上訴人有以乙律師函催告上訴人  
10 應依約履行對保、貸款手續、配合辦理系爭房地所有權移轉  
11 登記等義務之情事。

12 (七)上訴人雖不否認其於收受乙律師函後，仍拒絕履行配合辦理  
13 貸款及提供辦理移轉登記相關文件之事實，惟主張其有以丁  
14 律師函表明因被上訴人尚未就系爭房屋之瑕疵為修補及驗屋  
15 未完成，而行使同時履行抗辯，並拒絕辦理過戶及撥貸手續  
16 之意旨云云。按所謂同時履行之抗辯乃係基於雙務契約而發  
17 生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙  
18 方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙  
19 務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於  
20 互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯，最高  
21 法院82年度台上字第427號民事裁判意旨參照。查上訴人以  
22 丁律師函覆稱：「二(四)、…本人前提出公正第三人台測工程  
23 檢驗有限公司之驗屋報告書予順富鑫公司，此為順富鑫公司  
24 所明知，然雙方就驗屋部分並未完成，台測工程檢驗有限公  
25 司之驗屋報告書所載之房屋瑕疵是否均已修繕完成，猶未可  
26 知，則順富鑫公司並未履行系爭契約第15條第1項第2目所約  
27 定之義務，本人自得為同時履行抗辯，並無給付遲延之  
28 情…。」、「二(八)、本人特為請貴大律師函告順富鑫公司，  
29 於函到5日內與本人聯繫瑕疵修補情形及驗屋事宜，並與本  
30 人約定非上班日進行驗屋，於驗屋完成後，本人必定遵期辦  
31 理過戶及撥貸手續。」等語（原審卷第194頁、第196頁，兩

01 造不爭執事項九)，而上訴人舉出其委由台測公司驗屋報告  
02 書上所載系爭房屋之瑕疵，多為刮痕、污損、收邊不良、填  
03 縫不良等瑕疵，非不可補正或修補之情事（見上訴人提出之  
04 台測公司驗屋報告書，原審卷第67-100頁），且依系爭契約  
05 第13條約定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之  
06 設備及領得使用執照並接通自來水、電力，通知買方進行初  
07 驗手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕  
08 疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買賣雙方協  
09 議，買方於自備款部分保留壹拾萬元作為交屋款，經雙方複  
10 驗合格後支付。」；及第14條第2項約定：「房屋所有權之  
11 移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費  
12 及權利移轉登記事宜，並於賣方通知交屋日前完成產權登  
13 記。」等語，可知系爭房地所有權移轉登記乃是交屋前完  
14 成，交屋為兩造買賣房地之最後階段，驗收後有瑕疵，除已  
15 有構成解約事由之重大瑕疵外，買方得以兩造約定之10萬元  
16 作為保留款，於複驗合格後支付，倘上訴人認被上訴人所交  
17 付之系爭房屋複驗不合格，其除得保留上揭交屋保留款10萬  
18 元外，尚得依系爭契約第23條第2項約定，依約主張瑕疵擔  
19 保責任。上訴人主張被上訴人應就系爭房屋之瑕疵為修補部  
20 分，與其應配合系爭房地所有權移轉登記而提供抵押權設定  
21 契約等文件予被上訴人之義務，雖係因系爭契約而發生，惟  
22 並非立於互為對待給付之關係者，自不能發生同時履行之抗  
23 辯。故上訴人以系爭房屋之瑕疵為修補及驗屋未成為由，  
24 而行使同時履行抗辯，並拒絕辦理過戶及撥貸手續云云，核  
25 屬無據。

26 (八)上訴人再主張縱認其未依約定辦理對保及核貸事宜，被上訴  
27 人未依系爭契約第18條第2項第3款通知上訴人以現金或即期  
28 支票繳清，被上訴人仍不得解約云云。然系爭契約第18條第  
29 2項約定：「前款由賣方洽定辦理貸款金額少於預定貸款金  
30 額，其差額依下列各目處理」、同項第3款約定：「如可歸  
31 責於買方或買方債信不足（如買方未能提出貸款銀行所需之

01 資料、使用票據紀錄不良、其他貸款已逾期未繳本息，其他  
02 不動產遭查封…等），買方應於接獲賣方通知之日起三十日  
03 內一次以現金或即期支票向賣方繳清經賣方同意分期給付其  
04 差額」等語。足認前揭約定係於由賣方洽定辦理貸款金額少  
05 於預定貸款金額之情形，始有適用，與本件係上訴人自行擇  
06 定貸款銀行辦理貸款事宜之情形，尚有不同，自無上開約定  
07 之適用。上訴人此部分主張，亦屬無據。

08 (九)系爭契約第25條第4項約定買方違反有關「付款條件及方  
09 式」之規定者，賣方即得據此約定而解除系爭契約。兩造既  
10 均不爭執系爭房地使用執照日期為111年12月2日，而上訴人  
11 自111年12月2日起之4個月內，並未提供配合辦理系爭房地  
12 所有權移轉登記及撥付貸款有關文件，致被上訴人未能於使  
13 用執照核發後4個月內移轉系爭房地所有權予上訴人，而被  
14 上訴人以乙律師函催告上訴人後，上訴人仍拒絕履行提供抵  
15 押權設定契約等文件予被上訴人，致被上訴人無法辦理系爭  
16 房地所有權移轉登記事務，臺銀南投分行亦無法完成撥貸予  
17 被上訴人，堪認上訴人違反系爭契約第14條第1項、第2項、  
18 第4項第2款、第5項、第18條第1項第2款等約定。被上訴人  
19 以丙函為解除系爭契約之意思表示，核與系爭契約第25條第  
20 4項約定相符，自屬有據。上訴人自承於112年4月28日收受  
21 丙函之事實（本院卷二第79頁），則系爭契約已生解除之效  
22 力。至於上訴人主張系爭契約第25條第4項約定係以沒收金  
23 額（即系爭房地總價款百分之15）超過「已繳價款」為前  
24 提，而上訴人已繳價款為103萬1662元，已超過系爭房地總  
25 價款百分之15即76萬9500元，被上訴人不得援引該約定為解  
26 除之依據云云，惟前揭約定係兩造於上訴人違反付款條件及  
27 方式而遭被上訴人解除契約時，被上訴人得沒收金額之上限  
28 為系爭房地總價款百分之15，倘該上限金額逾上訴人已繳價  
29 款數額，則以上訴人已繳價款數額為上限，並非限制被上訴  
30 人僅於沒收金額（即系爭房地總價款百分之15）超過「已繳  
31 價款」時，方得解除系爭契約，被上訴人此部分主張，不足

01 採認。上訴人於被上訴人解除系爭契約後之112年10月12日  
02 再以甲函解除系爭契約一節，即不生解除之效力。故上訴人  
03 主張其以甲函解除系爭契約云云，並不可採。

04 (十)又上訴人主張其以甲函解除系爭契約，被上訴人應返還其已  
05 繳買賣價款103萬1162元，而被上訴人雖於113年4月12日退  
06 還該筆款項，但仍應給付本件訴訟起訴狀繕本送達翌日即11  
07 3年1月20日至4月12日間之法定遲延利息1萬1833元云云。惟  
08 查，被上訴人依系爭契約第25條第4項約定，以丙函為解除  
09 之意思表示由而生解除效力，上訴人於被上訴人解除系爭契  
10 約後之112年10月12日再以甲函解除系爭契約，並不生解除  
11 之效力，已如前述，自無民法第259規定第1項規定之適用；  
12 且上訴人在原審陳稱倘若被上訴人願意退還已繳買賣價款10  
13 3萬1162元，且承諾不再以其他理由請求返還，避免有其他  
14 法律爭議，而有其他訴訟，則上訴人願意受領該筆款項等語  
15 (原審卷第257頁)，被上訴人乃願意返還已繳買賣價款103  
16 萬1162元，且承諾日後不會再請求返還等語(同上卷頁)，  
17 足認被上訴人係拋棄其依系爭契約第25條第4項得對上訴人  
18 沒收系爭房地總價款百分之15之金額或已繳價款而作為違約  
19 金部分之權利，而將該103萬1162元退還予上訴人，依系爭  
20 契約第25條第4項約定，被上訴人並無就該筆款項支付法定  
21 遲延利息予上訴人之義務。則上訴人先位依民法第259條第1  
22 項、第233條第1項規定，備位依系爭契約第25條第3項約  
23 定，主張被上訴人應給付附表編號②已繳納價金之113年1月  
24 20日至4月12日間之法定遲延利息1萬1833元部分，即屬無  
25 據。

26 □從而，系爭契約既非經上訴人以甲函解除而生效力，則上訴  
27 人以其合法解除系爭契約為由，而依民法第226條第1項、第  
28 216條第1項、第259條第1項、第233條第1項等規定，先位請  
29 求被上訴人給付附表編號②已繳納價金之113年1月20日至4  
30 月12日間之法定遲延利息1萬1833元、附表編號③系爭房地  
31 出售價格差異99萬元、附表編號④驗屋費用損害賠償1萬500

01 元部分；另依系爭契約第25條第3項約定，備位請求附表編  
02 號②已繳納價金之113年1月20日至4月12日間之法定遲延利  
03 息1萬1833元、附表編號⑤賠償總價款15%之違約金76萬950  
04 0元部分，均無理由。

05 二、上訴人備位主張被上訴人遲延通知交屋日數為132日而應依  
06 系爭契約第15條第1項第4款約定負擔遲延利息6萬8057元部  
07 分（即附表編號⑥部分），被上訴人否認其有遲延通知交屋  
08 而應負擔違約金之情事。查系爭契約第15條第1項第4款固約  
09 定被上訴人應於領得使用執照6個月內，通知上訴人進行交  
10 屋。於交屋時，被上訴人如未於領得使用執照6個月內通知  
11 上訴人進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利  
12 計算遲延利息予上訴人，惟被上訴人於112年4月28日解除系  
13 爭契約發生效力時，距離111年12月2日領得系爭房地使用執  
14 照時，尚未逾6個月，並無被上訴人通知交屋逾期之情事。  
15 故上訴人備位主張依系爭契約第15條第1項第4款約定，被上  
16 訴人應負擔附表編號⑥所示之遲延利息6萬8057元部分，即  
17 無可採。

18 三、綜上，上訴人主張依民法第226條第1項、第216條第1項、第  
19 259條第1項、第233條第1項等規定，請求如先位訴之聲明所  
20 載；依系爭契約第23條第1項、第25條第3項、第15條第1項  
21 第4款約定，請求如備位訴之聲明所載，均無理由，應予駁  
22 回。原審（除減縮部分外）駁回上訴人之請求，並無不合。  
23 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理  
24 由，應駁回其上訴。

25 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，認  
26 均與判決結果無影響，不另論述。

27 捌、據上論結，本件上訴為無理由。爰判決如主文。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日

29 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

30 法官 鄭舜元

31 法官 林孟和

01 正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03

書記官 何佳錡

04 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

05 附表

06

編號	上訴人請求項目	金額
①	已繳買賣價金	103萬1162元
②	已繳買賣價金103萬1162元之113年1月20日至113年4月12日之法定遲延利息	1萬1833元
③	出售第三人之價差	99萬元
④	委託台測公司驗屋之損害賠償	1萬500元
⑤	賠償總價款15%之違約金	76萬9500元
⑥	遲延通知交屋日數132日之遲延利息	6萬8057元
備註：編號①部分非本院審理範圍。		