

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第294號

原告 簡宗暉

李雅婷

共同

訴訟代理人 陳柏瑋律師

被告 寶中建設有限公司

法定代理人 陳文祥

被告 總合發資產股份有限公司

法定代理人 張銀森

共同

訴訟代理人 王紹安律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記等事件，本院於民國113年8月19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、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。

查，原告起訴時原聲明為：如附表一所示。嗣於民國113年8月19日以民事追加訴之聲明狀變更聲明為：如附表二所示。就變更後訴之聲明第2至3項部分，核其基礎事實與起訴事實同一，亦屬擴張應受判決事項之聲明，依據首揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：其等為夫妻關係，於109年7月19日就附表三所示之不動產（下稱系爭房地）分別與被告簽訂房屋、土地預定買賣契約書（下分別稱系爭房屋契約、系爭土地契約，並合稱系爭契約），約定原告以新臺幣（下同）21,538,000元向被告購買系爭房地，原告已依系爭契約之約定給付被告共4,028,000元之價金。依系爭房屋契約第14條第1項、系爭土地契約第9條第1項之約定，被告應於使用執照核發日後2個月內辦理系爭房地所有權移轉登記予原告，系爭房屋於111年11月15日取得使用執照，被告就系爭房地委託代銷葉賢萍處理履約事宜，原告自111年11月15日起，透過通訊軟體、熟識銀行就後續交屋及對保事宜進行詢問，卻無下文，原告自得依上開約定請求被告辦理系爭房地所有權移轉登記予原告。又原告已給付被告系爭房地價金共4,028,000元，而得依上開約定請求被告移轉系爭房地所有權予原告，被告無故不履行移轉登記之義務，係可歸責於被告所致，原告自得依民法第231條第1項之規定，請求被告支付原告不能使用系爭房地之損害即自112年4月起至113年8月止另行在外租賃之房屋、雙車位租金共702,950元，以及以原告購買2戶打通為前提，而請室內設計師規劃之室內設計費125,550元。另依系爭房屋契約第19條第1項之約定，被告寶中建設有限公司（下稱寶中公司）應於系爭房地社區使用執照核發日起6個月通知交屋，並辦妥一切交屋手續，每逾1日應付遲延利息，寶中公司迄未履行通知原告進行交屋事宜，原告自得請求寶中公司交付系爭房屋，以及給付112年5月15日（取得使用執照6個月內）至113年8月19日止之遲延利息930,468元。為此，爰依民法第348條第1項、第231條第1項規定、系爭房屋契約第14條第1項、第19條第1項、系爭土地契約第9條第1項之約定，請求被告移轉系爭房地（即附表三）所有權予原告、連帶給付遲延之損害賠償828,500元、請求寶中公司給付遲延利息930,468元。並聲明：如附表二所示。

二、被告則以：原告先前欲與被告配合之銀行辦理貸款時，表示

不需要再由被告配合之銀行辦貸款理，依系爭房屋契約第9條第4項第3、4款、系爭土地契約第8條第4項第3、4款，原告應適用系爭房屋契約第9條第1項、系爭土地契約第8條第1項約定，即應將系爭房地買賣價金付清後，始得請求被告移轉系爭房地。本件迄今無法交屋不可歸責於被告，被告無須負損害賠償責任及給付遲延利息等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、得心證之理由

(一)、依系爭房屋契約第9條、系爭土地契約第8條均約定：「貸款約定：一、不辦貸款：甲方(即原告，下同)不辦理金融機構貸款者，該部分價款應於使用執照核發日起四十五日內繳納，並應注意下列事項：(一)為確保雙方權益，甲方同意於繳清並兌現全部價款後，乙方(即被告，下同)始辦理買賣標的產權移轉。…。二、辦理貸款：(一)本約附件(4)金融貸款款項由甲方委託乙方向金融機構辦理貸款給付者，應於簽立本約同時另立附件(6)「代辦貸款委託書」交付乙方，惟甲方如可得較低利率或有利於甲方貸款條件時甲方亦得自行辦理貸款，於乙方通知辦理貸款日起二十日內辦妥貸款對保手續，並同意由承貸金融機構將約定貸款金額撥付乙方。(二)甲方同意以本買賣標的提供擔保，設定順位抵押權予承貸金融機構辦理貸款，並於抵押設定完成後，即時將貸款金額撥付乙方或由乙方逕行領取，其相關費用均由甲方負擔。…四、如因下列情事致乙方無法如期取得全部貸款者，視為甲方自始不辦貸款，甲方同意按照本條第一項規定辦理：(三)甲方自動放棄辦理貸款或提出任何理由阻止金融機構撥款或暫緩撥款予乙方。(四)甲方未依乙方通知期限辦妥對保等一切貸款手續。」。可知原告倘有自動放棄辦理貸款、未依被告通知期限辦妥對保之事由，視為原告自始不辦貸款，亦即，原告於繳清並兌現全部價款後，被告方有移轉系爭房地所有權予原告之義務。又系爭房屋契約第9條第4項第4款、系爭土地契約第8條第4項第4款「甲方未依乙方通知期限『辦妥對保』

等一切貸款手續」之約定，對照同條第2項第1款之約定「…惟甲方如可得較低利率或有利於甲方貸款條件時甲方亦得自行辦理貸款，於乙方通知辦理貸款日起二十日內『辦妥貸款對保』手續…」，二者文字相同，足見同條第4項第4款之約定是針對原告自行辦理貸款之情形。

(二)、經查：

1. 被告委託之代銷公司人員葉賢萍及其助理於111年10月底以通訊軟體通知原告應擇某一時段辦理對保，其等達成原告於111年11月5日至現場辦理對保之合意，原告於該日至現場後，與代銷公司人員發生齟齬，不願簽立擔保本票，且撕毀對保書、桌上全部東西，故當日沒有、未完成對保。嗣原告於111年11月15日透過通訊軟體聯繫葉賢萍稱：「…看何時土地銀行對保的人有過去您的接待中心，再麻煩提前告知我，我們再過去辦對保…」、於111年12月30日聯繫葉賢萍稱「葉sir…只是11/5第一次辦理對保時，雙方的確有一些認知上有差異，因此我們才考慮找其他銀行辦理對保…」等情，業據證人葉賢萍證述明確，並有上開通訊軟體對話紀錄可參（見本院卷第101頁、第103頁、第279頁、第281至282頁）。又所謂對保是銀行需確認申貸人本人簽訂貸款契約，以及確認貸款契約內容之程序，乃是經銀行審核、核貸通過、撥款前之階段，如未完成對保，無從辦理貸款，原告於被告通知對保當日既撕毀對保書，沒有完成對保，足徵原告於111年11月5日拒絕辦理貸款，核屬自動放棄辦理貸款，依上開說明，視為原告自始不辦貸款。退步言之，縱認原告不構成自動放棄辦理貸款之事由，然依上開原告111年12月30日聯繫葉賢萍之對話紀錄，可見原告於111年11月5日向被告表示欲自行辦理貸款，惟原告迄112年8月3日仍未與任何銀行辦妥對保手續，此有原告提出與葉賢萍間112年8月3日之對話紀錄載稱「葉sir，…還是看您何時方便可以先讓我們與寶台配合的銀行進行對保，或是提供銀行對保時所需相關資料，我會請我們配合的銀行跟您聯繫…」等語可證（見本

院卷第109頁），則依上開說明，原告雖得自行辦理貸款，但應於被告通知辦理貸款日起20日內「辦妥」貸款對保手續，原告迄112年8月3日仍未與任何銀行辦妥對保手續，顯已逾上開被告通知辦理貸款日起20日內之期限，是被告辯稱：原告未依其通知期限辦妥對保等一切貸款手續，視為原告自始不辦貸款等語，核屬有據。原告主張其未逾越被告通知辦理貸款日20日內完成對保手續的約定云云，並非可採。從而，本件原告有自動放棄辦理貸款、未依被告通知期限辦妥對保之事由，揆諸上開說明，原告於繳清並兌現全部價款後，被告方有移轉系爭房地所有權予原告之義務。

2. 原告雖主張：被告通知其於111年11月5日進行對保，其自111年11月14日起不斷向被告詢問銀行貸款辦理進度，其並未放棄、不辦理貸款，原告積極催促被告辦理對保及貸款程序，是被告不願讓原告去辦理貸款手續，本件非可歸責於原告未辦妥對保手續云云。惟查，如前1.所述，原告於111年11月5日至現場進行對保，惟其既當場撕毀對保書，未完成對保，足認原告是時已明示拒絕辦理貸款，而寓有自動放棄辦理貸款之意思表示，該意思表示已到達被告而發生效力，是即令原告於同年月14日向被告稱欲與被告配合之銀行申辦貸款，仍不生撤回原告上開拒絕辦理貸款、自動放棄辦理貸款之意思表示，原告主張其自111年11月14日起不斷向被告詢問銀行貸款辦理進度，其並未放棄、不辦理貸款，原告積極催促被告辦理對保及貸款程序，是被告不願讓原告去辦理貸款手續，本件非可歸責於原告未辦妥對保手續云云，仍無從憑為有利於原告之認定。

- (三)、基上，本件原告有自動放棄辦理貸款、未依被告通知期限辦妥對保之事由，依系爭契約之約定，原告於繳清並兌現全部價款後，被告方有移轉系爭房地所有權予原告之義務。原告迄今僅給付原告4,028,000元價金，尚未繳清系爭房地全部價金，則原告請求被告移轉系爭房地予原告，即無所憑，為無理由，應予駁回。被告迄今並無移轉系爭房地予原告之義

務，自無原告主張之給付遲延情事，則原告依民法第231條第1項之規定、系爭房屋契約第19條第1項之約定，請求被告連帶賠償原告給付遲延之損害賠償828,500元、請求寶台公司給付遲延利息930,468元，同失所憑，為無理由，應併駁回。

四、綜上所述，原告依民法第348條第1項、第231條第1項之規定、系爭房屋契約第14條第1項、第19條第1項、系爭土地契約第9條第1項之約定，請求被告移轉系爭房地所有權予原告、連帶給付遲延之損害賠償828,500元、請求寶台公司給付遲延利息930,468元，即因原告尚未繳清系爭房地全部價金，被告迄今並無移轉系爭房地予原告之義務，而乏所據，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

五、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，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 113 年 8 月 22 日
民事第四庭 法 官 蕭涵勻

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 8 月 22 日
書記官 林立原