臺灣高等法院民事判決

115年度重上字第213號

上　訴　人　呂雅雯
　　謝宛儒
共　　同
訴訟代理人　謝博戎律師
被 上訴 人　總行營造興業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳金燕
被 上訴 人　六峰建設開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳昭毅
共　　同
訴訟代理人　林永頌律師
　　章懿心律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國114年10月2日臺灣基隆地方法院114年度重訴字第25號第一審判決提起上訴，本院於115年9月16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

一、上訴人本訴主張：伊於民國108年5月6日與被上訴人六峰建設開發股份有限公司、總行營造興業股份有限公司（下分稱六峰公司、總行公司，合稱被上訴人）簽訂台北雪梨灣（下稱系爭建案）房地預定買賣契約（下稱系爭契約），分別以總價新臺幣（下同）169萬元向六峰公司購買如附表編號1所示土地（下稱系爭土地）、以總價434萬元向總行公司購買其上如附表編號2所示房屋（含地下2層編號第248號車位）（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）。系爭建案於113年7月16日取得使用執照，依系爭契約第17條第1項第4款

約定，應於6個月內即114年1月15日前通知伊交屋。被上訴人雖於同年11月22日將系爭房地所有權移轉登記予伊，惟迄未交付伊系爭房地，且拒絕受領伊業經臺灣銀行（下稱臺銀）基隆分行核貸之482萬元貸款期款（下稱系爭貸款），致伊遭臺銀終止借貸契約，爰擇一依系爭契約第17條第1項本文約定及民法第348條規定，請求被上訴人交付伊系爭房地（含鑰匙、磁扣、保固書、住戶規約草約、使用執照影本）及其所有權狀，暨依系爭契約附件四代辦貸款委託書（下稱系爭貸款委託書），請求被上訴人向經由伊同意之金融機構洽辦抵押貸款事宜。

二、被上訴人辯以：依系爭契約第9條第4項第4款約定，上訴人應配合辦理貸款如期撥付，上訴人並簽立系爭貸款委託書委託伊統一向臺銀基隆分行辦理抵押貸款，約定核貸款項應逕撥入伊帳戶。依系爭契約第9條第3項約定，系爭房地於所有權移轉登記完畢後，除有輻射鋼筋、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，上訴人不得以任何理由通知臺銀基隆分行終止撥付貸款金額。上訴人業於113年1月20日就系爭貸款與臺銀基隆分行完成對保，伊於同年7月16日取得系爭建案使用執照後，於同年11月22日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，並於同月25日通知臺銀基隆分行應於同年12月3日撥付系爭貸款，經該行轉知上訴人後，上訴人卻執以非屬上開重大瑕疵之事由，指示該行不予撥款，經伊於同月4日發函限上訴人於7日內撥付系爭貸款，上訴人於同月5日收受後逾期未補正，伊已於同月13日函知上訴人依系爭契約第24條第1項約定解除契約，上訴人無由再請求伊交付系爭房地及向金融機構洽辦抵押貸款等語，資為抗辯。

三、被上訴人反訴主張：系爭契約業經伊合法解除，爰依民法第259條第1款規定，請求上訴人將系爭土地、房屋所有權分別移轉登記予六峰公司、總行公司。

四、上訴人反訴答辯：系爭契約約定之貸款期款屬無確定期限之

債務，被上訴人通知臺銀基隆分行113年12月3日撥付系爭貸款時，固遭伊拒絕，惟依系爭契約第24條第1項約定，應於伊遲延達2個月始能解除契約。被上訴人於同月4日發函催告伊於7日內撥付貸款後，旋於同月13日函知伊解除契約，不符系爭契約第24條第1項約定，且該解約函最早係於同月18日合法送達於伊，惟伊已於同月17日、27日二度通知臺銀基隆分行撥付貸款，被上訴人卻拒絕受領，違反誠信原則，構成權利濫用，被上訴人解除契約並不合法等語，資為抗辯。

五、原審就上訴人之本訴、被上訴人之反訴均為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡本訴部分：1.被上訴人應將系爭房地（含鑰匙、磁扣、保固書、住戶規約草約、使用執照）及其所有權狀交付上訴人。2.被上訴人應向經由上訴人同意之金融機構洽辦抵押貸款事宜。3.願供擔保請准宣告假執行。㈢反訴部分：被上訴人於第一審之反訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

六、兩造不爭執事項（本院卷第233至235頁）：

㈠兩造於108年5月6日簽訂系爭契約，約定上訴人分別以總價169萬元向六峰公司購買系爭土地、以總價434萬元向總行公司購買其上系爭房屋（含車位）。

㈡系爭房地於113年7月16日取得使用執照，逾越系爭契約第13條第1項約定取得使用執照112年3月31日之期限（原審卷一第37頁系爭契約）。上訴人已依系爭契約第13條第2項約定向被上訴人另案起訴請求遲延利息（現繫屬於原法院114年度訴字第107號審理中）。

㈢上訴人於113年8月3日委由訴外人至善科技檢測有限公司辦理第一次驗屋時主張系爭房地存有供水壓力不足、空調排水管檢測異常、洩水坡度不足及電力缺失等9項瑕疵（原審卷一第55至97頁原證2檢測報告書）；被上訴人於同年10月19日通知上訴人進行第二次驗屋時，尚有8項缺失待改善（原審卷一第241頁客戶驗收屋單），迄至被上訴人本件解除契約時仍未經驗屋合格。

㈣被上訴人於113年11月22日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

㈤上訴人向臺銀基隆分行辦理系爭貸款，經核貸後，該行承辦人吳怡璇電告上訴人已接獲被上訴人請求於113年12月3日撥付，詢問是否可以撥款，上訴人表示交屋有狀況暫不撥款，故該行未予撥付。被上訴人嗣於同月4日寄發存證信函通知上訴人於7日內繳納系爭貸款，該函於同月5日送達上訴人。

㈥上訴人於113年12月10日委由謝博戎律師發函予被上訴人略以：台端既然未付清遲延利息，且未完成修繕，本人得暫緩銀行撥付貸款，待台端付清遲延利息及完成修繕後，本人必會遵期付款，如台端願意接受保留應給付本人之遲延利息，先支付其餘部分價金，本人亦願請銀行先撥款等語。

㈦被上訴人收受上開律師函後，於113年12月13日寄發士林郵局存證號碼第233號存證信函（下稱被證7函）予上訴人及其委任之謝博戎律師，以上訴人逾期給付系爭貸款，依系爭契約第10條第2項、第24條第1項約定解除系爭契約。該函於同月16日送達謝博戎律師，至於送達上訴人個人部分，則經郵局先後於同月16日、同月17日投遞不成功，而自同月18日置於郵局招領（被證14），經上訴人於同月19日至郵局取回（被證15）。

㈧上訴人於113年12月23日寄發存證信函向被上訴人表示其解除系爭契約並非合法，被上訴人應受領價金，並繼續履行系爭契約（原證7）。

㈨上訴人於113年12月26日寄發存證信函予臺銀基隆分行要求撥付系爭貸款予被上訴人（原證13），該行於同月31日函知上訴人已於同月30日依上訴人撥款委託書指示撥付予被上訴人，惟被上訴人於同月31日匯款退回上訴人之臺銀基隆分行帳戶，請兩造協調款項交付及第一順位抵押權塗銷之爭議，否則將於文到後10個營業日逕行視為到期並終止借貸契約（原證8）。

㈩上訴人於114年1月7日寄發存證信函催告被上訴人配合臺銀

基隆分行收取系爭貸款並塗銷第一順位抵押權登記（原證9）。

七、本院之判斷：

㈠關於本訴部分：

1.113年12月3日為上訴人給付系爭貸款之確定期限：

按所謂給付無確定期限，指未定期限及雖定有期限而其屆至之時期不確定二種情形，後者為不確定期限之債務，依民法第229條第2項規定，債務人於債權人於得請求給付時，經其催告而未為給付，自催告時起，負遲延責任（最高法院114年度台上字第1925號判決意旨參照）。針對本件買賣價金中之銀行貸款期款，上訴人係依系爭契約第9條第2項第1款約定全權委託被上訴人統一向臺銀基隆分行辦理貸款，貸款手續之完成以被上訴人取得全部貸款金額為準（原審卷一第34頁系爭契約）。兩造並依上開約定簽立系爭貸款委託書，其第2條約定：系爭貸款（產權移轉完成款）經貸款銀行核貸後應逕撥入被上訴人帳戶內；第4條約定：系爭貸款於金融機構同意貸放後，上訴人不得以任何理由向金融機構及有關單位提出異議之請求，或撤銷委託或終止撥放貸款，否則視為違約（原審卷一第53頁系爭貸款委託書），可知系爭契約之貸款期款雖定有「應於臺銀基隆分行核貸後逕撥入被上訴人帳戶」之給付期限，然因簽約時無法確定銀行核貸期程，故屬「定有期限而其屆至之時期不確定」之不確定期限債務。上訴人就系爭貸款係於113年1月20日完成對保程序（原審卷一第385頁對保流程單），於同年11月25日辦畢擔保系爭貸款之最高限額抵押權設定登記（原審卷一第343至349頁系爭房地登記謄本），被上訴人即於同年11月25日以電子郵件通知臺銀基隆分行應於同年12月3日將系爭貸款撥付至被上訴人指定帳戶（原審卷一第259至260頁電子郵件），經臺銀基隆分行轉知上訴人（兩造不爭執事項㈤）。徵諸臺銀基隆分行既為上訴人全權委託被上訴人辦理系爭貸款之金融

機構，且系爭貸款委託書第2條約定系爭貸款核貸後應逕撥入被上訴人帳戶，佐以證人吳怡璇於本院就系爭建案核貸之貸款撥付作業流程結證說明：建商會提供住戶撥款通知清冊，伊收到後，會在撥款前跟借款人確認是否要撥款。本件伊於接獲被上訴人上開撥款通知郵件後，有於所載113年12月3日撥款期限前轉知上訴人，並詢問是否確定撥款，當時上訴人說房子有問題，先不撥款等語（本院卷第260至261、265頁），可知被上訴人於系爭貸款核貸後，於113年11月25日以電子郵件告知上訴人委託之貸款銀行即臺銀基隆分行應於同年12月3日撥付貸款，依系爭契約及系爭貸款委託書前開約定意旨，即已告知上訴人同年12月3日為其給付系爭貸款之確定期限。

2.上訴人逾期給付系爭貸款，被上訴人得依系爭契約第24條第1項違約處罰規定解除契約：

⑴依系爭契約第8條付款方式及條件約定，上訴人應於接獲被上訴人書面通知之7日內，以現金或即期支票向被上訴人指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納（原審卷一第33頁）。被上訴人於113年11月25日以電子郵件告知上訴人委託之臺銀基隆分行應於同年12月3日撥付貸款，合於此條所定7日前書面通知之約定。而上訴人於接獲吳怡璇上開撥款詢問時表示交屋有狀況暫不撥款，故臺銀基隆分行未於113年12月3日撥付系爭貸款（兩造不爭執事項㈤），已違反系爭契約第8條約定，其於同月4日即構成逾期給付系爭貸款情事。又依系爭契約第10條逾期付款之處理方式第2項約定，如逾期2個月或逾使用執照核發1個月不繳期款或遲延利息，經被上訴人以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳者，兩造同意依違約之處罰規定處理（原審卷一第35頁），此項約定核與內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載事項（下稱內政部應記載事項）第9點第2款規定內容相同，文義明確。系爭房地於113年7月16日取得

使用執照（兩造不爭執事項㈡），上訴人113年12月4日逾期給付系爭貸款時，已屬系爭契約第10條第2項所稱「逾使用執照核發1個月不繳期款或遲延利息」情形甚明，被上訴人乃依系爭契約第10條第2項約定，於113年12月4日寄發存證信函催告上訴人於7日內給付，該函於同月5日送達上訴人（兩造不爭執事項㈤），上訴人於催告期限屆滿即同月12日仍未履行，依該第10條第2項約定，即應依系爭契約關於違約之處罰規定處理。而系爭契約關於違約之處罰係於第24條「契約解除違約條款」約定，其中第1項約定，上訴人經被上訴人依系爭契約第8條（付款方式及條件）通知，如逾期2個月或逾使用執照核發1個月內仍未給付者，被上訴人得解除契約（原審卷一第45頁）。依前所述，被上訴人已依系爭契約第8條約定通知上訴人113年12月3日為給付系爭貸款之確定期限，上訴人於同月13日逾期給付時已逾使用執照核發1個月，則被上訴人於同月13日以被證7函，主張依系爭契約第10條第2項約定、第24條第1項違約處罰約定解除系爭契約，自為有據。

⑵上訴人另主張：伊最早於113年12月18日始收受被證7函，惟伊前已於同月17日電告吳怡璇可撥付系爭貸款，被上訴人不得再主張以被證7函解除契約等語。經查，被證7函於同月16日送達上訴人當時委任出具律師函回應被上訴人本件履約爭議之謝博戎律師，上訴人則於同月19日至郵局領取寄送予伊等個人之招領被證7函（兩造不爭執事項㈦），固堪認被上訴人解除系爭契約之意思表示係於同月19日達到上訴人。惟上訴人主張伊已於同月17日電告吳怡璇可撥付系爭貸款一節，雖舉呂雅雯與吳怡璇間對話譯文、謝宛儒行動電話通話明細報表為證（原審卷一第305、309至314頁），然觀諸該對話譯文內容（原審卷一第309至314頁），呂雅雯詢問吳怡璇是否於113年12月間接獲上訴人聯繫可撥付貸款及該通

電話之確切日期，吳怡璇並未明確回覆確認為同月17日；謝宛儒行動通話明細報表則顯示其於113年12月份聯繫臺銀基隆分行之通話計有同月17日、20日、23日、30日各1通，無法憑此認定上訴人所稱通知吳怡璇可撥款之電話即為同月17日該通。而證人吳怡璇於本院結證時，經提示前開通話明細報表及對話譯文，就此事項迭為詢問後，亦無法確認接獲該通來電之確切日期（本院卷第261至263、267至269頁），徵諸上訴人於該月18日猶委請謝博戎律師寄發律師函駁斥被上訴人以被證7函解除系爭契約，並重申俟被上訴人給付遲延利息及驗屋完成再行撥款（系爭貸款）（原審卷一第273至274頁律師函），可見上訴人至遲於該月18日經由謝博戎律師轉知得悉被上訴人解約之意思表示時，仍明示拒絕如數撥付系爭貸款，足徵上訴人通知吳怡璇得撥付貸款之電話，當無可能為上開通話明細報表中之17日電話，而應係報表所示20日以後之電話，已晚於被上訴人解約意思表示達到上訴人（19日）之後。準此，上訴人主張伊於被上訴人為解除系爭契約之意思表示前，已通知臺銀基隆分行撥付系爭貸款，被上訴人不得再解除契約等語，洵非足取。

3.被上訴人解除系爭契約並未違反誠信原則或權利濫用：

⑴按民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的？應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院108年度台上字第753號判決意旨參照）。又依契約嚴守原則，當事人本於自由意思訂定契約，如已合法成立，即應依從該契約之內容或本旨而

履行，其私法上之權利義務，亦應受其拘束（最高法院105年度台上字第929號判決意旨參照）。

⑵系爭契約第9條第3項約定：「本條所稱之貸款於所有權移轉登記完竣後，為甲方（即上訴人）應支付之買賣價金款之一部分，除有輻射鋼筋、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂或其他經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，甲方不得以任何理由通知金融機構終止撥付貸款金額予（乙、丙）方（即被上訴人）。」，此條約定與內政部應記載事項第19點規定：「契約有貸款約定者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第11點第2款、第3款（即使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴石、未經處理之海砂等材料或其他類似物）或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前點貸款予賣方」，核屬相同。系爭貸款經臺銀基隆分行核貸後，被上訴人於113年11月25日依系爭契約第8條約定通知上訴人應於同年12月3日撥付貸款，上訴人則以驗屋時發現之瑕疵拒絕撥付（兩造不爭執事項㈤）。觀諸兩造同年10月19日第二次驗屋時客戶驗收屋單（原審卷一第241頁）所載8項待改善缺失為：「全室油漆抹平、修補」、「玄關門門檻刮傷美容、清潔」、「鋁窗客廳凹痕、刮傷美容」、「外牆雨遮矽利康修補」、「陽台門框矽利康修補」、「陽台二丁掛空心、破損、填縫、地磚排水坡度不足、地排泥塊清潔、天花板鋁板縫隙過大」、「浴室壁磚填縫」、「客廳冷排加彎頭（水電確認）」，均僅為後續可簡易修補之部分瑕疵，要非系爭契約第9條第3項約定之重大瑕疵，灼然至明。上訴人執此拒絕撥付貸款，顯屬無理。參諸系爭房地總買賣價款為603萬元，上訴人於取得系爭房地所有權後違約拒付之系爭貸款為482萬元，占比達8成；且經被上訴人於113年12月4日依

系爭契約第10條第2項約定，以存證信函催告於7日內給付，上訴人仍以上開驗屋缺失為由，拒絕如數撥付系爭貸款（兩造不爭執事項㈥），被上訴人乃依系爭契約第10條第2項約定、第24條第1項違約處罰規定，以被證7函解除系爭契約，核屬權利之合法行使；衡以上訴人於得悉被上訴人為解約之被證7函後，猶堅執前詞主張上開驗屋瑕疵未修繕完畢，於驗收完成後始得撥付系爭貸款（原審卷一第273至274頁上訴人113年12月18日律師函），再度悍然拒絕依約履行，其違約情節非微，要難認被上訴人本件解約有何違反誠信原則或權利濫用之情。

4.承上，系爭契約業經被上訴人合法解除，則上訴人依系爭契約第17條第1項本文約定及民法第348條規定，請求被上訴人交付系爭房地（含鑰匙、磁扣、保固書、住戶規約草約、使用執照影本）及其所有權狀，暨依系爭貸款委託書，請求被上訴人向經由上訴人同意之金融機構洽辦抵押貸款事宜，即屬無據。

㈡關於反訴部分：

依前，系爭契約業經被上訴人合法解除，則被上訴人依民法第259條第1款規定，請求上訴人將系爭土地、房屋所有權分別移轉登記予六峰公司、總行公司，洵為有理。

八、綜上所述，上訴人本訴依系爭契約第17條第1項本文約定、民法第348條規定及系爭貸款委託書，請求被上訴人交付系爭房地（含鑰匙、磁扣、保固書、住戶規約草約、使用執照影本）及其所有權狀，暨向經由上訴人同意之金融機構洽辦抵押貸款事宜，非屬正當，不應准許。被上訴人依民法第259條第1款規定，反訴請求上訴人將系爭土地、房屋所有權分別移轉登記予六峰公司、總行公司，則有理由，應予准許。從而，原審為上訴人本反訴均敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

九、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。

十、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　7　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴惠慈

法　官　賴秀蘭

法　官　林伊倫

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　7　　日

書記官　林伶芳