臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1090號

原　　告　林千琪
訴訟代理人　簡長輝律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
訴訟代理人　洪翰今律師
複 代理 人　邱俊諺律師

上列當事人間請求交付房屋事件，於民國109 年2 月6 日辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應將坐落於桃園市○○區○○段○○號土地上之同段一一○三建號房屋（即門牌號碼為桃園市○○區○○路○段○○○巷○○弄○號）交付予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰貳拾貳萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參佰陸拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件兩造簽立「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭房屋契約），而系爭房屋契約第22條約定「凡因本件買賣契約而涉訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄之法院」等語，有該契約影本在卷可稽（見本院卷第19頁）。經核兩造間既有合意管轄之約定，本件亦係因契約關係所生之訴訟，揆諸首揭規定，本院自有管轄權。

二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；又第168 條至第172 條及前條所定之承

受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170 條、第175 條、第176 條分別定有明文。經查：被告之法定代理人於訴訟繫屬中業由張廖貴裕變更為張廖泓境，有被告之公司變更登記表在卷可參（見本院卷第207 頁至第215 頁），並經其變更後之法定代理人具狀向本院聲明承受訴訟（見本院卷第205 頁），核於上開法律之規定並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：訴外人高億萍於民國101 年3 月12日以新臺幣（下同）920 萬元（含土地價款552 萬元、房屋價款368 萬元）分別向被告，及訴外人楊碧玲購買其所預售之「湯城世紀」建案丁區編號M 棟48號房屋（後編為桃園市○○區○○段○○○○○號、門牌號碼則為桃園市○○區○○路○段000 巷00弄0 號，下稱系爭房屋）及其坐落於桃園市○○區○○段○○號土地之應有部分（下稱系爭土地，系爭房屋及系爭土地合稱為系爭房地），簽定系爭房屋契約及「湯城世紀透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約，系爭房屋契約及系爭土地契約下合稱系爭房地契約）。嗣高億萍就系爭房地契約所涉權利義務，均於102 年2 月20日讓與原告。原告已繳納全部房地價款920 萬元及代收款，且系爭房屋早於106 年4 月20日即取得使用執照，故依系爭房屋契約第14條第2 項前段：「賣方應於領得使用執照6 個月內，通知買方進行交屋」之約定，被告至遲本應於106 年10月20日前通知原告進行交屋，而原告復已於108 年3 月20日寄發存證信函催告被告辦理交屋手續，惟被告迄未通知原告進行交屋，爰依系爭房屋契約第14條第2 項前段及買賣之法律關係，請求被告交付系爭房屋予原告。並聲明：㈠被告應將系爭房屋交付予原告。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告先於107 年6 月5 日已將系爭房地所有權移轉登記予原告，原告卻未依約撥付銀行貸款予被告，被告即

於107 年9 月13日寄送存證信函通知原告給付系爭房屋契約之全部價款，原告未予置理，嗣與原告約定107 年10月3 日上午11時於被告公司協商遲延給付價金一事，原告於當時明確表示拒絕撥款及辦理交屋手續，即負有受領遲延責任，是以被告復於107 年10月16日以存證信函為解除契約之意思表示，既系爭房地契約業已解除，是被告並無交付房屋之義務，被告業已另案提起訴訟主張系爭房地契約業經解除，故請求原告塗銷系爭房地所有權移轉登記，並回復登記於為被告所有，及請求原告給付違約金之訴，現由本院以108 年度訴字第426 號（下稱另案訴訟）受理在案等語置辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠ 高憶萍於101 年3 月24日向被告及楊碧玲購買系爭房地，約定總價款為920 萬元，並分別與被告及楊碧玲簽立系爭房地契約，嗣高憶萍於102 年2 月20日將系爭房地契約之權利義務轉讓予原告，兩造與高憶萍並簽立系爭房地轉讓協議書，而原告於106 年10月20日止已繳房地價款168 萬，於107 年3 月30日給付92萬元，累計已繳房地價款260 萬元，於107 年11月15日給付644 萬元，又於108 年5 月13日給付16萬元，共計已給付920 萬元，並已於108 年9 月2 日付清所有之代收款。

㈡ 系爭房屋於106年4月20日取得使用執照。

㈢ 被告、楊碧玲於107 年6 月5 日將系爭房地所有權移轉登記予原告。

㈣ 被告及楊碧玲於107 年9 月13日寄發存證信函，請求原告於文到7 日內給付全部價款，逾期則解除買賣契約。

㈤ 被告及楊碧玲於107 年10月16日寄發存證信函表示原告未給付買賣價金，故以該函為解除契約之意思表示。

㈥ 被告於107 年11月1 日通知臺灣土地銀行南桃園分行（下稱臺灣土地銀行）撥款，而臺灣土地銀行107 年11月9 日確認

屋況、拍照，並於107年11月14日通知原告撥款，被告於107年11月15日撥款前將抵押權之他項權利證明書送至臺灣土地銀行。

四、本件兩造之爭點應為：㈠系爭房地契約是否業經被告及楊碧玲於107年10月16日解除？㈡倘系爭房地契約未經被告及楊碧玲解除，則原告請求被告交付房屋，是否有理由？茲分述如下：

㈠系爭房地契約是否業經被告及楊碧玲於107年10月16日解除？

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。民法第98條定有明文。次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。又所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院106年度台上字第2926號判決、107年度台上字第1504號判決參照）。

2.被告辯稱原告未依約於系爭房地所有權移轉登記予原告後撥付貸款予被告及楊碧玲，被告及楊碧玲已於107年9月13日寄發存證信函催請被告撥付貸款，原告置之不理，被告及楊碧玲則以107年10月16日之存證信函通知原告因未給付貸款款項，故以該函為解除契約之意思表示云云。

⑴依系爭房屋契約第16條第8項：「本銀行貸款屬房屋價金之一部分，買方同意賣方於本房屋產權移轉登記予買方後，其銀行貸款授權不必另行通知，並由賣方逕行代領直接轉納，絕不得藉任何理由阻止給付。」及系爭土地契約第4條第8

項約定：「本銀行貸款屬土地價金之一部份，買賣合約書如訂有房屋交屋款者，於土地產權利移轉登記完成並由金融機構設定抵押權後，除有輻射鋼筋、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，買方不得通知金融機構終止撥付貸款予賣方」，前開係表示被告、楊碧玲需將系爭房地所有權移轉登記予原告，並辦妥抵押權設定後，始得直接向銀行領取貸款，前開約定應係被告及楊碧玲得領取貸款之條件，而非原告給付貸款之期限。且依附件二委辦貸款約定書第1條、第3條約定：「買方承認本項貸款為應繳房屋（土地）價款之一部分屬賣方所有，並同意委託賣方全權代所購土地及房屋產權提供設定抵押權，以資辦理貸款等一切手續。委託並授權賣方代領或直接轉納貸款計新臺幣參佰陸拾捌萬元整作為繳付所購土地之部分價款。如核貸額度有所變動時，則代領實際核准金額。」、「買方同意按照賣方指定之時間、地點備齊之證件，交予賣方代辦有關貸款之一切手續，並願配合賣方於通知時間辦理對保手續。領取貸款時，如需買方親自會同辦理時，應自接獲通知日起一週內辦妥，並應交付有關證件及貸款金額之存摺、取款憑條、貸款支付切結書等，不得藉故拖延拒辦或印信證件不全而不予補正，否則買方自願依所訂本件『土地預定買賣合約書』規定，視同逾期不繳款違約論，則該戶土地由賣方收回自行處理，買方絕無異議。……」，可知兩造約定由被告代為申辦貸款事宜，且於被告將系爭房屋及土地所有權移轉登記予原告，並由被告代為辦妥抵押權設定予貸款銀行後，即由被告逕行向貸款銀行通知撥付貸款，原告僅需配合交付申辦貸款所需之文件以及配合辦理對保手續。又兩造於另案訴訟中對於系爭房地之貸款流程為：被告及楊碧玲委請代書將系爭房地所有權登記予原告，並設定抵押權給貸款銀行後，被告及楊碧玲會給貸款銀行撥款通知書，請貸款銀行撥款，貸款銀行收到被告及楊碧玲之撥款通知書後會與被告及楊碧玲聯絡至現場看屋，是否已達可住及水電情形，並現場拍照

，再與原告聯絡，詢問其是否同意撥款，之後被告及楊碧玲委請代書將相關設定文件送交給貸款銀行，銀行即會撥款予被告及楊碧玲等節，為兩造所不爭執（見另案訴訟卷一第235頁，卷二第80頁），是可知被告及楊碧玲何時取得貸款，取決於其何時辦理系爭房地之所有權移轉登記及設定抵押權，以及何時給予貸款銀行撥款通知書。而被告於107年11月1日以傳真方式通知臺灣土地銀行撥款，而臺灣土地銀行則派員於107年11月5日電話通知原告，並於107年11月9日確認屋況、拍照，原告則於107年11月14日去電臺灣土地銀行表示同意於107年11月15日撥款，且被告於107年11月15日撥款前將抵押權之他項權利證明書送至臺灣土地銀行等節，有臺灣土地銀行於108年8月30日南桃園字第1080000594號函、108年10月22日南桃園字第1080001123號函在卷可參（見另案訴訟卷一第273頁、第305頁），且為兩造所不爭執，可知自被告通知臺灣土地銀行撥款，至銀行實際撥款僅相隔15日，難認原告有何拒絕銀行撥款之舉。

⑵至被告及楊碧玲雖曾於106年7月21日寄發存證信函，催告原告應補提供財力證明予貸款銀行云云，然前開存證信函至多僅能證明被告及楊碧玲曾向原告催告通知應補提供貸款所需財力證明文件，無法依此認定原告不願配合申辦貸款。又被告及楊碧玲雖於107年9月13日寄發存證信函予原告，表示原告未給付貸款云云，然兩造約定被告、楊碧玲自行將系爭房屋、土地所有權移轉登記予原告，並辦妥抵押權設定登記後，由被告及楊碧玲逕向貸款銀行通知撥付貸款，已如前述，前開存證信函亦未就原告關於銀行貸款乙事有何應配合而尚未配合之事予以說明及催告，故無法就此存證信函認原告有何拒絕配合辦理貸款之情。另證人徐啟銘於另案（即本院108年度訴字第67號，林千琪依系爭房屋及土地契約請求被告及楊碧玲給付遲延利息等事件）雖證稱：系爭房地已於107年6月6日完成所有權移轉登記，但原告貸款沒有撥款，一直到107年9月13日還沒有撥款，所有公司有寄發存證

信函請原告撥款，我在107年10月3日有跟原告的先生當面協商，當時存證信函的催告期已經過了，但是原告還是不同意撥款，我把協商結果回報公司，公司則於107年10月16日寄發解除契約之存證信函予原告云云（見本院卷第157頁），倘證人前開所述為真，系爭房地契約因原告表示拒絕撥款，故遭被告、楊碧玲於107年10月16日解除，則其後被告、楊碧玲應係依系爭房地契約或民法第259條第1款規定請求原告將所有權移轉登記塗銷，並回復登記予被告及楊碧玲，且向原告請求違約金，惟被告不僅未為之，反於107年10月31日主動通知原告驗屋，且原告亦於該日同意銀行撥款等節，有售後服務紀錄單在卷可參，顯與常情有違，是證人徐啟銘所述應不可採。又被告並未舉證證明原告有何拒絕辦理抵押權設定登記，或有拒絕配合辦理貸款或拒絕銀行撥款之舉，是本件系爭房地之貸款縱於所有權移轉登記後逾5個月之107年11月15日始撥款，實與原告無涉，難認原告有何違反前開約定之情形。

⑶另依系爭房屋契約第16條第1項、系爭土地契約第4條第1項約定，系爭房地之貸款金額應為736萬元，然原告實際貸款金額為644萬元，貸款金額雖顯與契約約定不符。然觀諸系爭房屋契約第16條第2項約定：「前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：㈠不可歸責於雙方時之處理方式如下：……㈡可歸責於賣方時……。㈢可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起三十天內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額，逾期視同違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」、第16條第3項約定：「買方如不貸款者（含減少貸款）應於賣方取得使用執照時，以現金或即期支票一次付清原預定銀行貸款二分之一價款，另不貸款金額二分之一餘款逾契稅單核發七日內以現金或即期支票一次付清，賣方即返還買方簽立之本票。」；系爭土地契約第4條第2條約定：「前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：㈠不

可歸責於雙方時之處理方式如下：……。㈡可歸責於賣方時……。㈢可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起三十天內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額，逾期視同違約，雙方同意依違約處罰規定處理。」、第4條第3項約定：「若買方如不貸款者，應於賣方通知取得使用執照時，以現金或即期支票一次付清不貸款金額二分之一價款；另不貸款金額二分之一餘款於契稅單核發七日內以現金或即期支票一次付清，賣方即返還買方所簽立之本票」，可知該項約定乃針對被告依照原約定金額替原告申辦貸款，但銀行核貸金額較少之情形，是依此推知系爭房屋契約第16條第3項所謂之「買方如不貸款者（含減少貸款）」則應係針對買方不願辦理貸款，或買方要求減少貸款之情形。而本件原告既已辦理貸款，雖銀行核貸之金額少於系爭房地契約之約定，惟並無事證顯示係原告要求減少貸款所致，故應認本件係屬核貸金額與預定貸款金額有差額之情形，是揆諸前開說明，應適用系爭房屋契約第16條第2項、系爭土地契約第4條第2項約定。又本件無事證顯示銀行核貸金額與預定貸款差額之原因為何，然即使認差額係可歸責於原告之原因所致，原告亦於接獲被告及楊碧玲107年3月22月之存證信函要求原告給付貸款差額92萬元後之107年3月30日給付92萬元，有107年3月22日存證信函及房屋付款明細表在卷可參（見另案訴訟卷一第97頁、第99頁、第301頁），是足認原告已依系爭房屋契約第16條第2項第3款前段、系爭土地契約第4條第2項第3款前段，於接獲通知後之30日內付清貸款差額，難認有何違約之情。

㈣系爭房地於107年6月6日所有權移轉登記予原告時，原告雖尚有期款16萬元及代收款2萬507元未給付。然依系爭房屋契約第8條第1項、第2項約定：「買方應依附件㈠付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單七日內依賣方指定之繳款地點及方式以現金或即期票據如數壹次繳清。」、「依前款規定，如買方逾期達五日仍未繳清期款或已繳支票

據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，如逾二個月以上或逾使用執照核發後一個月仍未繳付並經賣方以存證信函催繳後七日內仍未繳付者，雙方同意依違約之處罰規定處理。…」，及系爭土地契約第3條前段約定：「土地總價為新臺幣伍佰伍拾貳萬元整，其付款辦法應依附件㈠土地付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單七日內依賣方指定之繳款地點及方式以現金或即期單據如數壹次繳清。如買方逾期達五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之違約利息，於補繳期款時一併繳付賣方，買方逾期未繳之款項，經買方以存證信函或其他書面催繳後七日內仍未繳者，雙方同意依第九條違約之處罰規定處理」，原告係於接獲被告之書面繳款通知單，始需於7日內依被告指定之繳納地點及方式以現金或即期票據如數繳清。然觀諸被告及楊碧玲於107年9月13日寄發之存證信函，其上僅表示原告並未繳納貸款，亦未於取得使用執照及系爭房地所有權移轉登記予原告後，給付系爭房地買賣價金，故請原告於函到後7日內給付上開價款等語（見另案訴訟卷一第73頁、第74頁），該存證信函並未載明原告應繳納之款項項目、個別繳款金額及繳款方式，自難認該存證信函為合於約定之繳款通知書。又系爭房屋契約第8條第1項乃約定原告給付期款之方式，而系爭房屋契約第8條第2項則係約定原告未依約給付期款之效力，且參第2項約定，特別註明「依前款約定」，則依前揭條款文義、內容、體系編排觀之，可知系爭房屋契約第8條第2項約定之適用之前提乃被告及楊碧玲有依系爭房屋契約第8條第1項約定為繳款之通知。而系爭土地契約第3條前段則約定買方給付期款之方式，及原告未依約給付期款之效力，則以該條約定「買方逾期未繳之款項，經賣方以存證信函或其他書面催繳後七日內仍未繳者，雙方同意依第九條違約之處罰規定處理」，可知被告及楊碧玲應先為繳款通知，將原告給付期

款之債務由不定期限債務變更為定期債務，倘原告未依通知繳款，則被告及楊碧玲需再次催告，經催告後7日，始可依違約之約定處理。而本件被告及楊碧玲於107年9月13日寄發之存證信函並非合於約定之繳款通知，已如前述，是縱使系爭房屋之使用執照核發後1個月後，原告尚有期款未給付，既被告及楊碧玲未為合於約定之繳款通知，則難認原告有何系爭房屋第8條第2項或系爭土地契約第3條第1項後段所指違約之情事。

3.綜上，兩造約定被告及楊碧玲自行將系爭房屋、土地所有權移轉登記予原告，並辦妥抵押權設定登記後，由被告及楊碧玲逕向貸款銀行通知撥付貸款，而被告及楊碧玲亦並未舉證證明原告有何拒絕配合辦理貸款之情，且於107年9月13日之存證信函亦未就原告關於銀行貸款乙事有何應配合而尚未配合之事予以說明及催告，難認原告有何遲延給付其貸款義務之情，且該存證信函亦未說明原告尚應繳納之其貸款外之其餘期款項目及金額為何，自難認被告及楊碧玲於107年9月13日之存證信函有生催告之效力，是被告及楊碧玲以107年10月16日之存證信函為解除契約之意思表示即不生解除契約之效力。況被告於107年10月31日會同原告進行驗屋程序，且於售後服務紀錄單記載：「客戶於107年10月31日同意銀行照會撥款，以撥款日起算30日內完成複驗交屋，逾期公司補貼貸款利息」，被告何以於主張解除契約後，又再通知原告驗屋及通知銀行撥款，其前後所為顯有矛盾。

㈡倘系爭房地契約未經被告及楊碧玲解除，則原告請求被告交付房屋，是否有理由？

1.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文；又系爭買賣契約第14條第2項前段約定：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋」（見本院卷第12頁、第13頁）。經查，兩造就系爭房屋訂有系爭房屋契約，系爭房屋係於106年4月20日取得使用執照等情，業如前述，系爭房屋契約既已

有效成立，且迄未經契約當事人行使任何終止或解除權，系爭房屋契約所約定之交屋期限復已於106年10月20日屆至，系爭房屋之出賣人即被告自有依系爭買賣契約交付標的物（即系爭房屋），使買受人即原告取得其占有之義務。準此，原告依系爭房屋契約及買賣之法律關係請求被告交付系爭房屋予原告，自屬有據。

2.至被告雖稱原告已於107年10月3日上午11時與被告協商時，當場明確表示拒絕配合辦理交屋云云，然觀諸證人徐啟銘於另案（即本院108年度訴字第67號）證述之內容僅提及其曾與原告之配偶於該日協商關於撥付貸款之事，未見其提及原告曾表示拒絕配合辦理交屋之情（見本院卷第153頁至第169頁），被告就此部分亦未舉證以實其說，故此部分所辯，不足採信。

五、綜上所述，原告本於系爭房屋契約及買賣之法律關係，請求被告交付系爭房屋予原告，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　27　　日

民事第一庭　法　官　徐雍甯

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　109　　年　　2　　月　　27　　日

書記官　李靜雯