

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度重訴字第173號

原告 黃怡通  
訴訟代理人 黃如流律師  
黃宥維律師  
被告

法定代理人 翁玉琳

訴訟代理人 羅閱逸律師  
田永彬律師

上列當事人間請求確認買賣關係存在等事件，本院於民國114年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國110年9月30日向被告購買坐落於高雄市○○區○○段○○段0000地號土地（應有部分：100000分之939）、同段5838建號建物（門牌號碼為高雄市○○區○○街00號4樓）、地下4層平面式建造執照圖說編號第121號停車位1個（下合稱系爭房地），兩造並簽立房屋、土地及車位預售買賣約書（下稱系爭買賣契約），契約總價為新臺幣（下同）1,600萬元，原告已繳納訂金10萬元、簽約金150萬元、工程期款80萬元。嗣被告通知原告進行銀行對保，原告亦已配合辦理完竣，並繳交代收款25萬元，另原告於113年3月15日指定訴外人即其配偶彭珈恩為系爭房地之登記名義人。原告於113年4月16日固曾向貸款銀行即中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中國信託銀行）表示系爭買賣契約約定之銀行貸款1,280萬元（下稱系爭貸款）可能欲改以現金支付，但經

01 原告與家人討論後，已於113年4月25日向中國信託銀行確定  
02 辦理貸款，並於113年4月30日通知被告之代銷人員確定辦理  
03 貸款，其後113年5月間中國信託銀行告知已無貸款額度，須  
04 等至113年7月左右，經原告爭取，中國信託銀行於113年5月  
05 底告知已有額度可供核貸，原告即通知被告之代銷人員。

06 (二)中國信託銀行於113年5月間告知無額度可貸，乃中國信託銀  
07 行內部資金調度之問題，為不可歸責於原告之事由，被告以  
08 此主張解約，已屬無據。退萬步言，縱認可歸責於原告，系  
09 爭貸款約定於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後  
10 撥付，並未約定確定之履行期限，性質屬不確定期限之債  
11 務，而被告於113年5月14日寄出「居采麓園繳款通知書」

12 (下稱系爭通知書)通知原告於文到7日內給付系爭貸款，  
13 原告並於113年5月15日收受，依民法第229條規定，原告應  
14 於113年5月22日起始負遲延責任，再依民法第254條規定，  
15 被告欲解約，應於113年5月22日後，須再次定相當期限催告  
16 原告履行而原告不履行時，方得解除系爭買賣契約。惟被告  
17 於113年5月22日後並未再次定相當期限催告，且原告已於11  
18 3年5月30日通知被告中國信託銀行有額度核貸，原告已無遲  
19 延給付之情，則被告於113年5月14日、113年5月31日、113  
20 年6月17日直接寄發律師函，以原告遲延給付系爭貸款等為  
21 由，解除系爭買賣契約，自不合法，不生解約之效力。又系  
22 爭買賣契約第25條第4項約定是用來規範付款條件及方式之  
23 違約，即便原告有違反系爭買賣契約第14條、第15條約定，  
24 被告也不得依系爭買賣契約第25條4項約定解除系爭買賣契  
25 約。被告解除系爭買賣契約既不合法，原告自得依系爭買賣  
26 契約及民法第348條，請求被告於原告給付剩餘買賣價款1,3  
27 60萬元同時，將系爭房地所有權移轉登記予指定登記名義人  
28 彭珈恩，並將系爭房地交付予原告。為此，爰依系爭買賣契  
29 約及民法第348條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.確  
30 認原告與被告於110年9月30日就系爭房地之系爭買賣關係存  
31 在。2.被告應於原告給付1,360萬元同時，將系爭房地所有

01 權移轉登記予原告指定之彭珈恩（身分證統一編號：Z00000  
02 0000），並交付予原告。

03 二、被告則以：

04 (一)被告於112年12月13日領得系爭房地之使用執照，並於113年  
05 1月9日通知原告辦理對保，原告及彭珈恩即於113年3月15日  
06 與中國信託銀行進行對保，中國信託銀行於113年4月8日核  
07 貸，兩造於同日進行初驗。初驗時，原告要求被告改善系爭  
08 房地不影響使用功能之微小問題，被告均依約完成改善。準  
09 此，原告原應如期使中國信託銀行撥付予被告，以利代書完  
10 成辦理過戶。豈料，原告竟於113年4月間無故阻止中國信託  
11 銀行貸款之撥付，乃違反系爭買賣契約第19條約定，則原告  
12 自應於113年3月15日對保後30日內（即113年4月14日前）以  
13 現金一次給付系爭貸款。被告直至113年4月25日始知悉原告  
14 擅自終止貸款撥付之情事，旋即請代銷詢問彭珈恩是否改以  
15 現金付款，彭珈恩皆不正面回應，在代銷追問之下，彭珈恩  
16 於113年4月30日始回覆要貸款，但須重新對保審核、排隊撥  
17 款，而產生遲延履約之結果，此自屬於系爭買賣契約第18條  
18 第2項第3款所稱可歸責於買方之事由。被告曾委託代銷於11  
19 3年4月16日、113年4月29日、113年4月30日催告原告給付系  
20 爭貸款，又於113年5月14日寄發系爭通知書通知原告於文到  
21 7日內給付系爭貸款，經原告於113年5月15日收受，被告並  
22 委託代銷於113年5月21日明確向原告表示被告「不同意暫緩  
23 撥款，請儘速依約完成付款、過戶及交屋作業」等語，惟原  
24 告並未於文到7日內即113年5月22日前繳款。

25 (二)原告違反系爭買賣契約第18條1項、第19條約定擅自取消貸  
26 款，使貸款未如期撥付被告，原告已陷入可歸責於己之給付  
27 遲延，原告未於113年5月22日前以現金或貸款繳納應付之系  
28 爭貸款，依系爭買賣契約第8條第2項約定，應依系爭買賣契  
29 約第25條違約之處罰約定處理，故被告得依系爭買賣契約第  
30 25條第4項解除契約，並沒收15%已繳價金240萬元。是以，  
31 被告委請律師於113年5月23日寄發113年豐逸字第95號律師

01 函（下稱系爭律師函）解除系爭買賣契約，經原告於113年5  
02 月24日收受，則系爭買賣契約已於該日合法解除。

03 (三)其次，被告於112年12月13日領得使用執照後，係因可歸責  
04 於原告之事由，致系爭貸款未能如期撥付被告，而影響後續  
05 過戶交屋程序之進行，故原告未於使用執照核發後4個月內  
06 （即113年4月12日前）備妥文件辦理過戶，違反系爭買賣契  
07 約第14條2項，亦未於領得使用執照6個月內（即113年6月12  
08 日前）繳清所有應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交  
09 屋手續，違反系爭買賣契約第15條第1項第3款，均屬違反契  
10 約付款條件及方式之規定，故被告依系爭買賣契約第25條第  
11 4項解除契約，並沒收15%已繳價金240萬元，亦屬有據。被  
12 告再委請律師於113年5月31日寄發113年豐逸字第97號律師  
13 函解除契約，經原告於113年6月3日收受，被告復於113年6  
14 月17日委請律師寄發113年豐逸字第110號律師函再次通知解  
15 除契約，且經原告於113年6月18日收受，是以，縱認系爭律  
16 師函不生解約之效力，系爭買賣契約至遲已於113年6月18日  
17 合法解除等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如  
18 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

### 19 三、兩造不爭執之事項

20 (一)原告於110年9月30日與向被告購買高雄市○○區○○段○○  
21 段0000地號土地（應有部分：100000分之939）、同段5838  
22 號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○街00號4樓）、地下4  
23 層平面式建造執照圖說編號第121號停車位1個（即合稱系爭  
24 房地），兩造並簽立系爭買賣契約（審重訴卷第21頁至第36  
25 頁），契約總價為1,600萬元。

26 (二)原告已繳納系爭買賣契約之訂金10萬元、簽約金150萬元、  
27 工程期款80萬元予被告。

28 (三)原告於113年3月15日指定彭珈恩為系爭房地之登記名義人  
29 （審重訴卷第41頁）。

30 (四)被告有於113年1月9日通知原告及彭珈恩辦理對保，經原告  
31 及彭珈恩辦理對保後，中國信託銀行於113年4月16日核貸。

01 (五)被告於113年5月14日寄發「居采麓園繳款通知單」(即系爭  
02 通知書),通知原告應於文到7日內給付貸款金額,原告於1  
03 13年5月15日收受(審重訴卷第135頁至第139頁)。

04 (六)被告委請律師於113年5月23日寄發發文日期為113年5月14日  
05 之113年豐逸字第95號律師函(即系爭律師函)解除系爭買  
06 賣契約,經原告於113年5月24日收受(審重訴卷第141頁至  
07 第146頁)。

08 (七)被告委請律師於113年5月31日寄發113年豐逸字第97號律師  
09 函,經原告於113年6月3日收受(審重訴卷第151頁至第153  
10 頁)。

11 (八)被告委請律師於113年6月17日寄發113年豐逸字第110號律師  
12 函,經原告於113年6月18日收受(審重訴卷第147頁至第148  
13 頁)。

#### 14 四、本件之爭點

15 (一)原告提起本件確認之訴是否有確認利益?

16 (二)原告請求確認兩造間有系爭買賣契約存在,有無理由?

17 (三)原告依民法第348條規定,請求被告於原告給付1,360萬元同  
18 時,將系爭房地移轉登記予原告指定彭珈恩並交付予原告,  
19 有無理由?

#### 20 五、本院得心證之理由

21 (一)原告提起本件訴訟有確認利益:

22 按確認法律關係之訴,非原告有即受確認判決之法律上利益  
23 者,不得提起之,民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂  
24 即受確認判決之法律上利益,係指法律關係存否不明確,原  
25 告在法律上之地位有不安之狀態存在。此種不安之狀態,能  
26 以確認判決將之除去者而言(最高法院42年台上字第1031號  
27 判決意旨參照)。本件原告主張系爭買賣契約存在,為被告  
28 所否認,而系爭買賣契約是否存在,將影響原告得否於支付  
29 剩餘價金後,將系爭房地登記予其指定之彭珈恩,是原告在  
30 法律上地位確有受侵害之危險,此危險亦得以本件確認判決  
31 除去,揆諸前揭說明,原告提起本件確認之訴,應有確認利

01 益存在，先予敘明。

02 (二)系爭買賣契約業經被告合法解除：

03 1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
04 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。契約當事人  
05 之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，  
06 如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第2項及  
07 第254條分別定有明文。次依系爭買賣契約第7條「付款條  
08 件」約定：「付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工  
09 程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款」（審重訴  
10 卷第25頁）；而該付款明細表上，除訂金、簽約金有載明繳  
11 款日期外，工程期款、銀行貸款、交屋款均未載明繳款日期  
12 （院卷第89頁）；又依系爭買賣契約第18條「貸款約定」約  
13 定：「買方應於賣方通知辦理貸款日起20日內辦妥對保手  
14 續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方，前款  
15 由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，如可歸責於  
16 買方時，買方應於接獲通知之日起30天（不得少於30天）內  
17 一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額」（審重訴卷  
18 第30頁至第31頁）；而系爭買賣契約第25條第4項「違約之  
19 處罰」約定：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定  
20 者，賣方得沒收依房地總價款15%（最高不得超過15%）計算  
21 之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為  
22 限，買賣雙方並得解除本契約」等語（審重訴卷第33頁）。  
23 由上可知，系爭房地買賣價金中之「銀行貸款」於付款明細  
24 表中固未明確載明應給付之日期（院卷第89頁），然依系爭  
25 買賣契約第18條之約定，買方經賣方通知辦理貸款日起，應  
26 於20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款  
27 金額撥付賣方，如辦理之貸款金額少於預定貸款金額而可歸  
28 責於買方時，買方應於接獲通知之日起30天內一次給付其差  
29 額，否則被告即得依系爭買賣契約第25條第4項約定解除系  
30 爭買賣契約。

31 2.經查，被告有於113年1月9日通知原告及彭珈恩辦理對保，

01 經原告及彭珈恩辦理對保後，中國信託銀行於113年4月16日  
02 核貸（事實上應為113年4月8日核貸，有該行114年5月14日  
03 中信銀字第1142017137號函可考，院卷第299頁參照，故以  
04 下均認定113年4月8日為中國信託銀行核貸之日期）等情，  
05 為兩造所不爭執（如不爭執事項(四)所示），是此部分之事實  
06 堪以認定；佐以證人即代書侯慧芳於審理中證稱：彭珈恩係  
07 於113年3月15日申請貸款並同時辦理對保，手續都有完成，  
08 中國信託銀行於113年4月中時核准貸款1,280萬元，我在113  
09 年4月17日要申報稅單，之後就會開始走過戶程序，因為要  
10 先辦理過戶才能撥款。被告在113年4月24日完成繳稅，準備  
11 要在隔日送地政過戶，但我習慣送過戶之前再跟客戶確認一  
12 次，貸款是否可以成功撥款，因為有時候客戶會在途中突然  
13 說他自備款要多一點。經我於113年4月25日跟原告申貸銀行  
14 即中國信託銀行承辦人員何秋坪連絡後，何秋坪說原告要改  
15 用現金購買系爭房地，我就沒有再繼續辦理過戶手續。若原  
16 告要用現金購買，就必須要支付全部價金才能辦理過戶。11  
17 3年5月29日何秋坪再次通知我中國信託銀行同意同年6月撥  
18 款1,280萬元，我有通知被告，被告說他已經寄發存證信  
19 函，但原告沒有在期間內付款，就沒有要我繼續走後面過戶  
20 的程序。一般對保完成後，依照通常流程會在1個月內辦理  
21 過戶及撥款完成等語（院卷第207頁至第208頁），經核侯慧  
22 芳、何秋坪之通訊軟體LINE對話紀錄中，何秋坪於113年4月  
23 25日向侯慧芳稱：「核准1280，設定1536，預計何時撥款？  
24 不過她（指彭珈恩）說要現金買，不貸款」，嗣何秋坪於11  
25 3年5月26日再度向侯慧芳稱：「代書～彭珈恩這案，她有跟  
26 我說6月中撥款沒錯齣」等語相符（院卷第227頁、第229  
27 頁）；又被告之代銷人員於113年4月25日以LINE向彭珈恩詢  
28 問：「想跟您確認，銀行好像有說您後來選擇付現金，不貸  
29 款，是嗎？」，彭珈恩回稱：「還在跟家人討論是否要付現  
30 金」，被告之代銷人員於同年4月30日再稱：「您要確認是  
31 否要貸款，不然代書無法作業，麻煩您了」，彭珈恩回覆：

01 「有確認要貸款了，也跟代書說了喔」，後彭珈恩於113年5  
02 月30日再稱：「銀行昨天說有額度可給我了」等語（審重訴  
03 卷第53頁、第131頁），足見彭珈恩經核貸後確實有於113年  
04 4月25日前向中國信託銀行表示可能要改以現金給付，使銀  
05 行暫時無法撥款予被告，被告也無法進行後續過戶程序，則  
06 依系爭買賣契約第18條約定，此應屬於「可歸責於買方」致  
07 貸款金額不足之情形，蓋系爭貸款係因彭珈恩單方面之決策  
08 而暫不撥款，非屬所謂不可歸責於雙方致貸款不足額之情  
09 形，是彭珈恩應於接獲被告通知之日起30天內一次給付其差  
10 額即系爭貸款金額甚明。

11 3. 彭珈恩及原告雖主張其等於113年4月30日已告知中國信託銀  
12 行可以撥付貸款，然此為侯慧芳及被告所否認，依證人何秋  
13 坪於審理中證稱：中國信託銀行核准系爭貸款後，會等被告  
14 通知我們過戶完成，銀行才會辦理撥款，正常的話3個月內  
15 就會撥款。但系爭貸款核貸後，銀行一直沒有等到被告提供  
16 過戶完成的資料，如果核准後超過3個月沒有撥款，可以上  
17 簽再延長3個月，之後都沒有撥款的話，案件就會失效，銀  
18 行要重新評估能不能借給彭珈恩這麼多錢，系爭貸款我有幫  
19 彭珈恩延長3個月，後來6個月內未撥款，案件就失效了，彭  
20 珈恩於同年10月就再申請第二次貸款。彭珈恩在銀行第一次  
21 核准系爭貸款時，就有向我表示她可能要用現金付款，所以  
22 我才會於113年4月25日向侯慧芳告知此事，但彭珈恩並沒有  
23 取消系爭貸款，所以只要在系爭貸款的時效內，銀行都是處  
24 於隨時可撥款的狀態。後來期限內彭珈恩又有跟我說她要用  
25 貸款方式給付，並主動問我銀行何時可撥款，但彭珈恩是何  
26 時說的，我已經忘了，只能確定彭珈恩是在113年5月29日前  
27 向銀行確定要申貸，我才會在113年5月29日向侯慧芳稱「彭  
28 珈恩這案，她有跟我說6月中撥款沒錯齣」等語（院卷第339  
29 頁至第344頁）；復觀諸彭珈恩與何秋坪之LINE對話紀錄，  
30 何秋坪於113年4月16日向彭珈恩稱：「已經核准1280萬30  
31 年」，彭珈恩稱「可以先不跟建設公司說貸款核准了嗎」、

01 「我剛剛驗屋，他就在問了，沒關係，會跟他不貸款」等  
02 語，後其等直至113年5月27日，何秋坪方詢問彭珈恩：「你  
03 的案件這週有機會撥款嗎，這週有額度」，彭珈恩稱：「5/  
04 31約複驗」，何秋坪稱：「那真的只能6月」；彭珈恩於113  
05 年6月11日詢問何秋坪：「代書設定文件有給了嗎」，何秋  
06 坪稱：「在代書哪，代書那次還問我～還可以用嗎，當然可  
07 以！」，彭珈恩稱：「額度要幫我保留喔，我們可能要花一  
08 點時間請消保官、律師處理了」，何秋坪於113年6月13日回  
09 稱：「會保留，但最久只能到9月底喔」；彭珈恩於113年7  
10 月17日再稱：「居采麓園不是更過分，更煩，明明5月底跟  
11 代書說銀行有額度可給我了，代書也跟建設公司說要辦理過  
12 戶，但建設公司卻跟代書說先暫緩」；何秋坪於113年9月6  
13 日向彭珈恩稱：「妳的案件若9月沒撥款，10月要重新跑流  
14 程，以現在的貸款條件喔，差很多喔」等語（院卷第349頁  
15 至第357頁）。

16 4.由證人侯慧芳、何秋坪前述證詞可知，一般而言，買家經銀  
17 行核准貸款後，通常約1至3個月內就會辦理過戶及撥款，然  
18 系爭貸款經中國信託銀行於113年4月8日核貸後，彭珈恩先  
19 於113年4月16日向何秋坪表示不貸款（院卷第349頁），何  
20 秋坪方會於113年4月25日向侯慧芳表示彭珈恩欲以現金給  
21 付、不貸款（院卷第227頁），嗣彭珈恩雖於113年4月30日  
22 向被告之代銷人員稱「有確認要貸款了，也跟代書說了喔」  
23 等語（審重訴卷第131頁），然侯慧芳證述並未於113年4月3  
24 0日收受彭珈恩確定貸款之通知，且依彭珈恩與何秋坪之對  
25 話紀錄，直至113年5月27日，何秋坪還在詢問彭珈恩該週是  
26 否有機會撥款，經彭珈恩回稱同年5月31日有約複驗，彭珈  
27 恩直至113年6月11日才提醒何秋坪請其保留系爭貸款的額度  
28 （院卷第352頁至第353頁），並於113年7月17日自承係於11  
29 3年5月底才告知代書說銀行有額度了等語（院卷第356  
30 頁），是彭珈恩並未於113年4月30日告知中國信託銀行或被  
31 告其確定要辦理系爭貸款乙事，至為明確，導致被告於113

01 年4月30日前，並無法順利完成一般買家申貸購屋之後續流  
02 程。

03 5.則依系爭買賣契約第7條約定，系爭貸款於付款明細表上雖  
04 無約定確切之繳款日期，然一般而言，經銀行核貸至撥款完  
05 成應不會超過3個月，則被告透過侯慧芳知悉原告可能改以  
06 現金購買後，因遲未收到銀行撥款，於113年5月14日寄發系  
07 爭通知書，通知原告應於文到7日內給付系爭貸款金額，經  
08 原告於113年5月15日收受（審重訴卷第135頁至第139頁，如  
09 兩造不爭執事項(五)所示），依系爭買賣契約第18條之約定意  
10 旨，原告即應於收受系爭通知書後30天內一次給付系爭貸款  
11 金額，惟原告並未給付（縱彭珈恩有於113年5月底請求中國  
12 信託銀行辦理系爭貸款之撥款，其亦未能使中國信託銀行於  
13 收受通知書之30日內即113年6月15日前成功撥款），被告自  
14 得於30天後之113年6月17日再寄發113年豐逸字第110號律師  
15 函解除系爭買賣契約（如不爭執事項(八)所示），該律師函既  
16 經原告於113年6月18日收受，可認系爭買賣契約業經被告於  
17 113年6月18日合法解除。

18 6.據此，系爭買賣契約已經被告合法解除，原告主張兩造間有  
19 系爭買賣契約存在，並依民法第348條規定，請求被告於原  
20 告給付1,360萬元同時，將系爭房地移轉登記予原告指定彭  
21 珈恩並交付予原告，即屬無據。原告雖主張被告寄送律師函  
22 之對象均為「彭珈恩」而非原告，難認被告有合法解除與原  
23 告間之系爭買賣契約云云，惟原告於113年3月15日即指定彭  
24 珈恩為系爭房地之登記名義人，並與原告連帶履行本契約之  
25 義務，此有聲明書可佐（審重訴卷第41頁），且由前開證據  
26 觀之，本件自始至終均係由彭珈恩與被告之代銷人員、侯慧  
27 芳、何秋坪進行連絡，則被告雖以彭珈恩作為律師函之寄送  
28 對象，然實係欲解除與原告間之系爭買賣契約，應無疑義，  
29 是原告此部分主張，無足憑採，附此敘明。

30 六、綜上所述，原告依系爭買賣契約及民法第348條規定，請求  
31 確認系爭買賣契約存在，並請求被告於原告給付1,360萬元

01 同時，將系爭房地移轉登記予原告指定彭珈恩並交付予原  
02 告，為無理由，應予駁回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經核與  
04 判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

07 民事第三庭 法官 楊凱婷

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

12 書記官 楊芷心