臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第804號

原　　告　吳騰龍

000000000000000000

訴訟代理人　王逸青律師

被　　告　夢時代建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　李秉諺

訴訟代理人　陳聰能律師

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國110年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應於原告讓與未辦保存登記之門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000巷00號建物之事實上處分權（權利範圍：另2分之1）、交付彰化縣○○鄉○○段000地號土地（權利範圍：240分之21）、彰化縣○○鄉○○段00000地號土地（權利範圍：全部）及未辦保存登記之門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000巷00號建物（權利範圍：全部）予被告之同時，給付原告新臺幣66萬3,000元。

二、原告先位之訴及其餘備位之訴均駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之39，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）兩造於民國109年1月1日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告將彰化縣○○鄉○○段000地號土地（權利範圍：240分之21；下稱481土地）、彰化縣○○鄉○○段00000地號土地（權利範圍：全部；下稱481-1土地，並與481土地合稱系爭土地）、未辦保存登記之門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000巷00號建物（權利範圍：全部；下稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭房地）出賣予被告，且價金為新臺幣（下同）168萬元。嗣被告

已登記為系爭土地之所有權人，並交付部分價金101萬7,000元予原告，然被告仍遲未於109年1月28日之清償期付清價金尾款66萬3,000元，原告乃於109年5月14日發函催告被告給付價金尾款及法定遲延利息，但被告仍未履行，原告只好於109年5月20日發函解除系爭買賣契約。因此，原告茲依民法第254條、第259條第1款、第767條第1項之規定，先位請求被告將系爭土地之所有權回復登記為原告所有。

（二）倘原告之先位請求為無理由，因被告自109年1月29日至109年5月28日已遲延給付價金尾款66萬3,000元共120日，故原告茲依系爭買賣契約第2條、第7條第1項之約定，備位請求被告給付價金尾款66萬3,000元及以每日663元計算之滯納金7萬9,560元（即：663元x120日＝7萬9,560元），合計74萬2,560元。

（三）並聲明：

1、先位聲明：被告應將系爭土地之所有權回復登記為原告所有。

2、備位聲明：被告應給付原告74萬2,560元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告抗辯：

（一）兩造簽訂系爭買賣契約之日109年1月1日因為國定假日，故由兩造共同委任處理系爭房地移轉事宜之地政士莊景棟無法即時向彰化縣地方稅務局申請系爭建物之房屋稅籍證明書，後被告於109年1月2日經莊景棟告知，才知悉原告於系爭建物之應有部分僅有2分之1而非全部，並恐影響被告於系爭土地開發新建案，被告乃以LINE通訊軟體聯絡原告；嗣原告同意出面向系爭建物共有人吳珮芸取得系爭建物之拆除同意書，以利被告拆除系爭建物並申請建造執照，惟迄至109年5月間止，原告皆未能取得吳珮芸簽署之拆除同意書，故原告亦未再要求被告給付價金尾款66萬3,

000元。

（二）詎原告突於109年5月14日發函催告被告應於函到5日內履行付清價金尾款之義務，被告乃多次聯絡原告欲給付價金尾款，但原告均置之不理，被告只好於催告期限5日內即109年5月19日，以存證信函將臺中商業銀行花壇分行本行支票（支票號碼：HTA0000000號、發票日：109年5月19日、票面金額：66萬3,000元、受款人：吳騰龍；下稱系爭支票）寄送予原告，以作為支付價金尾款66萬3,000元之用，並由原告於109年5月20日予以收受；然原告嗣竟將該信函及系爭支票退回予被告而拒絕受領，但仍不影響被告業於催告期限內給付價金尾款之效力，故原告於109年5月20日發函解除系爭買賣契約，並不合法，自不得請求被告將系爭土地之所有權回復登記為原告所有。

（三）原告雖請求被告給付價金尾款66萬3,000元及滯納金7萬9,560元，然系爭買賣契約第7條第1項之違約罰則並不包含給付價金尾款在內；又原告迄今仍未履行讓與系爭建物另2分之1事實上處分權、交付系爭房地予被告之義務，則被告自得行使同時履行抗辯權；再者，依系爭買賣契約第12條第2項、第3項之約定，原告負有交付系爭房地、拆除481-1土地上由彰化縣○○鄉○○段000000地號土地興建過來之鄰房（下稱系爭鄰房）、向彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱482土地）所有權人購買482土地作為道路用地等義務，然原告迄今亦均未履行，故依系爭買賣契約第12條第2項之約定，原告自109年7月1日起至110年4月16日法院宣判時止，以每日違約金1,000元計算，應給付被告違約金合計29萬元，被告乃以之抵銷應給付予原告之價金尾款66萬3,000元。

（四）並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷一第238、239頁）：

（一）兩造於109年1月1日簽訂系爭買賣契約，約定由原告將系爭房地出賣予被告，且價金為168萬元，而被告迄今已給

付價金101萬7,000元予原告收受。嗣原告於109年3月19日以買賣為原因將系爭土地移轉登記予被告，且系爭建物之房屋稅籍登記（稅籍編號：00000000000號，持分比率：2分之1）亦已於109年1月以買賣為原因登記予被告。

（二）系爭建物於109年1月1日前之房屋稅籍（稅籍編號：00000000000號）持分比率為原告2分之1、吳珮芸2分之1。

（三）原告曾委任雪谷南榕法律事務所之王逸青律師以109年5月14日109年000000000號函催告被告應於函到5日內履行繳付價金尾款之義務，否則即解除系爭買賣契約等語，並分別寄送至被告位於彰化縣○○鄉○○街000號、彰化縣彰化市崙平北路（按：本院筆錄誤載為「延平北路」，見本院卷二第155頁）45號1樓之地址，而被告乃分別於109年5月15日、109年5月20日收受該函。

（四）原告於109年5月20日寄送109年0000000000號函予被告以主張解除系爭買賣契約等事宜，而被告於109年5月21日收受該函。

（五）被告於109年5月19日（按：本院筆錄誤載為「109年5月14日」，見本院卷二第157、167頁）以員林郵局第000181號存證信函將價金尾款66萬3,000元以開立系爭支票之方式寄送予原告，經原告之同居人即吳珮芸之兄吳啟豪於109年5月20日下午2時26分15秒代為收受，而原告嗣另於109年5月20日以第910900號快捷郵件將前揭信函及其內之系爭支票退回予被告。

（六）原告於兩造簽訂系爭買賣契約後迄今仍居住在系爭建物，尚未將系爭建物交付予被告。又481-12土地上之系爭鄰房有占用到481-1土地之部分面積，且兩造至今並未登記為482土地之應有部分所有權人。

四、兩造之爭點（見本院卷一第239頁）：

（一）原告依民法第254條、第259條第1款、第767條第1項之規定，先位請求被告將系爭土地之所有權回復登記為原告所有，有無理由？

（二）原告依系爭買賣契約第2條、第7條第1項之約定，備位請求被告給付價金尾款與滯納金合計74萬2,560元及法定遲延利息，有無理由？

五、得心證之理由：

（一）原告依民法第254條、第259條第1款、第767條第1項之規定，先位請求被告將系爭土地之所有權回復登記為原告所有，有無理由？

1、按給付有確定期限者，依民法第229條第1項規定，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。又民法第254條是規定，契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。故債務人遲延給付時，須經債權人定相當期限催告其履行，債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約（最高法院102年度台上字第2166號判決意旨參照）。

2、原告以被告遲延給付價金尾款為由，於109年5月14日以109年000000000號函催告被告應於函到5日內履行繳付價金尾款之義務，否則即解除系爭買賣契約，而被告嗣於109年5月15日收受該函之情，業如前述（見本院卷一第239頁），可見原告催告被告給付價金尾款之效力已於109年5月15日該函送達被告時發生效力，則依民法第120條第2項之規定，被告最遲應於109年5月15日之翌（16）日起5日之末日即109年5月20日給付價金尾款。

3、被告未給付之價金尾款為66萬3,000元一節，為兩造所不爭執（見本院卷一第14頁；本院卷二第8頁），則依前所述，被告最遲即應於109年5月20日給付價金尾款66萬3,000元；又兩造亦不爭執被告已於109年5月19日以員林郵局第000181號存證信函將價金尾款66萬3,000元以開立系爭支票之方式寄送予原告，並經原告之同居人吳啟豪於109年5月20日下午2時26分15秒代為收受（見本院卷一第239頁），可見被告確已於原告所定之催告期間內即109年5月20日以前履行其交付價金尾款66萬3,000元之義務，且此

已履行義務之效力並不因原告拒絕受領而將系爭支票退還予被告而受影響，故原告以被告未於催告期限內履行給付價金尾款66萬3,000元債務為由，主張依民法第254條、第259條第1款之規定解除系爭買賣契約，並請求被告回復系爭土地之所有權登記為原告所有（見本院卷一第11至13頁），核屬無據。

4、依前所述，原告解除系爭買賣契約既不合法，則系爭買賣契約自仍屬存在，因此，被告基於有效成立之系爭買賣契約，從原告受讓系爭土地之所有權而登記為系爭土地之所有權人，自無不法妨害原告於系爭土地之所有權可言，故原告依民法第767條第1項之規定，請求被告回復系爭土地之所有權登記為原告所有（見本院卷一第13、14頁），同非可採。

5、原告雖主張：被告僅以系爭支票給付價金尾款，但並未支付滯納金及法定遲延利息，故不生給付效力等語（見本院卷一第123頁），然依雪谷南榕法律事務所109年5月14日109年000000000號函所示（見本院卷一第39頁），原告並未催告被告給付滯納金；再者，被告既已行使同時履行抗辯權，則被告自不再對原告負給付滯納金及法定遲延利息之遲延責任（理由詳如下述），故原告以上開主張，否定被告於109年5月20日以系爭支票清償之效力，並非可採。

（二）原告依系爭買賣契約第2條、第7條第1項之約定，備位請求被告給付價金尾款與滯納金合計74萬2,560元及法定遲延利息，有無理由？

1、被告於原告拒絕受領系爭支票後迄今，仍尚未給付價金尾款66萬3,000元予原告收受一節，為兩造所不爭執（見本院卷一第14、238頁；本院卷二第8頁），則原告依系爭買賣契約第2條之約定，請求被告給付價金尾款66萬3,000元，應屬有據。

2、原告依系爭買賣契約之約定，是否有給付遲延之情事？

（1）按民法第199條第1項規定：基於債之關係，債權人得向債

務人請求給付。故債之核心在於給付，而給付義務，可分為主給付義務及從給付義務。此外，債之關係，尚可能發生當事人間之附隨義務。主給付義務，是指基於債之關係所固有、必備，並能決定債之關係類型之基本義務；從給付義務是指為準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本身目的之義務；附隨義務則非給付義務，是指債務人有使債權人之給付利益獲得最大滿足，並保護債權人之人身或其他財產法益不會因債務之履行而受損害之義務，且此義務是於契約發展過程基於誠信原則而生，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益，倘債務人未盡此項義務，債權人得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利（最高法院98年度台上字第78號判決、100年度台上字第2號判決、101年度台上字第2098號判決意旨參照）。又買賣契約義務，當事人已於契約中予以明定者，亦成為契約之給付義務，債務人有依約履行義務；至契約義務之違反，債權人得否主張解除契約，應視該義務之不履行，是否導致債權人失其訂約目的而定，非以所違反者究為主從給付義務或附隨義務而有不同（最高法院101年度台上字第246號判決意旨參照）。

（2）原告是出賣系爭土地、系爭建物（權利範圍：全部）予被告一節，已為兩造所不爭執（見本院卷一第128、129、238頁；本院卷二第251、265頁），並有系爭買賣契約在卷可稽（見本院卷一第17至25頁），應堪認定；又依系爭買賣契約前言、第3條第4項、第12條第2項所載：「茲就下列不動產（按：即系爭房地）『所有權』買賣『移轉』相關事宜，協議…」、「尾款：（結案『交付標的物』）於109年1月28日…甲、乙雙方確認權利義務均已履行…」、「買方同意賣方住到109年6月30日止，期限到立即『交屋』（按：即系爭建物）給買方…」（見本院卷一第17至21頁），及佐以民法第348條第1項用以決定買賣契約類型之規定：「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。」，可見原告負有最遲於109年1月28日使被告取得系爭土地所有權及系爭建物事實上處分權、於109年7月1日交付系爭建物及所座落之系爭土地予被告（見本院卷一第238、239頁；見本院卷二第31頁）之主給付義務，然原告迄今僅使被告取得系爭土地所有權、系爭建物2分之1事實上處分權（見本院卷一第238頁），而仍尚未讓與系爭建物另2分之1事實上處分權、交付系爭房地予被告，則原告顯有未完全履行系爭買賣契約主給付義務之給付遲延情事。

（3）按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。經查，系爭鄰房有占用到481-1土地之部分面積一節，業如前述（見本院卷一第239頁）；又系爭買賣契約第12條第3項是約定：「賣方處理鄰地茄苳段481-12佔用拆除事宜及南側向茄苳段482地號地主購買道路用地以利建築線及建照申請。」（見本院卷一第21頁），依其文義解釋，原告應負責拆除被告所買受之481-1土地上之系爭鄰房及向482土地所有權人購買482土地部分面積以作為系爭土地之道路用地，並無文義不明需別事探求之情形，且此等義務應是為使被告取得無他人妨害之完整系爭土地所有權及利被告事後於系爭土地上合法興建建物，俾被告締結系爭買賣契約之目的得以實現，應屬從給付義務而為給付義務之一環，則被告迄今仍未履行此等義務（見本院卷一第237頁），自為系爭買賣契約之給付義務的違反；至原告主張：系爭買賣契約第12條第3項之約定僅是協力義務，而非給付義務，其僅須負責幫被告告知系爭鄰房所有權人、482土地所有權人，請該等所有權人拆除系爭鄰房及出賣482土地即可，而其已履行，但該等所有權人均拒絕等語（見本院卷一第129、237頁），顯與系爭買賣契約第12條第3項之明確文字不符，不足採信。

3、被告為同時履行抗辯，應否准許？

（1）按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1項定有明文。又所謂同時履行之抗辯，乃基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，本於同一雙務契約而發生，且其一方之給付，與他方之給付，立於互為對待給付之關係者，即可主張同時履行抗辯（最高法院83年度台上字第1693號判決意旨參照）。

（2）按土地業於74年2月9日經嘉義縣民雄鄉公所公告都市計劃，編定為住宅區，該土地變更使用後，被上訴人可將該土地分割並辦理所有權移轉登記於上訴人，則依兩造所訂買賣契約約定，上訴人於72年2月28日、同年9月30日固有給付買賣總價款百分之40及尾款共480萬元於被上訴人之義務，然自74年2月9日該土地經編列為住宅區以後，被上訴人依買賣契約約定，亦負有將該土地所有權移轉登記於上訴人之義務。苟雙方當事人互負之債務有對價關係，仍非不得主張同時履行抗辯權（最高法院80年度台上字第2758號判決意旨參照）。

（3）經查，依前所述及參以系爭買賣契約第3條第4款、第12條第2項之約定（見本院卷一第19頁），被告負有於109年1月28日給付價金尾款66萬3,000元之主給付義務，而原告則負有最遲於109年1月28日使被告取得系爭土地所有權及系爭建物事實上處分權、於109年7月1日交付系爭房地予被告之主給付義務，因兩造所負上開義務是基於系爭買賣契約而生，具互為對待給付之關係，且至今均已屆清償期，故被告辯稱：原告迄今仍未讓與系爭建物另2分之1事實上處分權及交付系爭房地，故就原告所主張之價金尾款66萬3,000元，其得行使同時履行抗辯權等語（見本院卷二第11、257頁），於法相符，應予准許。因此，被告於原告讓與系爭建物另2分之1事實上處分權、交付系爭房地之同時，始須給付價金尾款66萬3,000元予原告。

4、原告主張被告因遲延給付價金尾款，故應給付滯納金7萬9,560元及法定遲延利息，有無理由？又被告以對原告之違約金給付請求權抵銷原告所請求之金額，有無理由？

（1）按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。又債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後始可免責（最高法院50年台上字第1550號判決意旨參照），因此，債務人得主張同時履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除（最高法院107年度第8次民事庭會議決議參照）。又雙務契約之一方當事人受領遲延者，其原有之同時履行抗辯權，並未因而歸於消滅。故他方當事人於其受領遲延後，請求為對待給付者，仍非不得提出同時履行之抗辯（最高法院104年度台上字第838號判決意旨參照）。

（2）承前所述，被告固未於109年1月28日給付價金尾款予原告，然其既已就原告所負之最遲於109年1月28日讓與系爭建物另2分之1事實上處分權、於109年7月1日交付系爭房地等義務，合法對原告行使同時履行抗辯權，則依前揭說明，被告遲延給付價金尾款之責任即溯及免除，故原告依系爭買賣契約第7條第1項之約定、民法第233條第1項前段、第203條之規定，請求被告給付109年1月29日起至109年5月28日止之滯納金7萬9,560元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息（見本院卷一第11、12、14、103頁），並非可採。

（3）被告所負之於109年1月28日給付價金尾款66萬3,000元之義務，與原告所負之最遲於109年1月28日讓與系爭建物另2分之1事實上處分權、於109年7月1日交付系爭房地等義務間，是基於系爭買賣契約而生，具互為對待給付之關係一節，業如前述，而原告於本件既已請求被告給付本應於109年1月28日交付之價金尾款66萬3,000元，並拒絕履行

讓與系爭建物另2分之1事實上處分權及交付系爭房地等義務（見本院卷一第13、14、122頁），則堪認原告同具對被告行使同時履行抗辯權之意思，故依前揭說明，原告行使之同時履行抗辯權既不受其受領遲延系爭支票而有所影響，則經原告行使同時履行抗辯權後，原告遲延履行交付系爭房地、拆除系爭鄰房及向482土地所有權人購買482土地部分面積之責任同溯及免除，而不再對被告負給付遲延之責。因此，被告辯稱：因原告遲延履行系爭買賣契約第12條第2項、第3項之交付系爭房地、拆除系爭鄰房、購買482土地部分面積等義務，故依系爭買賣契約第12條第2項之約定，原告本應給付其自109年7月1日起至110年4月16日法院宣判時止，以每日1,000元計算之違約金29萬元（即：290日x每日1,000元＝29萬元），其乃以之抵銷原告所請求之價金尾款66萬3,000元等語（見本院卷一第236頁；本院卷二第257、258頁），同非可採。

六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第2條之約定，備位請求被告應於原告讓與系爭建物另2分之1事實上處分權、交付系爭房地予被告之同時，給付價金尾款66萬3,000元，為有理由，應予准許；至其依民法第254條、第259條第1款、第767條第1項之規定，先位請求被告將系爭土地之所有權回復登記為原告所有，及依系爭買賣契約第7條第1項之約定、民法第233條第1項前段、第203條之規定，備位請求被告給付滯納金7萬9,560元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　110　　年　　4　　月　　16　　日

民事第四庭　　法　官　許嘉仁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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　110　　年　　4　　月　　16　　日

書記官　曾靖雯