# 臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第221號

原　　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

被　　告　吳騰龍

000000000000000000

　　吳啟豪

兼　上一人

訴訟代理人　吳珮芸

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國112年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告吳騰龍應於原告給付新臺幣663,000元之同時，將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號、同段481地號、同段481-1地號、同段481-12地號、同段490地號土地上，如附圖所示編號A1部分面積6.66平方公尺、編號A2部分面積16.98平方公尺、編號A3部分面積117.86平方公尺、編號A4部分面積39.14平方公尺、編號A5部分面積3.01平方公尺之門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000巷00號之未辦理保存登記建物，交付予原告。

被告吳啟豪應自坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地上，如附圖所示編號A2部分面積16.98平方公尺，及同段481-1地號土地上，如附圖所示編號A3部分面積117.86平方公尺之建物遷出，將該部分土地返還與原告及全體共有人。

被告吳珮芸應協同原告將上一項所示建物拆除，將該部分土地返還與原告及全體共有人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告吳騰龍負擔百分之32，被告吳珮芸、吳啟豪負擔百分之51，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣221,000元供擔保後，得為假執

行；被告吳騰龍如以新臺幣663,000元為原告供擔保後，得免為假執行。

本判決第二、三項於原告以新臺幣35萬元供擔保後，得為假執行；被告吳珮芸、吳啟豪如以新臺幣1,051,752元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

壹、程序事項：

被告受合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠原告於民國109年1月1日與被告吳騰龍（下逕稱其姓名）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定以新臺幣（下同）168萬元，向吳騰龍購買坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（權利範圍：240分之21）、同段481-1地號土地（權利範圍：全部）（以下單指稱地號土地，合稱系爭2筆土地），及坐落其上暨同段472、481-12、490地號等5筆土地，如附圖所示編號A1部分面積6.66平方公尺、編號A2部分面積16.98平方公尺、編號A3部分面積117.86平方公尺、編號A4部分面積39.14平方公尺、編號A5部分 面積3.01平方公尺、門牌號碼為彰化縣○○鄉○○路0段000巷00號之未辦理保存登記建物（稅籍編號：00000000000號、權利範圍：全部，下稱系爭建物，與上開土地合稱系爭房地），並約定吳騰龍得在系爭建物居住至109年6月30日止，屆期應立即交屋與原告，逾期則按日給付違約金1,000元。吳騰龍於109年3月19日辦理系爭2筆土地所有權移轉登記予原告；另於同月間將系爭建物之房屋稅籍登記納稅義務人、持分比率2分之1，登記予原告。原告已陸續給付吳騰龍買賣價金101萬7,000元，並於109年5月19日將尾款66萬3,000元，以開立銀行本

票之方式寄送與吳騰龍，經吳騰龍之同居人即被告吳啟豪（下稱吳啟豪）於109年5月20日代為收受。然吳騰龍於109年5月20日以掛號郵件，將原告於該日寄達之存證信函及尾款本票退回與原告。

㈡系爭建物實際上由吳騰龍及被告吳珮芸（下逕稱其姓名）共有各2分之1事實上處分權，吳騰龍故意隱瞞該情，而與原告簽訂系爭買賣契約，其就系爭建物所餘2分之1事實上處分權，已陷於主觀給付不能。且系爭建物現仍由吳騰龍、吳珮芸及吳啟豪（即吳珮芸之兄）占有使用，而未交付與原告，是吳騰龍已違反系爭買賣契約第12條第2項所定至遲於109年1月28日讓與系爭建物事實上處分權，及至遲於109年7月1日交付系爭房地之義務。自109年7月1日起暫計至111年11月30日止，已逾期883日，依前揭約定，應給付違約金883,000元（計算式：1,000元×883日＝883,000元），爰依買賣契約之法律關係，請求吳騰龍交付系爭房地及給付違約金，並以本件起訴狀繕本送達為意思表示，就其中663,000元違約金債權，抵銷原告應給付吳騰龍663,000元之買賣價金尾款債務，並請求吳騰龍給付剩餘違約金337,000元。倘認吳騰龍得為同時履行抗辯，則備位請求其應於原告給付尾款663,000元之同時，交付系爭房地。

㈢吳珮芸、吳啟豪就系爭2筆土地並無合法占用權源，爰本於土地所有權人及共有人地位，請求吳啟豪遷離系爭建物，且吳佩芸應偕同原告拆除系爭建物，返還占用土地與原告及全體共有人等語，並聲明：①先位部分：吳騰龍應交付系爭房地予原告。備位部分：吳騰龍應於原告給付66萬3,000元之同時，交付系爭房地予原告。②吳騰龍應給付原告337,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。③吳珮芸應協同原告將系爭建物拆除，將占用部分土地返還予原告及全體共有人。④吳啟豪應自系爭建物遷出，將占用部分土地返還予原告及全體共有人（見本院卷第240頁）。⑤願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告之答辯：

㈠吳珮芸陳稱：系爭建物由其父即訴外人吳盛華及祖父即訴外人吳榮芳所興建，其等協議移轉該建物各2分之1事實上處分權與吳珮芸及訴外人吳育琦，嗣吳育琦將其就該屋處分權移轉與吳騰龍等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈡吳啟豪陳稱：伊現居住在系爭建物，無其他地方可供居住，故不同意原告之請求等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

㈢吳騰龍經合法通知，未曾到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項：

原告主張之下列事實，業據其提出不動產買賣契約書、房屋稅籍證明、土地登記第二類謄本、本院109年度訴字第804號民事判決書及確定證明書、臺灣高等法院臺中分院110年度上易字第384號民事判決書、存證信函、掛號回執及銀行本票影本等件為證（見本院卷第23至115頁），復為被告所未爭執，應堪信為真實。

㈠原告於109年1月1日與吳騰龍簽訂系爭買賣契約，約定以168萬元向吳騰龍購買系爭房地，並約定吳騰龍得居住在系爭建物至109年6月30日止。

㈡原告已陸續給付吳騰龍買賣價金1,017,000元。

㈢吳騰龍原登記為系爭建物之房屋稅籍納稅義務人、持分比率為2分之1；另2分之1持分比率登記為吳珮芸。吳騰龍於000年0月間以買賣為原因，將系爭建物之房屋稅籍登記納稅義務人、持分比率2分之1，變更為原告。

㈣吳騰龍於109年3月19日辦理系爭2筆土地所有權移轉登記予原告。

㈤吳騰龍發函催告原告，應於函到5日內履行繳付尾款663,000元之義務，否則即解除系爭買賣契約，經原告分別於109年5月15日、109年5月20日收受。

㈥原告於109年5月19日以員林郵局第000181號存證信函，將尾款66萬3,000元，以開立銀行本票之方式寄送與吳騰龍，經

吳騰龍之同居人即吳啟豪於109年5月20日代為收受。

㈦吳騰龍於109年5月20日以掛號郵件，將原告於該日寄達之存證信函及尾款本票退回與原告。

㈧吳騰龍前於109年6月24日以其已解除系爭買賣契約為由，對原告提起訴訟，先位請求原告返還系爭2筆土地，備位請求原告給付買賣價金尾款663,000元及逾期給付尾款所生違約金79,560元，經本院109年度訴字第804號民事判決：「一、被告（即本件原告）應於原告（即吳騰龍）讓與系爭建物之事實上處分權（權利範圍：2分之1）、交付系爭房地與被告之同時，給付原告66萬3,000元。二、原告先位之訴及其餘備位之訴均駁回。」，並經臺灣高等法院臺中分院110年度上易字第384號判決駁回吳騰龍之上訴，而告確定。

㈨系爭建物現由吳騰龍、吳珮芸及吳啟豪占有使用。

四、得心證之理由：

㈠吳騰龍部分：

1.稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；買賣標的物與其價金之交付，除法律另有規定或契約另有訂定或另有習慣外，應同時為之；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345條第1項、第369條、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號民事判決意旨參照）。

2.本件原告主張依買賣契約之法律關係，請求吳騰龍交付系爭房地等語。惟依民法第758條第1項規定可知，依法律行為而取得土地所有權者，一經登記即生效力。查吳騰龍業已於109年3月19日辦理系爭2筆土地所有權移轉登記予原告（見三、第㈣項），而已履行系爭買賣契約第3條第3項所定之義務。原告復未說明吳騰龍依其等買賣契約，需為何種交付土

地之具體行為，是原告聲明請求吳騰龍交付系爭2筆土地，尚無法具體、特定其行為，而難准許。

3.依系爭買賣契約第3條第4項「尾款（結案交付標的物）」約定：「於民國109年元月28日，甲方（即本件原告，下同）給付乙方（即吳騰龍，下同）763,000元正（甲方若以上開不動產標的辦理設定抵押之銀行貸款，其貸款金額不足給付尾款，應自行以現金補足尾款），甲、乙雙方確認權利義務均已履行、給付完畢，即將上述不動產標的及所有權狀及其他應交付之物品點交與甲方。」；第12條第2項「特約事項」約定：「…2.買方同意賣方住到109年6月30日止，期限到立即交屋給買方不得拖延，遲延一日罰1,000元，可累加。」（見本院卷第25、27頁），可見依其等約定，原告負有於109年1月28日給付買賣價金完畢之義務，吳騰龍則有於109年7月1日交付系爭建物之義務。且其等所負上開義務，皆基於系爭買賣契約而生，具互為對待給付關係，且均已屆清償期。又吳騰龍前已起訴請求原告給付買賣尾款663,000元（見三、第㈧項），可認吳騰龍業已行使同時履行抗辯權。又原告迄未給付尾款663,000元與吳騰龍（見三、第㈡項），是原告於尚未給付價金完畢前，先位請求吳騰龍交付系爭房地，難認有據；其備位主張於給付買賣價金尾款663,000元予吳騰龍之同時，請求吳騰龍交系爭房地，則屬有據，應予准許。

4.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）。查吳騰龍得對原告行使同時履行抗辯權，依前揭說明，吳騰龍遲延交付系爭建物之責任即溯及免除，從而，原告依系爭買賣契約第12條第2項約定，請求吳騰龍給付自109年7月1日起至111年11月30日止，逾期交付房屋之違約金883,000元，並與其應給付與吳騰龍之買賣尾款663,000元抵銷，尚非可採。

㈡吳珮芸、吳啟豪部分：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項前段、中段、第821條分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號民事判決意旨參照）。再者，土地及坐落其上之房屋為各別獨立之不動產，倘房屋無權占有土地者，土地所有權人可請求房屋所有人或有事實上處分權之人拆屋還地及請求該房屋現占有人遷出。遷出雖為拆屋還地之階段行為，然遷出、拆除房屋及交還土地乃不同之聲明，非不得同時請求（最高法院109年度台上字第539號民事判決參照）。

2.查原告為481-1地號土地所有權人及481地號土地共有人，有其所提土地登記第二類謄本可稽（見本院卷第37至45頁）。又系爭建物占用481地號土地，如附圖所示編號A2部分面積16.98平方公尺，及同段481-1地號土地，如附圖所示編號A3部分面積117.86平方公尺等情，業經本院會同彰化縣員林地政事務所測量人員至現場履勘測量無訛，有本院勘驗筆錄及該所112年8月4日員土測字第1235號土地複丈成果圖（即本判決附圖，見本院卷第267、381頁）在卷可憑。而系爭建物現由吳珮芸及吳啟豪占有使用，且吳珮芸就該建物具有事實上處分權，為被告所不爭執（見三、第㈨項、本院卷第315至316頁）。被告既未舉證證明系爭建物有何占用系爭2筆土地之正當權源，依前揭說明，原告本於前開土地土地所有人及共有人地位，請求吳啟豪自上開建物遷出，暨請求吳珮芸協同拆除該部分建物，均屬有據。至原告請求吳珮芸拆除坐

落同段472、481-12、490地號土地上之系爭建物，暨請求吳啟豪遷出部分，因原告並未舉證證明其為上述土地之所有權人或共有人，復未說明其有何其他法律上權利得訴請拆除，則原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條等規定，請求吳啟豪、吳珮芸遷離並拆除此部分建物，即不應准許。

五、綜上所述，原告於尚未給付買賣價金完畢前，先位請求吳騰龍交付系爭房地及給付違約金337,000元，為無理由，不應准許；其備位請求於給付663,000元予吳騰龍之同時，依系爭買賣契約之法律關係，請求吳騰龍交系爭房地，則屬有據，應予准許。又原告依民法第767條第1項前段、中段及第821條等規定，請求吳啟豪自坐落481地號土地，如附圖所示編號A2部分面積16.98平方公尺，及同段481-1地號土地，如附圖所示編號A3部分面積117.86平方公尺之建物遷出；暨請求吳珮芸拆除此部分建物，係有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則應予駁回。

六、原告聲請願供擔保，請准宣告假執行，於法並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依民事訴訟法第392條第2項規定以職權酌定相當擔保金額，宣告被告預供擔保後得免假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　11　　日

民事第三庭　　法　官　鍾孟容

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　1　　月　　18　　日

書記官　張茂盛