

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第128號

原告 上綺建設股份有限公司

法定代理人 李佳珍

訴訟代理人 周仲鼎律師

複代理人 廖宜溱律師

劉慧如律師

被告 宋宜蓁

訴訟代理人 羅永安律師

複代理人 何蘊倫律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國115年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應於原告給付被告新臺幣3,475,000元，暨自民國112年10月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息之同時，將附表所示不動產所有權移轉登記予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年4月17日就如附表所示不動產（下稱系爭房地），以新臺幣（下同）2,150萬元達成買賣合意，雙方並訂有不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）。被告於112年4月17日簽約時給付原告定金50萬元，於112年5月2日給付原告第一次付款440萬元，原告則委請地政士於112年5月15日，將系爭房地移轉登記至被告名下，被告並於同日以系爭房地設定最高限額抵押權1,620萬元予有限責任彰化第六信用合作社，以辦理貸款1,350萬元，並匯入有限責任彰化第六信用合作社之價金履約保證專戶內。故依系爭買賣契約之約定，被告應於112年5月15日給付310萬元。詎被告卻因事後聽聞他人陳稱價格過高，僅於112年5月25日給付原

01 告180萬元，拒絕給付尾款130萬元。故原告於112年6月21日  
02 寄達台中民權路郵局營收股存證號碼1082存證信函，定相當  
03 期限催告請求被告依約給付尾款，然被告仍未給付，故原告  
04 於112年7月3日寄達台中民權路郵局營收股存證號碼1131存  
05 證信函予被告，依民法第254條之規定解除系爭買賣契約。  
06 原告既已合法解除系爭買賣契約，被告現登記為系爭房地之  
07 所有權人即無法律上之原因，故依系爭買賣契約第12條、民  
08 法第259條第1款、第179條規定，請求被告自應將系爭房地  
09 移轉登記、返還予原告等語。並聲明：(一)被告應將系爭房地  
10 移轉登記予原告；(二)願供擔保，請准宣告假執行(卷第87至9  
11 3頁)。

12 二、被告則以：被告之教育程度僅國小四年級肄業程度，對於建  
13 物是否合法、合理價位之認知能力及查證能力，本較遠一般  
14 人為弱。被告因陷於錯誤，以為系爭房地具有三個樓層之合  
15 法結構，在急迫、輕率、無經驗且審閱期間僅半日之情形  
16 下，即貿然同意簽立系爭買賣契約。被告於辦理金融機構貸  
17 款時，經銀行方面提示，始知房地二樓全部及三樓全部均係  
18 非法建築，系爭房地僅有一樓，始知受騙。被告因原告施用  
19 詐術而陷於錯誤，於112年6月13日以台中民權路郵局營收股存  
20 證號碼1034存證信函，撤銷錯誤及被詐欺之意思表示，並於  
21 112年7月18日再以台中法院郵局存證號碼1678存證信函，再  
22 次重申撤銷系爭買賣契約之意思表示，並以該函解除系爭買  
23 賣契約，被告亦同時另提起返還價金之民事訴訟。依消費者  
24 保護法第11條之1規定，系爭買賣契約對被告不生效力，被  
25 告亦已依民法第74條、第88條、第92條、第256條、第359條  
26 規定撤銷、解除系爭買賣契約，系爭買賣契約既不拘束被  
27 告，原告請求被告移轉登記系爭房地洵屬無據等語。並聲  
28 明：(一)先位聲明：1.原告之訴及其假執行聲請均駁回；2.被  
29 告如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。(二)備位聲  
30 明：如受不利判決，請求原告給付3,475,000元暨自112年10  
31 月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息(卷第

01 169至176頁、第535頁)。

02 三、本院之判斷：

03 (一)按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有  
04 既判力，民事訴訟法第400條第1項定有明文。又按民事訴訟  
05 法第244條第1項第2款規定「訴訟標的及其原因事實」，規  
06 範意旨在於：訴訟標的之涵義，必須與原因事實相結合，以  
07 使訴狀所表明請求法院審判之範圍更加明確。則於判斷同法  
08 第400條第1項之既判力客觀範圍時，自應依原告起訴主張之  
09 原因事實所特定之訴訟標的法律關係為據，凡屬確定判決同  
10 一原因事實所涵攝之法律關係，均應受其既判力之拘束，且  
11 不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提  
12 出之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決意旨相反之主張，  
13 此乃法院應以「既判事項為基礎處理新訴」及「禁止矛盾」  
14 之既判力積極的作用，以杜當事人就法院據以為判斷訴訟標  
15 的權利或法律關係存否之基礎資料，再次要求法院另行確定  
16 或重新評價，俾免該既判力因而失其意義，亦即既判力之  
17 「遮斷效」（最高法院107年度台抗字第558號、100年度台  
18 抗字第62號裁定意旨參照）。經查，被告就系爭買賣契約另  
19 以本院112年重訴字第140號提起確認買賣關係不存在之訴，  
20 業經前案判決系爭買賣契約法律關係不存在確定，為兩造所  
21 不爭執（卷第484頁、第536頁），並有該民事判決及本院查  
22 詢表在卷可憑（卷第397至411頁、第453頁）。經比較前案  
23 與本件訴訟，可知前案當事人即本件訴訟之兩造。其次，於  
24 前案，被告先位聲明依民法第88條、第92條第1項規定主張  
25 撤銷系爭買賣契約、備位聲明依民法第256條、第359條主張  
26 以起訴狀繕本送達時解除系爭買賣契約，經前案判決認定被  
27 告不得依消費者保護法第11條之1第3項主張系爭買賣契約無  
28 效、被告依民法第92條第1項前段、第88條規定撤銷系爭買  
29 賣契約均無理由，暨系爭買賣契約已由原告依系爭買賣契約  
30 第10條約定解除，被告訴請確認系爭買賣契約不存在為有理  
31 由，經核與原告於本案主張系爭買賣契約已合法解除之事

01 實，互核相同，本案為前案確定判決同一原因事實所涵攝之  
02 法律關係，本院自應受其既判力之拘束。是被告先位聲明請  
03 求駁回原告之訴為無理由，而原告依系爭買賣契約第12條及  
04 民法第259條請求將系爭房地移轉登記予原告，自屬有據。

05 (二)再按同時履行抗辯制度，係為保障同一雙務契約當事人，以  
06 交換給付方式，履行彼此之反對給付，本適用於具有互為對  
07 待給付或對價關係而互相關聯之雙方債務間。而買賣契約經  
08 出賣人合法解除，買受人已給付之價金並經出賣人依違約金  
09 約款沒收充為違約金，經法院於出賣人所提起之返還買賣標  
10 的物訴訟中，本諸買受人違約金過高之抗辯而酌減後，出賣  
11 人應返還餘額之義務，與買受人應返還標的物之義務，既源  
12 自同一契約關係所生，基於誠信及公平原則，仍應認為具有  
13 履行實質牽連之交換給付性質，買受人得類推適用民法第26  
14 4條規定主張同時履行抗辯，以利當事人紛爭之終局解決及  
15 訴訟經濟(最高法院民事大法庭110年度台上大字第1353號裁  
16 定可資參照)。是系爭買賣契約解除後，雙方互復之回復原  
17 狀義務，則被告主張於被告將系爭房地所有權移轉登記予原  
18 告之同時，原告應給付買賣價金扣除違約金剩餘之價款即3,  
19 475,000元暨自112年10月14日起至清償日止，按週年利率百  
20 分之5計算之遲延利息部分，為有理由，本院自應於主文各  
21 為交換給付之諭知。

22 (三)綜上所述，原告主張依民法第259條第1款及系爭買賣契約第  
23 12條，請求被告系爭房地移轉登記予原告，為有理由，而被  
24 告主張同時履行抗辯請求原告應給付被告3,475,000元部  
25 分，及自112年10月14日起至清償日止，按週年利率百分之5  
26 計算之遲延利息部分，亦有理由，爰判決如主文第1項所  
27 示。

28 四、按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決  
29 有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債  
30 務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。條  
31 文既明定意思表示於判決確定時，視為已為意思表示，如許

01 宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，即與法條規定不  
02 合。是原告勝訴部分，因其性質不適於假執行，此部分假執  
03 行之聲請即屬無據，應予駁回；至被告聲請免為假執行部  
04 分，因原告假執行之聲請既經駁回，即無庸審酌。

05 五、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  
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
07 逐一論列，亦於此敘明。

08 六、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日  
10 民事第一庭 法官 何玉鳳

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日  
15 書記官 施惠卿

16 附表

17

不 動 產	①彰化縣○○鎮○○段000000000地號土地，面積89.07平方公尺，權利範圍全部。 ②彰化縣○○鎮○○段000000000○號建物(門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段00號)，總面積56.63平方公尺，權利範圍全部。
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------