

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度重訴字第125號

原告 永佳管理顧問有限公司

法定代理人 陳美蓉

訴訟代理人 蔡育欣律師

複代理人 李育萱律師

被告 王寶玲

訴訟代理人 張名賢律師

吳孟蓉律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國112年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落高雄市○○區○○段○○○○○○地號土地（權利範圍全部）及其上同段三七七五建號建物（權利範圍全部，門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號），移轉登記予原告；原告應於被告移轉登記之同時，給付被告新臺幣參仟肆佰肆拾萬元。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告永佳管理顧問有限公司透過被告王寶玲代理人即其配偶師興中（已歿）洽商購買被告所有坐落高雄市○○區○○段000000地號土地（權利範圍全部）及其上同段3775建號建物（權利範圍全部，門牌號碼高雄市○○區○○路000號，下合稱系爭不動產），經兩造口頭合意，約定買賣總價為新臺幣（下同）7100萬元，第一期款為3100萬元，已由原告當時代表人即訴外人郭秋虎之配偶即訴外人陳美蓉（現為原告代表人）分別於民國108年6月15日、同年7月20日及同年9月15

01 日開立票面金額1200萬元、900萬元及1000萬元之支票各1紙
02 （下合稱系爭支票）交付予師興中，嗣於訴外人吳慧敏代書
03 協助下，兩造於同年9月16日親自簽訂買賣契約（下稱系爭
04 買賣契約），並經被告於該契約付款明細表上簽收確認已收
05 訖第一期款3100萬元。

06 (二)系爭不動產原係由師興中開立婦產科診所，考量營業用地出
07 售時土地增值稅較高，兩造遂協議待診所歇業後1年，得以
08 適用土地稅法第34條第2項自用住宅土地增值稅後再行辦理
09 過戶，且考量師興中之執業意願，兩造乃合意於112年2月28
10 日辦理診所停業，並於113年3月開始辦理申報土地增值稅等
11 過戶流程。詎料，師興中於109年12月8日病故，被告已於11
12 0年1月21日辦理診所歇業，迄今已逾1年並已符合土地稅法
13 前開規定，而可適用自用住宅土地增值稅率，理應依約辦理
14 系爭不動產過戶事宜。兩造亦曾於110年9月9日訂定交屋協
15 議書（下稱系爭協議書），除約定於符合自用住宅土地增值
16 稅之同時給付尾款，並約定簽立系爭協議書之時起即視同完
17 成交屋，足認兩造已合意不受原定過戶期限之限制。惟原告
18 於111年1月28日以律師函向被告催促履約，被告竟以存證信
19 函表示未收受前開第一期款價金且履約期限未至為由拒絕過
20 戶。然不論依系爭買賣契約、其他約定事項或系爭協議書，
21 均可明辨兩造係以師興中所經營之診所停業達1年以上而能
22 適用自用住宅土地增值稅作為系爭不動產辦理過戶之時，而
23 經過師興中過世、診所歇業、另行簽立系爭協議書等情，即
24 可區辨兩造已不受113年3月交屋期限之限制，是被告應依約
25 履行系爭不動產過戶事宜。

26 (三)為此，依民法第348條規定及系爭買賣契約、其他約定事
27 項、系爭協議書之約定提起本件訴訟。爰聲明求為判決：1.
28 被告應將系爭不動產移轉登記予原告。2.原告願供擔保，請
29 准宣告假執行。

30 二、被告則以：

31 (一)被告因久居美國直至108年8月19日始返回臺灣，回臺後師興

01 中始向被告提議商討出售系爭不動產，被告同意後，被告本
02 人於108年9月16日與原告簽訂系爭買賣契約，被告於回臺前
03 從未授權或委託師興中代為洽談、出售系爭不動產，亦未曾
04 授權師興中代收系爭不動產價金，此觀系爭買賣契約均係由
05 被告本人於賣方處簽名可徵，並未記載以師興中為代理人，
06 被告亦從未出具任何書面文件或口頭表示師興中為其買賣系
07 爭不動產之代理人。又被告於108年9月16日簽訂系爭買賣契
08 約當時，依系爭買賣契約約定，均信賴未來給付價金方式為
09 匯入該契約所載之履約保證專戶（下稱履保專戶）內。而依
10 原告主張，係由陳美蓉於108年6月15日、同年7月20日、同
11 年9月15日開立系爭支票交付師興中作為給付第一期價金
12 款，不僅與付款明細表記載付款日期為108年9月16日、給付
13 方式為「現金」等節不符，且系爭支票受款人均記載為師興
14 中，均為禁止背書轉讓支票，依一般經驗法則與交易常態，
15 尚難認系爭支票為系爭不動產之第一期款，被告亦未曾自師
16 興中處取得3100萬元款項。被告於簽約當時僅因信任配偶師
17 興中，並信任原告會依約將第一期款項交予地政士存入履保
18 專戶，且被告久居美國對臺灣不動產交易契約流程亦不熟
19 悉，始未細查內容誤於付款明細表簽名。被告直至收受原告
20 111年1月28日律師函後經向履保專戶確認，始知悉原告並未
21 將第一期價金款項匯入履約保證專戶。

22 (二)依系爭買賣契約第3條第2項第2期款繳款時間及說明欄位第1
23 點、系爭買賣契約其他約定事項第1點記載，均明確約定系
24 爭不動產移轉登記期限為113年3月1日。而無論系爭買賣契
25 約約定113年3月1日為所有權移轉登記期限之目的為何，系
26 爭買賣契約當初約定即係賦予被告在113年3月1日前仍有保
27 留系爭不動產所有權於名下之期限利益，系爭買賣契約既未
28 特約以師興中診所未繼續營業1年為所有權移轉登記條件，
29 被告即應依系爭買賣契約約定享有該等期限利益。又被告於
30 110年9月9日簽署系爭協議書時，尚未查明原告並未將第一
31 期價金款項匯入履約保證專戶，而原告向被告謊稱有預先裝

01 潢系爭不動產需要而簽立系爭協議書，且綜觀系爭協議書並
02 未記載任何變更所有權移轉登記期限之文字，系爭協議書第
03 1條係約定原告就尾款4000萬元之價金交付義務，並未約定
04 被告辦理所有權移轉登記之義務，縱被告同意放棄點交之期
05 限利益亦不等同於願意放棄所有權權移轉之期限利益。

06 (三)綜上，依系爭買賣契約第3條第2款付款方式第一期款繳款時
07 間及說明第1點約定，原告於108年9月16日簽約時即應交付
08 第一期款3100萬元，方有後續契約之履行。然原告並未於10
09 8年9月16日交付3100萬元，原告既未履行對待給付債務，被
10 告自得依民法第264條第1項主張同時履行抗辯拒絕移轉系爭
11 不動產所有權。又系爭買賣契約第3條第2項第二期款繳款時
12 間及說明欄位第1點、其他約定事項第1點均明確約定以113
13 年3月1日為辦理產權移轉期限，且被告並未與原告另行約定
14 變更期限，業如前述，被告自得依系爭買賣契約拒絕於期限
15 未屆至前移轉系爭不動產所有權，故本件原告請求為無理由
16 等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願
17 供擔保請准宣告免假執行。

18 三、兩造不爭執事項

19 (一)兩造於108年9月16日簽訂系爭買賣契約，由原告向被告購買
20 系爭不動產，雙方約定買賣總價為7100萬元，第一期款為31
21 00萬元，並於同日簽訂原證4「其他約定事項」。

22 (二)依系爭買賣契約第2條、第3條之約定，買賣雙方同意就本契
23 約之履行，委由第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經
24 公司）辦理「買賣價金信託履約保證」。買賣雙方同意除第
25 一期簽約款買方得以現金或即期支票給付外，其他各期之買
26 賣價金買方應自行存匯入履保專戶內。但原告並未將第一期
27 款3100萬元匯入系爭買賣契約之履保專戶。

28 (三)系爭買賣契約第7條第7項約定：「買賣雙方應於產權移轉登
29 記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後5
30 日內辦理點交，但雙方同意點交日最遲不得逾113年3月31
31 日。」。

01 (四)被告有於系爭買賣契約付款明細表上簽收確認已收訖上開第
02 一期款。

03 (五)兩造於110年9月9日簽訂系爭協議書，其內容如審訴字卷第4
04 9至50頁所示。

05 (六)原告於108年間之代表人為郭秋虎，現代表人則為其配偶陳
06 美蓉，陳美蓉曾分別於108年6月15日、同年7月20日及同年9
07 月15日開立系爭支票交付被告配偶師興中，並由師興中依序
08 於108年6月17日、同年7月22日、同年9月16日兌現。

09 四、本院之判斷

10 (一)被告有無收受系爭買賣契約第一期款3100萬元？被告以原告
11 未交付第一期款而主張同時履行抗辯，有無理由？

12 1.經查，被告有於系爭買賣契約付款明細表上簽收確認已收訖
13 上開第一期款3100萬元，且系爭支票亦由師興中依序於108
14 年6月17日、同年7月22日、同年9月16日兌現等情，為兩造
15 所不爭執；再觀兩造於110年9月9日簽訂系爭協議書，其第1
16 條載明：「雙方同意簽訂本協議書同時，買方願將剩餘買賣
17 價金4000萬元正，依下列方式分4期以匯款或開立票據支付
18 予賣方清楚…」等語（見審訴字卷第49頁），益徵被告早已
19 收受第一期款3100萬元，並藉該協議書探討後續尾款4000萬
20 元支付方式及其他事項細節約定，則原告主張其已依系爭買
21 賣契約約定交付第一期款3100萬元，應可信為真實。其後，
22 原告亦依照系爭協議書約定於110年9月11日給付160萬元、
23 於同年10月12日給付400萬元予被告，此有原告提出之陽信
24 銀行存摺內頁明細可憑（見審訴字卷第57頁），且被告亦不
25 爭執確有收受上開160萬元、400萬元（見本院卷第118
26 頁），則原告已依系爭買賣契約、系爭協議書約定給付被告
27 3660萬元（計算式：3100萬+160萬+400萬=3660萬），目
28 前尚餘3440萬元未付，應可認定。

29 2.被告固辯以上情，然查：

30 (1)協助兩造擬定系爭買賣契約及締約之地政士吳慧敏於本院審
31 理時具結證稱：締約當時我有向兩造確認買賣價金給付方

式，我先向兩造說明買賣總價及付款方式，確認兩造都同意之後，才登載在系爭買賣契約上，但系爭買賣契約付款方式第一期款3100萬元，並未匯入履保專戶，因為買方早就已經支付第一期款，是開立支票支付的，陳美蓉與師興中本來就是好朋友，他們已經講好，我記得有明確詢問買賣雙方是否已經交付及收受這筆款項，因為3100萬元是很大一筆數目，我當時詢問的對象是郭秋虎及王寶玲，因為買方締約人是郭秋虎，系爭不動產所有權人是王寶玲，不是其配偶，我是問了2次才讓王寶玲簽名；正常如果是要匯入履保專戶的話，合約中有一個欄位是我要簽收，但本件我是與賣方王寶玲確認她有無收到，確認她有收到後由她自己簽名，就在付款明細表右下角收款人簽章欄（審訴字卷第39頁、本院卷第96頁），如果是我收受的話，這一欄應該會由我簽名，款項我會存入履保專戶；王寶玲是系爭不動產所有權人，我有跟她確認有無收到款項，她明確的跟我說有收到，我才能請她簽名，已經提前給付這件事我是跟雙方確認，我與買賣雙方即郭秋虎、王寶玲確認，他們主張3100萬元不入履保專戶時，我說那你們要幫我簽名；至於付款明細表上記載「108年9月16日給付現金3100萬元」（本院卷第96頁），是因為支票已經提早支付，108年9月16日是締約的日期，據我的理解是支票已經兌現，所以我才勾「現金」等語（見本院卷第154至159頁），並提出第一建經賣方動撥買賣價金協議書為憑（見本院卷第193頁）。

(2)證人即代書助理謝至真則於本院審理時具結證稱：我於雙方簽立系爭買賣契約時都在場，我是代書助理，負責給買賣雙方簽名，在場有聽到吳慧敏於締約當時與當事人確認有無收到頭期款3100萬元，我知道的是賣方在簽約之前就已經有收到3100萬元的款項，所以當時吳慧敏是與賣方即王寶玲確認是否確實有收到款項，確認後才請她簽名，合約書及不入履保的約定文件上，都有讓王寶玲簽名；簽約當天，師興中有全程陪同王寶玲，但是沒有指導她如何簽名，王寶玲當天有

01 細看合約的文字內容，我們請她簽名確認有收到3100萬元款
02 項，她也沒有異議就簽名了等語（見本院卷第163至166
03 頁）。

04 (3)而證人即協助擬定系爭協議書之地政士蔣惠州結證稱：其協
05 助兩造簽訂系爭協議書過程中，雙方在場有提到頭期款，當
06 初是說都已經交付完畢，經雙方確認尾款剩4000萬元，所以
07 才會寫第1條，被告並未提及他沒有拿到買賣頭期款3100萬
08 元等語（見本院卷第216、225頁）。

09 (4)本院考量證人吳慧敏、蔣惠州均為代書，謝至真則為代書助
10 理，證人吳慧敏、謝至真於系爭買賣契約簽立時在場協助締
11 約，對於系爭買賣契約簽定過程知悉甚詳，而證人蔣惠州於
12 110年9月9日協助兩造擬定系爭協議書，於兩造簽訂系爭協
13 議書時在場見聞，衡情地政士係受當事人委託，依其專業按
14 照法律規定處理事務，且其3人與兩造均無密切之利害關
15 係，應無甘冒偽證罪之風險而故為有利任一造證述之可能，
16 其3人證述內容應可採信。再觀證人吳慧敏提出之第一建經
17 賣方動撥買賣價金協議書，其第2條記載：「茲因賣方需事
18 先動撥履保專戶內之款項，故買賣雙方合意依下列方式動撥
19 買賣價金：買方依契約規定應存匯入履保專戶之款項計3100
20 萬元，變更為買方逕行給付予賣方，該部份款項不須存匯入
21 履保專戶。」等語，並經買賣雙方簽名、用印確認無誤（見
22 本院卷第193頁），足見證人吳慧敏、謝至真證述內容應屬
23 真實。是以，被告既不爭執有於系爭買賣契約付款明細表上
24 簽收確認已收訖上開第一期款3100萬元，證人吳慧敏、謝至
25 真復已證述吳慧敏於簽立系爭買賣契約時有向被告確認是否
26 已確實收受第一期款，經被告細看系爭買賣契約內容後簽名
27 確認無誤，參以被告並非目不識丁之人，而3100萬元亦非區
28 區小錢，以其智識程度及社會經驗，焉有隨意簽名確認收受
29 之理，是其既已於系爭買賣契約付款明細表上簽收確認收訖
30 第一期款3100萬元，並於第一建經賣方動撥買賣價金協議書
31 簽名、用印確認同意上開3100萬元不須存匯入履保專戶，復

於110年9月9日，經證人蔣惠州與兩造確認頭期款已給付完畢，始簽立系爭協議書，應可認原告確已交付系爭買賣契約第一期款無誤。故被告所辯前詞，尚難憑採，其進而以原告未交付第一期款而主張同時履行抗辯，即無理由。

3.被告另辯稱：原告提出陳美蓉分別於108年6月15日、108年7月20日、108年9月15日開立之系爭支票而主張被告已收訖系爭買賣契約第一期價金款項，然系爭買賣契約係於108年9月16日簽訂，依常理在未簽訂買賣契約之前，買方不可能會提前交付幾近買賣價金半數之金額，遑論第1、2張支票開立時點為系爭買賣契約簽訂前2、3個月前，顯有違經驗法則。且系爭支票受款人均記載為師興中，均為禁止背書轉讓支票，惟被告未曾授權師興中出售或收受系爭不動產價金，況依經驗法則與交易常態，若係開立支票給付價金，亦應該記載受款人為被告本人，不可能記載受款人為師興中且禁止背書轉讓。而系爭支票及對帳單僅能證明師興中有取得上開款項，然被告對師興中與原告間之金錢往來並不知悉，亦未曾自師興中處取得3100萬元款項云云。然陳美蓉、郭秋虎及師興中本為舊識，此經證人吳慧敏、證人即師興中婦產科診所員工黃義妹證述在卷（見本院卷第157頁、第171頁），系爭不動產既為親朋故舊間之交易，過程中可能基於親誼而便宜行事，或有未符一般不動產交易常態之情事，但基於我國國情尚非不可想像。而兩造於簽訂系爭買賣契約時，被告經證人吳慧敏2次確認，均稱已收受第一期款3100萬元，並於付款明細表上簽收確認已收訖上開款項無誤、於第一建經「賣方動撥買賣價金協議書」上簽名用印確認3100萬元款項不須存匯入履保專戶，復於簽立系爭協議書時再度確認尾款僅餘4000萬元，且自始至終未曾提及未收受第一期款3100萬元之情事，再再顯示被告確已收受該3100萬元。故被告此部分所辯，亦非可採。

(二)兩造於系爭協議書有無合意不受原定所有權移轉登記期限之限制？被告辯稱系爭買賣契約約定之所有權移轉登記期限未

01 屆至而拒絕辦理系爭不動產所有權移轉登記，有無理由？

02 1.按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。附始
03 期之法律行為，於期限屆至時，發生效力，民法第99條第1
04 項、第102條第1項分別定有明文。而民法所謂「條件」，係
05 當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律
06 行為效力之發生之一種附款。另「期限」則係法律行為效力
07 之發生或消滅，繫於將來確定發生之事實。查兩造於108年9
08 月16日簽訂系爭買賣契約，由被告將系爭不動產出售予原
09 告，則依民法第348條第1項規定，出賣人即被告已確定負有
10 交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，僅係雙
11 方同意於113年3月開始辦理申報土地增值稅自用、契稅等所
12 有權移轉登記流程。而師興中嗣於109年12月8日病故，被告
13 已於110年1月21日辦理診所歇業，兩造復簽立系爭協議書，
14 並於第1條第4項約定：「依雙方前所約定之符合申報自用增
15 值稅、契稅之條件成就時…」等語，僅係將被告履行使買受
16 人取得系爭不動產所有權義務之時期，繫於將來確定發生之
17 事實即110年1月21日診所歇業1年後該不動產「符合申報自
18 用增值稅、契稅之時」，其性質自非民法第99條所謂之條
19 件，而應為民法第102條第1項所稱之期限。

20 2.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
21 辭句，民法第98條規定甚明。而所謂探求當事人之真意，乃
22 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
23 之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情
24 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
25 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
26 則（最高法院105年度台上字第595號判決可參）。

27 3.原告主張：兩造於110年9月9日簽立系爭協議書，系爭協議
28 書上已無所有權移轉登記期限之記載，而改為得以適用自用
29 住宅土地增值稅時為尾款交付之時，顯見當時被告已不再主
30 張應於113年3月始能辦理所有權移轉登記等語，惟為被告所
31 否認，並辯以前詞，且謂：原告主張當初簽訂系爭買賣契約

01 約定113年3月1日之目的為供師興中營業至112年2月28日，
02 然師興中並無特定原因僅能營業至112年2月28日，在特約事
03 項特別約定師興中診所需於112年2月28日辦理停業之目的，
04 只是單純為符合113年3月1日以自用住宅稅率買賣之產權移
05 轉期限，而非如原告主張倒過來係因師興中診所需要營業至
06 112年2月28日，始約定113年3月1日為所有權移轉登記期
07 限，再以診所已無法營業擅自解釋為所有權移轉登記期限已
08 至云云。經查：

09 (1)依系爭買賣契約第3條第2項第二期款繳款時間及說明欄位第
10 1點記載：「賣方應於113年3月1日備齊一切過戶所需之證件
11 資料並完成用印手續交付特約地政士收執，以便辦理產權移
12 轉登記作業。」等語（見審訴字卷第31頁）；另與系爭買賣
13 契約同日簽訂之「其他約定事項」第1點則記載：「雙方合
14 意診所須於112年2月28日辦理停業，並同意於113年3月開始
15 辦理申報土地增值稅自用，契稅等產權過戶流程…」等語
16 （見審訴字卷第45頁），均明確約定系爭不動產移轉登記期
17 限為113年3月1日。惟兩造於110年9月9日簽立系爭協議書，
18 系爭協議書第1條第4項記載：「依雙方前所約定之符合申報
19 自用增值稅、契稅之條件成就時，及買方承貸銀行准予核撥
20 同時一次付清3360萬元…」等語；第2條則記載：「雙方自
21 簽訂本協議書之日起視同賣方已完成交屋，…」；第4條記
22 載：「賣方特此保證於簽立本協議書之日起，於一定期間內
23 終止及排除所有租約，必要時亦得由買方協助處理之。前項
24 租約如屬房屋租約者，至遲於110年10月31日前終止及排
25 除；如屬電信基地台出租者，限於買方取得產權名義之日起
26 3日內終止及排除。但租約期間之租金仍由賣方收取。」等
27 語（見審訴字卷第49至50頁）。是以，系爭協議書上已無期
28 限之記載，而改為「符合申報自用增值稅、契稅之時」為尾
29 款交付之時，且約定賣方至遲應於110年10月31日前終止及
30 排除房屋租約，應可認定。

31 (2)關於兩造約定系爭不動產所有權移轉登記期限之真意：

01 ①證人蔣惠州結證稱：當初由被告委託我辦理師興中的遺產繼
02 承問題，後來需要繳納遺產稅約365萬元，因為被告沒有資
03 力繳納，當時我才瞭解兩造間有一筆買賣契約，我就協助擬
04 定系爭協議書，由原告先給付買賣價金的一部分來讓被告繳
05 納遺產稅，協議書第一條(一)、(二)的部分就是為了繳納遺產
06 稅，多餘的款項可能是要繳納其他稅金；而當時屋況有些需
07 要修繕的地方，所以才協議先交屋讓原告進行修繕，也讓雙
08 方去跟承租者協商終止租約的事；當初為了寫系爭協議書，
09 原告有提供系爭買賣契約、其他約定事項給我看，簽系爭協
10 議書時，雙方都有確認過該份買賣契約及其他約定事項；依
11 系爭買賣契約及其他約定事項，最晚於113年3月需辦理過
12 戶，在簽立系爭協議書時，雙方是有意提前辦理過戶，當初
13 會約定最晚於113年3月辦理過戶是要適用土地增值稅自用，
14 但後來要提前辦理是因為被告配偶師興中於109年間過世
15 了，按照當初雙方的約定，如果營業登記已經註銷、租客也
16 已經提前終止租約，就可以提前交屋，當天雙方口頭上是有
17 講到這些內容，所以系爭協議書第1條第4項載明「依雙方前
18 所約定之符合申報自用增值稅、契稅之條件成就時…」；系
19 爭協議書第4條提到「於一定期間內終止及排除所有租
20 約」，就是表示雙方有提前辦理過戶的意思，所以訂立系爭
21 協議書之後就要排除租客的租約，之後還發現頂樓有基地
22 台，查明後是電信業者在承租，並有定期給付租金給被告，
23 但被告並沒有跟我們講這件事，之後原告還請電信業者來事
24 務所談，電信業者來了2次，但目前尚未終止租約，因為被
25 告不同意終止，所以不同意簽字；關於協議書第4條第2項終
26 止租約部分，雙方都有針對散客部分去履行，租客的部分已
27 經排除掉了，當初簽訂時就有看到基地台，所以在協議書中
28 寫「如屬電信基地台出租者」，但當時被告說都沒有出租，
29 是之後查詢後才知道是四大電信業者在承租，且有給付租金
30 給被告，之後我們才跟被告說要通知四大電信業者來談；四
31 大電信業者曾經有同意終止，我們也有確認終止契約的條

01 件，但後來被告反悔；第4條第2項後段記載「如屬電信基地
02 台出租者，限於買方取得產權名義之日起3日內終止及排
03 除」，是當初被告一直說沒有租，但是如果有租的話，他還
04 是想要收取租金，所以才會寫這段；若沒有排除電信基地台
05 租約的話，頂樓就無法適用自用住宅增值稅，但1到6樓不會
06 受影響，所以當初雙方確實有「若無法適用自用住宅增值稅
07 也同意提前辦理過戶」的意思，就是即使頂樓的基地台沒有
08 排除也是要提前辦理過戶，因為可以分離課稅；系爭協議書
09 第一條(四)的部分已記載，系爭不動產符合自用住宅稅率後就
10 可以提前辦理所有權移轉登記，所以系爭協議書已有變更系
11 爭買賣契約約定的所有權移轉登記的最後期限，只要符合自
12 用住宅稅的申報條件，就可以提前辦理過戶，因為四大電信
13 業者的租期不太一樣，終止租約不是同一天可以完成的，排
14 除電信業者租約的時間無法確定，所以系爭協議書是寫只要
15 符合申報自用增值稅稅率的條件成就時，就可以辦理過戶；
16 依照系爭協議書，只要雙方符合自用住宅稅率時，就可以辦
17 理過戶，然後再向貸款銀行申請核貸撥付尾款3360萬元，這
18 是雙方當初合意的過戶模式，即只要雙方符合條件，同意提
19 前辦理產權移轉，而辦理產權移轉的前提就是符合自用住宅
20 稅率，這是雙方都有的共識等語（見本院卷第216至229
21 頁）。

- 22 ②證人吳慧敏亦證稱：簽約時，有明言約定診所提早歇業就要
23 提早移轉所有權，系爭買賣契約及其他約定事項寫的是最晚
24 期限，要提早移轉就不需要特別寫，我們只會寫最晚，可以
25 提早，但是不能延後，因為延後的話會有違約金的問題；只
26 要兩方都同意就可以提早移轉，如果系爭不動產已經可以提
27 早適用土地增值稅自用，賣方仍不同意交付相關文件辦理過
28 戶，應該是不符合當初雙方約定的意思，因為當初講的是要
29 符合土地增值稅自用及員工的問題，當初是因為師興中的診
30 所還在營業，所以才有特約約定事項的產生等語（見本院卷
31 第159至162頁）。

01 ③證人謝至真則證稱：簽立系爭買賣契約當時雙方有做特別約
02 定112年2月28日辦理停業，113年3月開始辦理申報土地增值
03 稅自用，是因為土地增值稅可以節省稅金，113年是最後辦
04 理期限，依照雙方當時約定，若已經可以提前適用土地增值
05 稅自用，就應該提前辦理過戶；簽約當天，有明言說只要診
06 所提早結束營業，就一定要提早辦理移轉所有權，當初是因
07 為師興中想要營業到112年2月底，所以才會押113年3月這個
08 時間，如112年2月28日以後師興中還繼續營業，或做其他營
09 業使用，即有違反當初雙方的合意內容（見本院卷第164至1
10 65頁、第167至169頁）。

11 ④證人黃義妹則證稱：當初要出售系爭不動產時，本來是附近
12 另1間婦產科診所的人想要購買，但買方要求師興中於3個月
13 內清空診所，師興中忽然不知道自己要做什么，所以那件交
14 易後來沒有成立；其後，與原告有成功交易，但有附帶條
15 件，就是要再延後2年半至3年間交屋，因為師興中想要營業
16 到112年2月28日，才不會讓我們這些員工突然失業，會約定
17 113年3月才辦理過戶，是因為需要空屋1年才能辦理營業稅
18 變成自用住宅稅率，這個師興中有跟我說過；至於師興中為
19 何只做到112年2月28日，最主要是其怕員工忽然失業等語
20 （見本院卷第170、173頁、第175至176頁）。本院考量證人
21 黃義妹為師興中診所員工，與本件並無特殊利害關係，且係
22 依其親身經歷及所知事實而為證述，應無偏袒任何一方而故
23 為虛偽陳述之必要，故其上開證述應堪採信。

24 ⑤綜觀證人蔣惠州、吳慧敏及謝至真之證詞，其3人均一致證
25 稱，不論係簽立系爭買賣契約、其他約定事項或系爭協議書
26 時，兩造間之共識均是只要符合適用自用住宅稅率，即可提
27 前辦理系爭不動產所有權移轉登記。再以其他約定事項第1
28 條記載「雙方合意診所須於112年2月28日辦理停業，並同意
29 於113年3月開始辦理申報土地增值稅自用，契稅等產權過戶
30 流程」等語（見審訴字卷第45頁）與證人吳慧敏、謝至真、
31 黃義妹證詞互核以觀，可見兩造間簽立系爭買賣契約時，因

01 師興中仍有意繼續經營診所至112年2月28日，且須於出售前
02 1年內，未曾供營業使用或出租之住宅用地，方符合土地稅
03 法關適用自用住宅稅率之規定，始為上開約定。佐以系爭協
04 議書第1條第4項亦已約明：「依雙方前所約定之符合申報自
05 用增值稅、契稅之條件成就時」等語，可見雙方於110年9月
06 9日簽立系爭協議書時，仍同意如系爭不動產「符合申報自
07 用增值稅、契稅之時」，即可提前辦理所有權移轉登記，此
08 亦為兩造於簽立系爭協議書時之共識，復經證人蔣惠州一再
09 證述明確。是綜合斟酌立約當時之情形，雙方係考量師興中
10 之執業意願及可以適用自用住宅稅率申報土地增值稅之時，
11 為辦理系爭不動產所有權移轉登記履行期限屆至之根據。而
12 師興中於109年12月8日病故，並非於簽立系爭買賣契約、其
13 他約定事項時所得預料，於其過世後，兩造復於110年9月9
14 日簽立系爭協議書，重申「依雙方前所約定之符合申報自用
15 增值稅、契稅之時」即可提前辦理所有權移轉登記。而師興
16 中所經營之診所已於110年1月21日辦理歇業，有原告提出之
17 醫療（事）機構歇（停）業申請書附卷可稽（見審訴字卷第
18 47頁），迄今已逾1年，可見系爭不動產第1至6樓已符合土
19 地稅法第34條第1、2項規定，可適用自用住宅土地增值稅優
20 惠稅率。故綜觀系爭買賣契約、其他約定事項及系爭協議書
21 之整體文義解釋，並衡諸締約時之真實情況暨訂立契約之經
22 濟目的，當初兩造約定辦理系爭不動產所有權移轉登記之期
23 限已屆至，系爭不動產已可提前辦理所有權移轉登記。被告
24 依系爭買賣契約第3條第2項字面解釋，辯稱系爭買賣契約約
25 定之所有權移轉登記期限未屆至而拒絕移轉系爭不動產所有
26 權，即非有據。

- 27 ⑥至於系爭不動產頂樓雖仍出租予四大電信業者供作基地台使
28 用，故頂樓部分尚不適用自用住宅土地增值稅優惠稅率。然
29 依證人蔣惠州證詞及系爭協議書第4條第2項約定內容，頂樓
30 有出租予電信業者係事後才查悉的，被告有出租及收取租金
31 卻未主動告知此部分，而因110年9月9日簽立系爭協議書

時，已發現頂樓有基地台，故系爭協議書第4條第2項乃約定，如屬電信基地台出租者，被告應「於買方取得所有權移轉登記之日起3日內終止及排除」，可見頂樓部分可否適用自用住宅土地增值稅優惠稅率，並不影響兩造間辦理系爭不動產所有權移轉登記之期限，此部分亦可分離課稅，是被告僅須於原告取得所有權移轉登記之日起3日內終止及排除，即非違約，被告自不得以四大電信業者之基地台租約尚未排除為由而拒絕提前辦理系爭不動產所有權移轉登記甚明。故被告此部分所辯，亦非可取。

(三)原告請求被告應將系爭不動產移轉登記予原告，有無理由？

被告以原告未交付110年10月31日款項80萬元、尾款3360萬元而主張同時履行抗辯，有無理由？

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。查兩造買賣系爭不動產，約定「符合申報自用增值稅、契稅之時」即辦理所有權移轉登記。茲因師興中於109年12月9日病故，其所經營之診所已於110年1月21日辦理歇業，迄今已逾1年，故系爭不動產已符合「申報自用增值稅、契稅之時」，業經本院認定如前，應認被告辦理系爭不動產所有權移轉登記之期限業已屆至。從而，原告依系爭買賣契約請求被告應將系爭不動產移轉登記予原告，洵屬正當。

2.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。查系爭協議書第1條第3、4項約定：「雙方同意簽訂本協議書同時，買方願將剩餘買賣價金4000萬元正，依下列方式分4期以匯款或開立票據支付予賣方清楚：…(三)110年10月31日付80萬元正。(四)依雙方前所約定之符合申報自用增值稅、契稅之條件成就時，及買方承貸銀行准予核撥同時一次付清3360萬元正；但賣方如有抵押貸款者，應先代償抵充之。如有不足差額時，買方應於產權移轉登記或貸款撥付前，以現金一次補足，不得藉故遲延給付上開款項，否則買方願無條件賠償賣

01 方所有之損失。」等語（見審訴字卷第49頁）。稽之兩造對
02 系爭不動產價金給付方式已於系爭協議書變更原系爭買賣契
03 約之約定，而原告對於其尚未給付110年10月31日款項80萬
04 元、尾款3360萬元並無爭執（見本院卷第66頁），則依系爭
05 協議書約定，原告已遲延給付110年10月31日款項80萬元，
06 且系爭不動產亦已符合申報自用增值稅、契稅之期限，是原
07 告亦應於承貸銀行准予核撥同時一次付清尾款3360萬元，如
08 有差額，則應於所有權移轉登記或貸款撥付前，以現金一次
09 補足，可見系爭不動產所有權移轉登記與價金之給付有同時
10 履行之關係，則被告就此部分為同時履行之抗辯，即屬有
11 據。是以，原告應於被告移轉登記之同時，給付被告3440萬
12 元。

13 五、綜上所述，原告主張依系爭買賣契約書，被告應將系爭不動
14 產所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許，並依被告
15 之同時履行抗辯，命原告為對待給付如主文第1項所示。又
16 本件命被告為移轉系爭不動產之登記之意思表示，屬強制執
17 行法第130條規定之執行名義，於判決確定時，視為已為意
18 思表示，本質上不宜宣告假執行，故原告陳明願供擔保，聲
19 請宣告假執行，即屬無據，應予駁回；而被告陳明如受不利
20 之判決，願供擔保請准宣告免予假執行，亦核無必要。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日
25 民事第一庭 法 官 饒佩妮

26 正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
28 明上訴理由（須按他造人數附繕本）；如委任律師提起上訴者，
29 應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 7 月 3 日
31 書記官 史萱萱