

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上易字第39號

上訴人 陳志賢

被上訴人 羅千晴

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，上訴人對於民國113年5月29日臺灣臺東地方法院112年度訴字第97號第一審判決提起上訴，本院於113年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付及被上訴人對待給付部分，暨訴訟費用裁判，均廢棄。

上訴人應於被上訴人給付新臺幣玖拾柒萬貳仟捌佰元之同時，將附表編號1至5所示不動產之所有權移轉登記及交付予被上訴人。第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人主張：伊以新臺幣（下同）128萬元向上訴人購買如附表編號1至5所示不動產（下合稱系爭不動產），並於民國111年7月21日簽立買賣契約書且當場給付第1期款48萬元（該買賣下稱系爭買賣，該買賣契約下稱系爭契約）。惟上訴人違約不賣，依系爭契約約定，求為命上訴人應將系爭不動產所有移轉登記及交付予伊；願供擔保，請准宣告假執行之判決。
- 二、上訴人則以：被上訴人未依約按期給付第2期款60萬元，伊已催告解除系爭契約；縱認該契約仍有效力，被上訴人請求移轉交付系爭不動產時亦應補繳餘款及依系爭契約第7條第2項約定給付逾期部分加計1000分之1計算之滯納金等語置辯，並聲明：被上訴人之訴及假執行聲請均駁回。
- 三、原審判決上訴人應於被上訴人給付80萬元之同時，將系爭不動產之所有權移轉登記及交付予被上訴人，並駁回被上訴人

01 假執行聲請。上訴人不服提起上訴並聲明：(一)原判決不利部
02 分廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人之答辯聲
03 明為：上訴駁回。

04 四、本院之判斷：

05 (一)被上訴人遲延給付第2期買賣價金，但系爭契約仍應有效：

06 1. 經查，被上訴人以128萬元價金向上訴人購買其所有系爭不
07 動產並於111年7月21日簽立系爭契約書，被上訴人已於簽約
08 時交付現金8萬元及面額40萬元支票予上訴人支付第1期買賣
09 價金。另系爭契約第3條第2至3項約定：第2期買賣價金60萬
10 元俟土地增值稅完稅後交付；第3期買賣價金20萬元俟過戶
11 完成點交時交付。第7條第2項前段約定：被上訴人全部或一
12 部不履行本約第3條付款之規定付款時，其逾期部分被上訴
13 人應加付按日1000分之1計算之滯納金於補交時一併繳清。
14 兩造係委由張接興地政士處理代書及簽約等業務等節，有土
15 地建物登記第一類謄本、收據、支票及系爭契約書附卷可佐
16 (見原審卷一第15至23頁、本院卷第25頁)，前開事實首堪
17 認定。

18 2. 被上訴人就第2期買賣價金60萬元支付期限，依系爭契約第3
19 條約定應於「土地增值稅完稅後交付」(見本院卷第25
20 頁)。依卷附臺東縣稅務局113年8月15日東稅土字第113000
21 7615號函文(見本院卷第81頁)已明載，上訴人委託張接興
22 於111年7月22日向該局申報系爭買賣之土地增值稅，經核定
23 為0元，該局於同年月27日結案並匯出土地增值免稅證明書
24 電子檔予張接興。又張接興就此陳稱其當時收到稅單後即以
25 電話告知兩造並向被上訴人說明應支付第2期款60萬元(見
26 本院卷第67頁)，上訴人復於111年8月11日以台東知本郵局
27 61號存證信函(見原審卷一第93頁，下稱A信函)通知土地
28 增值稅及契稅繳款單已核發，催告被上訴人應於1個月內給
29 付第2期買賣價金，A信函並於111年8月12日送達被上訴人
30 (見本院卷第91頁收件回執)。是以，本件土地增值稅既於
31 111年7月27日經核定無庸繳納，且經證人張接興及上訴人通

01 知已核發稅單乙節，依系爭契約第3條約定被上訴人即負有
02 給付第2期買賣價金義務，因上訴人以A信函給予被上訴人1
03 個月之寬限期付款，被上訴人至遲應於111年9月12日前付
04 款，逾期依民法第229條第1項規定應負遲延責任。

05 3. 至被上訴人辯稱系爭契約並未約定1個月內要給付第2期買賣
06 價金。且其締約後不久即因故欲解除系爭契約，並請原介紹
07 人葉秀香轉達上訴人並同意賠償8萬元，上訴人當時已口頭
08 同意解除契約，故被上訴人於111年8月5日將房屋鑰匙寄回
09 上訴人，因認系爭契約已解除，故於收受A信函後委請律師
10 於111年9月1日寄送虎尾郵局266號存證信函（下稱B信函）
11 予上訴人以契約已解除為由告知其無須給付第2期買賣價
12 金。其並無違約付款之情，並提出LINE對話資料及B信函等
13 為證（見原審卷一第189至192頁、第29頁）。然而，系爭契
14 約約定被上訴人應給付第2期買賣價金之期限為「土地增值
15 稅完稅後交付」，111年7月27日已確認毋庸繳納而屆給付
16 期。上訴人嗣以A信函通知被上訴人給予1個月之寬限期，已
17 如上述，故被上訴人自應遵期於111年9月12日前付款。被上
18 訴人雖抗辯兩造曾合意解除系爭契約並寄還鑰匙，然依其所
19 述上訴人拒絕簽立書面解除契約（見原審卷一第179頁），
20 上訴人尚且於111年9月7日寄發台東知本郵局64號存證信函
21 （下稱C信函，見原審卷一第97頁）否認合意解除系爭契約
22 並請被上訴人繼續履約。是以，被上訴人以上開事由辯稱其
23 毋庸於收受A信函1個月內給付第2期買賣價金，並不可採。

24 4. 又上訴人雖主張被上訴人未於1個月內給付第2期買賣價金，
25 其於111年8月11日寄發A信函送達被上訴人解除系爭契約
26 （見本院卷第103頁）。但A信函內容僅記載「...限1個月內
27 給付第2期款，否則將依買賣契約第7條第2項解除契
28 約，...」（見原審卷一第93頁）而可認僅屬催告履約意思
29 表示性質，且系爭契約第7條第2項亦未約定被上訴人遲延給
30 付買賣價金時上訴人取得契約解除權（見本院卷第25頁）。
31 上訴人嗣更於111年9月7日寄發C信函予被上訴人否認兩造有

01 合意解除系爭契約並請求被上訴人履約。故上訴人以A信函
02 送達被上訴人乙情主張已合法解除系爭契約，自屬無據。況
03 且，被上訴人雖未於收受A信函後1個月內給付第2期買賣價
04 金，但上訴人亦自陳自寄發A信函後至被上訴人本件起訴日
05 之期間並未再向被上訴人為解除契約之意思表示（見本院卷
06 第103頁），故本件亦不符合民法第254條因給付遲延所生之
07 法定解除權要件規定，是系爭契約並未合法解除，堪可認
08 定。

09 5. 據上，被上訴人就第2期買賣價金雖有遲延給付之情，但系
10 爭契約並未合法解除，已如上述，故系爭契約仍應有效。

11 (二)被上訴人請求上訴人應將系爭不動產所有移轉登記及交付之
12 同時，應給付剩餘買賣價金及滯納金：

13 1. 按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
14 付價金之契約。因契約互負債務者，於他方當事人未為對待
15 給付前，得拒絕自己之給付。民法第354條第1項、第264條
16 第1項前段定有明文。

17 2. 被上訴人辯稱其已於112年6月28日至張接興地政士事務所
18 繳納第2、3期買賣價金80萬元，經張接興當場聯繫上訴人
19 後，其表示拒絕收受等語，並提出其郵局存摺存款明細1份
20 為證（見原審卷一第223至225頁），核與張接興所述情節大
21 致相符（見本院卷第67頁）。又上開存款明細顯示112年6月
22 28日其有80萬7,048元存款，可徵被上訴人當日確實欲履行
23 給付第2、3期買賣價金80萬元約定，並已為通知。然上訴人
24 既拒絕收受，自該日起被上訴人即已不負第2期款遲延之
25 責。

26 3. 上訴人主張被上訴人應給付逾期滯納金部分，查被上訴人就
27 本件第2期買賣價金60萬元既於111年9月13日起至112年6月2
28 7日間（共288天）應負遲延給付責任，已如上述。至第3期
29 買賣價金20萬元係約定於過戶完成點交時交付，上訴人尚未
30 辦理過戶點交，此部分並無逾期。故依系爭契約第7條第2項
31 前段約定，被上訴人就上開逾期60萬元部分應加付按日1000

01 分之1計算之滯納金並於補交時一併繳清（見本院卷第25
02 頁），據此，被上訴人應給付之滯納金為172,800元（計算
03 式：60萬×288×1/1000=17萬2,800）。

04 4. 又被上訴人請求上訴人移轉系爭不動產所有權登記並交付，
05 依系爭契約第3條第2、3項約定，被上訴人負有給付第2、3
06 期買賣價金60萬元、20萬元之義務，另依該契約第7條第2項
07 前段約定被上訴人於補交60萬元時應一併給付上開滯納金17
08 萬2,800元。故系爭買賣所生上訴人應負之交付不動產及所
09 有權移轉登記義務，與被上訴人應負之給付上開80萬元價金
10 餘款及滯納金17萬2,800元，合計97萬2,800元，應為契約當
11 事人間之對待給付關係，上訴人主張被上訴人應給付買賣價
12 金餘款及逾期滯納金並為同時履行抗辯，為有理由。從而，
13 被上訴人請求上訴人應將系爭不動產所有移轉登記及交付之
14 同時，自應給付剩餘買賣價金及滯納金共97萬2,800元予上
15 訴人。

16 五、綜上所述，系爭契約並未合法解除而仍有效，從而，被上訴
17 人依系爭契約約定請求上訴人應將系爭不動產所有移轉登記
18 及交付予己，為有理由，應予准許。另上訴人以被上訴人未
19 給付買賣價金餘款及逾期滯納金共97萬2,800元為同時履行
20 抗辯，亦有理由。原審諭知被上訴人應為對待給付部分，僅
21 判命其給付上訴人80萬元，即有未洽。又原判決關於同時履
22 行之對待給付部分既有違誤，其本案給付部分因在性質上有
23 不可分割之關係，即不得單獨確定，對待給付部分上訴有理由
24 時即應將全部判決廢棄（最高法院97年度台上字第2478號
25 判決意旨參照），上訴意旨指摘原判決此部不當，求予廢棄
26 改判，即有理由，本案給付部分亦應併予廢棄，自應由本院
27 將原判決除駁回假執行聲請部分外全部廢棄，改判如主文第
28 2項所示。

29 六、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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

01 七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。
02 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
03 民事第一庭審判長法官 劉雪惠
04 法官 廖曉萍
05 法官 鍾志雄

06 以上正本係照原本作成。

07 本件不得上訴。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
09 書記官 蔣若芸

10 附表
11

編號	不動產地號/建號	應有部分	備註
1	臺東縣○○里鄉○○段○○○ ○○段○○○○○號建物	全部	門牌號碼為臺東 縣○○鄉○○路 00○○號0樓之13 房屋
2	○○段2399建號建物	100000分之 69	
3	○○段2400建號建物	100000分之 125	
4	○○段2401建號建物	100000分之 110	
5	○○段659之3地號土地	100000分之 105	