

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第248號

上訴人 廖花  
蘇文壽

兼上二人  
共同

訴訟代理人 廖文堅

被上訴人 蘇震中

訴訟代理人 蕭琪男律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於民國112年10月20日本院板橋簡易庭111年度板簡字第1120號第一審判決提起上訴，本院於民國114年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人本訴主張及反訴答辯：緣被上訴人前於民國102年10月11日向上訴人購買繼承自訴外人即被繼承人王亮、蘇大貢所遺如附表「契約所載地號」欄所示之土地應有部分（經重測後變更為「地號」欄所示之土地；下稱系爭土地），約定價款新臺幣（下同）10萬元，並簽訂系爭土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），被上訴人於當日即先交付上訴人簽約款及備證款5萬元。又系爭土地於系爭買賣契約簽訂時，雖屬被繼承人王亮、蘇大貢尚未分割之遺產，屬共同共有狀態，無法單獨移轉即處分各該上訴人之潛在應繼分權利，惟系爭土地於110年4月14日經鈞院以108年度家繼簡字第26號分割遺產事件判決確定為分別共有，經被上訴人持上開確定判決於110年11月12日完成分割登記在案，被上訴人復於110年11月9日寄發律師函，催告上訴人應依系爭買賣契約第4條第2項約定，於函到後7日內，應交付辦理應有部分移轉登記

01 所需之印鑑證明、身分證影本及資料等，詎上訴人於111年4  
02 月15日寄發存證信函表示，被上訴人自繼承登記日即107年  
03 11月1日起至今仍未給付尾款，被上訴人遂於111年4月18日  
04 寄發律師函表明，於上訴人依約交付被上訴人辦理移轉應有  
05 部分登記所需文件前，就尾款價金給付為同時履行抗辯。上  
06 訴人雖辯稱原審係採信證人徐錦娥所為之虛偽證述而為判決  
07 云云，惟證人徐錦娥所為證述是否與事實不符，仍需與卷內  
08 相關文件互相勾稽，自不得僅以其所為證述不利於上訴人即  
09 認為與事實不符。況印鑑證明自核發日起算有效期限為1  
10 年，縱令上訴人於簽約時已交付，然不論於「107年辦妥繼  
11 承登記」或「110分割遺產訴訟確定」時，該印鑑證明皆屬  
12 失效狀態，是上訴人依約仍負有提供印鑑證明之義務，此觀  
13 系爭買賣契約第4條第2項後段規定亦明。另上訴人雖辯稱系  
14 爭買賣契約因被上訴人遲延給付，已經其解除云云。然上訴  
15 人雖於107年間就系爭土地完成公同共有繼承登記，至多僅  
16 享有潛在之應繼分，根本無法移轉登記其就系爭土地之應有  
17 部分予被上訴人，且依法非經繼承登記，不得請求遺產分  
18 割。故系爭買賣契約所指繼承登記日實應解釋為遺產分割訴  
19 訟後登記之日(即110年11月12日收件樹資字第138060號)，  
20 否則，難以兼顧買賣雙方之權利義務。退步言，被上訴人業  
21 已行使同時履行抗辯，法律效果為溯及免除延遲責任，自不  
22 負遲延之責。故上訴人抗辯被上訴人遲延給付尾款而有違約  
23 情形，系爭買賣契約已經解除云云，亦非可採。爰依兩造間  
24 系爭買賣契約之法律關係，請求於被上訴人給付5萬元予上  
25 訴人之同時，上訴人應各將其所有如附表所示之地號之土地  
26 之應有部分移轉登記予被上訴人等語。

## 27 二、上訴人則以：

### 28 (一)本訴部分：

- 29 1.上訴人係於審閱系爭買賣契約第3條第1款、第4條第1項之文  
30 義，且兩造係於簽約時一手交錢，一手交付印鑑證明(過戶  
31 用途)、戶籍謄本及身分證影本等文件之行為，認知兩造係

01 於簽訂系爭買賣契約時要移轉所有權（過戶），亦即上訴人  
02 簽訂系爭買賣契約之本意為簽訂遺產不動產移轉所有權之處  
03 分行為契約（出售遺產之全部），以及系爭買賣契約第4條  
04 第2項係所有權（繼承）移轉登記時，補繳證件、用印行為  
05 之附隨義務，其相關手續（繼承間之訴訟）不一定會在所有  
06 權移轉登記時發生，且系爭買賣契約第3條第2款之文義即為  
07 繼承登記，因而解讀系爭買賣契約第4條與第3條第2款之尾  
08 款給付係為給付有先後現象（特殊型態）之雙務契約。因系  
09 爭買賣契約並未寫明辦理所有權移轉登記之應備文作究竟為  
10 何，而上訴人當時認知交付印鑑證明、戶籍謄本及身分證影  
11 本等文件已足可按手續完成所有權移轉登記。詎被上訴人代  
12 書於110年11月前來電要求上訴人再次交付印鑑證明等文  
13 件，上訴人立即表示被上訴人未於107年繼承登記前先給付  
14 尾款，待收到尾款及違約金後，會再次繳交印鑑證明等文  
15 件，因雙方爭執並無結果，經上訴人查詢後始知共同共有土  
16 地無法辦理過戶。

17 2. 又原審對於系爭買賣契約真意之判斷，係基於地政士即證人  
18 徐錦娥之證言，惟觀諸證人徐錦娥於原審所為之證述，多次  
19 否認簽約時收取印鑑證明等過戶之文件，與庭呈契約正本之  
20 簽收不符，對於印鑑證明之過戶用途做虛偽陳述為出賣真  
21 意，且縱使證人可能記憶有誤，但對有無收取戶籍謄本（及  
22 辦理共同共有繼承登記）之前後證詞竟有不同答案，證人對  
23 十年前案件明明不復記憶，卻因業務往來利益，故意對不同  
24 問題回答可能有利於被上訴人之證言，並偽稱於簽約時有和  
25 上訴人說明契約條文及當時尚無法辦理過戶，且依內政部訂  
26 頒之「登記原因標準用語」，登記原因代碼「繼承(68)」和  
27 「分割繼承(BH)」代表不同之意義，契約文字已寫明為繼承  
28 登記，但其證言無法對收取印鑑證明事實及契約條文矛盾做  
29 出解釋等情，顯見證人徐錦娥對於案情有重要關係之事項，  
30 明知不實或不記得，仍故意虛偽之陳述，已構成偽證之要  
31 件，堪認其證言並不可採。證被上訴人與證人徐錦娥顯然係

01 以訴訟詐欺之手段，使原審做成錯誤且不利於上訴人之判  
02 決，自應予以廢棄改判。又鈞院應適度開示心證，若鈞院對  
03 證人徐錦娥證言之心證不利於上訴人，則上訴人將告發偽  
04 證，並提出停止訴訟聲請，待刑事訴訟終結，再續行訴訟。

05 3.再者，上訴人本於信任司法體制、國家考試及格地政士及契  
06 約自由原則，審閱契約時，依契約文義簽約並履行，但原審  
07 將系爭買賣契約解釋為遺產不動產之應繼分權利買賣契約，  
08 已與系爭買賣契約第3條、第4條文義及相關事實有極大出  
09 入，其解釋之結果逸出契約中最大可能之文義，亦即上訴人  
10 本意係簽訂遺產不動產移轉所有權之處分行為契約（出售遺  
11 產之全部），故系爭買賣契約第3條第2款所約定之「繼承登  
12 記」亦非分割繼承登記甚明。原審竟採信證人徐錦娥之一部  
13 證言，併參照系爭買賣契約第4條約定，而認簽約時因系爭  
14 土地尚未辦理共同共有之繼承，需經由遺產分割訴訟後，才  
15 能移轉應有部分，顯見系爭土地買賣契約第3條第2款所約定  
16 之「繼承登記」應非「共同共有」之繼承登記，而係遺產分  
17 割後，就個別繼承人繼承之應有部分為分割登記等情，自無  
18 理由。況系爭買賣契約係給付有先後之雙務契約，已如前  
19 述，被上訴人既未於完成繼承登記後30日內給付尾款，被上  
20 訴人之同時履行抗辯亦無理由，經上訴人依書面催告後仍未  
21 給付，上訴人因而解除系爭買賣契約，被上訴人自不得再依  
22 照系爭買賣契約請求上訴人移轉所有權甚明等語置辯。

23 (二)反訴部分：

24 原審將系爭買賣契約將第3條第2款、第4條之約定，片面擴  
25 大解釋為兩造係買賣「上訴人於辦理繼承登記完成後，因遺  
26 產分割而取得之應有部分」，無視系爭買賣契約第3條第1  
27 款、第4條第1項之契約文義，及依約履行在簽約時交付印鑑  
28 證明（過戶用途）、戶籍謄本、身分證影本等文件之行為，  
29 表示契約真意係遺產不動產移轉所有權之處分行為契約（出  
30 售遺產之全部），係以不能之給付為契約標的，依民法第24  
31 6條第1項規定，自始無效。又縱認系爭買賣契約為遺產不動

01 產之應繼分權利買賣契約，惟對於應繼分權利買賣，學說多  
02 數見解仍採否定說，認為共同繼承之遺產，在分割之前為各  
03 繼承人公同共有，各繼承人對於遺產並無應有部分之存在，  
04 況基於公同共有之本質，在法無明文規定繼承人得讓與應繼  
05 分之前提下，應解釋為繼承人不得任意處分應繼分，其契約  
06 亦為無效，併參照被上訴人所擬系爭買賣契約應係由內政部  
07 成屋買賣契約書範本修改而來，而該範本之真意為土地及建  
08 物之所有權買賣，則修改內容亦未達改變其真意，故系爭買  
09 賣契約之真意應係出售遺產之全部，而非遺產不動產應繼分  
10 權利買賣甚明。況縱認系爭買賣契約確為遺產不動產之應繼  
11 分權利買賣契約，且有效成立，惟承前所述，上訴人亦已解  
12 除系爭買賣契約，被上訴人亦不得請求上訴人移轉所有權。  
13 爰提起反訴，先位請求確認系爭買賣契約無效，上訴人應退  
14 還被上訴人簽約款及備證款5萬元；備位請求確認上訴人解  
15 除系爭買賣契約，上訴人沒收被上訴人已付價款1萬5,000元  
16 充作違約金，簽約款及備證款3萬5,000元退還被上訴人。

17 （上訴人於本院變更於第一審所主張先、備位請求之次序，  
18 因請求基礎事實仍屬同一，自應准許。）

19 三、原審為上訴人本訴及反訴全部敗訴之判決，上訴人不服，提  
20 起上訴，上訴聲明：(一)本訴部分：1.原判決廢棄。2.上開廢  
21 棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。(二)反訴部分：1.先位  
22 聲明：(1)確認系爭買賣契約無效。(2)上訴人應退還被上訴人  
23 簽約款及備證款5萬元。2.備位聲明：(1)確認上訴人解除系  
24 爭買賣契約。(2)上訴人沒收被上訴人已付價款1萬5,000元充  
25 作違約金，簽約款及備證款3萬5,000元退還被上訴人。被上  
26 訴人則答辯聲明：本訴及反訴之上訴均駁回。

27 四、被上訴人主張兩造前於102年10月11日簽訂系爭買賣契約，  
28 約定被上訴人以10萬元向上訴人買受渠等繼承自訴外人即被  
29 繼承人王亮、蘇大貢所遺如附表「契約所載地號」欄所示之  
30 系爭土地應有部分（經重測後變更為「地號」欄所示之土  
31 地），被上訴人於當日即先交付上訴人簽約款及備證款5萬

01 元。嗣系爭土地於110年4月14日經本院家事庭以108年家繼  
02 簡字第26號分割遺產事件判決為分別共有確定，已於110年1  
03 1月12日完成分割繼承登記，爰依系爭買賣契約，請求上訴  
04 人應於其給付尾款5萬元之同時，各將渠等所有如附表所示  
05 之土地應有部分移轉登記予被上訴人等語，為上訴人所否  
06 認，並以系爭買賣契約自始無效或因遲延給付價金經其合法  
07 解除，反訴先位請求確認系爭買賣契約無效，上訴人應退還  
08 被上訴人簽約款及備證款5萬元；備位請求確認上訴人解除  
09 系爭買賣契約，上訴人沒收被上訴人已付價款1萬5,000元充  
10 作違約金，簽約款及備證款3萬5,000元退還被上訴人，亦為  
11 被上訴人所否認。兩造並分別以上開情詞置辯，是本件之爭  
12 點為：(一)系爭買賣契約是否以不能之給付為標的？(二)上訴人  
13 抗辯被上訴人遲延給付尾款，已合法解除契約，是否有據？  
14 被上訴人所為同時履行抗辯，是否可採？(三)被上訴人依據系  
15 爭買賣契約，請求於其給付尾款之同時，上訴人應各將其所  
16 有如附表所示之地號之土地之應有部分移轉登記予被上訴  
17 人，有無理由？茲析述如下：

18 (一)系爭買賣契約是否以不能之給付為標的？

19 1.按解釋意思表示，固須探求當事人之真意，不得拘泥於所用  
20 之辭句，但所用之辭句業已表示當事人真意，無須別事探求  
21 者，即不得反捨所用之辭句而更為曲解（最高法院86年度台  
22 上字第3042號判決參照）。次按繼承人有數人時，在分割遺  
23 產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，而各共同共有人  
24 之權利，及於共同共有物之全部，各共同共有人對於共同共  
25 有物固無應有部分可言，此觀民法第1151條及第827條第3項  
26 之規定即明。惟繼承人繼承遺產之權利，依法律規定各繼承  
27 人均有一定繼承之比例，係屬可得確定，此與買賣共同共有  
28 物之特定部分情形有異，並非以民法第246條第1項規定以  
29 不能之給付為契約標的者，此項繼承遺產權利之出售，並非  
30 無效（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案  
31 第11號結論意旨同此見解）。又按各繼承人在分割遺產前，

01 對於遺產並無應有部分，必待分割遺產，解消共同共有關  
02 係，辦理分別共有登記後，始得處分其繼承之應有部分，為  
03 所有權移轉登記，故繼承人間就繼承遺產共同共有權利之買  
04 賣，仍須待遺產分割後，始得請求就其應有部分辦理移轉登  
05 記（最高法院99年度台上字第1586號民事判決意旨同此見  
06 解）。

07 2.查系爭買賣契約第1條買賣標的約定：「標示及權利範圍：  
08 已登記者應以登記簿登載之面積為準(本買賣標的所有權人  
09 為：王亮、蘇大貢之遺產)」。且在契約內所載地號如附表  
10 編號1至21所示土地之權利範圍均記載為「0.5」、持分比例  
11 均記載為「8/1020」；編號22所示土地之權利範圍記載為  
12 「全部」、持分比例記載為「8/510」；編號23所示土地之  
13 權利範圍記載為「15/270」、持分比例記載為「15/810  
14 0」，有系爭買賣契約在卷可稽。再參以上訴人均為王亮、  
15 蘇大貢之繼承人之一陳樣之再轉繼承人即陳樣次男蘇金水之  
16 繼承人，而依被上訴人與陳樣其餘繼承人林瓊枝、林嘉弘、  
17 蘇金田、蘇金畑簽立之承諾書所載附表，亦均載明如本件附  
18 表編號1至21所示土地權利範圍均為「1/2」、陳樣持分均為  
19 「8/204」、陳樣子女個別持分均為「8/1020」；編號22所  
20 示土地之權利範圍為「全部」、陳樣持分為「8/102」、陳  
21 樣子女個別持分為「8/510」；編號23所示土地之權利範圍  
22 為「15/270」、陳樣持分為「15/1620」、陳樣子女個別持  
23 分為「15/8100」，有上開承諾書附表附卷可稽。且衡諸被  
24 上訴人亦為王亮、蘇大貢之繼承人之一，此觀本院108年度  
25 家繼簡字第26號民事判決亦明，其何需同時買受自己繼承之  
26 部分。堪認系爭買賣契約之買賣標的，實為上訴人依繼承應  
27 繼分比例之應有部分，且揆諸前揭說明，被上訴人得請求上  
28 訴人辦理分別共有繼承登記後，再辦理所有權移轉登記，足  
29 見並非係民法第246條第1項規定以不能之給付為契約標的。  
30 又系爭買賣契約之標的物及價金既均已明確，故系爭買賣契  
31 約應認已成立、生效。是上訴人抗辯：系爭買賣契約之買賣

01 標的為系爭土地即遺產之全部，縱認係應繼分亦因共同共有  
02 不得任意處分，而認系爭契約無效云云，委無足採。準此，  
03 上訴人反訴先位請求確認系爭買賣契約無效，上訴人應退還  
04 被上訴人簽約款及備證款5萬元，洵屬無據。

05 (二)上訴人抗辯被上訴人遲延給付尾款，已合法解除契約，是否  
06 有據？被上訴人所為同時履行抗辯，是否可採？

07 1.按契約乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自  
08 治及契約自由原則，不僅為當事人之行為規範，亦係法院於  
09 訴訟之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，  
10 法院應為闡明性之解釋，即以契約文義為基準，通觀契約全  
11 文，斟酌立約當時之情形其他一切證據資料，並考量契約之  
12 目的及經濟價值，參酌交易習慣與衡量誠信原則，以探求當  
13 事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據  
14 (最高法院111年度台上字第2083號判決參照)。

15 2.查系爭買賣契約第3條約定：「買方應支付之各期價款，雙  
16 方同意依下列約定，於新北市○○區○○街0000號，交付賣  
17 方。一、簽約款及備證款：新臺幣伍萬元整，雙方交付印鑑  
18 證明，戶籍謄本各貳份及備齊所有權移轉登記應備文件，買  
19 方同時支付現金，並簽訂契約。二、尾款：新臺幣伍萬元  
20 整，完成繼承登記後，30日內支付。賣方收取此項價款時，  
21 應開立收訖價款之證明交買方收執。」等情，有系爭買賣契  
22 約附卷可參。又系爭土地有關王亮、蘇大貢遺產部分，於10  
23 7年11月1日登記為包括上訴人在內之全體繼承人共同共有，  
24 嗣於110年4月14日經本院家事庭以108年家繼簡字第26號分  
25 割遺產事件判決為分別共有確定，於110年11月12日以該確  
26 定判決完成分割繼承登記，已登記為上訴人分別共有，有土  
27 地登記謄本在卷可稽。而系爭買賣契約第3條第2項約定所稱  
28 「繼承登記」究竟為「共同共有」之繼承登記或「分別共  
29 有」之繼承登記部分，兩造固有爭執，惟按合法繼承人為二  
30 人以上，其中部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請  
31 繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就

01 被繼承人之土地，申請為共同共有之登記，其經繼承人全體  
02 同意者，得申請為分別共有之登記，分別為土地法第73條第  
03 1項及土地登記規則第120條第1項所明定。又在共同共有遺  
04 產分割自由之原則下，民法第1164條規定，繼承人得隨時請  
05 求分割遺產，該條所稱之「得隨時請求分割」，依同法第82  
06 9條及第830條第1項規定觀之，自應解為包含請求終止共同  
07 共有關係在內，俾繼承人之共同共有關係歸於消滅而成為分  
08 別共有，亦即經由全體繼承人間之訴訟，使共同共有關係分  
09 割成為分別共有，俾繼承人得處分其繼承之應有部分，為所  
10 有權移轉登記。則被上訴人向上訴人買受系爭土地應有部分  
11 之目的，既係取得應有部分所有權，僅登記為共同共有，仍  
12 不能為所有權移轉登記，對被上訴人而言並無實益，則被上  
13 訴人應無與上訴人特別約定以繼承登記完成後30日內支付尾  
14 款之必要，揆諸前揭說明，足見系爭買賣契約第3條第2項所  
15 約定之「繼承登記」，應非全體繼承人共同共有系爭土地之  
16 繼承登記，而係遺產分割後，就個別繼承人繼承之應有部分  
17 為分割登記。再證人即參與系爭買賣契約締約之地政士徐錦  
18 娥於原審審理時證述：系爭買賣契約是我擔任地政士，兩造  
19 買賣過程中所簽立的，我都會跟雙方敘述條文內容，再請雙  
20 方簽名，這一件簽約時不能辦理移轉登記，因為如附表所示  
21 土地尚未辦理共同共有的繼承，共同共有只能全體繼承人同  
22 意後才能移轉，共同共有人之間也不能互相移轉、也不能移  
23 轉給其他人，我會念一遍系爭土地買賣契約第3條約定內容  
24 給當事人聽，會提到這是共同共有繼承，大家的應繼分是潛  
25 在的應有部分，所以沒辦法去辦過戶，也沒有辦法確定很明  
26 確的持分，必須等到應有部分確定後，才有辦法辦過戶，但  
27 當事人是否聽懂我就不清楚，另外系爭土地買賣契約第4條  
28 也有講到「（含繼承間之訴訟）」。因辦理共同共有繼承的  
29 時間很冗長，以流程而言一定是先辦理共同共有繼承，我沒  
30 有辦法預先知道後續會發生的事實，但第3條第2項繼承登記  
31 是指應有部分確定的繼承登記等語。從而，本院通觀系爭買

01 賣契約全文，斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，於  
02 文義上及理論上推求，認有關係爭買賣契約第3條第2項所指  
03 繼承登記完成後30日之期間，自應從110年11月12日分割繼  
04 承登記成為分別共有後起算。

05 3.至上訴人雖以前揭情詞主張證人徐錦娥證述不實，其證言並  
06 不可採，並主張依民事訴訟法第199條之1第1項規定，請求  
07 本院闡明並開示對證人徐錦娥證詞之心證，若鈞院對證人徐  
08 錦娥證言之心證不利於上訴人，則上訴人將告發偽證，並提  
09 出停止訴訟聲請云云。然按民事訴訟法第199條規定審判長  
10 之闡明義務或闡明權之行使，應限於辯論主義範疇，以當事  
11 人之聲明或陳述有不明瞭或不完足者為限，審判長並無闡明  
12 令當事人提出新訴訟資料之義務。又審判長依民事訴訟法第  
13 199條之1規定行使闡明權，仍應以原告陳述之事實及其聲明  
14 為基礎(最高法院111年度台上字第1769號、111年度台抗字  
15 第735號民事裁定意旨參照)。又兩造已就卷內之證據(含證  
16 人徐錦娥之證言)為辯論，兩造亦無聲明或陳述有不明瞭或  
17 不完足，而應由審判長為必要處置之情形，又法院就兩造舉  
18 證所為之證據取捨所形成之心證理由，核屬法院職權之行  
19 使，均不在民事訴訟法第199條、第199條之1所規定之闡明  
20 範圍，是上訴人主張本院於審理中應闡明並開示對證人徐錦  
21 娥證言之心證云云，洵非有據。且按證人供述證言，係由證  
22 人陳述其親身經歷之事實。然證人受限於個別記憶、言語表  
23 達能力、語言表述與實際狀況間差異等情況，而待詳細斟酌  
24 取捨。且證人係於體驗事實一段期間後，始因案發而於訴訟  
25 中為陳述，難免有主要事實以外細節之出入，或前後稍有參  
26 差、矛盾之情事，自應由事實審法院本於經驗、論理法則，  
27 綜合一切情形後定其取捨，尚不得僅因證人之陳述前後稍有  
28 出入、參差、矛盾，即予全盤否定其證言之證據能力。再參  
29 以內政部訂頒之「登記原因標準用語」，係指地政機關辦理  
30 土地登記時應以標準用語記載登記原因，以杜絕將來認定上  
31 之爭議，而當事人間在私契上所使用之用語，尚不受上開

01 「登記原因標準用語」之拘束，如有疑義，仍應依解釋契約  
02 原則，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權  
03 利義務之依據。況證人徐錦娥與兩造均素無仇怨嫌隙，縱係  
04 由被上訴人委任辦理土地登記事宜，然其既經具結擔保其證  
05 言之真實性，以其為專業地政士，客戶非僅限於被上訴人，  
06 當無甘冒偽證罪嫌而為虛偽陳述，致失其身為專業地政士憑  
07 信性之理，是證人徐錦娥在原審所為之證言，其間雖稍有出  
08 入、參差、矛盾，揆諸前揭說明，尚難逕認其對於所知實情  
09 有故作虛偽陳述之情事。再民事法院就兩造所爭執之事實，  
10 本得依職權獨立認定，不受刑事訴訟所調查之證據及所認定  
11 事實之影響，倘就所調查之結果，已足形成心證，無論上訴  
12 人有無向檢察機關為偽證之告發，均並無依民事訴訟法第18  
13 3條規定停止訴訟程序之必要。是以，上訴人抗辯系爭買賣  
14 契約第3條第2項所約定之「繼承登記」應係107年11月1日所  
15 為共同共有繼承登記云云，顯與系爭買賣契約為買賣繼承人  
16 之應有部分有悖，自非可採。

17 4.再查依系爭契約第3條第2項約定，被上訴人至遲應於完成繼  
18 承登記後30日內支付尾款5萬元予上訴人，而該約定所指繼  
19 承登記應係分別共有繼承登記，業經本院認定如上，又被上  
20 訴人已於110年11月12日完成分別共有繼承登記，惟迄今仍  
21 尚未給付尾款予上訴人等情，為兩造所不爭，是被上訴人確  
22 有未依系爭買賣契約之約定期限給付買賣價金之情形，惟並  
23 非係上訴人所指自107年11月1日起算。復按給付有確定期限  
24 者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；契約當事人之一  
25 方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於  
26 期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第1項及第25  
27 4條第1項明文規定。次按因契約互負債務者，於他方當事人  
28 未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前  
29 段定有明文。又按所謂同時履行之抗辯，乃因成立或履行上  
30 有牽連關係之雙務契約而生，倘雙方之債務，本於同一雙務  
31 契約而發生，且其一方之給付與他方之給付，立於互為對待

01 給付之關係者，即可主張同時履行抗辯（最高法院110年度  
02 台上字第2428號判決意旨參照）。再按債務人享有同時履行  
03 抗辯者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問  
04 題，必須行使以後始能免責。故雙務契約當事人所負債務均  
05 屆清償期，一方當事人未依債務本旨提出自己之給付，係就  
06 自己所負債務應否負給付遲延責任，尚非不得催告他方履行  
07 所負之債務，他方在未行使同時履行抗辯權以前，仍應負遲  
08 延責任（最高法院111年台上字第2605號判決要旨參照）。  
09 又債務人享有同時履行抗辯權者，於未行使其抗辯權前，固  
10 可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲  
11 延責任即溯及免除（最高法院110年台上字第2411號判決要  
12 旨參照）。查系爭買賣契約第4條約定：「雙方應於備證款  
13 付款同時將所有權移轉登記所需檢附之文件書類備齊，並加  
14 蓋印鑑章交予受託地政士負責辦理。本件所有權(繼承)移轉  
15 登記及相關手續(含繼承間之訴訟)，倘須任何一方補繳證  
16 件、用印或為其他必要之行為者，應無條件於7日前通知，7  
17 日內買賣雙方配合照辦，不得刁難、推諉或要求任何補  
18 貼。」，另依第3條第1項之約定及地政士徐錦娥於102年10  
19 月11日簽收紀錄，固堪認上訴人已於簽約同時交付印鑑證明  
20 6份等物（見原審卷二第93頁），惟按依土地登記規則第41條  
21 第10款規定：「申請登記時，有下列情形之一者，當事人得  
22 免親自到場：檢附登記原因發生日期前1年以後核發之當  
23 事人印鑑證明」，又上訴人並不爭執其交付之印鑑證明為10  
24 2年9月24日核發（見原審卷一第531至535頁），而系爭土地  
25 應有部分至110年11月12日始完成分別共有繼承登記，自己  
26 逾地政機關有關印鑑證明有效效期之認定，則被上訴人依系  
27 爭買賣契約第4條約定，以110年11月9日以金律字第1101109  
28 01-1號律師函催告上訴人交付辦理移轉所有權所需文件後，  
29 自屬有據。又上訴人於收受上開律師函後，雖先後於110年1  
30 1月15日及111年4月15日以中和郵局1055號、新北市政府郵  
31 局253號存證信函送達被上訴人催告給付尾款，惟被上訴人

01 隨即於111年4月18日以金律字第000000000號律師函表示上  
02 訴人應交付辦理所有權移轉登記所需文件而為同時履行抗辯  
03 等情，有上開律師函、存證信函在卷可參（見原審卷第335  
04 至345頁）。其後上訴人在原審始以111年10月17日答辯二狀  
05 為解除契約之意思表示，並於111年10月18日送達被上訴人  
06 （見原審卷一第403頁）。而依系爭買賣契約第3條第2項、第4  
07 條既約定被上訴人應於繼承登記（即分割繼承登記為分別共  
08 有）完成後30日交付尾款5萬元予上訴人，而上訴人須於受被  
09 上訴人通知後7日內配合提出所有權（繼承）移轉登記及相關  
10 手續（含繼承間訴訟）所需證件，是上訴人所負系爭土地所  
11 有權應有部分移轉登記之義務，與被上訴人所負給付剩餘買  
12 賣價金即尾款之義務，二者處於互為對待給付之狀態，上訴  
13 人抗辯被上訴人有先為給付義務云云，尚非可採。是被上訴  
14 人既於上訴人於111年10月18日解除契約意思表示到達前，  
15 即於111年4月18日以律師函向上訴人行使同時履行抗辯權，  
16 揆諸前揭說明，被上訴人上開未依約給付尾款之遲延給付責  
17 任，已溯及免除，自難再究責被上訴人應負遲延給付買賣價  
18 金尾款之違約責任。從而，上訴人以被上訴人未依約定給付  
19 買賣價金尾款而解除系爭買賣契約，尚難認屬合法有據。準  
20 此，上訴人反訴備位請求確認上訴人解除系爭買賣契約，上  
21 訴人沒收被上訴人已付價款1萬5,000元充作違約金，簽約款  
22 及備證款3萬5,000元退還被上訴人，亦均為無理由。

23 (三)被上訴人依據系爭買賣契約，請求於其給付尾款之同時，上  
24 訴人應各將其所有如附表所示之地號之土地之應有部分移轉  
25 登記予被上訴人，有無理由？

26 查兩造間就上訴人對系爭土地所有權應有部分既已成立買賣  
27 契約，且上訴人所有系爭土地所有權應有部分已完成分別共  
28 有之登記，則被上訴人自得依據系爭買賣契約請求上訴人履  
29 行給付義務即將系爭土地所有權應有部分移轉登記予被上訴  
30 人。又依民法第345條第1項關於買賣之定義，被上訴人負有  
31 給付該買賣價金之義務，上訴人則負移轉系爭土地所有權應

01 有部分予被上訴人之義務，兩造之上開給付義務係立於互為  
02 對待給付之關係，業如前述。又被上訴人前以律師函催告上  
03 訴人交付辦理移轉所有權登記所需文件後，經上訴人以存證  
04 信函催告被上訴人給付尾款，業如前述，堪認上訴人已就被  
05 上訴人依系爭買賣契約應給付之買賣價金尾款5萬元為同時  
06 履行抗辯。又被上訴人請求上訴人應各將如附表所示地號之  
07 土地所有權應有部分移轉登記予被上訴人，上訴人既已行使  
08 同時履行抗辯權，自應命被上訴人為對待給付之判決。從  
09 而，被上訴人本訴請求於其給付5萬元予上訴人之同時，上  
10 訴人應各將其所有如附表所示之地號之土地之應有部分移轉  
11 登記予被上訴人，應屬有據。

12 六、綜上所述，被上訴人依據系爭買賣契約之約定，請求於其給  
13 付5萬元予上訴人之同時，上訴人應各將其所有如附表所示  
14 之地號之土地之應有部分移轉登記予被上訴人，自屬正當，  
15 應予准許。另上訴人反訴先位請求確認系爭買賣契約無效，  
16 上訴人應退還被上訴人簽約款及備證款5萬元；備位請求確  
17 認上訴人解除系爭買賣契約，上訴人沒收被上訴人已付價款  
18 1萬5,000元充作違約金，簽約款及備證款3萬5,000元退還被  
19 上訴人，均為無理由，不應准許。從而，原審就本訴部分命  
20 上訴人於被上訴人給付5萬元之同時，應各將其所有如附表  
21 所示之地號之土地之應有部分移轉登記予被上訴人；就反訴  
22 部分駁回上訴人之訴，經核均無不合。上訴論旨指摘原判決  
23 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

24 六、本件事證已臻明確，上訴人雖主張為免證人構成偽證罪嫌，  
25 聲請再次傳喚證人徐錦娥到庭作證，暨為免影響系爭買賣契  
26 約真意之判斷，聲請傳喚被上訴人及調取本院103年度家簡  
27 字第19號全卷、102年度訴字第616號全卷云云，於本院前揭  
28 判斷不生影響，無調查之必要。又兩造其餘之主張、攻擊或  
29 防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響  
30 本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

31 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第

01 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。  
 02 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日  
 03 民事第三庭 審判長法官 賴彥魁  
 04 法官 徐玉玲  
 05 法官 王士珮

06 以上正本證明與原本無異。  
 07 本判決不得上訴。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日  
 09 書記官 李依芳

10 附表

編 號	民國102年10月11日契 約 所 載 地 號 (以下均為新北市)	重 測 後 地 號 (以下均為新北市)	重測後面積 (平方公尺)	應 移 轉 所 有 權 之 人 (即上訴人)	左列上訴人各自所有之應有部分	備註
1	三峽區礁溪段107號	三峽區永安段163號	18.51	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
2	三峽區礁溪段107-1號	三峽區永安段164號	12.45	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
3	三峽區礁溪段107-2號	三峽區永安段168號	287.4	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
4	三峽區礁溪段107-4號	三峽區永安段167號	18.96	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
5	三峽區礁溪段107-5號	三峽區永安段147號	317.43	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
6	三峽區礁溪段107-6號	三峽區永安段162號	5.87	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
7	三峽區礁溪段107-7號	三峽區永安段161號	10.7	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
8	三峽區礁溪段107-8號	三峽區長泰段53號	10.08	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
9	三峽區礁溪段107-10號	三峽區長泰段76號 三峽區永安段165號	96.39 58.05	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	參新北市樹林地政事 務所112年2月4日新 北樹地測字第112601 1535號函
10	三峽區礁溪段107-11號	三峽區永安段166號	7.67	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
11	三峽區礁溪段108號	三峽區永安段158號	25.95	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
12	三峽區礁溪段108-1號	三峽區長泰段1028號	770.9	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
13	三峽區礁溪段108-2號	三峽區永安段160號	16.42	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
14	三峽區礁溪段108-3號	三峽區長泰段54號	146.66	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
15	三峽區礁溪段108-4號	三峽區永安段159號	7.1	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
16	三峽區礁溪段108-5號	三峽區長泰段77號	0.77	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
17	三峽區礁溪段108-6號	三峽區長泰段71號	78.74	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
18	三峽區礁溪段108-7號	三峽區長泰段69號	16.88	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
19	三峽區礁溪段108-8號	三峽區長泰段52號	74.74	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
20	三峽區礁溪段111號	三峽區長泰段55號	346.29	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
21	三峽區礁溪段111-1號	三峽區長泰段56號	689.19	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/1530、4/1530、4/1530	
22	三峽區橫溪段溪南小段 138-2號	三峽區溪南段1470號	844.66	廖花、蘇文壽、廖文堅	4/765、4/765、4/765	
23	三峽區橫溪段溪南小段 137號	三峽區溪南段1464號	2692.1	廖花、蘇文壽、廖文堅	1/1620、1/1620、1/1620	