臺灣澎湖地方法院民事判決

113年度訴字第15號

原告 吳明庭
被告 基里建設企業行

法定代理人 夏文助
訴訟代理人 陳誌崑
陳樹村律師
梁九允律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國113年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、本院112年度司執字第5756號清償債務強制執行事件之強制執行程序，應予撤銷。
- 二、被告不得持本院111年度司促字第1015號支付命令及確定證明書對原告聲請強制執行。
- 三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：被告執本院111年度司促字第1015號支付命令及確定證明書（下稱系爭支付命令）向本院聲請強制執行，並經本院以112年度司執字第5756號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。而系爭支付命令之請求原因為兩造間就民國108年12月12日所簽訂預售屋暨住宅委託新建工程合約書（內容為被告在澎湖縣○○市○○段000地號土地上興建編號A8之房屋，該房屋下稱系爭房屋，此合約下稱系爭合約）之房屋買賣價金新臺幣（下同）454萬8,000元。然該房屋價金係以向金融機構辦理貸款核撥後始支付為條件（原告並已配合簽署貸款委託書供被告據以辦理），亦即應以房屋所有權已移轉給原告並設定抵押權給金融機構、金融機構進而撥付貸款為支付條件，但今被告發包之第三人瑞恩營造有限公司至今遲未完工，且有外牆結構僅完成約9

01 5%、地磚全未鋪設、樓梯尚未施作完成、衛浴尚未鋪設地
02 磚及設備尚未安裝等，故尚未取得使用執照，更無法交屋，
03 足見系爭房屋尚未完工，無從辦理所有權移轉登記給原告。
04 是於系爭房屋所有權移轉與原告前，原告得依民法第264條
05 之同時履行抗辯權，拒絕給付房屋買賣價金。則系爭支付命
06 令僅具有執行力，故原告得以前述系爭支付命令成立前之消
07 滅或妨礙債權人請求事由，依強制執行法第14條第2項之規
08 定提起本件債務人異議之訴，以撤銷系爭執行事件及請求被
09 告不得執系爭支付命令對原告聲請強制執行等語。並聲明：
10 如本判決主文第1、2項所示。

11 二、被告則以：依建築法第70條第1項之規定，系爭房屋需經原
12 告同意始得申請使用執照，且依系爭合約之內容，原告有配
13 合申請使用執照之協力義務，然依系爭房屋之工程現況，已
14 完成整體結構搭建（含各層樓之頂板），原告即應依系爭合
15 約給付價金。而被告已多次發函請原告挑選地磚卻未其所
16 拒、其他設備也是要待使用執照過後始得為之，故工程延宕
17 之事均係可歸責於原告。系爭房屋之工程進度早已達可申請
18 使用執照之階段，原告無正當理由拒絕偕同配合辦理申請使
19 用執照，而無法後續申請貸款等事宜，自係藉此一不正當行
20 為阻止清償期屆至之事實發生，應類推民法第101條第1項規
21 定，是為清償期已屆至，原告自有給付義務。況被告已就系
22 爭房屋之交付已依債之本旨提出給付而無瑕疵，原告自應舉
23 證證實系爭房屋有瑕疵而達到滅失或減少物之價值、效用之
24 程度，從而，原告自無同時履行抗辯權可行使。退步言之，
25 系爭房屋縱有瑕疵，亦僅為部分輕微之瑕疵，尚不得依此拒
26 絕全部之價金，原告亦應提出相當事證說明瑕疵減損之價值
27 為何，並給付剩餘之價金等語。並聲明：原告之訴駁回。

28 三、得心證之理由：

29 (一)被告於112年9月13日持系爭支付命令向本院民事執行處對原
30 告聲請強制執行，經本院以系爭執行事件受理等情，業據原
31 告提出系爭支付命令、民事聲請強制執行狀、本院執行處函

01 文等件為證（本院卷第25至36頁），並經本院調閱系爭執行
02 事件卷宗核閱無訛，此部分之事實，應堪認定。又兩造於10
03 8年12月12日簽訂土地預定買賣契約書及系爭合約，由訴外
04 人吳進益將澎湖縣○○市○○段000地號土地透過分割及移
05 轉等方式以303萬2,000元分期付款之方式賣給原告，再由被
06 告在該土地上興建總價為454萬8,000元之系爭房屋，而系爭
07 合約之房屋分期付款明細表各期別後均載有「（貸款）」之
08 語，且原告另有簽署貸款委託書及代刻印章委託書等情，有
09 各該契約書在卷可參（見本院卷第37至64頁）。

10 (二)就系爭合約之定性，原告雖於起訴狀內多次表明「房屋買賣
11 價金」、「預售屋買賣」等語，又於不同言詞辯論期日分別
12 表示「我委託被告蓋的，應該是承攬」、「應為買賣，限於
13 農變建法規，所以簽成委託興建承攬契約。以起訴狀寫的買
14 賣契約為準，因為被告當初推建案時也有登廣告。」等語
15 （見本院卷第251、381頁），其主張雖有反覆，然系爭合約
16 之定性經本院於言詞辯論中亦經本院行使闡明權後，命兩造
17 充分辯論（見本院卷第251、381、382頁），則系爭合約為
18 何乃契約之法律上評價，屬於法律問題，依「法官知法」或
19 「法律屬於法院專門」之原則，法院應依職權加以判斷，俾
20 適用最正確之法律，不受當事人所陳述法律意見之拘束，先
21 予敘明。查系爭房屋為「依澎湖縣非都市土地一般農業區農
22 牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查作業要點」
23 （下稱農變建要點）所興建，此觀系爭房屋之建造執照下方
24 備註欄第1點即知（見本院卷第233頁）。而依農變建要點之
25 規範目的，係在規範自有農牧用地或養殖用地申請變更編定
26 作為興建住宅使用，則依農變建要點之規範目的觀之，應為
27 土地所有權人為在自有農地上興建住宅而將農地變更為建
28 地，以符合建築法規。參以系爭合約有住宅委託新建工程合
29 約書之字樣，合約內容亦有合約工程內容、施工標準、變更
30 工程、保固工程等條款（見本院卷第52至54頁），是在法律
31 評價上，系爭合約應解為承攬契約，不受當事人所陳述法律

01 意見之拘束。

02 (三)而依民法第490條第1項規定：「稱承攬者，謂當事人約定，
03 一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之
04 契約。」及同法第505條規定：「報酬應於工作交付時給付
05 之，無須交付者，應於工作完成時給付之。工作係分部交
06 付，而報酬係就各部分定之者，應於每部分交付時，給付該
07 部分之報酬。」明定承攬採報酬後付原則，足見除當事人間
08 另有特約外，定作人僅對於承攬人完成之工作，負有給付報
09 酬之義務。系爭合約既為承攬，第2條亦明定合約工程內容
10 為：「本工程為地上二樓、鋼筋混凝土構造之建築物，其建
11 築材料、內外裝修及設備詳載本約附件（建材及設備說
12 明）」、附件4為建材設備表（安宅段）則包含：結構、樓
13 梯、牆面、平頂、防水、門窗、衛浴設備、電器設備、供水
14 設備及弱電設備等項目（見本院卷第52、62、63頁），且兩
15 造復無特約，則本件自應審究被告是否有完成前述系爭合約
16 所約定之項目。

17 (四)原告主張系爭房屋遲未完工，且有外牆結構僅完成約95%、
18 地磚全未鋪設、樓梯尚未施作完成、衛浴尚未鋪設地磚及設
19 備尚未安裝等情，業經提出112年11月25日拍攝之系爭房屋
20 現況照片8張為證，該等照片顯示系爭房屋周圍（包含鄰近
21 同批被告建設之房屋亦同）尚搭載鷹架尚未移除，室內地板
22 及樓梯均尚未鋪設地磚、部分門框窗戶並未裝設、衛浴設備
23 全未裝設等情，復經本院於113年8月20日至現場履勘後，仍
24 有室內地板及樓梯均尚未鋪設地磚、部分門窗並未裝設、衛
25 浴設備全未裝設等情形，此有現場照片在卷可參（見本院卷
26 第279至309頁），可見被告後續已停工，自未就系爭房屋按
27 系爭合約之內容完成，顯見被告尚未完成工作。

28 (五)此外，被告向本院聲請並核發支付命令之時間係甚早於111
29 年9月28日，此觀系爭支付命令之核發時間自明（見本院卷
30 第25頁）。被告嗣後執系爭支付命令於112年9月13日向本院
31 聲請強制執行後，於本院執行處安排112年11月23日至現場

01 指界之時，系爭房屋周圍（包含鄰近同批被告建設之房屋亦
02 同）尚有搭載未移除之鷹架，部分門框窗戶並未裝設，該批
03 建案之交通用地及其他房屋周圍亦堆放施工器材及設備等，
04 此觀被告於112年11月28日民事強制執行陳報狀檢附112年11
05 月23日指界之照片即知，被告甚至於該陳報狀中自陳：「澎
06 湖縣○○市○○段00000地號土地上方為興建中建物，西側
07 臨建物，東側及北側臨圍牆」等語明確，此經本院調取系爭
08 執行事件卷宗核閱無誤，益見系爭房屋於被告對原告聲請強
09 制執行時，根本尚未完成！被告甚早於111年9月間即向原告
10 聲請核發支付命令，顯有可議。

11 (六)甚至被告於上開土地興建同批建案之其他7戶房屋，居然是
12 在於112年12月13日原告提起本件訴訟後之113年5月16日，
13 始向澎湖縣政府提送使用執照申請，最終於113年10月14日
14 才核發使用執照，且竣工日期為113年3月18日，此有澎湖縣
15 政府113年9月16日府建管字第1130060460號函及同批其他7
16 戶房屋之使用執照在卷可佐（見本院卷第349、385至397
17 頁）。可見同批建案之其他7戶縱使沒有如本件之兩造間就
18 系爭房屋有瑕疵之爭議情形而衍生延宕或其他糾紛之問題，
19 也是於113年3月間才完成，何以被告能過度提早於111年9月
20 間即向原告請求系爭房屋之完成款項，被告均未能合理說
21 明，顯有疑問。

22 (七)至於被告辯稱原告拒不挑選磁磚、工程延宕係可歸責於原
23 告，原告無正當理由拒絕偕同配合辦理申請使用執照，係不
24 正當行為阻止清償期屆至云云，然按系爭合約之附件4建材
25 設備表，就磁磚部分僅有約定尺寸及是否止滑，原告是否挑
26 選或放棄挑選，均無礙被告應依約負擔鋪設合規地磚及壁磚
27 之義務。此外，系爭合約約定之承攬內容是完成系爭房屋，
28 且系爭房屋內應含有系爭房屋附件4所示之內容始可認有完
29 成工作，被告既未依約完成系爭房屋應有之建材設備如磁
30 磚、衛浴、門框等之鋪設及安裝，自屬未完成工作，與是否
31 申請使用執照無關。從而，被告此部分答辯不具重要性。

01 (八)未按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立
02 前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，
03 債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行
04 法第14條第2項定有明文。系爭支付命令屬無確定判決同一
05 效力之執行名義，被告所執系爭支付命令所載之本金及利息
06 債權請求權，因被告之承攬人義務尚未完成，自不發生報酬
07 請求權，據此，原告依強制執行法第14條第2項之規定，請
08 求撤銷系爭執行事件之執行程序，併請求命被告不得再持系
09 爭支付命令對原告為強制執行，即屬有據。

10 四、綜上所述，原告依強制執行法第14條第2項規定，請求判決
11 如主文1、2項所示，為有理由，應予准許。

12 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
13 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
16 民事庭 法 官 陳立祥

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
21 書記官 吳天賜