臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1978號

原　　告　孫益森
訴訟代理人　林文淵律師
被　　告　高彬峻
訴訟代理人　黃永琛律師
複　代理人　孫誠偉律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國114年5月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、本院一一三年度司執字第三三二九六號與臺灣臺北地方法院一一三年度司執助字第一二二六一號之強制執行程序，均應予撤銷。

二、被告不得執臺灣高等法院一一二年度上移調字第八五三號調解筆錄為執行名義對原告為執行。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊因分割共有物事件，與被告於民國112年8月30日在臺灣高等法院成立調解，作成112年度上移調字第853號調解筆錄（下稱系爭筆錄）。伊依系爭筆錄第一條內容，出賣臺北市○○區○○段0○段000地號、440地號土地及其上臺北市○○區○○段0○段00○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○街000號5樓未辦保存建物及同街127號2樓至5樓未登記保存建物，下逕以門牌稱之，並合稱系爭房地），所有權應有部分各1/4與被告，並負有於113年2月5日將系爭房地交付與被告之義務。伊於113年2月5日依系爭筆錄讓售條件之約定，將129號5樓之鑰匙交與被告，並清空129號5樓，已完成系爭筆錄應盡之義務。惟被告卻持系爭筆錄為執行名義（請求伊應將129號5樓交付與被告，並應給付新臺幣【下同】200萬元），對伊聲請強制執行，經本院以113年度司執字第33296號及臺灣臺北地方法院113年度司執助字第12261

號之強制執行程序執行在案（下稱系爭執行事件）。惟系爭筆錄之讓售條件並未約定伊應將127號5樓一併交付予被告，故伊未違反系爭筆錄之約定，無須給付違約金200萬元與被告等語。並聲明：㈠本院113年度司執字第33296號與臺灣臺北地方法院113年度司執助字第12261號強制執行事件之強制執行程序，應予撤銷；㈡被告不得持系爭筆錄為執行名義對原告為執行。

二、被告則以：127號5樓與129號5樓內部相通、共用一個大門，足證127號5樓並無構造及使用上獨立性，與129號5樓整體不可分，是系爭筆錄所載「129號5樓房屋」已包含127號5樓。原告拒絕交付系爭房地之全部鑰匙，且繼續占用129號5樓，已違反系爭筆錄之約定，故伊聲請強制執行命原告交付包括127號5樓在內之129號5樓，及命原告給付違約金200萬元為有理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：（見本院卷二第6至8頁、第41至42頁，並依照論述需求，略做文字調整）

㈠、原告與被告簽訂系爭筆錄時知道原告所有坐落臺北市○○區○○段0○段000地號、440地號土地及其上臺北市○○區○○段0○段00○號（門牌號碼：臺北市○○區○○街000號1樓至4樓）、門牌號碼臺北市○○區○○街000號5樓未登記保存建物及同街127號2樓至5樓未登記保存建物所有權應有部分各1/4，並知道原告使用129號5樓及127號5樓為住居。

㈡、原告與被告簽訂系爭筆錄，原告將系爭房地所有權應有部分各1/4讓售予被告，並約定讓售條件為買賣價金1,900萬元，第一期於112年9月7日給付950萬元，第二期於同年12月7日給付760萬元，第三期於113年2月5日原告交付返還129號5樓時給付190萬元，且約定原告及被告如違反前開約定，願給付他造200萬元違約金。

㈢、原告已將系爭房地所有權應有部分各1/4移轉給被告，且已取回置放於129號1樓之物品，並繳付所需稅費。原告收到被告所給付之第一期款950萬元、第二期款760萬元；於113年2

月5日收到被告給付之190萬元。

㈣、被告委請民間公證人彭莉婷於113年2月5日、113年3月19日至129號5樓做體驗公證，並均作成公證書（就113年2月5日之公證書部分，下稱系爭公證書）。

㈤、被告持系爭筆錄為執行名義，向本院聲請強制執行原告交付129號5樓及給付違約金200萬元，經本院113年度司執字第33296號強制執行事件（及囑託臺灣臺北地方法院113年度司執助字第12261號）強制執行原告之財產在案。

㈥、原告與被告於114年1月9日簽訂點交確認書，確認原告於簽訂該點交確認書同時將129號5樓及127號5樓點交予被告，被告並委請公證人彭莉婷在場體驗事實。

四、本件爭點：

㈠、系爭筆錄第一點、（二）約定之129號5樓是否包含127號5樓？被告於113年2月5日當日是否已交付129號5樓與被告?

㈡、系爭筆錄第一點、（四）約定之違約金200萬元是否過高而應予酌減？

五、得心證之理由

㈠、系爭筆錄第一點、（二）約定之129號5樓未包含127號5樓：

1.觀諸系爭筆錄第一點、（二）約定：「上訴人孫益森應於113年2月5日前將門牌號碼臺北市○○區○○街000號5樓交付參加人高彬峻，並取回置放於同號1樓之物品時，給付190萬元」等語，可知就文義而言，原告負有交付義務之房屋，僅有129號5樓，而未包含127號5樓；另參諸系爭筆錄第一點明確區分買賣之標的為129號5樓及同街之127號2至5樓，為兩造所均不爭執（見本院卷二第42頁），堪認129號5樓與127號5樓不僅門牌不同，且為不同之建物，否則上開買賣標的物之記載，應毋庸做如此之區分，益徵兩造就系爭筆錄第一點、（二）約定之129號5樓未包含127號5樓甚明。

2.原告於113年2月5日已交付129號5樓與被告，但被告拒絕受領：

據證人即公證人彭莉婷於本院審理中證稱：當時原告拿出兩

把鑰匙出來，說因為有1把他現在在使用，另外1把要交給被告，我問原告是否就是大門口的鑰匙，我就將1把鑰匙拿過來交給被告去試開大門，被告當場有拿鑰匙確認可以開，因為我要做體驗公證，要寫公證筆錄，所以我先問原告，你現在點交的鑰匙有兩把，是否確定1把不會給被告，原告說是。接著我再問被告是否願意接受，被告說他不接受，因為他買的是1至5樓全部，所以被告拒絕收鑰匙，最後被告就把這把鑰匙放在桌上。之後我就跟被告、被告的律師一起走下樓離開等語（見本院卷一第341至348頁），核與系爭公證書記載：原告表明129號5樓及127號5樓相通，並無隔間牆，且系爭筆錄沒有寫到127號5樓，出入口必須共用同一個大門，而127號5樓目前尚有人居住，故需自行保留一把鑰匙，無法交付系爭大門之全部鑰匙，經被告當場測試原告交付之大門鑰匙可以轉動，被告並稱係購買127號2至5樓，應將127號5樓全部一併點交，若不交付全部鑰匙，將無法完整使用房屋，視同拒絕點交，原告仍表示不願意交付全部鑰匙，但129號1、5樓之現況已清乾淨等語（見本院卷一第151至152頁），就原告當日確有提出129號5樓之鑰匙與被告，並將該屋交與被告等情互核一致，堪認被告於113年2月5日已交付129號5樓與被告。至於被告雖辯稱原告未交付全部所有之鑰匙一事，以被告並非購買127號5樓之全部所有權，為上開所不爭執，且依照出入之習慣，127號5樓與129號5樓從同一大門口進出，為被告所是認，則原告為127號5樓出入之用，自行保留同一大門之鑰匙供其進出，難認有何違法或違反系爭筆錄之情。至於原告交付129號5樓之鑰匙及該屋與被告之時，因被告自行對於系爭筆錄文字之解讀，進而拒絕收受鑰匙，應認係拒絕受領之意，則應付遲延責任者為被告，而非原告未履行給付義務，自無從單憑原告未交付全部鑰匙，即得逕認原告未履行系爭筆錄第一點、（四）之約定。

3. 被告雖辯稱127號5樓並無獨立之出入口，僅為129號5樓之從物，故交付129號5樓即應包括127號5樓之意等語。惟按民法

第68條所謂從物，須為獨立之物，且常助主物之效用，而同屬於一人者，始足當之。所謂常助主物之效用，係指該物就一般交易觀念言之，在客觀上具有繼續性的輔助主物之經濟效用，而居於從屬關係，其本身捨輔助主物之外，不具獨立使用之經濟效用者而言。苟僅所有人在主觀上將某物作為原物之輔助使用，或僅作暫時性之輔助使用者，則非從物（最高法院81年度台上字第1370號判決）；又所謂建築物增建之附屬建物，係指於原獨立之建築物所增建之建築，已具有構造上之獨立性，但在使用功能上，與原建築物係作一體利用，欠缺使用上之獨立性，而從屬於原建築物者而言；至所謂具有使用上之獨立性，係指該部分建築物可作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言；判斷增建是否具有使用上之獨立性，須斟酌其對外通行之直接性，增建部分之面積、隔間及向來之利用狀況，暨增建部分之利用機能與原有建築物之依存程度等情形定之（最高法院92年度台上字第998號判決意旨參照）。經查，129號5樓與127號5樓之間雖無隔間牆，然127號5樓除與129號5樓共用之大門可供出入外，另於127號5樓後方之木門有逃生通道之出入口，僅係目前堆放雜物而無法通行，有系爭公證書暨照片可憑（見本院卷一第152頁、第181至185頁），可認127號5樓並非僅能透過上開共用之大門進出，而係因使用習慣之故。又依照系爭筆錄之記載，兩造係將127號5樓作為獨立之讓售標的，可認縱使2者間未存有隔間牆，但日後亦可增設隔間牆並單獨使用，查無窒礙難行之處，綜合上情，堪認127號5樓具有獨立之經濟效用，而非僅129號5樓之從物，則被告徒憑系爭筆錄第一點、（二）上所載原告應交付129號5樓與被告，即逕認包括127號5樓，進而主張原告違約等語，自無理由。

4. 至於原告固於本院民事執行處執行強制程序後，與被告簽訂點交確認書，將129號5樓及127號5樓點交予被告等情，為上開所不爭執。然民事執行程序僅就執行名義為形式審查，並未實體審查原告有無違反系爭筆錄之內容，故本院民事執行

處依照執行名義為後續執行程序，及原告事後依照執行程序交付129號5樓及127號5樓予被告等行為，均不足作為原告未於113年2月5日交付129號5樓與被告之佐證。

㈡、從而，原告既未違反系爭筆錄第一點、（二）之約定，即無庸依照第一點、（四）支付違約金200萬元與被告，自無討論本件爭點㈡之必要，附此敘明。

六、綜上所述，原告依強制執行法第14條第1項之規定，請求撤銷系爭執行事件對原告之強制執行程序，及被告不得執系爭筆錄對原告為強制執行，為有理由，均應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提出之攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　27　　日

民事第三庭　法　官　林哲安

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　27　　日

書記官　洪忠改