# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第384號

上　訴　人　吳騰龍

000000000000000000

訴訟代理人　王逸青律師

被 上訴 人　夢時代建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　李秉諺

訴訟代理人　陳聰能律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於民國110年4月16日臺灣彰化地方法院109年度訴字第804號第一審判決提起上訴，本院於110年12月21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

壹、程序部分：

上訴人之上訴聲明原為：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，⑴先位聲明：被上訴人應將彰化縣○○鄉○○段000地號(權利範圍12/240)、000-0地號(權利範圍全部)土地(以下合稱系爭土地)之所有權回復登記為上訴人所有。⑵備位聲明：被上訴人應給付上訴人新台幣(下同)74萬2560元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於言詞辯論期日陳明先位聲明部分之「回復登記」更正為「移轉登記」；備位聲明部份更正為：原判決不利於上訴人部分，被上訴人（除原判決給付金額外）應再給付上訴人7萬9560元及利息等語(本院卷第123頁)。核上訴人上開更正屬民事訴訟法第256條不變更訴訟標的，而更正法律上之陳述，先予敘明。

貳、實體部分

一、上訴人主張：

㈠兩造於民國109年1月1日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由伊將系爭土地及其上門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000巷00號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）出賣予被上訴人，價金為168萬元。嗣被上訴人於109年3月19日登記為系爭土地之所有權人，並交付部分價金101萬7000元予伊，但未依約於109年1月28日付清尾款66萬3000元，伊乃於109年5月14日函請被上訴人給付，被上訴人雖於109年5月19日以存證信函寄送66萬3000元支票予伊，但並未加計利息，顯未履行債務，伊乃於同年月20日發函解除系爭契約。系爭契約既經解除，伊自得依民法第259條規定，請求被上訴人將系爭土地登記為伊所有。倘認系爭契約未解除，依系爭契約第7條，被上訴人應給付伊滯納金(109年1月29日至109年5月28日，共120日)計7萬9560元及尾款66萬3000元，合計74萬2000元。依民法第254條、第259條第1款、第767條第1項規定，先位聲明：被上訴人應將系爭土地之所有權移轉登記為上訴人所有；依系爭契約第2條、第7條第1項，備位聲明：被上訴人應給付上訴人74萬2560元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

㈡經原審就備位之訴判命被上訴人應於上訴人讓與系爭建物之事實上處分權（權利範圍另2分之1）、交付系爭土地與系爭建物(權利範圍全部)予被上訴人之同時，給付上訴人66萬3000元；並駁回先位之訴及其餘備位請求。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠先位聲明：被上訴人應將系爭土地之所有權移轉登記為上訴人所有。㈡備位聲明：原判決不利於上訴人部分，被上訴人（除原判決給付金額外）應再給付上訴人7萬9560元及利息。

二、被上訴人則以：

㈠上訴人於簽約前並未告知其就系爭建物之應有部分僅有1/2，且不動產標的現況說明書第6點「建築改良物現況是否有被他人使用」欄位亦係勾選「否」，伊係於109年1月2日經

證人甲○○告知始知上情，伊知悉後隨以LINE聯絡上訴人；嗣上訴人同意出面向系爭建物共有人乙○○取得系爭建物之拆除同意書，惟迄至109年5月，上訴人仍未能取得乙○○簽署之拆除同意書，故上訴人未再要求伊給付尾款。嗣上訴人於109年5月14日發函催告伊應給付尾款，伊多次聯絡上訴人未果，只好於109年5月19日以存證信函將臺中商業銀行○○分行本行支票（支票號碼：HTA0000000號、發票日：109年5月19日、票面金額：66萬3000元、受款人：吳騰龍；下稱系爭支票）寄送予上訴人，以支付尾款66萬3000元，並經上訴人於109年5月20日收受；但上訴人嗣將該信函及系爭支票退回拒絕受領，故上訴人解除系爭契約，並不合法。

㈡依系爭契約付款明細，伊僅負有於109年1月28日給付第四次款（尾款）76.3萬元之義務，此義務並不包括契約7條第1款之違約罰則，況伊就尾款之給付是否構成給付遲延而應負遲延責任，尚有待疑議，且伊是否應給付滯納金及法定遲延利息，亦待法院以判決確定，並非上訴人片面催告，伊即須依其催告於5日內給付滯納金及法定遲延利息，況伊已行使同時履行抗辯權。

㈢依系爭契約第12條第2、3項，上訴人負有交付系爭房地、拆除000-0地號土地上由000-00地號土地興建過來之鄰房（下稱系爭鄰房）、向000地號土地所有權人購買000土地作為道路用地等義務，但上訴人迄今均未履行，伊亦得依上開約定請求上訴人給付自109年7月1日起至110年4月16日法院宣判時止，以每日1000元計算，合計29萬元之違約金，並以之與尾款66萬3000元主張抵銷等語，資為抗辯。

三、兩造不爭執事項

㈠兩造於109年1月1日簽訂系爭契約，約定由上訴人將系爭房地出賣予被上訴人，價金為168萬元。被上訴人已給付價金101萬7000元。上訴人於109年3月19日以買賣為原因將系爭土地移轉登記予被上訴人，且系爭建物之房屋稅籍登記（稅籍編號：00000000000號，持分比率：2分之1）亦已於109年1

月以買賣為原因登記予被上訴人。

㈡系爭建物於109年1月1日前之房屋稅籍（稅籍編號：0000000000號）持分比率為上訴人2分之1、乙○○2分之1。

㈢上訴人曾委任雪谷南榕法律事務所之王逸青律師以109年5月14日109年000000000號函催告被上訴人應於函到5日內履行繳付價金尾款之義務，否則即解除系爭契約等語，並分別寄送至被上訴人位於彰化縣○○鄉○○街000號、彰化縣彰化市○○○路（原審筆錄誤載為「○○○路」，原審卷二第155頁）00號1樓之地址，被上訴人分別於109年5月15日、109年5月20日收受該函。

㈣上訴人於109年5月20日寄送109年0000000000號函予被上訴人主張解除系爭契約等事宜，被上訴人於109年5月21日收受該函。

㈤被上訴人於109年5月19日（原審筆錄誤載為「109年5月14日」，見原審卷二第157、167頁）以○○郵局第000000號存證信函將價金尾款66萬3000元以開立支票方式寄送予上訴人，經上訴人同居人即乙○○兄丙○○於109年5月20日下午2時26分15秒代為收受。上訴人嗣另於109年5月20日以第000000號快捷郵件將前揭信函及其內之支票退回予被上訴人。

㈥上訴人於兩造簽訂系爭契約後迄今仍居住在系爭建物，尚未將系爭建物交付予被上訴人。又000-00土地上之系爭鄰房有占用到000-0土地之部分面積，兩造至今並未登記為000土地之應有部分所有權人。

五、本件爭點（本院卷一第239頁）：

㈠上訴人解除系爭契約是否合法？其依民法第254條、第259條第1款、第767條第1項規定，先位請求被上訴人將系爭土地所有權移轉登記為上訴人所有，是否有理由？

㈡倘認系爭契約並未合法解除，上訴人依系爭契約第2條、第7條第1項約定，備位請求被上訴人給付價金尾款與滯納金合計74萬2560元及法定遲延利息，是否有無理由？

六、本院之判斷：

㈠上訴人解除系爭契約是否合法？其依民法第254條、第259條第1款、第767條第1項規定，先位請求被上訴人將系爭土地所有權移轉登記為上訴人所有，是否有理由？

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。民法第229條第1、2項定有明文。又民法第254條規定，契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。故債務人遲延給付時，須經債權人定相當期限催告其履行，債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約（最高法院102年度台上字第2166號判決意旨參照）。

2.上訴人以被上訴人遲延給付價金尾款為由，於109年5月14日以109年000000000號函催告被上訴人應於函到5日內履行繳付價金尾款之義務，否則即解除系爭買賣契約，而被上訴人嗣於109年5月15日收受該函，上訴人催告被上訴人給付價金尾款之效力雖已於109年5月15日該函送達被上訴人時發生效力，然查：

⑴被上訴人未給付之價金尾款為66萬3000元一節，為兩造所不爭執，被上訴人已於109年5月19日以○○郵局第000000號存證信函將價金尾款66萬3000元以開立系爭支票之方式寄送予上訴人，並經上訴人之同居人丙○○於109年5月20日下午2時26分15秒代為收受（原審卷一第239頁），可見被上訴人確已於上訴人所定之催告期間內即109年5月20日以前履行其交付價金尾款66萬3000元之義務，且此已履行義務之效力，並不因上訴人拒絕受領而將系爭支票退還予被上訴人而受影響。

⑵上訴人雖主張：被上訴人僅以系爭支票給付價金尾款，但並未支付滯納金及法定遲延利息，故不生給付效力云云，然查：

①依上訴人委託雪谷南榕法律事務所109年5月14日109

年000000000號函所示（原審卷一第39頁），上訴人並未催告被上訴人給付滯納金。

②依兩造之LINE對話可知（原審卷二第33至141頁），依系爭契約第12條特約事項第2點雖約定被上訴人同意上訴人住到109年6月30日止（原審卷一第21頁），然兩造不斷溝通上訴人應妥善解決其姪女就系爭建物2分之1權利，取得其拆除同意書，及系爭鄰房占用系爭土地之事宜，故上訴人亦未請求被上訴人給付系爭尾款（原審卷二第134、136頁）。被上訴人亦於本件訴訟中行使同時履行抗辯權（詳見後述），則被上訴人自不再對上訴人負給付滯納金及法定遲延利息之遲延責任。

③是上訴人此部分之主張，並不足採。

3.綜上，上訴人以被上訴人未於催告期限內履行給付價金尾款66萬3000元債務為由，主張依民法第254條、第259條第1款之規定解除系爭買賣契約，並不可採。上訴人解除系爭買賣契約既不合法，則系爭買賣契約自仍屬存在，因此，被上訴人基於有效成立之系爭買賣契約，從上訴人受讓系爭土地之所有權而登記為系爭土地之所有權人，自無不法妨害上訴人於系爭土地之所有權可言，故上訴人依民法第767條第1項之規定，請求被上訴人將系爭土地之所有權移轉登記為上訴人所有，於法無據。

㈡倘認系爭契約並未合法解除，上訴人依系爭契約第2條、第7條第1項約定，備位請求被上訴人給付價金尾款與滯納金合計74萬2560元及法定遲延利息，是否有無理由？

1.上訴人拒絕受領系爭支票後迄今，被上訴人仍尚未給付價金尾款66萬3000元予上訴人收受一節，為兩造所不爭執，則上訴人依系爭買賣契約第2條之約定，請求被上訴人給付價金尾款66萬3000元，於法並無不合。

2.上訴人依系爭買賣契約之約定，有給付遲延之情事：

⑴按民法第199條第1項規定：基於債之關係，債權人得向

債 務人請求給付。故債之核心在於給付，而給付義務，可分為主給付義務及從給付義務。此外，債之關係，尚可能發生當事人間之附隨義務。主給付義務，是指基於債之關係所固有、必備，並能決定債之關係類型之基本義務；從給付義務是指為準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本身目的之義務；附隨義務則非給付義務，是指債務人有使債權人之給付利益獲得最大滿足，並保護債權人之人身或其他財產法益不會因債務之履行而受損害之義務，且此義務是於契約發展過程基於誠信原則而生，包括協力及告知義務以輔助實現債權人之給付利益，倘債務人未盡此項義務，債權人得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利（最高法院98年度台上字第78號判決、100年度台上字第2號判決、101年度台上字第2098號判決意旨參照）。又買賣契約義務，當事人已於契約中予以明定者，亦成為契約之給付義務，債務人有依約履行義務；至契約義務之違反，債權人得否主張解除契約，應視該義務之不履行，是否導致債權人失其訂約目的而定，非以所違反者究為主從給付義務或附隨義務而有不同（最高法院101年度台上字第246號判決意旨參照）。

⑵上訴人係出賣系爭土地、系爭建物（權利範圍：全部）予被上訴人，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約在卷可稽（原審卷一第17至25頁）。又依系爭買賣契約前言、第3條第4項、第12條第2項所載：「茲就下列不動產（按：即系爭房地）『所有權』買賣『移轉』相關事宜，協議…」、「尾款：（結案『交付標的物』）於109年1月28日…甲、乙雙方確認權利義務均已履行…」、「買方同意賣方住到109年6月30日止，期限到立即『交屋』（按：即系爭建物）給買方…」（原審卷一第17至21頁），可見上訴人負有最遲於109年1月28日使被上訴人取得系爭土地所有權及系爭建物事實上處分權，並於

109年7月1日交付系爭建物及所坐落之系爭土地予被上訴人（原審卷一第238、239頁；原審卷二第31頁）之主給付義務，然上訴人迄今僅使被上訴人取得系爭土地所有權、系爭建物2分之1事實上處分權，而仍尚未讓與系爭建物另2分之1事實上處分權、交付系爭房地予被上訴人，則上訴人顯有未完全履行系爭買賣契約主給付義務之給付遲延情事。

⑶又查系爭鄰房有占用到同前段000-0土地之部分面積，又系爭買賣契約第12條第3項是約定：「賣方處理鄰地○○段000-00佔用拆除事宜及南側向○○段000地號地主購買道路用地以利建築線及建照申請。」，依其文義解釋，上訴人應負責拆除000-0土地上之系爭鄰房及向000土地所有權人購買000土地部分面積以作為系爭土地之道路用地等義務，屬從給付義務，上訴人迄今仍未履行此等義務（原審卷一第237頁），自為系爭買賣契約之給付義務的違反。

⑷至上訴人主張：系爭買賣契約第12條第3項之約定僅是協力義務，而非給付義務，其僅須負責幫被上訴人告知系爭鄰房所有權人、000土地所有權人，請該等所有權人拆除系爭鄰房及出賣000土地即可，而其已履行，但該等所有權人均拒絕云云，核與系爭買賣契約第12條第3項之明文約定不符，不足採信。

⑸依兩造之LINE對話可知，上訴人確未妥善解決其姪女就系爭建物2分之1權利，取得其拆除同意書，及系爭鄰房占用系爭土地之事宜。（原審卷二第134、136頁）

4.被上訴人為同時履行抗辯，為有理由：

⑴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，但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1項定有明文。又所謂同時履行之抗辯，乃基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，本於同一雙務契約而發生，且其一方之給付，與他方之給付，

立於互為對待給付之關係者，即可主張同時履行抗辯（最高法院83年度台上字第1693號判決意旨參照）。

⑵查被上訴人固負有於109年1月28日給付價金尾款66萬3000元之主給付義務，然上訴人負有最遲於109年1月28日使被上訴人取得系爭土地所有權及系爭建物事實上處分權、於109年7月1日交付系爭房地予被上訴人之主給付義務，因兩造所負上開義務是基於系爭買賣契約而生，具互為對待給付之關係，且至今均已屆清償期，故被上訴人抗辯：上訴人迄今仍未讓與系爭建物另2分之1事實上處分權及交付系爭房地，伊就上訴人所主張之價金尾款66萬3000元，得行使同時履行抗辯權等語，於法相符，應予准許。因此，被上訴人於上訴人讓與系爭建物另2分之1事實上處分權、交付系爭房地之同時，始須給付價金尾款66萬3000元予上訴人。

5.上訴人主張被上訴人因遲延給付價金尾款，故應給付滯納金7萬9560元及法定遲延利息，為無理由：

⑴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。又債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後始可免責（最高法院50年台上字第1550號判決意旨參照），因此，債務人得主張同時履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除（最高法院107年度第8次民事庭會議決議參照）。又雙務契約之一方當事人受領遲延者，其原有之同時履行抗辯權，並未因而歸於消滅。故他方當事人於其受領遲延後，請求為對待給付者，仍非不得提出同時履行之抗辯（最高法院104年度台上字第838號判決意旨參照）。

⑵被上訴人得對上訴人行使同時履行抗辯權，依前揭說明，被上訴人遲延給付價金尾款之責任即溯及免除，故

上訴人依系爭買賣契約第7條第1項之約定、民法第233條第1項前段、第203條之規定，請求被上訴人給付109年1月29日起至109年5月28日止之滯納金7萬9560元及利息，尚非可採。

⑶兩造間有同時履行抗辯之情，上訴人既已請求被上訴人給付本應於109年1月28日交付之價金尾款，並拒絕履行讓與系爭建物另2分之1事實上處分權及交付系爭房地等義務（原審卷一第13、14、122頁），堪認上訴人同具對被上訴人行使同時履行抗辯權之意思，依前揭說明，上訴人不再對被上訴人負給付遲延之責。故被上訴人主張上訴人遲延履行系爭買賣契約之交付系爭房地等義務，伊以得請求之違約金用以抵銷上訴人所請求之價金尾款云云，亦非可採。

㈢綜上所述，上訴人先位之訴，依民法第254條、第259條第1款、第767條第1項之規定，請求被上訴人將系爭土地之所有權移轉登記為上訴人所有，為無理由，不應准許。上訴人備位之訴，依系爭買賣契約第2條之約定，備位請求被上訴人應於上訴人讓與系爭建物另2分之1事實上處分權、交付系爭房地予被上訴人之同時，給付價金尾款66萬3000元，為有理由，應予准許；另依系爭買賣契約第7條第1項之約定、民法第233條第1項前段、第203條之規定，請求被上訴人給付滯納金7萬9560元及利息，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為准許同時履行附條件之給付，並駁回其他不應准許部分，分別為上訴人諭知准、駁之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

㈣本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後均與結果不生影響，自勿庸一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　4　　日

民事第七庭　　審判長法　官　王　銘

法　官　高英賓

法　官　張國華

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　柯孟伶

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　4　　日