

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第640號

原告 楊月妍
訴訟代理人 謝國允律師
被告 玄鴻建設股份有限公司

兼法定代理人 王守玄

共同

訴訟代理人 蔡弘琳律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國113年2月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告就臺南市○○區○○段○○○○○○地號土地及其上臺南市○○區○○段000○號建物，按兩造於民國一〇九年五月七日臺灣高等法院臺南分院調解成立時之現況，交付予原告之同時，得持臺灣高等法院臺南分院一〇九年度上移調字第四五號調解筆錄，對原告為強制執行。

本院一一〇年度司執更一字第四號給付借款強制執行事件之強制執行程序，應予撤銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告購買被告玄鴻建設股份有限公司（下稱玄鴻公司）及甲○○位於臺南市○○區○○段000○00地號土地及其上臺南市○○區○○段000○號建物（下合稱系爭房地，房屋部分下稱系爭房屋），兩造簽訂有房屋、土地預定買賣契約書（下合稱系爭契約），然因兩造就系爭房地之買賣紛爭，被告於民國107年11月26日對原告提起給付買賣價金訴訟，經本院以107年度訴字第1892號判決駁回後，被告不服該判決提起上訴，由臺灣高等法院臺南分院（下稱臺南

01 高分院)以109年度重上字第11號受理並移付調解，兩造於1
02 09年5月7日以臺南高分院109年度上移調字第45號成立調解
03 (下稱系爭調解)；系爭調解之筆錄(下稱系爭調解筆錄)
04 約定：「一、兩造訂於民國109年5月11日上午11時在坐落於
05 臺南市○○區○○段000○○地號土地及其上臺南市○○區
06 ○○段000○號建物(即門牌號碼臺南市○○區○○路000巷
07 0號房屋)所在依現況交屋。二、相對人(即原告，下同)
08 願於交屋同時當場給付聲請人(即被告玄鴻公司、甲○○，
09 下同)新臺幣(下同)80萬元，並交付共同指定之甲○○收
10 取。聲請人同時將前項房屋之遙控器、土地與建物所有權狀
11 正本交予相對人收執。三、兩造之任一方日後均不得對他方
12 就上開土地及建物及系爭買賣為任何請求，如有違反願給付
13 他方200萬元違約金。四、聲請人於第一項交屋期限前，需
14 將置於屋內之施工機械自行遷移，逾期未處理，即視為廢棄
15 物任由相對人處置……」等語，詎被告竟於系爭調解成立
16 後，擅自將系爭房屋內已安裝完成之落地窗、鋁窗、屋頂格
17 柵、發電機、配電盤及A T S設備(即自動電源切換系統)
18 陸續拆除、破壞及搬走，被告既未依系爭調解成立時系爭房
19 屋之現況交屋，系爭調解筆錄之停止條件尚未成就，原告亦
20 行使同時履行抗辯權，被告自不得依系爭調解筆錄請求原告
21 給付80萬元，被告卻持系爭調解筆錄為執行名義，對原告聲
22 請強制執行，由本院民事執行處以110年度司執更一字第4號
23 給付借款強制執行事件進行執执行程序(下稱系爭強制執执行程序)
24)，為此爰依強制執行法第14條第1項之規定提起本件訴
25 訟等語，並聲明：(一)被告不得持系爭調解筆錄，對原告
26 為強制執行。(二)系爭強制執执行程序應予撤銷。

27 二、被告則以：系爭調解筆錄意旨實係因被告玄鴻公司就系爭房
28 屋尚未全部建築完成，為免日後徒增無謂糾紛，兩造始約定
29 以109年5月11日上午11時作為系爭房屋「現況」之基準日，
30 同時限制兩造再就系爭房屋之現況提出任何主張、異議，除
31 此之外，被告玄鴻公司於施工期間尚有機具留在系爭房屋

內，併限期被告玄鴻公司遷移，是以被告於109年5月11日上午11時所交付之系爭房屋，已符合系爭調解筆錄所載「現況交屋」之要件；另被告僅有係依系爭調解筆錄搬走施工機械，被告否認有將已安裝完成之落地窗、鋁窗等材料拆除破壞之情形，縱有不詳人士為拆除破壞，被告亦已於本件訴訟審理中重新裝置完成；另被告雖有於系爭調解成立後派人到系爭房屋搬走40KW發電機及A T S設備（下合稱系爭發電機設備），但系爭發電機設備係被告為申請建物使用執照，而向訴外人即被告之水電包商徐宥森所借來放置於系爭房屋內供檢驗使用，並非系爭契約所指要配給原告之發電機，故不在現況交屋之範圍內等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

（一）關於原告向被告購買系爭房地，被告已於107年3月9日將系爭房地所有權移轉登記予原告，兩造就系爭房地給付買賣價金之紛爭，於109年5月7日成立系爭調解，系爭調解筆錄之調解成立內容第1項約定：兩造訂於109年5月11日上午11時在系爭房屋所在依現況交屋，原告則願於交屋同時當場給付被告80萬元；被告已將系爭房屋之遙控器、土地與建物所有權狀正本交付原告；被告於系爭調解成立後派人搬走系爭發電機設備，並以系爭調解筆錄為執行名義聲請系爭強制執执行程序；另原告以被告甲○○、訴外人李振宏、王偉權、莊斐博、張家和、黃凱祥、李丞幃、蘇諺銘、王立綱、徐宥森、謝育展、謝坤峻、謝坤益、陳建庭等14人拆除、破壞系爭房屋之落地窗、鋁窗、屋頂格柵，並搬走系爭發電機設備，涉嫌共同竊盜、毀損及強制罪為由提起告訴，經臺灣臺南地方檢察署（下稱臺南地檢署）檢察官以110年度少連偵字第10號作成不起訴處分（下稱系爭偵查案件，卷宗稱少連偵卷），原告不服提起再議，臺灣臺南高等檢察署臺南分署認再議有理由發回後，臺南地檢署檢察官以112年度調少連偵續字第1號仍作成不起訴

處分等情，為兩造所不爭執（見本院卷第30、124、283頁），並經本院依職權調閱本院110年度司執更一字第4號執行案卷、臺南地檢署112年度調少連偵續字第1號偵查案卷核閱無誤，復有臺南高分院109年度上移調字第45號調解筆錄、本院110年度司執更一字第4號執行命令、系爭房屋平面圖6份及現場照片39張、系爭房屋附近監視器照片截圖4張、系爭房地之土地、建物登記第一類謄本在卷可稽（見本院110年度補字第291號卷第29至35頁、少連偵卷之警卷第179至181、281至287頁），此部分事實，堪信為真實。

（二）按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴，如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之，強制執行法第14條第1項定有明文。又所謂消滅債權人請求之事由，例如清償、提存、抵銷、免除、混同、債權讓與、債務承擔、更改、消滅時效完成、解除條件成就、契約解除或撤銷、另訂和解契約，或其他類此之情形；所謂妨礙債權人請求之事由，例如債權人同意延期清償、債務人行使同時履行抗辯權等是（最高法院98年度台上字第1899號判決意旨參照）。再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，為民法第264條第1項所規定；又此項同時履行抗辯權之援用，無需以訴為之，如果當事人之一方在裁判上援用之，則法院應為他方提出對待給付時，應對之為給付之判決（最高法院72年度臺上字第1309號裁判意旨參照）；另被告在裁判上援用民法第264條之抗辯權時，原告如不能證明自己已為給付或已提出給付，法院應為原告提出對待給付時，被告即向原告為給付之判決，不能遽將原告之訴駁回（最高法院29年度上字第895號判決意旨參照）。

（三）原告主張：被告尚未依系爭調解成立時系爭房屋之現況交

01 屋之前，自不得持系爭調解筆錄對伊強制執行，伊行使同
02 時履行抗辯權等語，雖為被告所爭執，並以前詞置辯。然
03 查：

- 04 1、查系爭調解筆錄之調解成立內容第1項係約定：兩造訂於1
05 09年5月11日上午11時在系爭房屋所在依現況交屋，原告
06 則願於交屋同時當場給付被告80萬元等語，核此約定內
07 容，可知在被告依據系爭房屋之現況，將系爭房屋將系爭
08 房地交付予原告之同時，原告對被告有給付80萬元之義
09 務，易言之，被告依現況交付系爭房屋之義務與原告給付
10 80萬元之義務二者，互為兩造之對待給付，揆之上揭規定
11 及說明，若被告未依現況交付系爭房屋，原告自得行使同
12 時履行抗辯，拒絕給付80萬元。又被告雖辯稱上揭系爭房
13 屋之現況係指當時約定之交屋時即109年5月11日之狀況云
14 云，然查系爭調解筆錄係於000年0月0日下午2時30分在臺
15 南高分院第2調解室調解成立，約定於同年月11日上午11
16 時在系爭房屋所在依現況交屋，原告願於交屋同時當場給
17 付被告80萬元，任一方日後不得對他方就系爭房地為任何
18 請求，據此，可知兩造當時係冀望就系爭房地買賣糾紛之
19 歧異，相互讓步，原告不再爭執系爭房屋是否有未符約定
20 之狀態，被告則同意原告只須再支付價金80萬元，據之互
21 為對待給付而一次性解決紛爭，是以，所謂「現況」交屋
22 之基準點自應係指系爭調解成立之時，始為合理，蓋若係
23 以109年5月11日交屋時為基準時，不啻任一方均可以在系
24 爭調解成立後到交屋前之期間恣意變更系爭房屋狀態，且
25 強迫他方接受交屋時之「現況」並履行對待給付，日後亦
26 不得再為任何主張或爭執，此不僅權益失衡，不符公平，
27 亦顯非兩造當時願意徹底彌平紛爭之本意，據此，系爭調
28 解筆錄所載「現況」交屋之基準時點應為109年5月7日系
29 爭調解成立時甚明，亦即所謂現況交屋係指被告應依系爭
30 調解成立當時，被告就系爭契約對系爭房屋已建築、裝
31 設、安置完成之所有結構、設備、裝修之現況，交付與原

告，始得謂已履行系爭調解筆錄所載之交屋給付義務。

2、又原告主張：被告擅自將系爭房屋內已安裝完成之落地窗、鋁窗拆除等語，被告雖辯稱：縱有不詳人士為拆除破壞落地窗、鋁窗等，其業已重新安裝完成云云，並提出現場照片1份為證（本院卷第235至254頁），然由該照片僅得知被告確有重新安裝落地窗、鋁窗之情事，然是否確已全部安裝完成，又安裝後是否得以順利使用，均非全然無疑。再原告另主張：系爭發電機設備於系爭調解成立時已裝設於系爭房屋內，且係被告基於系爭契約所配置與原告，屬於現況交屋之範圍等語，被告雖抗辯：系爭發電機設備係伊向徐宥森借來放置於系爭房屋內供申請建物使用執照時查驗之用，不是依系爭契約要配給原告之買賣標的云云，查徐宥森於系爭偵查案件中受檢察官訊問時雖陳稱：109年3、4月間甲○○跟我說他要申請使用執照，該處有備電梯，建管處來檢查時會要看到發電機及A T S設備，所以跟我借系爭發電機設備，我借給甲○○的發電機是40KW，就是借到建管處的人檢查完畢就還我等語（見臺南地檢署110年少連偵續字第2號卷【下稱少連偵續卷】第81頁背面至第82頁），然系爭房屋之使用執照已於106年間核發，業經本院調閱系爭房屋使用執照案卷無誤，是被告所辯雖與徐宥森於系爭偵查案件中之陳稱相符，但時間線上已然矛盾，是否可信，實是啟人疑竇；再酌以系爭房屋使用執照之查驗，直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，10日內派員查驗完竣，其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等設計圖相符者，發給使用執照……而發電機及A T S設備，並非建築法所稱之主要設備，並非使用執照查驗項目，且後續拆裝、增設無涉建築法規定等情，有臺南市工務局111年7月12日南市工管二字第1110855023號函在卷可參（見少連偵續卷第112頁），是被告抗辯系爭發電機設備係向他人借來供申請使用執照時查驗之用，顯為臨訟卸責之詞，洵無可採。另觀

兩造於105年10月6日所簽訂之房屋預定買賣合約書之內容（見少連偵續卷第93至107頁），附件四建材及設備設明中已訂明：「電梯壹部，使用日立、三菱或同等級品牌，地下室發電機30K瓦壹部」等語，再參以兩造曾就系爭房屋所配之發電機，合意由30KW變更為40KW，亦有106年6月17日會議紀錄1份在卷可憑（見本院卷第130頁），是可認兩造約定之買賣範圍包含40KW發電機1部乙節，復查被告甲○○於系爭偵查案件110年3月16日受檢察官訊問時表示：「（【提示警卷第179至181頁】堆高機係載運發電機、A T S設備？為何？）是，因為我申請使用執照時，房屋要有這兩種設備，只是應付檢查而已，在房屋尚未點交前，配備是屬於我們包商，所以我們才載走，且告訴人也還沒付款，房屋迄今也尚未點交，配備都是屬於我們包商所有。（上開發電機及A T S非裝設於告訴人房屋內？）是裝在房屋內，但因為告訴人沒有付款，所以我才請水電人員載走。（【提示買賣契約書1份】是否為被告甲○○與告訴人就本案房屋所簽之買賣契約書？）是。（依上開買賣契約附件四建材及設備設明載明：電梯壹部，使用日立、三菱或同等級品牌，地下室發電機30K瓦壹部等語，是否表示有於本案房屋安裝發電機？現於何處？）是，就是上開我請水電人員載走的發電機，我目前放置在朋友的空屋內…」等語（見少連偵卷(一)第165頁背面至第166頁），可知被告甲○○當時並未爭執系爭發電機設備已安裝於系爭房屋內，且原係預備配給原告之設備，只係因認原告未給付價金故要將之拆除載走乙節，末再觀以系爭房屋附近監視器照片截圖（見少連偵卷之警卷第179至181頁），可知系爭發電機設備極為龐大沉重，須以堆高機始得載運，衡情亦無先隨便借1套運來應付檢查，查驗完畢後再大費周章地運走，另再買1套載運過來配給買方之必要，況且縱認係為供查驗之用，然30KW之發電機已足為電梯正常供電，系爭發電機設備卻為符合兩造

變更後約定之40KW發電機，是系爭發電機設備顯為履行雙方約定所裝設；綜上各節，系爭發電機設備確為被告依系爭契約配給原告之設備，且於系爭調解成立時已裝置在系爭房屋內乙節，故系爭調解筆錄約定之「現況」自屬包含裝設系爭發電機設備無疑，被告猶據前詞辯稱系爭發電機設備係屬其依系爭調解筆錄可搬走的施工機械云云，自不可採；至被告抗辯系爭發電機設備係向他人所借，非屬被告所有云云，然縱此辯詞為真實，亦僅涉及被告與其水電包商之內部關係，無礙於系爭房屋「現況」範圍之判斷，自無據此為有利於被告認定之餘地。

3、據上，上揭落地窗、鋁窗是否確已全部安裝完成，既仍有疑問，又系爭調解筆錄約定之「現況」既包含裝設系爭發電機設備，被告卻於109年5月11日交屋前派人搬運走系爭發電機設備，是自難謂被告已依系爭調解成立時系爭房屋之現況交屋，原告據此行使同時履行抗辯權，拒絕給付80萬元自屬有據。

四、綜上所述，原告行使上述之同時履行抗辯權既屬有據，揆之上揭規定及說明，其主張本件有妨礙被告請求之事由發生，依強制執行法第14條第1項規定請求被告就系爭房地，按系爭房地於109年5月7日兩造於臺南高分院調解成立時之現況，交付予原告之同時，始得持系爭調解筆錄，對原告為強制執行，並請求撤銷系爭強制執行程序，均為有理由，應予准許；逾此部分，則難認有理，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、又按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件原告雖一部勝訴、一部敗訴，然本件訟爭既係肇因於被告未能履行其對待給付而生，是訴訟費用仍應由被告負擔為宜，

01 諭知如主文第4項所示。

02 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
03 訟法第79條，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 3 月 21 日

05 民事第三庭 法 官 王參和

06 以上正本係照原本作成。

07 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。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 3 月 22 日

10 書記官 沈佩霖