

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第142號

原告 郭建志
郭育麟
訴訟代理人 江于屏
被告 品泓建設有限公司

法定代理人 閻淑惠
訴訟代理人 王奐淳律師
複代理人 湯巧綺律師

上列當事人間履行契約等事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一) 兩造於民國111年1月20日簽立不動產買賣契約書（以下簡稱系爭契約），由原告向被告買受臺南市○區○○段000○00000地號土地（以下簡稱系爭土地），及其上門牌號碼：臺南市○區○○路0段000巷00弄00號建物（以下簡稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭房地），買賣標的總價金為新臺幣（下同）7,350萬元，分為四期給付，以訴外人僑馥建築經理股份有限公司（以下簡稱僑馥公司）為履約保證機構，並約定系爭房地之最後點交日期至遲不得逾111年7月27日。詎被告竟罔顧系爭契約第1條第2項約定，為延後履約付款而擅指系爭土地上已存在20年以上之現有巷道為瑕疵，並在最後點交日前即111年7月4日寄發存證信函要求原告負瑕疵擔保責任。原告為速排除兩造履約點交之唯一爭點再究損害賠償責任歸屬，已於111年12月27日廢止巷道完成，即被告所擅指之瑕疵已排除，被告實無

01 理由再藉故拒絕點交，原告遂於112年2月16日寄發存證信
02 函催告被告履約無果，為此，爰提起本件訴訟，請求被告
03 依約履行義務，並依系爭契約第7條第6項約定，請求被告
04 應自111年7月27日起至清償款項之日止，按日給付原告可
05 得價金萬分之2即14,700元（計算式：7,350萬元×2/10000
06 =14,700元）之違約金。

07 (二) 對被告抗辯之陳述：

08 1.被告擅指系爭土地上已存在20年以上之現有巷道為瑕疵，
09 續發存證信函要求原告負瑕疵擔保責任，此為被告拒絕依
10 約受領系爭房地之證明，在雙方屢經協議均未果下，被告
11 拒不配合依約點交當屬事實，自屬因可歸責於其已構成給
12 付遲延之事由，原告為免擴大損失及日後法律關係趨於複
13 雜，而未能交付印鑑文件讓代書過戶，即屬已免除配合點
14 交之義務甚明。另被告於本院112年度新訴字第4號（以下
15 簡稱另案）111年12月27日言詞辯論期日已當庭獲悉該現
16 有巷道已廢止完畢事實，其後竟猶拒絕履約，亦屬因可歸
17 責於其事由而構成給付遲延。基此，原告自得依系爭契約
18 第7條第6項之約定，請求被告自最後點交日起每逾一日按
19 原告因點交所可得價金萬分之2計付賠償違約金賠償原
20 告。

21 2.系爭房地既有建物所有權狀而其前有指定建築線已屬必
22 然，又系爭建物於57年1月27日建築完成，其指定建築線
23 自非原告所為，且被告於簽約時已知悉其為逾50年之危老
24 屋，故其屋前現有巷道至少已存在20年以上，故該瑕疵非
25 可歸責於原告而不構成不完成給付責任，是被告徒以現有
26 巷道瑕疵主張原告須負瑕疵擔保責任為由，拒絕依約受領
27 系爭房地，當屬無稽。

28 3.被告為專業建商，且有專業建築師團隊，明知系爭土地購
29 入乃作為建設之用，當已做足建築評估始簽訂系爭契約，
30 卻於訂約後擅指早已存在20年以上之現有巷道為瑕疵而拒
31 絕受領系爭房地現況，遑論該現有巷道柏油路顯而易見，

01 更易於電子軟體Google到地圖，而被告有專業建築師團隊
02 卻因疏忽以致不知有該現有巷道，更擅指為瑕疵，依民法
03 第355條規定，原告亦不負擔保之責。是被告未明確主張
04 確有重大之權利瑕疵或物之瑕疵，故原告依系爭契約第7
05 條第6項約定，請求被告賠償違約金，自屬有據。

06 4.被告雖已於111年4月17日將備證用印款及完稅款存入履約
07 專戶，此三期款為買賣總價30%之價金，被告在給付三期
08 款後為違約之舉，已然為拒絕受領系爭房地之表示，堪認
09 係因可歸責於其已構成給付遲延之事由，原告為免擴大損
10 失及日後法律關係趨於複雜，在被告已明確違約之前提下
11 通知代書於爭議排除前應先暫停程序，自屬有理，故履約
12 程序被迫停止應歸責於被告。

13 5.僑馥公司僅為雙方委任之履約保證機構，非仲裁機構，且
14 僑馥公司已認此爭議須由雙方合意或司法確定判決後其才
15 能依約撥付價金，故原告若於爭議未獲解決前續行過戶程
16 序，在最後點交日未能取得價金已屬必然；被告違約拒絕
17 受領系爭房地在先，卻堅持不出具承諾點交同意書之協
18 議，捨雙方合意解決之行，原告只能尋求司法確定判決，
19 讓僑馥公司依確定之結果執行專戶價金之撥付。

20 (三) 聲明：

21 1.被告應於原告移轉所有臺南市○區○○段000○00000地
22 號，及其上門牌號碼：臺南市○區○○路0段000巷00弄00
23 號建物之同時，給付原告7,350萬元，及自111年7月27日
24 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

25 2.被告應自111年7月27日起至清償上開款項之日止，按日給
26 付原告14,700元。

27 3.願供擔保請准宣告假執行。

28 4.訴訟費用由被告負擔。

29 二、被告抗辯：

30 (一) 兩造於111年1月20日簽立不動產買賣契約書（即系爭契
31 約），由被告以總價7,350萬元向原告買受系爭房地，價

01 金分4期給付，最後點交日不得逾111年7月27日。被告已
02 匯付第1期簽約款735萬元入履約保證專戶（以下簡稱履保
03 專戶）交原告領訖後，始知系爭土地上存在部分現有巷
04 道，乃誠意提出「增補合約書」，欲變更由原告妥辦廢道
05 程序、通知地政士完成廢道後21日內完成點交之方案，卻
06 遭原告拒絕。原告更於111年6月24日擅向承辦地政士表示
07 暫停履約，致後續作業延宕而不能於111年7月27日完成點
08 交，顯可歸責於原告。

09 （二）被告至買賣標的現場檢視時，土地邊界現有巷道存在之位
10 置係遭鐵皮遮斷之狀態，且被告依系爭契約第6條第3項申
11 請鑑界履勘之111年3月25日，系爭土地之現有巷道仍然維
12 持被鐵皮遮斷之狀態，不再供通行已久。而被告於簽約前
13 獲知土地及建物相關資料中皆無法顯示出當時有現有巷道
14 存在，且因現有巷道係各地方政府依其自治條例所公告認
15 定，被認定為現有巷道之部分，並不會被獨立分割為另一
16 地號，不剝奪土地所有人之所有權，亦不做限制登記，故
17 無法於地籍圖謄本、土地權狀或謄本等文件上得知。此
18 外，地政機關鑑界後所發給之複丈成果圖上亦無現有道路
19 存在之標示，且地政鑑界人員亦未曾提及該柏油路段為現
20 有巷道一事，遑論非土地所有人之被告自無法知悉。被告
21 直至委託測量公司為指定建築線作業時，該公司查詢過往
22 建築資料才發現存在現有巷道而通知被告，被告遂向原告
23 請求就現有巷道問題協商，未料雙方協商不成後，原告竟
24 於111年6月24日要求承辦代書停辦申報稅費、暫停履約，
25 被告以存證信函催告無果，原告反要求被告出具點交付款
26 同意書，實屬無理。既該現有巷道即使被告已履行檢視標
27 的之義務仍然無法察覺，原告自不得以系爭契約第1條第2
28 項約定卸責，故原告主張無理由。

29 （三）觀系爭契約第3條2項約定可知，原告交付印鑑證明、配合
30 用印、配合代書申報稅費為第二履約階段之給付義務，與
31 該給付義務相對者為被告給付借證用印款之義務，而被告

01 已於111年4月21日將備證用印款匯入履保專戶，然原告卻
02 未完成「應於111年6月27日前備齊一切過戶所需之證件資
03 料（包含印鑑證明）交予代書，並配合用印」之義務，既
04 原告交付證件資料及配合用印屬第二履約階段之義務，且
05 被告已經履行該階段給付義務，則原告以被告未完成後續
06 第三階段之給付義務為由主張同時履行抗辯，顯無理由。

07 (四) 開啟第三履約階段，並使被告負有給付完稅款、開立擔保
08 尾款本票、辦理貸款對保等義務者，為「稅單核發」此一
09 條件，然因原告於111年6月24日要求承辦代書停報稅費程
10 序，導致主管機關無法核發稅單，故依系爭契約之約定，
11 尚未屆被告應給付完稅款之期限，意即，因原告要求承辦
12 代書停止報稅，故無法續行第三履約程序係可歸責於原告
13 所致，原告自無權要求被告給付完稅款，更無權要求被告
14 完成後續開立本票、貸款對保等程序。又被告雖於111年4
15 月21日給付備證用印款時，為求履約順利並展現履約誠
16 意，順道將完稅款7,350,000元匯入履保專戶，僅係被告
17 願意期前清償「給付完稅款7,350,000元」之義務，並不
18 代表原定被告於稅單核發後所負之全部給付義務皆提前履
19 行。

20 (五) 因稅單並未核發故尚未屆被告給付完稅款之清償期限，已
21 如上述，是即使被告迄今仍未將完稅款7,350,000元匯入
22 履保專戶，也不因此違約，更何況被告係提前清償該部分
23 義務。依系爭契約第3條第2項表格「第三期款」列中，繳
24 款說明(4)及該表格「第四期款」列中，繳款說明(4)之約定
25 可知，「貸款總額」與「核撥款項」為不同概念，所處之
26 履約階段不同，不可等同視之。而被告向板信商業銀行申
27 請貸款之授信額度核定通知，授信總額寫明「壹億捌佰陸
28 拾萬元整」，可見被告辦理之貸款總額明顯高於給付尾款
29 所需之51,450,000元，故非屬系爭契約第3條第2項表格
30 「第三期款」列中，總款說明(4)「貸款總額少於尾款」之
31 情形，被告實無須於給付完稅款時補足差額。又縱給付尾

01 款時未達金融機構核准撥動建融之條件，導致「核撥之貸
02 款」不足以支付尾款，則被告亦僅需依系爭契約第3條第2
03 項表格「第四期款」列中，繳款說明(4)之約定，於點交期
04 限或原告之通知期限內以現金補入履約專戶即可。

05 (六) 另依一般履約流程，原告最遲應於稅單核發後5日日內完
06 成塗銷抵押權登記，然因原告要求承辦代書停止報稅，故
07 稅單迄今仍未核發，雖因稅單並未核發，原告未塗銷抵押
08 權看似並未違反其給付義務，惟稅單無法核發原因係因原
09 告要求代書停止報稅，若許原告藉由拖延其前階段給付義
10 務，以達合法推遲其後階段給付義務之效果，無異於鼓勵
11 技巧性違約，違反契約精神，故原告不得因未核發稅單而
12 免除塗銷抵押權之義務。又依系爭契約第7條第5項約定，
13 點交之最後期限為111年7月27日，而點交前必須先完成塗
14 銷抵押權與產權過戶程序，故原告必須於111年7月27日前
15 完成塗銷抵押權程序。但原告並未塗銷抵押權登記，顯然
16 違反其第三履約階段之給付義務。

17 (七) 聲明：

18 1.原告之訴駁回。

19 2.訴訟費用由原告負擔。

20 3.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

21 三、得心證之理由：

22 (一) 原告主張兩造於111年1月20日簽立系爭契約，由被告向原
23 告買受系爭房地，總價為7,350萬元，分為4期給付，以訴
24 外人僑馥公司為履約保證機構，並約定系爭房地最後點交
25 日期至遲不得逾111年7月27日，被告於同年月22日將第一
26 期價金（簽約款）735萬元存入履保專戶等情，業據提出
27 不動產買賣契約書及履約保證契約書為憑，且為被告所不
28 爭執，堪信原告此部分主張為真實。

29 (二) 原告復主張被告為專業建商，簽約前應可知悉現有巷道之
30 存在，況被告於另案111年1227日言詞辯論期日已當庭獲
31 悉該現有巷道已廢止完畢事實，竟仍拒絕履約，爰依系爭

01 契約第1條第2項及第7條第6項之約定，請求被告履行契約
02 並給付違約金等語；為被告所否認，並以前揭情詞置辯。
03 經查：

- 04 1.按「學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，
05 就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯
06 論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提
07 出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就
08 與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主
09 張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信
10 原則而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同
11 一，且前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人
12 未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之。」。

13 經查：

- 14 (1)另案上訴後經臺灣高等法院臺南分院以113年度重上字
15 第4號判決確定，並判斷【上訴人主張兩造簽訂系爭買
16 賣契約書後，被上訴人申請鑑界之複丈成果圖並無現有
17 巷道之標示，嗣經測量公司測量時始發現系爭現有巷道
18 等情，業據其提出複丈成果圖、測量圖為證（原審新訴
19 卷第171頁、原審新司簡調字卷第45至49頁），堪認上
20 訴人於簽立系爭房地買賣契約時，並不知系爭房地上有
21 系爭現有巷道。而上訴人對於被上訴人等於簽立系爭房
22 地買賣契約之時，並不知系爭房地上有系爭現有巷道乙
23 情，亦不爭執（本院卷第469頁）；顯見兩造於111年1
24 月20日簽立系爭房地買賣契約之時，對於系爭土地上存
25 在系爭現有巷道一事，均不知情，應堪採信。】及
26 【……兩造簽立系爭房地買賣契約時，對於系爭土地上
27 存在系爭現有巷道一事，既均不知情……觀諸系爭買賣
28 契約書第6條第3點之約定，如發現地形地貌與約定不同
29 者，雙方應達成和解協議或依法提起訴訟，除雙方另有
30 協議外，應停止繳稅及產權移轉登記作業；第8條第7點
31 則約定點交前若雙方就已發現之瑕疵有爭議且未能合意

01 解決時，任一方應於點交期限前或催告期限前訴請法院
02 裁判，並停止價金之支付等語；足見依系爭買賣契約之
03 約定，如於訂約後發現地形地貌與約定不同或有瑕疵，
04 解決機制係協議或提起訴訟，並停止繳稅、價金之支付
05 等事項。而兩造於簽訂系爭契約時既不知有系爭現有巷
06 道，且系爭現有巷道會影響上訴人有關係爭房地之利
07 用，系爭現有巷道之存在對上訴人而言，自屬權利上之
08 瑕疵，兩造應透過協議或提起訴訟解決；而兩造進行協
09 議時，上訴人主張應由被上訴人廢除系爭現有巷道，被
10 上訴人則主張如由其廢除系爭現有巷道，上訴人應支付
11 廢除系爭現有巷道期間增加之利息，因兩造就此等內容
12 協議無法一致，因而協議不成等情，已為兩造所不爭
13 執……自堪信為真實。依此兩造既就系爭現有巷道之爭
14 議，未能達成協議，則依系爭契約有關瑕疵之解決機
15 制，自應提起訴訟解決，並停止系爭契約之履行……】

16 （見本院卷第499-500頁之臺灣高等法院臺南分院113年
17 度重上字第4號判決書第5頁第3、4點）。

18 (2) 基上，另案兩造就【兩造於簽立系爭契約時是否知悉系
19 爭房地上有現有巷道，及兩造就系爭房地有現有巷道爭
20 議應如何解決】之重要爭點，業經充分攻擊防禦，並由
21 法院本於辯論之結果而為論斷，且法院論斷理由中之認
22 定，復為法院於實質審理後，依其認定事實及證據取捨
23 之結果，核無顯然違背法令之處。而本件原告主張被告
24 簽立系爭契約前即應經過調查知悉系爭土地上有現有巷
25 道云云，與另案請求損害賠償事件，兩造當事人（原、
26 被告互易）相同，重要爭點亦為【兩造於簽立系爭契約
27 時是否知悉系爭房地上有現有巷道，及兩造就系爭房地
28 有現有巷道爭議應如何解決】，而原告於本件並未提出
29 新訴訟資料足以推翻另案確定判決理由就上開重要爭點
30 之判斷。揆諸前揭說明，另案確定判決就上開重要爭點
31 之判斷具有爭點效，故本件無論係兩造當事人或本院均

01 受上開重要爭點效之拘束，而不得為相反之主張、抗辯
02 或認定。是本院應認兩造於簽立系爭契約時均不知悉系
03 爭房地上有現有巷道之存在，而兩造應依訴訟解決系爭
04 房地有現有巷道之爭議，且兩造均得依系爭契約第8條
05 第7點之約定停止點交、停止繳稅、價金之支付。

06 2.兩造於簽立系爭契約時既均不知悉系爭房地上有現有巷道
07 之存在，則此瑕疵之存在自不可歸責於兩造，則原告主張
08 被告違反系爭契約第7條第6項「乙方依法對甲方負有瑕疵
09 擔保之責，但若發生甲方未能明確主張確有重大之權利瑕
10 疵或物的瑕疵（其對甲方之危害或損失確已達非屬輕微之
11 程度）而無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為，
12 並經乙方定期間催告仍拒不配合點交，則乙方免除配合點
13 交之義務（但乙方就免除買賣標的物利益與危險之負擔，
14 應由乙另以書面通知甲方始生效力），並由僑馥建經將專
15 戶價金餘款依約給付乙方，甲方並應自乙方通知點交之日
16 起，每逾一日按乙方因點交所可得價金萬分之二計付違約
17 金賠償乙方。」之約定云云，自不足採。

18 3.承上，系爭房地上存在現有巷道之瑕疵既不可歸責於兩
19 造，於另案判決確定後，兩造自應回歸系爭契約之約定。
20 觀系爭契約第3條第2項【「第二期（備證用印款）」：乙
21 方（原告）應於111年6月27日備齊一切過戶所需之證件資
22 料並完成用印手續交付承辦代書收執。被告最遲應於前開
23 日期將第二期款存匯入專戶；「第三期（完稅款）」：於
24 稅單核發後五日內甲方（被告）應將第三期款存匯入專
25 戶。】約定之兩造各項義務「應履行時期」，可知各項義
26 務間，顯具有履行上之順序及連動關係。又原告於兩造爭
27 議未解決前（另案訴訟中），於111年6月24日向承辦代書
28 表示暫停過戶程序，要求地政士停止報稅程序乙節，既為
29 兩造所不爭執。則被告抗辯原告尚未完成「應於111年6月
30 27日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付承
31 辦代書收執，以便辦理產權移轉登記作業」之義務，被告

01 給付第三期款（完稅款）及第四期尾款之義務尚未發生。
02 是被告抗辯尚無義務給付第三期款（完稅款）及第四期尾
03 款等語，為可採信。

04 4. 綜上，被告在原告未備齊一切過戶所需之證件資料並完成
05 用印手續交付承辦代書收執之情形上，並無義務配合原告
06 移轉系爭房地及給付價金（尾款）。是原告依系爭契約請
07 求被告於原告移轉系爭房地同時給付7,350萬元及其利
08 息，及請求被告應自111年7月27日起至清償上開7,350萬
09 元之日止按日給付14,700元（按買賣總價金萬分之二計
10 算）之違約金，均屬無據。

11 四、綜上所述，原告主張依系爭契約請求【(一)被告應於原告移轉
12 所有臺南市○區○○段000○00000地號，及其上門牌號碼：
13 臺南市○區○○路0段000巷00弄00號建物（即系爭房地）之
14 同時，給付原告7,350萬元，及自111年7月27日起至清償日
15 止，按週年利率百分之五計算之利息；(二)被告應自111年7月
16 27日起至清償上開款項之日止，按日給付原告14,700
17 元。】，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假
18 執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本
20 院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此
21 敘明。

22 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
23 判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
25 臺灣臺南地方法院民事第二庭
26 法 官 王 獻 楠

27 上為正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
31 應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
02 書記官 李 雅 涵