

臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度重上字第57號

上訴人 郭育麟

郭建志

上一人

訴訟代理人 江于屏

共同

訴訟代理人 張景堯律師

被上訴人 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

羅暉智律師

湯巧綺律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國114年3月26日臺灣臺南地方法院第一審判決（112年度重訴字第142號）提起上訴，並為訴之追加，本院於115年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款規定自明。上訴人上訴聲明原為：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應於上訴人移轉所有臺南市○區○○段000及00000地號（下分稱各地號，合稱系爭土地），及其上門牌號碼：臺南市○區○○路0段000巷00弄00號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）之同時，給付上訴人新臺幣（下同）7,350萬元，及自民國111年7月27日起至

01 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(三)被上訴人應
02 自111年7月27日起至清償上開款項之日止，按日給付上訴人
03 1萬4,700元等語（見本院卷一第19頁）。嗣於本院審理時多
04 次變更聲明（見本院卷一第24、121至122、186頁），最終
05 變更上訴及追加聲明為：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應給付
06 上訴人6,615萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（112年6月10
07 日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(三)被
08 上訴人應自起訴狀繕本送達翌日（112年6月10日）起至清償
09 前項之款項之日止，按日給付上訴人1萬4,700元違約金等語
10 （見本院卷一第513頁）。並陳稱：關於同時履行部分，屬
11 被上訴人是否主張之抗辯，另就前開違約金之請求部分，追
12 加兩造於111年1月20日簽立如原審補字卷第19至53頁所示之
13 不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第3條第4項前段約定為
14 請求權基礎，並與原主張系爭契約第7條第6項約定，擇一為
15 有利於上訴人之判決（見本院卷一第232、514頁）。經核上
16 訴人前開減縮請求金額為6,615萬元及自112年6月10日起算
17 利息部分，並就系爭契約第7條第6項約定請求違約金部分更
18 正起算日為112年6月10日部分，應屬減縮上訴聲明。又上訴
19 人請求違約金部分，另追加依系爭契約第3條第4項前段約定
20 之法律關係所為同一聲明之請求，應屬訴之追加，與其原違
21 約金請求之原因事實，均係基於系爭契約所生之爭執，二者
22 基礎事實相同。上訴人上開減縮上訴聲明及訴之追加，均與
23 首揭規定相符，應予准許。

24 二、按當事人不得在第二審提出新攻擊或防禦方法，但事實發生
25 於第一審法院言詞辯論終結後；非可歸責於當事人之事由，
26 致未能於第一審提出；如不許其提出顯失公平者，不在此
27 限，民事訴訟法第447條第1項第2款、第5款、第6款定有明
28 文。查上訴人於本院始主張被上訴人於114年10月9日拒絕地
29 政士進行完稅程序，致兩造後續履約無法進行，被上訴人之
30 行為阻止付款條件成就，依民法第101條第1項規定視為條件
31 已經成就等語，並提出其與宜慶地政之LINE對話紀錄為證

（見本院卷一第245頁），經核被上訴人於114年10月9日暫停辦理完稅相關手續之情形，乃屬發生於第一審法院言詞辯論終結後之事實，且非可歸責於上訴人之事由，致未能於第一審提出，如不許上訴人提出，恐將顯失公平，自應予准許。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：兩造於111年1月20日簽立系爭契約，由被上訴人向伊買受系爭房地，買賣標的總價金為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（下稱僑馥公司）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，伊已領取第一期簽約款735萬元，並於114年9月25日交付辦理產權移轉登記所需文件。詎被上訴人於114年10月9日拒絕讓地政士辦理報稅程序，拒絕向銀行辦理貸款程序，致兩造後續履約無法進行，被上訴人之行為阻止付款條件成就，依民法第101條第1項規定視為條件已經成就，被上訴人即有給付全部價金義務，則被上訴人尚有6,615萬元之價金未交付，爰依契爭契約第3條約定及民法第367條之規定，請求被上訴人給付伊6,615萬元之本息。又被上訴人拒絕依約履行給付價金，即應依系爭契約第3條第4項前段約定給付伊違約金，且被上訴人拒絕配合點交，伊亦得依系爭契約第7條第6項約定請求被上訴人給付違約金，故依系爭契約第7條第6項之約定，並追加系爭契約第3條第4項前段之約定，擇一請求被上訴人自起訴狀繕本送達翌日起至清償前項之款項之日止，按日給付伊1萬4,700元違約金（即上訴人可得價金7,350萬元之萬分之2即1萬4,700元）。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並為訴之追加）。並上訴及追加聲明：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人應給付上訴人6,615萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（112年6月10日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；（三）被上訴人應自起訴狀繕本送達翌日（112年6月10日）起至清償前項之款項之日止，按日給付上訴人1

01 萬4,700元違約金；(四)願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被上訴人則以：伊已於114年10月9日以存證信函催告上訴人
03 履行系爭契約第4條第2項之先行塗銷抵押權及交付危老獎勵
04 申請文件等過戶前上訴人所須完成之義務，惟上訴人尚未履
05 行契約所載之塗銷義務，而未達可移轉產權並可請求給付尾
06 款之階段，故其請求伊一次性支付包含尾款在內之剩餘價金
07 並無理由。又依系爭契約第7條第5項約定，上訴人須於確定
08 移轉登記作業完畢及他項權利登記塗銷作業無誤後，方得進
09 行點交，而上訴人既未完成抵押權之塗銷，自不生點交義務
10 之履行，上訴人依系爭契約第7條第6項約定以遲延配合點交
11 向伊請求給付違約金，洵屬無據。另伊無遲延給付價金或不
12 給付之情形，上訴人依系爭契約第3條第4項約定，向伊請求
13 遲延給付之違約金，亦屬無據等語，資為抗辯。並答辯聲
14 明：(一)上訴及追加之訴均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保
15 請准宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執事項如下（見本院卷一第516至517頁）：

17 (一)兩造於111年1月20日簽立系爭契約及不動產買賣價金履約保
18 證契約書，由被上訴人以總價為7,350萬元，向上訴人買受
19 系爭房地。

20 (二)兩造約定將系爭房地買賣價金分為四期給付，以僑馥公司為
21 履約保證機構，並約定系爭房地最後點交日期至遲不得逾11
22 1年7月27日，被上訴人並於同年月22日將第一期價金（簽約
23 款）735萬元、於111年4月17日將第二期價金（備證用印
24 款）與第三期價金（完稅款）各735萬元，存入系爭履保專
25 戶，其中第一期簽約款735萬元業經上訴人於111年1月25日
26 提領。

27 (三)上訴人於111年6月24日向承辦地政士表示暫停過戶程序，要
28 求地政士停止報稅程序（原審訴字卷第165頁）。

29 (四)被上訴人於111年8月3日向原法院起訴，主張因可歸責於上
30 訴人之事由致無法如期點交系爭房地，請求上訴人賠償因遲
31 延而生之損害；嗣於112年4月20日以民事變更聲明暨準備三

01 狀主張依系爭契約第7條第5項約定行使解除權，並依民法第
02 259條第2款規定請求上訴人返還所受領之第1期簽約款735萬
03 元及法定遲延利息，經原法院以112年度新訴字第4號、本院
04 以113年度重上字第4號判決被上訴人敗訴確定（下稱另案）
05 （原審訴字卷第423至431、495至504、517頁）。

06 (五)系爭現有巷道經上訴人於111年8月16日申請廢除，嗣經臺南
07 市政府都市發展局以111年12月23日南市都管字第111164518
08 2B號公告廢止，並於同年月27日零時起生效（原審補字卷第
09 61頁）。

10 (六)被上訴人就000地號土地，曾以起造人身分向臺南市政府申
11 請土地重建計畫案，並經臺南市政府以111年6月6日函核准
12 （本院卷一第139至140頁）。

13 四、兩造爭執事項如下（見本院卷一第517頁）：

14 (一)另案確定判決對本件有無爭點效之適用？

15 (二)上訴人依系爭契約第3條約定及民法第367條規定，請求被
16 上訴人給付上訴人6,615萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
17 （112年6月10日）至清償日止，按週年利率百分之5計算之
18 利息，有無理由？

19 (三)上訴人依系爭契約第7條第6項或第3條第4項前段約定，擇
20 一請求被上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日起（112年6月1
21 0日）至清償上開款項之日止，每日1萬4,700元之違約金，
22 有無理由？

23 五、得心證之理由：

24 (一)關於爭執事項(二)：

25 1.按因契約互負債務，有先為給付義務之一方未為給付，而請
26 求他方給付者，他方得據為拒絕自己給付之抗辯，並能免除
27 遲延責任（最高法院107年度台上字第1264號判決意旨參
28 照）。上訴人主張被上訴人拒絕讓地政士辦理報稅程序，拒
29 絕向銀行辦理貸款程序，致兩造後續履約無法進行，被上訴
30 人之行為阻止付款條件成就，依民法第101條第1項規定視為
31 條件已經成就，被上訴人有給付全部價金義務等語，為被上

01 訴人所否認，並以前詞置辯。

02 2.綜觀系爭契約第3條約定：「…二、買賣價款支付方式如
03 下：第一期款（簽約款）金額735萬元：第二期款（備證用
04 印款）金額735萬元：(1)上訴人（即乙方）應於111年6月27
05 日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付特約地
06 政士收執，以便辦理產權移轉登記作業。(2)被上訴人（即甲
07 方）最遲應於前開日期將第二期款存入專戶。第三期款（完
08 稅款）金額735萬元：(1)稅單核發後被上訴人應將第三期款
09 存匯入專戶。(2)若被上訴人須以買賣標的向金融機構辦理貸
10 款以支付尾款應依本約第4條第5、6項之規定開立擔保尾款
11 之本票及配合特約代書至申貸金融機構成對保借款指定撥款
12 手續。(3)若被上訴人無須以買賣標的向金融機構辦理貸款以
13 支付尾款，應將第四期款（尚未給付之全部價款）併同第三
14 期款存匯入專戶，不得保留任何價款於過戶後給付。(4)若於
15 辦理對保借款時或特約代書辦理繳稅前已確認被上訴人之貸
16 款總額少於尾款者，被上訴人應於給付第三期款之同時或於
17 通知期限前將差額存匯入專戶。第四期款（尾款）金額5,14
18 5萬元：(1)若被上訴人無須以買賣標的向金融機構辦理貸款
19 以支付尾款，應於給付第三期款之同時一併將尾款存匯入專
20 戶。(2)若被上訴人須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付
21 尾款，應於產權過戶完成後三個工作天內，將核貸之款項轉
22 存匯入專戶（若有需代償上訴人之債務者，就代清償後之餘
23 額屬買賣價款之部分亦同）。(3)被上訴人未完成前款(2)至(4)
24 之義務，或本款(1)所約定之尾款或差額未依約存匯入專
25 戶，雙方同意特約代書不辦理繳稅及產權移轉手續。(4)產權
26 移轉登記完成後因故發生金融機構核撥被上訴人之貸款不足
27 支付尾款時，其差額應由被上訴人以現金於點交期限前或上
28 訴人通知期限內一次補足入專戶」、第4條第2項約定：「…
29 二、上訴人原有抵押權設定之未清償債務，雙方同意選擇下
30 方式辦理：☒上訴人應於被上訴人給付完稅款前自行清償，
31 並辦竣塗銷登記。」、第7條第5項約定「本約買賣標的雙方

01 應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷
02 等作業無誤後辦理點交…」（見原審補字卷第22至25頁），
03 足見兩造所約定系爭契約之履行義務，係於被上訴人繳納第
04 一期款後，由上訴人於111年6月27日交付辦理產權移轉登記
05 所需文件予地政士，被上訴人並於前開日期將第二期款存入
06 系爭履保專戶。之後，再由上訴人於被上訴人給付完稅款前
07 自行清償原有抵押權設定之未清償債務，並辦竣抵押權塗銷
08 登記（亦即上訴人需在被上訴人於第二期款給付後，第三期
09 完稅款給付前之期間，自行清償抵押債務，並辦妥抵押權塗
10 銷登記）。其後，被上訴人再依系爭契約第3條第4項第3
11 款、第4款之約定給付第三期完稅款及第四期尾款。嗣於系
12 爭房地所有權移轉登記後，並履行塗銷抵押權登記完畢，兩
13 造始負有點交及配合點交系爭房地之給付義務。是以，兩造
14 於系爭契約第4條第2項既言明約定「上訴人應於被上訴人給
15 付完稅款前自行清償，並辦竣塗銷登記」，而未勾選「被上
16 訴人以買賣標的向貸款機構貸款來代償前述未清償債務，並
17 以該代償款來抵付尾款及塗銷原抵押權」，且系爭契約第3
18 條亦無約定需由被上訴人以系爭房地向金融機構申辦之貸款
19 來代償上訴人原有抵押權設定之債務後抵付各期款項之情事
20 以觀，堪認兩造已約定上訴人於被上訴人給付完稅款前自有
21 先行塗銷抵押權之義務甚明。上訴人主張系爭契約第4條第2
22 項之約定與買受人給付買賣價金之條件無關云云，難認可
23 採。

- 24 3. 查被上訴人先於111年4月17日將第二期價金（備證用印款）
25 與第三期價金（完稅款）各735萬元，存入系爭履保專戶
26 （詳不爭執事項(二)），而上訴人乃至114年9月25日始交付辦
27 理產權移轉登記所需文件，業據其提出簽收單為證（見本院
28 卷一第221頁），並為被上訴人所不爭執（見本院卷一第515
29 頁），依系爭契約第4條第2項之約定，上訴人應於被上訴人
30 給付完稅款前（即第二期款給付後，第三期完稅款給付前之
31 期間）辦竣系爭房地抵押權塗銷登記，惟上訴人迄至本件言

詞辯論期日仍未將抵押權塗銷，此經上訴人自承在卷（見本院卷一第515至516頁），則被上訴人抗辯在上訴人尚未完成抵押權塗銷前，上訴人不得請求給付第四期尾款而拒絕給付尾款，依上說明，被上訴人已合法免除遲延責任，並無違約或以不正當行為阻其條件之成就，亦不因已先支付第三期完稅款，即免除上訴人應完成塗銷系爭房地抵押權之先給付義務。是以，上訴人既未履行塗銷系爭房地抵押權之先給付義務，被上訴人自得據為拒絕自己給付之抗辯。上訴人主張被上訴人阻止付款條件成就，依民法第101條第1項規定視為條件已經成就，並依系爭契約第3條約定及民法第367條規定，請求被上訴人給付上訴人6,615萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，難認有據。

4.上訴人雖主張有無辦竣抵押權塗銷登記對買受人並無實質影響，如買受人辦理貸款後，一般即會先清償出賣人之抵押貸款，完全對買受人無任何不利益之影響云云。惟查，系爭房地之最高限額抵押權所共同擔保債權總額為4,500萬元、780萬元，合計5,280萬元，有系爭房地之土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷一第69至74頁），已高於尾款5,145萬元，自難認未辦竣塗銷登記對被上訴人並無實質影響，上訴人前開主張，難認可採。至被上訴人於另案書狀固記載「3.第三履約階段…故被告（上訴人）應於核發稅單後5日之原告（被上訴人）完稅款給付期限前，辦理抵銷權塗銷登記，方合於買賣契約第4條第2項約定。4.第四履約階段…，被告（上訴人）應於111年7月27日（最後點交日）前辦妥抵押權塗銷登記、配合辦理產權移轉等相關手續，以利兩造點交（參買賣契約第7條第5項）」（見本院卷一第384頁）。觀其意旨，亦係說明上訴人應於完稅款給付前，辦理抵銷權塗銷登記，以及上訴人應於111年7月27日前辦妥抵銷權塗銷登記，方能點交。上訴人主張被上訴人已清楚知悉依約上訴人之塗銷點應為系爭契約第3條第2項第三期完稅款內繳款時間

01 及說明欄(1)至(4)完成前或系爭契約第7條第5項最後點交日前
02 才需辦竣塗銷云云，難認可採。

03 (二)關於爭執事項(三)：

04 1.上訴人主張被上訴人拒絕依約履行給付價金，即應依系爭契
05 約第3條第4項前段約定給付其違約金，且被上訴人拒絕配合
06 點交，其亦得依系爭契約第7條第6項約定請求被上訴人給付
07 違約金等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

08 2.系爭契約第3條第4項前段約定「被上訴人若有延遲給付價金
09 之情事，每逾1日應按遲延價金萬分之2計算違約金給付上訴
10 人」（見原審補字卷第23頁）。經查，上訴人既未履行塗銷
11 系爭房地抵押權之先給付義務，被上訴人自得據為拒絕自己
12 給付之抗辯，其就給付價金部分，已合法免除遲延責任，已
13 如前述，則上訴人依系爭契約第3條第4項前段約定請求被上
14 訴人自起訴狀繕本送達翌日起至清償上開款項之日止，每日
15 1萬4,700元之違約金，即屬無據。

16 3.又系爭契約第7條第6項約定「上訴人依法對被上訴人負有瑕
17 疵擔保責任，但若發生被上訴人未能明確主張確有重大之權
18 利瑕疵或物之瑕疵（其對被上訴人之危害或損失確已達非屬
19 輕微之程度）而無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作
20 為，並經上訴人定期催告仍拒不配合點交，則上訴人免除配
21 合點交之義務（但上訴人就免除買賣標的物利益與危險之負
22 擔，應由上訴人另以書面通知被上訴人始生效力），並由僑
23 馥公司將專戶價金餘款依約給付上訴人，被上訴人並應自上
24 訴人通知點交之日，每逾1日按上訴人因點交可得價金萬分
25 之2計付違約金賠償上訴人」（見原審補字卷第25頁）。經
26 查，本件需上訴人履行塗銷抵押權登記完畢後，兩造始負有
27 點交及配合點交之給付義務，業經本院認定如前，則上訴人
28 請求被上訴人履行點交義務前，自有履行塗銷系爭房地抵押
29 權登記之先給付義務，而上訴人既未履行塗銷系爭房地抵押
30 權登記之義務，即尚未達辦理點交之階段，被上訴人即無配
31 合上訴人點交之義務，自難認被上訴人已有系爭契約第7條

第6項約定之情事，上訴人依系爭契約第7條第6項約定，請求被上訴人自起訴狀繕本送達翌日起至清償上開款項之日止，每日1萬4,700元之違約金，亦屬無據。

(三)承上，上訴人本件前開請求既均為無理由，自無須論述爭執事項(一)之必要，併予敘明。

六、綜上所述，上訴人依系爭契約第3條約定及民法第367條之規定，請求被上訴人給付6,615萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；及依系爭契約第7條第6項之約定，請求被上訴人自起訴狀繕本送達翌日起至清償前項之款項之日止，按日給付1萬4,700元違約金，非屬正當，不應准許。原審所為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又上訴人追加依系爭契約第3條第4項前段約定，就前開違約金為同一聲明之請求，亦為無理由，應予駁回。上訴人追加之訴既無理由，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
民事第四庭 審判長法官 翁金緞

法 官 許育菱

法 官 周欣怡

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委

任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應
附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條
之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

書記官 施淑華

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。