

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第2784號

原告 朱榮貴
朱欽賢
賈忠義

捷睿建設有限公司

法定代理人 簡明杰
共 同
訴訟代理人 張曼隆律師
被告 程文金
訴訟代理人 李文中律師
林奕延律師

上列當事人間給付買賣價金事件，本院於民國109年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應同意原告向泛太建築經理股份有限公司領取受償履約保證金專戶（戶名：台灣中小企業銀行受託信託財產專戶、帳號：0000-0000000000號）內之新臺幣貳佰伍拾捌萬元，並應給付自民國一百零八年七月十一日起至原告受償前開款項日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造間之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第12條第9項約定合意以買賣標的所在地之法院為第一審管轄法院（見本院卷第31頁），而系爭買賣契約

第1條明定買賣標的坐落臺北市大安區，是本院自有管轄權。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有被告同意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明之情形者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款各有明文。本件原告起訴時先位聲明為：「1. 被告應同意原告得向泛太建築經理股份有限公司（下稱泛太公司）領取新臺幣(下同)258萬元。2. 訴訟費用由被告負擔」；備位聲明為：「1. 被告應給付原告258萬元及自民國107年12月27日起至清償日止按年息百分之五計算利息。2. 訴訟費用由被告負擔。3. 原告願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第9頁），嗣於109年6月23日另增加違約金及法定遲延利息之給付請求權，並變更聲明為先位聲明請求：「1. 被告應同意原告向泛太公司領取258萬元整及給付自107年12月27日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。2. 被告自107年12月27日起每日應給付原告1,290元至清償日止。3. 訴訟費用由被告負擔。」；備位聲明請求：「1. 被告應給付原告258萬元整及自107年12月27日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。2. 被告自107年12月27日起每日應給付原告1,290元至清償日止。3. 訴訟費用由被告負擔。4. 原告願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第428頁），核原告上開訴之變更，係本於同一基礎事實所為，且屬於擴張應受判決事項之聲明，合於前揭法律規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造間之系爭買賣契約，於107年10月16日約定由被告出售坐落臺北市○○區○○段○○段0000000000地號土地（權利範圍均為00000000分之149948）及其上門牌臺北市○○區○○路0段0000號建物地下第2、3層全自動箱型循環式機械停車位（下合稱系爭停車位）予原告（其中原告賈忠義為108年5月30日自訴外人鍾宏奇合法受讓取得對被告之債權），總價款為7,310萬元，且雙方合意委由訴外人

01 泛太公司向台灣中小企業銀行（下稱中小企銀）辦理系爭停
02 車位買賣價金履約保證事宜，將價金信託於中小企銀受託信
03 託財產專戶（帳號：0000-00000000000號，下稱系爭履約保證
04 專戶）。原告已於107年12月20日移轉建物及土地應有部分
05 所有權登記予被告，且已交付系爭停車位予被告，依約被告
06 本應結清剩餘未付之買賣價金5,117萬元，詎被告於107年12
07 月26日竟以系爭停車位入口前側，應透過政府權責機關畫上
08 禁止停車標線為由，拒絕撥付系爭履約保證專戶內前述
09 5,117萬元中之258萬元款項。兩造遂於同日就前述爭議另行
10 作成結案出款同意書（下稱系爭結案出款同意書），約定保留
11 買賣價金258萬元（下稱系爭保留款）於系爭履約保證專戶
12 內，其餘款項則經被告同意先行出款，且系爭保留款之撥款
13 以「乙方（原告）保證在本同意書簽署之日起一年內，透過政
14 府權責機關，在靠近買賣標的車位之大樓這側，畫上禁止停
15 車標線」為停止條件。原告於簽立系爭結案出款同意書後，
16 即請市議員向臺北市政府工務局新建工程處聲請「畫上禁止
17 停車標線」，並經臺北市議會多次開協調會，希望促成被告
18 所要求在前址「畫上禁止停車標線」，然最終臺北市政府工
19 務局新建工程處回覆：「一、依臺北市議會108年1月30日議
20 秘服字第10819042080號書函辦理。二、經查旨揭路段係屬
21 本市寬度6公尺都市計畫道路，現況路段通往通安街108巷間
22 尚有地上物阻隔，部分土地為私人所有，尚未徵收補償；自
23 101年9月1日起規定，採『市價徵收道路工程用地』，初估
24 所需總工程費約3億5330萬元（設計施工費約330萬元及徵收
25 補償費約3億5000萬元）。三、目前本府錄案配合重大建設、
26 消防救災、交通需求及各界建議之開闢都市計畫道路計畫，
27 均按『臺北市政府辦理計畫道路開闢標準作業流程』及財源
28 籌措狀況，逐年檢討。故將旨揭路段納入109年度通盤檢
29 討。」等語，顯見系爭結案出款同意書就系爭保留款撥款之
30 附加停止條件，係以客觀上不能之事項為內容之條件，則參
31 照最高法院52年台上字第286號裁判意旨，應認法律行為為

01 無條件，是被告自應依系爭買賣契約及系爭結案出款同意書
02 之意旨，將系爭履約保證專戶內之系爭保留款即258萬元撥
03 付原告，或由被告將上開款項給付原告。且兩造於107年12
04 月26日簽立系爭結案出款同意書所附加之停止條件既應視為
05 無條件，則系爭保留款之清償期應為107年12月26日屆至，
06 原告自得請求被告應自107年12月27日起至清償系爭保留款
07 之日止，按年息百分之五計算之利息，並得請求被告自107
08 年12月27日起至清償系爭保留款之日止，按日賠償依系爭保
09 留款萬分之五計算亦即1,290元之違約金（計算式：
10 $2,580,000 \times 5 / 10,000 = 1,290$ 元）。爰聲明：如變更後之聲
11 明所示。

12 二、被告則以：被告於簽訂系爭買賣契約即107年10月16日時，
13 即透過仲介楊鎮隆，向原告等四人要求劃設禁止停車標線，
14 故原告劃設禁止停車標線之義務係系爭買賣契約所約定出賣
15 人義務之一部，原告無法於108年12月26日前完成禁止停車
16 標線，係債務不履行，其法律效果依雙方特別約定，被告自
17 得取回保留款。另「所謂給付不能，有自始不能與嗣後不能
18 ，主觀不能與客觀不能之分。其為自始客觀不能者，法律行
19 為當然無效，當事人於行為當時知其無效或可得而知者，依
20 民法第一百十三條規定，應負回復原狀或損害賠償之責任；
21 其為自始主觀、嗣後客觀或嗣後主觀不能者，則生債務不履
22 行之問題，債權人得依民法第二百二十六條規定，請求債務
23 人賠償損害，或於解除契約後依民法第二百五十九條及第二
24 百六十條規定，請求回復原狀及賠償損害，二者之法律效果
25 並不相同。」最高法院74年度台上字2147號判決可參。查臺
26 北市政府工務局新建工程處函第三項稱「…故將旨揭路段納
27 入109年度通盤檢討」，意指臺北市政府僅尚未規劃該路段
28 工程之預算，難以立即劃設禁止停車線，而非指該路段不得
29 劃設禁止停車線。是以，原告應負之給付義務非自始客觀不
30 能，契約法律行為有效，若無法遵期給付，僅生給付遲延之
31 債務不履行，其法律效果依雙方特別約定，即被告得取回保

01 留款甚明。又原告所舉最高法院52年度台上字第286號裁判
02 意旨，該判例業經最高法院91年度第12次民事庭會議決議廢
03 止，且係針對解除條件為「不能」時之見解，而本件原告給
04 付義務並非自始客觀不能，並無上開實務見解之適用，且原
05 告主張「不能之停止條件」類推適用前述解除條件之判例云
06 云，姑且不論該判例之效力，解除條件及停止條件之定義及
07 法律效果迥然不同，不得任意比附援引。另被告已另訴請求
08 解除系爭買賣契約並返還已交付之價金，且主張系爭停車位
09 有漏水之瑕疵故請求減少價金，案列本院108年度重訴字第
10 786號民事事件，則被告自得以之與原告請求抵銷。又被告
11 並無違約，原告請求被告賠償違約金，於法無據等語，資為
12 抗辯。爰答辯聲明：1. 駁回原告之訴及其假執行之聲請。2.
13 訴訟費用由原告負擔。3. 如受不利之判決，願供擔保請准宣
14 告免為假執行。

15 三、得心證理由：

16 (一)原告主張被告應同意其向泛太公司領取並受償系爭履約保證
17 專戶內之系爭保留款，有無理由？

18 1.按法律行為成立時，其成就與否業已確定之條件即所謂既成
19 條件，亦即法律行為所附條件，係屬過去既定之事實，雖具
20 有條件之外形，但並無其實質之條件存在，故縱令當事人於
21 法律行為時，不知其成否已經確定，亦非民法第99條所謂條
22 件，我國民法關於既成條件雖未設明文規定，然依據法理，
23 條件之成就於法律行為成立時已確定者，該條件若係解除條
24 件，則應認法律行為為無效（最高法院六十八條年度台上字
25 第二八六一號裁判意旨參照）；故若條件之成就於法律行為
26 成立時已確定者，即所謂既成條件，且該條件為停止條件，
27 自應認該法律行為為無條件（最高法院103年度台上字第516
28 號判決意旨參照）。經查，兩造間係以「本同意書簽署之日
29 起一年內，透過政府權責機關，在靠近買賣標的車位之大樓
30 這側，畫上禁止停車標線」為系爭保留款撥款之條件，惟依
31 原告所提出之臺北市政府 工務局新建工程處108年2月12日

01 北市工新設字第1083013200號函文記載「經查旨揭路段係屬
02 本市寬度6公尺都市計畫道路，現況路段通往通安街108巷間
03 尚有地上物阻隔，部分土地為私人所有，尚未徵收補償；自
04 101年9月1日起規定，採『市價徵收道路工程用地』，初估
05 所需總工程費約3億5330萬元(設計施工費約330萬元及徵收
06 補償費約3億5000萬元)」、「目前本府錄案配合重大建設、
07 消防救災、交通需求及各界建議之開闢都市計畫道路計畫，
08 均按『臺北市政府辦理畫道路開闢標準作業流程』及財源籌
09 措狀況，逐年檢討。故將旨揭路段納入109年度通盤檢討」
10 等語，有上開函文1份在卷可稽(見本院卷第131頁)，足見兩
11 造間系爭結案出款同意書就系爭保留款撥款之附加條件，實
12 際上因主管機關即臺北市政府工務局新建工程處，目前並無
13 足夠之工程費及徵收補償費等預算及財源而無從為之，故參
14 照上開判決意旨，系爭結案出款同意書就系爭保留款撥款之
15 條件，既係屬不能成就之既定事實，雖其有條件之外形，但
16 並無其實質之條件存在，自應解釋為無條件，則原告已依約
17 履行交付系爭停車位予被告占有並移轉所有權登記完畢之義
18 務，則系爭履約保證專戶內之258萬元價金亦即系爭保留款
19 ，被告自應同意原告領取，是原告訴請被告應同意原告向泛
20 太公司領取並受償系爭履約保證專戶內之系爭保留款258萬
21 元，於法有據，自應准許。至被告又辯稱前述畫上禁止停車
22 標線之條件，為兩造系爭買賣契約所約定出賣人即原告之義
23 務，然為原告所否認，而被告又未舉證以實其說，所辯並無
24 可採。

- 25 2.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
27 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
28 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務以支付金錢
29 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付
30 利息之債務，其利率未經約定者，亦無法律可據者，週年利
31 率為百分之五。民法第229條、第233條第1項及第203條

01 分別定有明文。查兩造於107年12月26日簽立系爭結案出款
02 同意書就系爭保留款撥款之條件，屬不能成就之既定事實，
03 自應解釋為無條件，業如前述，則系爭保留款未據兩造再行
04 約定清償期，自屬於未定期限之債務，是依前揭說明，原告
05 自得請求被告自起訴狀繕本送達翌日即108年7月11日（見本
06 院卷第165頁）起至清償日止，按週年利率百分之五加計法
07 定遲延利息。逾此範圍之利息請求，則無理由。

08 (二)原告訴請被告應自107年12月27日起至原告受償系爭保留款
09 之日止，按系爭保留款258萬元每日萬分之五計算即1,290元
10 違約金給付原告，有無理由：

11 1.依卷附兩造所訂之系爭買賣契約第10條第2項約定：「買方
12 若違反本契約應履行之義務時，自違約之翌日起至改善完成
13 之日止，應按日依該期價款萬分之五計算懲罰性違約金與賣
14 方，倘經賣方定七日以上期限催告改善仍不履行時，賣方得
15 逕行解除本契約並沒收買方已付之全額價款作為違約金。」
16 等語，是依上開約定，解釋上，必於被告有違反系爭買賣契
17 約之重大未盡義務，而使交易無法完成之事實，原告方得同
18 被告主張違約金。

19 2.本件兩造就系爭停車位之買賣契約，訂有價金履約保證契
20 約，依卷附履約保證申請書之約定，被告應付原告之買賣總
21 價款，均應以泛太公司之名義交付信託，並存入系爭履約保
22 證專戶，做為給付之方法，而被告既已依約將買賣總價金
23 7,310萬元匯入系爭履約保證專戶，且除系爭保留款以外，
24 其餘款項則均已同意出款予原告，堪認被告已依約履行價金
25 之給付，應無疑義。至於原告得否領取價金，於無爭議時，
26 即由被告同意泛太公司撥付，惟兩造於107年12月26日因是
27 否撥付剩餘未付之買賣價金5,117萬元中之258萬元發生爭議
28 ，故簽立系爭結案出款同意書，約定保留買賣價金258萬即
29 系爭保留款於系爭履約保證專戶內，致原告未能逕由泛太公
30 司核撥付款取得系爭保留款之價金，然此為兩造系爭結案出
31 款同意書之約定所使然，而非被告未履行價金之給付所致。

嗣兩造就系爭結案出款同意書爭議而生之本件訴訟，其糾紛自應由法院判斷，況兩造就價金之給付及收受已訂履約保證契約，以保障雙方利益，且今已生本件訴訟，則兩造約定系爭保留款價金之給付依法院判決結果定之，被告自無原告所指違約不給付之事實存在，是原告主張其未能取得系爭保留款之價金係被告給付遲延有違約所致，應給付前述違約金予原告，尚屬無據，不應准許。

(三)被告主張抵銷抗辯，有無理由？

被告辯稱：系爭停車位有出車過慢而不具契約預定效用及漏水瑕疵，被告自得主張解除系爭買賣契約請求原告返還已收受之價金，或請求原告應減少價金並請求賠償所受損害，故得以之與原告之請求為抵銷云云。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。經查：被告對原告朱榮貴、朱欽賢、捷睿建設有限公司、訴外人鍾宏奇等(鍾宏奇於108年5月30日將其對被告之債權讓與原告賈忠義)，起訴請求返還買賣價金、減少價金等事件，業經本院另案以108年度重訴字第786號民事事件審理後認定：系爭停車位出車時間與被告預期不符，非屬買賣物之瑕疵；且原告交付系爭停車位時無漏水瑕疵，縱於系爭買賣契約成立後發生漏水，亦非因可歸責於原告之事由所致，故被告主張依民法物之瑕疵擔保、不完全給付債務不履行等規定請求解除系爭買賣契約及返還價金，為無理由等情，有該判決書1份在卷可稽（見本院卷第398至420頁）。足認本件被告對原告並無請求權存在，是原告上開主張抵銷之部分，自無所據，併予敘明。

四、復按主觀或客觀預備之訴，於先位之訴有理由時，毋庸再就備位之訴為裁判。則原告前開先位之訴請求為有理由，業如前述，故其備位之訴即請求被告應給付原告258萬元，及自107年12月27日起至清償日止之法定遲延利息與每日1,290元違約金部分，依前開說明，無論合法與否，本院自毋庸再予審究。

01 五、從而，原告依系爭買賣契約之法律關係，請求被告同意原告
02 向泛太公司領取受償履約保證專戶（戶名：台灣中小企業銀
03 行受託信託財產專戶、帳號：0000-00000000000號）內之價金
04 258萬元即系爭保留款，並給付自108年7月11日起至清償日
05 止，按週年利率百分之五計算之利息予原告，為有理由，應
06 予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核於判
08 決結果不生影響，爰不一一論斷，附此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：本件原告之訴一部有理由，一部無理
10 由，然本院酌量原告之聲明大部分勝訴，僅小部分關於利息
11 、違約金之請求駁回之情形，訴訟費用爰依民事訴訟法第78
12 條規定，由敗訴之被告負擔，始為公允。

13 中 華 民 國 109 年 7 月 17 日
14 民事第二庭 法 官 林禎瑩

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 109 年 7 月 20 日
19 書記官 鄭玉佩