

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第1097號

原告

即反訴被告 徐瑞駿

訴訟代理人 陳清進律師

王心瑜律師

被告

即反訴原告 楊尹碩

訴訟代理人 江皇樺律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於中華民國111年8月31日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

徐瑞駿之訴駁回。

本訴訴訟費用由徐瑞駿負擔。

徐瑞駿應給付楊尹碩新臺幣柒萬貳仟捌佰元，及自民國一百十一年二月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

徐瑞駿應同意楊尹碩向合泰建築經理股份有限公司領取設於台新國際商業銀行建北分行之履保專戶（戶名：台新國際商業銀行受託財產專戶，帳號○○○○○○○○○○○○○○○○號）內之新臺幣陸佰貳拾肆萬元。

楊尹碩其餘之反訴駁回。

反訴訴訟費用由徐瑞駿負擔百分之六十，餘由楊尹碩負擔。

本判決第三項部分，於楊尹碩以新臺幣參萬元為徐瑞駿供擔保後，得假執行。但徐瑞駿如以新臺幣柒萬貳仟捌佰元為楊尹碩預供擔保，得免為假執行。

楊尹碩其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告即反訴原告楊尹碩（下稱楊尹碩）於民國111年1月4日提起反訴（本院卷一第59頁、第63至66頁），主張原告即反

01 訴被告徐瑞駿（下稱徐瑞駿）未於兩造間不動產買賣契約第
02 4條約定之110年11月12日前交付買賣價金尾款新臺幣（下
03 同）4,160萬元，經其定期催告後仍未給付，乃於110年11月
04 19日解除買賣契約，爰依兩造間買賣契約第12條第1款約定
05 解除契約後，依第12條第2款約定請求給付違約金7萬2,800
06 元及法定遲延利息，及依同款後段沒收徐瑞駿已付價金
07 1,040萬元（本院卷一第130頁）。經查，本件本、反訴所生
08 爭執，悉以楊尹碩依兩造間不動產買賣契約約定應否於110
09 年10月15日移轉附表所示建物所有權、徐瑞駿是否遲延交付
10 買賣價金尾款等爭議為基礎原因事實，兩造就此情狀已在本
11 訴部分詳為攻擊防禦，故堪認反訴之標的法律關係與本訴標
12 的之法律關係暨防禦方法相牽連；加以，本訴部分兩造所為
13 言詞辯論之資料在反訴部分亦可再相互利用。揆諸前開說
14 明，楊尹碩提起反訴，合於民事訴訟法第259條、第260條第
15 1項規定，應予准許。

16 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但被告
17 同意者，不在此限。又被告於訴之變更或追加無異議，而為
18 本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第
19 255條第1項第1款、第2項定有明文。楊尹碩提起反訴時，原
20 聲明請求徐瑞駿應給付1,040萬元，及自111年1月4日反訴起
21 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利息
22 （本院卷一第59、125頁）。嗣迭次為聲明之變更、更正
23 （本院卷一第129、143頁），最後如後列貳之二(一)至(三)反訴
24 聲明所載（本院卷一第153至154頁、第277頁）；徐瑞駿對
25 楊尹碩反訴聲明之變更，並無異議而為本案之言詞辯論（本
26 院卷一第126、144、277頁），視為同意其變更，因合於上
27 開規定，應予准許。

28 貳、實體部分：

29 一、徐瑞駿主張：兩造於110年7月4日經由訴外人永慶房屋仲介
30 股份有限公司（下稱永慶房仲公司）居間仲介，由徐瑞駿以
31 價金5,200萬元向楊尹碩買受其所有如附表所示不動產（下

01 稱系爭不動產）所有權，簽有不動產買賣契約書（下稱系爭
02 買賣契約）。因兩造訂約時附表所示建物（下稱系爭建物）
03 尚未辦理建物所有權第一次登記（下以「保存登記」稱
04 之），正由楊尹碩辦理登記手續中，故兩造於同日另簽立協
05 議書（下稱系爭協議書），約定若楊尹碩於111年3月31日前
06 完成系爭建物保存登記，並取得建物所有權狀，則徐瑞駿需
07 視登記結果另以每層80萬元、4層共計320萬元之金額補貼楊
08 尹碩。徐瑞駿於110年7月4日簽約時已依系爭買賣契約第4條
09 第1款約定給付簽約款520萬元、110年10月15日給付用印款
10 520萬元予楊尹碩；惟楊尹碩隱瞞系爭建物已經於110年9月
11 22日完成保存登記之事實，而僅於110年10月15日徐瑞駿用
12 印款付款當日交付土地所有權狀與地政士，及於土地所有權
13 移轉登記文件上用印，未交付建物所有權狀、亦未在建物所
14 有權移轉登記文件用印，致徐瑞駿未能辦理後續銀行抵押貸
15 款、撥款手續，楊尹碩顯已違反系爭買賣契約第4條第1款、
16 第8條第3款約定。經徐瑞駿於110年10月27日、110年11月19
17 日以存證信函定期催告楊尹碩交付系爭建物所有權狀，並在
18 建物所有權移轉登記文件用印，未獲置理，爰本於系爭買賣
19 契約之法律關係，依民法第348條第1項規定請求楊尹碩移轉
20 系爭不動產所有權與徐瑞駿，並為交付。又楊尹碩未於110
21 年10月15日交付系爭建物所有權狀並於移轉登記文件用印，
22 而自翌日起構成遲延，徐瑞駿爰依系爭買賣契約第8條第3
23 款、第12條第3款約定請求楊尹碩自110年10月16日起至移轉
24 系爭不動產所有權登記之日止，按日給付以徐瑞駿已付價金
25 1,040萬元千分之一計算之違約金1萬0,400元等語。而聲明
26 求為判決：楊尹碩應將附表（本院卷一第143、139頁）所示
27 系爭不動產所有權移轉登記並交付徐瑞駿，並自110年10月
28 16日起至將系爭不動產所有權移轉登記予徐瑞駿之日止，按
29 日以1萬0,400元計算給付予徐瑞駿。

30 二、楊尹碩則以：系爭買賣契約標的物僅有附表所示土地（下稱
31 系爭土地），不含簽約當時尚未辦理建物保存登記之系爭建

01 物；就系爭建物則於系爭協議書視辦妥保存登記與否而為不
02 同約定。雖系爭建物於110年9月完成保存登記，然依系爭協
03 議書約定，徐瑞駿須以320萬元購買已完成保存登記之建
04 物，至建物所有權移轉登記時間則明白約定為110年11月12
05 日交屋日後，另訂時間辦理，故依系爭買賣契約之約定，楊
06 尹碩於110年10月15日並無交付建物所有權狀辦理所有權移
07 轉登記之義務。既楊尹碩已於110年10月15日用印款給付當
08 日，提供系爭土地過戶所需文件並用印，自己履約而無違約
09 之情形。而徐瑞駿並未依約於110年11月12日交付尾款4,160
10 萬元，經楊尹碩於110年11月13日定期催告，未獲給付，乃
11 於同年月19日發函依系爭買賣契約第12條第1款約定解除契
12 約，徐瑞駿請求移轉系爭不動產所有權並為交付，自無理由
13 等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。另提起反
14 訴，除引用本訴部分所為之抗辯外，並主張：系爭買賣契約
15 已經楊尹碩解除，而徐瑞駿並未依約定期限給付價金尾款，
16 構成給付遲延，楊尹碩自得依契約第12條第2款前段約定，
17 請求徐瑞駿給付自110年11月13日起至110年11月19日即契約
18 解除之日止，按日依已付價金1,040萬元千分之一計算之違
19 約金1萬0,400元，共7日之違約金7萬2,800元；並依同條款
20 後段約定沒收已付價金1,040萬元，因徐瑞駿價金係付至訴
21 外人合泰建築經理股份有限公司設於台新國際商業銀行建北
22 分行之履保專戶（戶名：台新國際商業銀行受託財產專戶，
23 帳號00000-00000-0000；下稱系爭履保專戶）內，扣除永慶
24 房仲公司已收取70% 服務費91萬元後，尚餘949萬元，該差
25 額91萬元自應由徐瑞駿給付之，並就違約金7萬2,800元及91
26 萬元均併計付法定遲延利息等語。而反訴聲明求為判決：

27 (一)徐瑞駿應給付楊尹碩98萬2,800元，及自111年2月14日反訴
28 準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5% 計算之利
29 息。

30 (二)徐瑞駿應同意楊尹碩向合泰建築經理股份有限公司領取其設
31 於系爭履保專戶內之款項949萬元。

01 (三)願供擔保以代釋明，請准宣告假執行。

02 三、徐瑞駿就反訴部分則答辯略以：依楊尹碩委託永慶房仲公司
03 銷售系爭不動產時提供、嗣作為系爭買賣契約附件之標的物
04 現況說明書記載內容，及系爭買賣契約第1條「不動產標示
05 及買賣權利範圍」、第17條第1款、第7款及增補契約等約定
06 條款，足見系爭買賣契約標的物包括系爭建物，且條款所稱
07 「交屋」包括交付系爭土地及建物，非僅有土地部分。是依
08 系爭買賣契約第4條第1款約定，楊尹碩應於110年10月15日
09 用印時交付系爭土地及建物所有權狀予兩造指定之代書，並
10 在系爭不動產所有權移轉登記文件用印；惟其於當日竟拒絕
11 交付系爭建物所有權狀、在建物所有權移轉登記文件上用
12 印，顯已違反契約第8條第3款約定。徐瑞駿已向訴外人臺灣
13 工銀租賃股份有限公司（下稱臺灣工銀公司）辦理貸款，經
14 該公司於110年9月核准貸款4,400萬元，惟因楊尹碩上開違
15 約行為，致徐瑞駿未能提供系爭不動產以完成抵押權設定，
16 而無法於110年11月12日交屋期限前取得貸款以支付尾款，
17 此給付遲延係不可歸責於徐瑞駿，並於本件訴訟中為同時履
18 行抗辯，故不負遲延責任，楊尹碩解除契約並不生效，則其
19 請求賠償違約金、沒收已付價金，均無理由等語。並答辯聲
20 明：楊尹碩之反訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決願
21 供擔保，請准宣告免為假執行（本院卷一第125頁）。

22 四、徐瑞駿主張兩造於110年7月4日簽訂系爭買賣契約及協議
23 書，其於簽約時已依系爭買賣契約第4條第1款約定給付簽約
24 款520萬元、110年10月15日給付用印款520萬元予楊尹碩之
25 事實，有不動產買賣契約書、協議書、付款明細確認表及價
26 金履約保證專戶資金明細表為證（本院卷一第23至33頁、第
27 171至271頁、第273頁、第305至307頁），為楊尹碩所不爭
28 執（本院卷一第61、126頁、第277至278頁、卷二第4頁），
29 此部分事實堪信為真實。

30 五、本訴部分，徐瑞駿主張系爭建物於簽訂買賣契約時尚未辦理
31 保存登記，嗣已於110年9月22日完成保存登記，惟楊尹碩竟

01 隱瞞此事實，於110年10月15日徐瑞駿用印款付款當日僅交
02 付土地所有權狀與地政士，及於土地所有權移轉登記文件上
03 用印，未交付建物所有權狀、亦未在建物所有權移轉登記文
04 件用印，違反系爭買賣契約第4條第1款、第8條第3款約定，
05 自翌日起構成遲延；爰依系爭買賣契約第12條第3款約定請
06 求楊尹碩按日給付違約金1萬0,400元，另依民法第348條第1
07 項規定請求移轉系爭不動產所有權與徐瑞駿，並為交付等
08 情。然為楊尹碩所爭執，並以前開情詞置辯。茲分述如下：

09 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
10 辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在
11 兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之
12 原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事
13 及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為全盤觀察，
14 並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利
15 義務是否符合公平正義，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字
16 面或截取書據中一、二語，任意推解致失其真意（最高法院
17 111年度台上字第1038號、111年度台上字第1083號及111年
18 度台上字第220號判決參照）。查：

19 1.徐瑞駿主張：兩造合意買賣之標的物本即為系爭不動產，總
20 價金為5,200萬元，因簽約時系爭建物尚由楊尹碩在申請辦
21 理保存登記程序中，乃另以系爭協議書約定，倘於111年3月
22 31日前完成保存登記，徐瑞駿應另以每層80萬元金額補貼之
23 等語（本院卷二第37頁）。至楊尹碩前係抗辯：系爭買賣契
24 約之標的物僅有系爭土地，不包括系爭建物，系爭建物係兩
25 造另簽訂系爭協議書約定之標的物等語（本院卷一第59至63
26 頁、第126頁、第130至132頁、第144頁、第154至156頁）；
27 嗣改稱：系爭買賣契約之標的物為系爭土地及未辦保存登記
28 之系爭建物，至於系爭協議書之標的物則為已辦理保存登記
29 之建物等語（本院卷一第350至352頁、卷二第4至6頁）。是
30 兩造對於系爭買賣契約之標的物是否包括已完成保存登記之
31 系爭建物，及第4條第1款約定110年10月15日用印款付款當

01 日，楊尹碩應備齊之證件是否包括系爭建物之所有權狀一
02 節，各執一詞。

03 2.參據楊尹碩自109年7月8日開始，委託永慶房仲公司銷售時
04 所簽之委託銷售契約書，記載其委託銷售之不動產標的物包
05 括系爭土地及其上之系爭建物，且所出具之標的物現況說明
06 書載明地址為臺北市○○區○○○路○段00號，即系爭建物
07 所在之門牌號碼，該標的物現況說明書於兩造簽約之後並引
08 用為系爭買賣契約之附件，有永慶房仲公司於111年5月19日
09 永慶總111字第114號函及所附委託銷售契約書、標的物現況
10 說明書足稽（本院卷一第337至344頁，另見第339、343
11 頁）；併有兩造不爭執完整之系爭買賣契約及附件可證（本
12 院卷一第171至271頁、第277至278頁，標的物現況說明書見
13 本院卷一第239至241頁）。依系爭買賣契約第15條約定，該
14 為附件之標的物現況說明書視為契約之一部分（本院卷一第
15 185頁），兩造自均應同受拘束；應認楊尹碩出賣之標的物
16 自始即包括系爭建物在內，非單僅出賣系爭土地。

17 3.又系爭買賣契約第1條「不動產標示及買賣權利範圍」除記
18 載系爭土地地號、面積及移轉持分（即應有部分比例）外，
19 另亦載有系爭建物門牌號碼、樓層數，僅面積、層次等標示
20 內容未予逐項列載（本院卷一第23頁）。參據證人葉仁乾即
21 系爭買賣契約承辦地政士，結證稱：其有經手系爭買賣契約
22 及增補契約簽訂過程，至於系爭協議書之簽訂過程並未參
23 與；系爭買賣契約簽約當日，因系爭建物尚未辦理保存登
24 記，故在第1條「不動產標示及買賣權利範圍」的建築改良
25 物標示欄位僅有記載門牌號碼，未填載其他面積、層次、附
26 屬建物等等內容，徐瑞駿依約有買受系爭土地及建物，故系
27 爭買賣契約第4條條款中所稱「交屋日期」係指交付土地及
28 房屋而言，此與一般交易習慣相同等語（本院卷一第279
29 頁、第280至281頁）。及證人張安萱即時任永慶房仲公司台
30 大店店長、為徐瑞駿帶看系爭不動產之人，亦證稱：系爭建
31 物於簽約時尚未辦理保存登記，無建物登記謄本，故系爭買

賣契約第1條關於建築改良物標示欄位除門牌號碼外，其他標示內容就寫0，因為沒有數字可以表示；又其在簽約前與買賣雙方碰面兩次，過程中討論之買賣標的物就是土地及未辦理保存登記之系爭建物，當時賣方希望買方能夠承接建物上的租約，賣方也表達他希望能夠建物部分能夠做登記，賣方也祝買方將來能夠辦好保存登記，所以從這樣整個洽談過程，皆在討論土地及其上所存未辦保存登記之建物等語（本院卷一第292頁、第293至294頁）；併證人證人鄭景隸即永慶房仲公司業務人員亦為大致相同之證述內容（本院卷一第284至285頁、第286至287頁、第288頁）。可知，系爭買賣契約第1條已約明買賣契約之標的物包括系爭土地及建物在內，僅因締約當時系爭建物尚未辦理保存登記，欠缺建物登記謄本可資核對，致未能將層次、面積、建材等各項標示逐一記載。

- 4.抑且，系爭買賣契約後附之增補契約第一條已約明：「甲（即徐瑞駿）、乙（即楊尹碩）雙方確認，本案出售之土地上有未辦保存登記之建物（門牌：臺北市○○區○○○路○段00號）。乙方就前開地上物，保證其有事實上處分之權利，並於交屋時由乙方同時移轉事實上處分權予甲方」、第七條更約定：「本買賣標的上之未辦保存登記之建物，雙方合意於本案建物辦理用印手續後，向稅捐機關申報契稅並辦理稅籍移轉登記變更納稅義務人」（本院卷一第31頁）；上情亦據證人葉仁乾證述：未辦保存登記房屋產權移轉是作稅籍證明移轉，因為未辦保存登記的房屋會有房屋稅籍資料，所以只要做稅籍資料的移轉就可以，將來新的房屋稅單就會是新房屋所有權人的名字等語明確（本院卷一第281頁）。足見，楊尹碩就尚未辦保存登記之系爭建物，依系爭買賣契約之約定，負有辦理房屋稅納稅義務人名義變更為徐瑞駿，並應於交屋時移轉事實上處分權予徐瑞駿而為交付之義務。
- 5.綜上，自楊尹碩委託永慶房仲公司出賣不動產時之意思表示情狀、系爭買賣契約及附件增補契約、標的物現況說明書等

01 契約文書所載內容，綜合以觀，系爭買賣契約約定之標的物
02 確實包括當時尚未辦保存登記之系爭建物在內，足堪認定。

03 (二)徐瑞駿雖主張：依系爭買賣契約第4條、第8條第3款約定，
04 因系爭建物已於110年9月22日辦畢保存登記，楊尹碩依系爭
05 買賣契約第17條第8款約定，負有於110年10月15日、至遲於
06 110年11月12日交屋日前，完成系爭不動產所有權移轉登記
07 之義務，不應適用系爭協議書第一條約定，故楊尹碩於110
08 年10月15日應交付辦理所有權移轉登記所需文件，及於公契
09 用印，在交屋日前完成所有權移轉登記義務，而代書葉仁
10 乾、永慶房屋仲介公司之業務鄭景隸於110年10月15日已當
11 面告知楊尹碩有上開義務應履行，惟楊尹碩拒絕履行，自
12 110年10月16日起已陷於給付遲延等語（本院卷一第386至
13 392頁、第394頁）。查：

14 1.兩造於簽訂系爭買賣契約之當日，因楊尹碩刻就系爭建物申
15 辦保存登記中，乃同時簽署系爭協議書，此為兩造所不爭執
16 （本院卷一第96至97頁、卷二第5頁），並有楊尹碩提出與
17 建築師間就辦理保存登記所簽之委任契約書足稽（本院卷一
18 第363至373頁）。而：

19 (1)系爭協議書第一條第一項約定：「甲乙雙方確認，本案土地
20 上之四層建物（按：即系爭建物）已由乙方辦理保存登記
21 中，若於本案交屋時，保存登記仍未完成、建物權狀仍未取
22 得，甲方得於交屋後七個工作日內配合乙方辦理變更保存登
23 記申請人之相關事由，且若於民國111年3月31日前完成保存
24 登記並取得權狀，甲方需以每壹平面層、新台幣捌拾萬整承
25 購該建物，若四層建物皆取得建物權狀並完成保存登記，則
26 甲方須以新台幣參佰貳拾萬元整向乙方購買四層建物，甲
27 方並需於取得建物權狀壹拾伍個工作日內，支付上述之金額
28 予乙方，若未能如上述約定之時間支付，乙方得以此協議書
29 內容、要求甲方加倍支付上述之金額，甲方卻已知悉」、第
30 二項約定：「若於本案交屋時，保存登記已完成，建物權狀
31 已取得，建物所有權人為乙方，甲方需以每壹平面層、新台幣

捌拾萬整承購該建物，若四層建物皆取得建物權狀並完成保存登記，則甲方須以新台幣參佰貳拾萬元整向乙方購買四層建物，並於交屋時經雙方確認無誤後，另訂時間辦理建物產權之移轉登記。」、第三項約定：「若本案於民國111年3月31日前未能完成保存登記並取得權狀，則此協議書作廢，日後若有建物保存完成、建物權狀核發等情形，甲方仍不需向乙方做任何補貼或賠償。」（本院卷一第33頁）。另觀諸系爭買賣契約第4條第1款約定之交屋日為110年11月12日（本院卷一第24頁），且兩造就系爭協議書所指交屋日係110年11月12日，亦不爭執（本院卷一第98、354頁）。

(2)據此可知，由於兩造簽訂買賣契約時，系爭建物尚在辦理保存登記申請程序，兩造遂以110年11月12日交屋時，保存登記是否辦理完成而分階段就彼此之權利義務為約定。亦即，如於交屋時，系爭建物尚未完成保存登記致未取得建物所有權狀，則楊尹碩應配合變更保存登記申請人，且若楊尹碩能於111年3月31日以前完成保存登記並取得權狀，徐瑞駿須於取得權狀15個工作日內以每層80萬元承購系爭建物；如交屋時，楊尹碩已完成保存登記而取得系爭建物所有權狀，徐瑞駿須以每層80萬元承購系爭建物，此情於交屋時經兩造確認無誤後，另約定時間辦理建物所有權移轉登記；若楊尹碩於111年3月31日以前未能完成保存登記並取得所有權狀，則協議書作廢，縱日後系爭建物完成保存登記取得權狀，徐瑞駿仍無須補貼楊尹碩或為賠償。

2.經查，系爭建物於系爭買賣契約約定之交屋日即110年11月12日前之110年9月22日完成保存登記，取得建物所有權狀，此有徐瑞駿提出之建物登記謄本可證（本院卷一第36頁）。且按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文；併系爭買賣契約第8條第3款約定：「乙方（即楊尹碩）應將本買賣標的所需之過戶及證明文件準備齊全並蓋妥印鑑章，於甲方（即徐瑞駿）給付備證用印款時交予代書。並應隨時提供辦理過戶所

01 需證件至甲方順利取得完整無瑕疵之產權時為止，不得有刁
02 難或藉故推諉遲延之情事，否則願負違約及因此所造成甲方
03 損害之賠償責任」（本院卷一第25頁）；但對照兩造於上開
04 增補契約第七條就辦妥保存登記前，及於系爭協議書第一條
05 第二項就系爭建物辦妥保存登記而取得所有權狀後之約定，
06 足徵，在系爭建物辦理保存登記前，楊尹碩應於徐瑞駿給付
07 用印款時，提供過戶即變更房屋稅籍資料所需證件，以履行
08 產權過戶義務；至於系爭建物完成保存登記後，雖依上開法
09 律規定、系爭買賣契約第8條第3款契約約定，亦負有移轉所
10 有權予徐瑞駿之義務，惟楊尹碩應俟兩造依系爭協議書第
11 一條第二項約定，另行議訂辦理系爭建物所有權移轉登記時
12 間後，其依系爭買賣契約第8條第3款、第4條第1款約定，交
13 付建物所有權狀、在移轉登記文件上用印之義務之履行期始
14 得為確定，至為明確。然徐瑞駿並未主張並舉證證明曾於
15 110年10月15日前催告或與楊尹碩洽商此事（本院卷一第144
16 至145頁），則楊尹碩於110年10月15日尚無配合辦理系爭建
17 物所有權移轉登記程序之義務。因兩造迄尚未約定系爭建物
18 所有權移轉登記之履行期，則徐瑞駿主張楊尹碩於110年10
19 月15日用印款付款當日，應履行交付系爭建物所有權狀予代
20 書，並於公契用印，以辦理系爭建物所有權移轉登記之義務
21 云云，自不足採。

- 22 3. 徐瑞駿再主張：依系爭買賣契約第17條第8款約定，楊尹碩
23 至遲亦應於交屋日即110年11月12日前完成系爭不動產所有
24 權移轉登記之義務，其自得依民法第348條第1項規定請求移
25 轉系爭不動產所有權與徐瑞駿，並為交付等語。但查，系爭
26 買賣契約第17條特別約定事項第8款固約定：「甲、乙雙方
27 合意，本案最遲應於民國110年11月12日前完成交屋手續。
28 乙方應於交屋前完成產權移轉登記，俟甲方確認無誤後，由
29 甲方代清償乙方原有貸款，乙方應配合完成塗銷作業」（本
30 院卷一第28頁）。但查，楊尹碩於系爭不動產上並未設定抵
31 押權、辦理貸款，此觀諸土地及建物登記謄本即知（本院卷

一第35至36頁）。又系爭協議書則係兩造於系爭買賣契約及增補契約外，另所為之約定，此有兩造不爭執之整份系爭買賣契約及附屬文件可稽（本院卷一第171至271頁），並據證人張安萱證述明確（本院卷一第292至293頁、第294頁），而屬兩造就系爭建物完成保存登記後所為權利義務之特別約定，亦於前認定，自應優先適用。徐瑞駿上開主張，亦不可採。

4.既徐瑞駿就兩造曾否依系爭協議書第一條第二項議訂移轉系爭建物所有權登記之履行期一事，迄未具體主張並舉證，則其主張代書即地政士葉仁乾、永慶房仲公司之業務鄭景隸於110年10月15日已當面告知楊尹碩有上開義務應履行，惟楊尹碩拒絕履行，自110年10月16日起已陷於給付遲延，應依系爭買賣契約第12條第3款約定，自該日起按日賠償違約金1萬0,400元等語，自屬無據。

(三)而楊尹碩已抗辯：徐瑞駿並未依約於110年11月12日交付尾款4,160萬元，經楊尹碩於110年11月13日定期催告，未獲給付，乃於同年月19日發函依系爭買賣契約第12條第1款約定解除契約等語，且提出存證信函及回執為證（本院卷一第77至84頁）。就此徐瑞駿雖主張：因楊尹碩違反系爭買賣契約拒絕辦理系爭建物所有權移轉登記，致臺灣工銀公司無法設定抵押權而停止貸款核撥程序，徐瑞駿未能依約給付尾款，係不可歸責於伊，不負尾款之給付遲延責任，楊尹碩解除契約不生效力等語（本院卷一第394頁）。查：

1.系爭買賣契約第4條「價款給付」固約定徐瑞駿於110年10月15日支付用印款，楊尹碩並備齊證件予代書即地政士，由代書辦理所有權移轉手續後，徐瑞駿則於110年11月12日交屋日同時付清尾款4,160萬元（本院卷一第24頁）；惟該條下方復約定：「若本案辦理履保，但甲方（即徐瑞駿）未貸款或貸款金額不足支付尾款時，甲方應於產權移轉前將尾款或差額部分存入履約保證銀行專戶，並於產權移轉後始辦理代清償及交屋手續」；另系爭買賣契約第17條「特別約定事

項」第5款亦約定：「本案甲方須以買賣標的物向金融機構辦理貸款以支付尾款，如因貸款條件不符或因核貸金額不足支付尾款時，甲方同意於產權移轉前以現金乙次補足，並且將補足之款項匯入本案履保專戶」（本院卷一第27頁）。足見，徐瑞駿就尾款之支付未能以貸款所得款項支應時，即應先將尾款存入系爭履保專戶，楊尹碩始須辦理系爭不動產所有權移轉及交付。惟如前所述，楊尹碩移轉系爭建物所有權之履行期迄今尚未屆至，則徐瑞駿主張楊尹碩拒絕辦理系爭建物所有權移轉登記，構成違約云云，已不足取。

2. 又徐瑞駿簽訂系爭買賣契約後，為支付尾款，係邀同訴外人藤霖國際開發股份有限公司與臺灣工銀公司申辦信託受益權轉讓交易，先後於110年9月29日、110年10月20日及110年11月3日對保及簽約，依彼等間110年11月3日簽訂之信託契約書暨信託受益權轉讓契約書第7條約定，甲方（即藤霖國際開發股份有限公司、徐瑞駿）應就系爭不動產設定受益權轉讓價金4,400萬元金額1.2倍之最高限額抵押權予臺灣工銀公司，並信託移轉予訴外人僑馥建築經理股份有限公司後，臺灣工銀公司始於扣除手續費後撥付部分受益權轉讓價金，上情經臺灣工銀公司於111年6月13日函覆本院，並有該契約書可證（本院卷一第399至401頁、第405至445頁）。再依臺灣工銀公司110年10月15日變更事項簽呈固記載，上開受益權轉讓價金給付方式，係由臺灣工銀公司提供承諾付款書予賣方，賣方將擔保品即系爭不動產先行過戶給徐瑞駿，且讓該公司先行設定第一順位抵押權後，該公司再將款項匯至系爭履保專戶內（本院卷一第455頁）；然該公司復於111年7月13日函表示：該公司與藤霖國際開發股份有限公司、徐瑞駿之交易條件變更為將系爭建物納入抵押權設定範圍，系爭土地需過戶至徐瑞駿名下並完成第一順位抵押權設定並信託完成，該公司將款項撥付至系爭履保專戶；惟徐瑞駿遲無法取得系爭不動產所有權並設定抵押及完成信託作業，依信託契約書暨信託受益權轉讓契約書第14條第2項約定，上開契約

01 條件未能達成、信託行為無法開始，故解除契約等語（本院
02 卷二第29至31頁）。足證，徐瑞駿確實無法依其與臺灣工銀
03 公司間契約如數取得款項，以支付系爭買賣契約尾款，依系
04 爭買賣契約第4條、第17條第5款約定，自應在系爭不動產所
05 有權移轉登記前另覓其他金融機構以取得貸款，或以現金一
06 次將款項存入系爭履保專戶，始合於兩造間契約約定。則徐
07 瑞駿陳稱：臺灣工銀公司已核准其貸款申請，並非「貸款條
08 件不符」或「核貸金額不足支付尾款」，與系爭買賣契約第
09 17條第5款約定情形相異等語（本院卷一第170-2頁），自屬
10 無據。

11 3.甚且，依臺北市古亭地政事務所111年7月11日北市古地登字
12 第1117010397號函覆稱：系爭建物非屬區分所有建物，倘僅
13 就系爭土地部分辦理所有權移轉、抵押權設定登記，尚符合
14 公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項規定等內
15 容（本院卷二第23頁），足見，縱令徐瑞駿於110年10月15
16 日未能取得楊尹碩交付之系爭建物所有權狀，及完成所有權
17 移轉登記相關文件用印手續，仍得僅以系爭土地辦理所有權
18 移轉登記後再為抵押權設定登記，俾以取得其他金融機構貸
19 款撥付之款項，以供支付尾款。是徐瑞駿未能辦妥貸款，與
20 楊尹碩未交付系爭建物所有權狀及未在移轉登記文件上用印
21 一事無關，則徐瑞駿未能於110年11月12日如期交付系爭買
22 賣契約約定之尾款，自屬可歸責於伊之事由，構成給付遲
23 延，堪以認定。

24 4.至徐瑞駿雖於本件訴訟中為同時履行抗辯，主張於楊尹碩辦
25 理系爭不動產所有權移轉登記前，其得拒絕為尾款之給付等
26 語（本院卷一第144頁）。然如前開契約之約定，徐瑞駿有
27 先於系爭不動產所有權移轉前以現金乙次補足尾款，並且將
28 補足之款項匯入系爭履保專戶之義務，亦即其有先為給付尾
29 款之義務，依民法第264條第1項但書規定，無由為同時履行
30 抗辯。

31 5.再依系爭買賣契約第12條第1款約定：「甲乙雙方其中之一

01 方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方催告通知
02 後仍不履行時，他方得逕行解除本契約」（本院卷一第26
03 頁），查楊尹碩於110年11月13日以存證信函催告於3日內將
04 尾款4,160萬元存入系爭履保專戶，該存證信函已送達徐瑞
05 駿；徐瑞駿仍未將尾款一次存入系爭履保專戶（見系爭履保
06 專戶資金明細表，本院卷一第273頁），嗣經楊尹碩於110年
07 11月19日以存證信函為解除契約之意思表示，並送達徐瑞駿
08 （本院卷一第81至84頁），自符上開約定。則楊尹碩抗辯系
09 爭買賣契約已經其於110年11月19日解除而生效力，徐瑞駿
10 無權請求其移轉系爭不動產所有權，並為交付等語，應為可
11 取。

12 (四)綜上所述，徐瑞駿本於系爭買賣契約之法律關係，依民法第
13 348條第1項規定請求楊尹碩移轉系爭不動產所有權，並為交
14 付；及依系爭買賣契約第8條第3款、第12條第3款約定請求
15 楊尹碩自110年10月16日起至移轉系爭不動產所有權登記之
16 日止，按日給付以徐瑞駿已付價金1,040萬元千分之一計算
17 之違約金1萬0,400元，均無理由，不應准許。

18 六、反訴部分，楊尹碩以系爭買賣契約已經其解除，而徐瑞駿並
19 未依約定期限給付價金尾款，構成給付遲延，而依契約第12
20 條第2款前段約定，請求徐瑞駿給付自110年11月13日起至
21 110年11月19日即契約解除之日止，按日依已付價金1,040萬
22 元千分之一計算之違約金1萬0,400元，共7日之違約金7萬
23 2,800元；並依同條款後段約定沒收已付至系爭履保專戶內
24 之價金1,040萬元，因專戶內扣除永慶房仲公司已收取70%
25 之服務費91萬元後，尚餘949萬元，該差額91萬元自應由徐
26 瑞駿給付之，並就違約金7萬2,800元及91萬元均併計付法定
27 遲延利息等情。為徐瑞駿所爭執，並以前開情詞置辯。查：

28 (一)系爭買賣契約已經楊尹碩於110年11月19日依第12條第1款約
29 定解除，已認定如本訴部分所述。而徐瑞駿並未依約於110
30 年11月12日將尾款4,160萬元一次以現金存入系爭履保專
31 戶，則楊尹碩依系爭買賣契約第12條第2款前段約定：「甲

01 方如有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳
02 納稅費等，應賠償乙方自應付之日起，按已給付買賣價款…
03 每日千分之一計算之違約金至甲方完全給付時為止」（本院
04 卷一第26頁），請求徐瑞駿給付自110年11月13日起至同年
05 11月19日即契約解除之日止，按日依已付價金1,040萬元千
06 分之一計算之違約金1萬0,400元，共計7日之違約金7萬
07 2,800元，及自111年2月14日反訴準備狀繕本送達翌日即同
08 年月16日（本院卷一第143頁）起至清償日止，按年息5%計
09 算之法定遲延利息（本院卷一第125頁，民法第229條第2
10 項、第233條第1項規定參照），應屬有據。

11 (二)又系爭買賣契約第12條第2款後段約定：「如甲方毀約不買
12 或有其他違約情事時，乙方於解除本契約後得沒收甲方已給
13 付之全部款項」，徐瑞駿已給付簽約款、用印款共1,040萬
14 元，且係付至系爭履保專戶內，惟永慶房仲公司已收取70%
15 服務費91萬元，專戶內尚餘949萬元，楊尹碩主張徐瑞駿應
16 再補足該差額91萬元，而主張沒收徐瑞駿全部已付價金
17 1,040萬元等語。查系爭履保專戶資金明細表（本院卷一第
18 273頁），帳戶內餘額為949萬元，徐瑞駿並不爭執（本院卷
19 一第277頁）。惟按：

20 1.民法第250 條規定：「當事人得約定債務人於債務不履行
21 時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因
22 不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期
23 或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除
24 得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當
25 方法履行債務所生損害之賠償總額」，本條第1 項所謂債務
26 不履行應包括給付不能、給付遲延及給付不完全三種，是當
27 事人得分別約定債務人有各該債務不履行情形時，應支付相
28 當之違約金。又前開違約金復有懲罰性違約金及損害賠償額
29 預定性之違約金等二種；為解決當事人間約定之違約金性質
30 不明時之認定問題，依同條第2 項遂規定視為因不履行而生
31 損害賠償之總額，亦即損害賠償額預定性違約金，所謂「因

不履行而生損害之賠償總額」即可涵蓋前開三種債務不履行在內。至於所謂懲罰性（制裁性）之違約金，則必須於契約中明定，否則，契約縱有履行期或履行方法之約定，其所定違約金，仍應視為賠償總額之預定（最高法院70年度台上字第4782號判決參照）。再者，當事人所約定之違約金究竟屬於何性質，不強求契約所用文字以一字不差為必要，須依契約全旨綜合觀察認定之。

2. 經查，兩造對於系爭買賣契約第12條第2款後段約定由楊尹碩沒收徐瑞駿已付價金之性質為違約金之約定，並不爭執（本院卷一第395至397頁、第358至359頁）。參諸系爭買賣契約第12條第4款約定：「本條所規定之違約金，並不妨礙損害賠償請求權之行使。」（本院卷一第26頁），足見本條各款約定之違約金，包括得由楊尹碩所沒收徐瑞駿已付價金之違約金部分，非為賠償總額之預定性質，而屬懲罰性違約金之性質，應可認定。

3. 次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文。蓋違約金約定本屬於當事人間之合意，債之關係既已成立，債務人即應依約履行；惟若貫徹此原則，則如締約之初，立於經濟上之弱者，因不得不忍受過高之違約金而訂立契約時，倘無救濟之道，亦失公允；而債務人為表示履約之決心，對於違約金之約定本即難以拒絕，若竟拒絕，就如同自始即不願履行，易為債權人所圖，利用為巧取重利之途徑。然而，前揭規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況、債權人所受損害程度，並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任（最高法院93年度台上字第909號、92年度台上字第2747號判決參照）。又關於違約金數額是否過高，應視約定之違約金額與債權人所受損害是否金額相差懸殊或有顯失公平情形，決定得否予以酌減（最高法院

56年度台上字第1345號判決併參照)。如前所述，系爭買賣契約業由楊尹碩於110年11月19日以徐瑞駿遲延給付尾款即價金為由解除而生效力，依系爭買賣契約第12條第2款後段約定，楊尹碩即得將徐瑞駿已繳之1,040萬元價金充作違約金而沒收。經查，楊尹碩於簽約前即有將系爭建物出租他人，收取租金，租賃期限自108年10月1日起至111年9月30日止，此有協議書、房屋租賃契約書足證（本院卷一第247至249頁），而仍持續使用收益中。再審酌徐瑞駿未於約定110年11月12日期限交付尾款後，楊尹碩隨即於7日左右之110年11月19日行使契約解除權，是徐瑞駿遲延給付期間尚短。又觀之楊尹碩收取之違約金數額1,040萬元，已達系爭買賣契約約定買賣總價之20%；惟楊尹碩將系爭不動產出賣徐瑞駿，本可預計於移轉所有權後取得尾款4,160萬元、全部價金5,200萬元，因徐瑞駿之違約而未能如期取得價金，於資金之運用上已難謂全未受有損害；併參以內政部所定成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項有關違約之處罰，計罰違約金數額以不超過買賣總價15%為限（本院卷一第322頁）。綜合斟酌上述徐瑞駿違約情節及程度，並楊尹碩所受損害等一切情狀後，認楊尹碩沒收之違約金數額1,040萬元，顯屬過高，爰予酌減至按系爭買賣契約總價12%計算即624萬元為適當（即5,200萬元 $\times$ 10% = 624萬元）。

- 4.又系爭買賣契約第4條第4款約定兩造同意依台新國際商業銀行之價金履約保證相關手續辦理（本院卷一第25頁）；兩造因此簽有價金履約保證申請書，共同向合泰建築經理股份有限公司辦理價金履約保證，其中第5條第1款約定：「若甲乙雙方對於買賣契約之履行…已提出訴訟…則合泰建經應暫停款項之撥付，並俟雙方達成書面協議、確定判決或與確定判決有同一效力之文書等結果（內容須載明給付之對象與金額），作為合泰建經款項撥付及履保專戶結算之依據」等情（本院卷一第259、261頁）。查系爭買賣契約既有前述契約解除、違約金請求等履約爭議，本院認定楊尹碩得沒收徐瑞

駿已付價金624萬元作為違約金，是經判決確定後，徐瑞駿依上開約定自應同意由楊尹碩自系爭履保專戶中取回以為給付。準此，楊尹碩請求徐瑞駿應同意其向合泰建築經理股份有限公司領取其設於系爭履保專戶內之款項624萬元部分，應予准許。至楊尹碩請求超逾此數額部分，不應准許。

(三)從而，楊尹碩反訴部分依系爭買賣契約第12條第2款前段約定，請求徐瑞駿給付違約金7萬2,800元，及自111年2月16日起至清償日止，按年息5% 計算之法定遲延利息；並依同條後段約定沒收已付價金624萬元，而聲明徐瑞駿應同意楊尹碩向合泰建築經理股份有限公司領取其設於系爭履保專戶內之款項624萬元部分，應予准許，至超逾部分，則難謂有據，應予駁回。

(四)按命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。條文既明定意思表示於判決確定時，視為已為意思表示，如許宣告假執行，使意思表示之效力提前發生，即與法條規定不合；且依兩造間價金履約保證申請書上開第5條第1款約定，楊尹碩亦須俟本件判決確定始得向合泰建築經理股份有限公司領取其設於系爭履保專戶內之款項624萬元。故本判決主文第四項所示楊尹碩反訴勝訴部分之請求，乃命徐瑞駿為一定意思表示之判決，依上說明，不適於執行，且依約定亦均不得為假執行之宣告，故楊尹碩此部分假執行之聲請，應予駁回。至楊尹碩反訴其餘勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就楊尹碩勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之金額准許之。至楊尹碩敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，爰併予駁回。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件徐瑞駿之本訴為無理由，楊尹碩之反訴為一

部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 111 年 10 月 5 日
民事第一庭法官 賴錦華

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 111 年 10 月 5 日
書記官 高菁菁

附表：系爭不動產標示

財產所有人：楊尹碩							
編號	土地座落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺北市	文山區	萬隆	一	120	89	全部
	備考						

編號	建 號	基 地 座 落	建築式樣	建物面積（平方公尺）		權 利 範 圍
		建 物 門 牌	主要建築 材料及房 屋 層 數	樓層面積合計	附屬建物主 要建築材料 疑 用 途	
1	2630	臺 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 ○ ○段000地號	4 層 樓 鋼 筋 混 凝 土 造	1 層：82.10 2 層：84.19 2 層：84.19 4 層：84.19 合計：334.67	陽台2.86	全部
		臺 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ ○ 路 ○段00號				
	備考					