

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第204號

原告 羅德莉
訴訟代理人 蔡文彬律師
複代理人 林明賢律師
被告 元豈科技有限公司

法定代理人 林元灝
訴訟代理人 楊金順律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告將如附表所示之不動產交付與被告之同時，給付原告新臺幣壹仟柒佰陸拾玖萬參仟玖佰玖拾捌元，及自民國一百一十年二月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍佰捌拾玖萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹仟柒佰陸拾玖萬參仟玖佰玖拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達者，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告原請求被告應給付原告新臺幣（下同）1770萬元，及自民國110年1月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第43頁），嗣變更為被告應給付原告1769萬3998元，及自110年2月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第500頁）。經核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：原告於109年8月30日與被告簽訂不動產買賣契約

書（下稱系爭契約），將原告所有如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）以價金3500萬元出賣與被告，原告並於109年11月19日將系爭不動產所有權移轉登記與被告。被告已給付價金1614萬0005元，及被告代墊之土地增值稅115萬2404元、房屋稅1萬3593元，尚有餘款1769萬3998元（下稱系爭款項）未給付。詎被告未給付系爭款項，屢經催討均未置理。爰依系爭契約第2條及民法第367條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告1769萬3998元，及自110年2月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告雖經由訴外人即被告法定代理人之堂姊林幸惠介紹而知悉原告欲出售系爭不動產，然於買賣磋商過程，原告未向被告說明系爭不動產因經歷921地震，致其外觀歪斜且業經臺北市列管921地震黃單建築物乙事，被告係於110年1月28日調閱臺北市921地震列管黃單建築物清冊始知上情，並於翌（29）日立即委請律師以律師函通知原告，原告應負物之瑕疵擔保責任，且被告委託不動產估價師評估系爭不動產之價值為2329萬0724元。被告於簽訂系爭契約前，不知系爭不動產存有傾斜及列為黃單建築物等重大瑕疵一事，原告應負有瑕疵擔保之責，被告自得主張請求減少價金至2329萬0724元，且原告未將系爭不動產上所設定之最高限額抵押權塗銷及未交付系爭不動產，被告行使同時履行抗辯權，故被告認系爭不動產買賣總價金約定為3500萬元，應減至2329萬0724元，並扣除被告已付價金（含代付土地增值稅及房屋稅）1730萬6002元，則被告應給付原告之未付尾款（價金）為598萬4722元。被告並得行使同時履行抗辯權主張，原告應塗銷最高限額抵押權登記及交付系爭不動產之同時，被告始負給付原告尾款598萬4722元之義務等語資為抗辯。並聲明：被告應於原告將如附表所示之不動產（即系爭不動產），由臺北市松山地政事務所103年信義字第095740號收件，103年6月26日登記之最高限額1824萬元之抵押權（下稱

01 系爭最高限額抵押權)登記塗銷、交付系爭不動產之同時，
02 於2329萬0724元範圍內扣除已付價金1730萬6002元，再給付
03 598萬4722元與原告；如受不利之判決，願供擔保請准免予
04 假執行。

05 三、兩造不爭執事項：

06 (一)兩造於109年8月30日簽訂系爭契約，約定由原告將系爭不動
07 產出賣與被告，買賣價金為3500萬元，付款日期約定：「1.
08 於訂約次(31)日被告應付原告訂金50萬元，2.109年9月21
09 日支付第二次款300萬元，3.109年10月31日支付第二次款70
10 0萬元，4.尾款點交房屋時支付650萬元，5.1800萬元於辦好
11 銀行貸款支付原告(內扣除被告聯邦銀行貸款950萬元本
12 息)他項信義字095740號收件餘款再匯入被告指定帳戶內，
13 雙方同意第四、五項同時交付款項」。

14 (二)被告於109年8月31日實際給付原告訂金50萬元，於109年9月
15 21日實際給付原告300萬元，於109年11月2日實際給付原告5
16 84萬0005元，於109年12月30日實際給付原告680萬元。

17 (三)系爭不動產於109年11月19日移轉登記為被告所有。

18 (四)系爭房屋因921地震，經臺北市列管為921地震黃單建築物。

19 四、查原告依系爭契約第2條及民法第367條規定，請求被告給付
20 剩餘價金1769萬3998元及遲延利息等情，為被告所否認，並
21 以前詞置辯。是本件爭點為(一)被告應給付原告之未付價金金
22 額為何？(二)被告得否行使請求原告塗銷系爭最高限額抵押權
23 登記及交付系爭不動產之同時履行抗辯權？

24 (一)被告應給付原告之未付價金金額為何？

25 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
26 即為成立，民法第153條第1項定有明文。當事人締結之契約
27 一經合法成立，其在私法上之權利義務，即應受契約之拘
28 束，不能任意否認或撤銷(最高法院106年度台上字第2534
29 號判決意旨參照)。查兩造間締結系爭契約，約定買賣系爭
30 不動產，買賣價金為3500萬元，既為兩造所不爭執，被告自
31 應依契約約定時程交付買賣價金，而被告已實際給付原告50

01 系爭房屋所在地都市更新會理事（見本院卷第328、330
02 頁），積極參與都市更新事宜，對於系爭不動產現況及開發
03 知之甚詳，苟若系爭房屋列管黃單建築物屬於滅失或減少價
04 值或效用之瑕疵，且瑕疵程度足以支持被告減少相當金額價
05 金之請求，林幸惠是否未告知被告法定代理人、被告法定代
06 理人是否全然無知、被告是否明知瑕疵但出於都市更新目的
07 而置產投資等，業經原告多次質疑；況被告亦自承系爭房屋
08 有外觀傾斜，依據交易常情，被告於締結系爭契約時是否對
09 此瑕疵全然無知，亦有可疑。是被告主張瑕疵擔保請求減少
10 價金，未能充分舉證，本院無法得有利於被告之心證。

11 3.按權利之行使，倘與權利人先前行為相矛盾，破壞相對人之
12 正當信賴者，有違誠實信用原則，固不生行使權利之效力。
13 惟該所謂「禁反言原則」之適用，須權利人有外觀之行為，
14 足使相對人正當信賴其已不欲行使其權利，始足當之（最高
15 法院109年度台上字第1039號判決意旨參照）。縱認被告確
16 有依瑕疵擔保請求減少價金之權利，依據原告提出與被告法
17 定代理人之對話紀錄，被告法定代理人至遲於109年12月1日
18 已知悉系爭房屋係危樓，且申貸銀行因此而給予較低鑑定價
19 格（見本院卷第332頁），被告法定代理人此後仍持續多次
20 向原告表示願意支付價金，如109年12月24日「我會付錢，
21 請放心」（見本院卷第333頁）、110年1月11日「等聯邦銀
22 行貸款下來會一起給您，請放心，反正我會全部付清，月底
23 以前」（見本院卷第335頁）、110年1月14日請求「明天早
24 上可以來開門嗎？我的教授考慮想搬來住，麻煩一下，星期
25 一可以匯錢給您」（見本院卷第335頁）、僅保留部分爭議
26 款項以備結清，如110年1月18日「下午先匯款1600萬元給
27 您。尾款等我確認所有費用已經結清再匯款。」（見本院卷
28 第336、337頁），依據一般社會通念，被告上述多次表示堪
29 認已使原告信賴，被告明知系爭房屋瑕疵仍願意以約定價格
30 交易，而無意行使減少價金之權利，被告自無從再反言主張
31 減少價金而拒付價金，始符合誠信原則。是被告抗辯為無理

01 由。

02 4.被告應給付之遲延利息：

03 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
04 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
06 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
07 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
08 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
09 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
10 利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段
11 及第203條分別定有明文。原告主張兩造已約定於110年1月3
12 1日前付清價金，惟被告未依期履行（見本院卷第335、349
13 頁），故請求被告給付自110年2月1日起至清償日止，按週
14 年利率5%計算之利息，核屬有據。

15 (二)被告得否行使請求原告塗銷系爭最高限額抵押權登記及交付
16 系爭不動產之同時履行抗辯權？

17 1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
18 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。執
19 行名義有對待給付者，以債權人已為給付或已提出給付後，
20 始得開始強制執行，民法第264條第1項及強制執行法第4條
21 第3項定有明文。復按契約乃當事人間在對等性之基礎下本
22 其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基
23 於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事
24 實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規
25 範（最高法院110年度台上字第414號判決意旨參照）。又解
26 釋契約應通觀全文，參酌一切資料於文義、論理詳為推求；
27 倘契約之約定不明或不備時，應參酌任意法規及社會交易習
28 慣，依誠信原則解釋或補充（最高法院110年度台上字第306
29 4號判決意旨參照）。本件既經本院認定被告應給付價金如
30 上，被告主張二項同時履行抗辯，即(1)原告應交付系爭不動
31 產及(2)原告應塗銷系爭最高限額抵押權，本院自應依據系爭

01 契約認定被告抗辯有無理由；如兩造間契約解釋存在疑義並
02 應依上述法則解釋之，合先敘明。

03 2.交付系爭不動產之同時履行抗辯：

04 查系爭契約第2條第4款約定「尾款點交房屋時支付650萬
05 元」，為兩造所不爭執，此一約定文義明確無待解釋，又被
06 告已於109年12月30日實際給付原告680萬元，亦為兩造所不
07 爭執，且原告亦自承被告此一給付係為支付兩造間第四項之
08 尾款（見本院卷第61頁），堪認被告已先履行系爭契約尾款
09 之義務，原告自應依約交付系爭不動產，原告迄今尚未交付
10 系爭不動產，是被告主張本院於判命被告給付價金時，應附
11 加原告同時履行交付系爭不動產義務，為有理由。

12 3.塗銷系爭最高限額抵押權之同時履行抗辯：

13 被告另主張原告應同時塗銷系爭最高限額抵押權云云，惟
14 查，系爭契約僅約定被告將申貸以支付後續款項，但對塗銷
15 系爭最高限額抵押權與各期付款時序未為明確約定，致生履
16 行先後次序疑義，被告可否主張同時履行抗辯，自應參酌上
17 述契約解釋法則認定之。查兩造已於系爭契約約定被告將申
18 貸以支付尾款，乃兩造所不爭執，且系爭不動產存在原告貸
19 款銀行之第一順位抵押權，並存在被告貸款銀行之第二順位
20 抵押權，有系爭不動產謄本在卷可稽（見本院卷第89至94
21 頁）。衡諸不動產交易慣例，如買賣標的不動產設有賣方貸
22 款銀行之先順位抵押權，且買方需向買方貸款銀行申貸支付
23 價金之情形，因涉及買賣雙方及雙方銀行之多方聯繫及地政
24 機關登記作業，強令多方當事人於同一時地同時履行不具可
25 行性。是常見交易慣例可能方式之一，係於賣方於取得一定
26 成數價金及約定擔保後，先行將不動產過戶並設定後順位抵
27 押權於買方貸款銀行，再由買方貸款銀行與賣方貸款銀行聯
28 繫撥款代償及抵押權塗銷作業，以兼顧買賣雙方融資需求及
29 交易安全，此觀成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
30 自明。再審酌抵押權塗銷需銀行開立證明作業，非僅原告一
31 方之行為，如於本件勝訴判決附加同時履行抗辯，依強制執

行法第4條第3項規定，須債權人已為給付或已提出給付後，始得開始強制執行，形同變相命原告先自行向原貸款銀行清償借款換取塗銷系爭最高限額抵押權後，方能強制執行，顯然有違雙方當事人立約真意且與不動產交易習慣相悖，且綜合審酌被告已為系爭不動產登記所有權人、兩造無法由銀行逕行處理代償塗銷作業，故依前揭契約解釋法則，應認為原告無同時履行塗銷系爭最高限額抵押權之義務。又被告無從主張同時履行抗辯，與被告有無實體權利請求原告塗銷系爭最高限額抵押權，係屬二事，本件僅就被告可否依同時履行抗辯請求原告同時塗銷系爭最高限額抵押權為法律上判斷。苟若原告依強制執行程序滿足所有買賣價金權利，仍拒不促使其銀行同意塗銷第一順位抵押權，被告有無權利對原告提出其他法律上主張，因非本件訴訟標的，本院尚無從審究，亦不受本件判決結果之拘束，併此敘明。

五、綜上所述，原告依系爭契約第2條及民法第367條規定，請求被告應給付原告1769萬3998元，及自110年2月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。被告另依民法第264條規定，以原告應交付系爭不動產為同時履行抗辯，亦有理由，以原告應塗銷系爭最高限額抵押權之同時履行抗辯，則無理由。從而，被告應於原告交付系爭不動產與被告之同時，給付原告1769萬3998元，及自110年2月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。而法院因被告行使同時履行抗辯權，而命原告為對待給付之判決，性質上僅係限制原告請求權所附加之條件，而非為原告全部或一部敗訴之判決（最高法院92年度台抗字第376號裁定意旨參照），併此敘明。

六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、證據及聲請調查證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 111 年 6 月 30 日

民事第七庭 法官 郭思妤

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 6 月 30 日

書記官 程美儒

附表：

土地部分：

編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	臺北市	信義區	逸仙段	三	871	34	3800分之105
2	臺北市	信義區	逸仙段	三	870	419	74160分之2054

建物部分：

編號	建號	基地坐落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利 範圍
		建物門牌		樓層面積 合計	附屬建物主要建築 材料及用途	
1	1463	臺北市○○區○○ 段○○段000地號 ----- 臺北市○○區○○ 路0段000號7樓，7 樓之2	12層樓鋼 筋混凝土 造、商業 用	7樓層：100.27 合 計：100.27	陽臺：6.25	全部
	備考	含共同使用部分1507建號之應有部分				