臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第1157號

原　　告　華固建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾榮昌

訴訟代理人　王聖舜律師

　　楊敦元律師

被　　告　蔡毓芳

000000000000000000

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，本院於民國111年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣伍拾萬壹仟肆佰貳拾參元，及其中新臺幣肆拾伍萬零玖佰肆拾貳元部分，自民國一百一十一年三月十一日起至清償日止；暨其中新臺幣伍萬零肆佰捌拾壹元部分，自民國一百一十年十二月一日起至清償日止，均按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹拾陸萬捌仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾萬壹仟肆佰貳拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國103年9月12日簽訂「財政部財政人員訓練所及其周邊國有土地合作開發案－使用權預定轉讓契約書」（下稱系爭使用權預定轉讓契約），約定由被告以使用權轉讓價款新臺幣（下同）2,140萬元向原告買受門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷0號20樓房屋（即「華固新天地－YOHO特區」建案C1戶20樓房屋，下稱系爭房屋）、車位及其基地之使用權。兩造復於106年3月13日簽訂「分期付款協議書」（下稱系爭分期付款協議），並同時與訴外人兆豐國際商業銀行（下稱兆豐銀行）簽訂「應收分期款轉讓／

承擔三方契約」（下稱系爭分期款三方契約），約定就前揭使用權轉讓價款已信託登記完成之1,496萬元部分，由被告自106年7月20日起至126年7月20日止，分20年按月攤付本息，並應於每月1日前將各期款項存入原告指定之兆豐銀行帳戶中，再由原告將系爭分期付款協議之應收分期款債權轉讓與兆豐銀行。詎被告未依系爭分期付款協議之約定遵期繳付第50至55期、每期7萬5,157元之使用權轉讓分期價款，致有利害關係之原告應兆豐銀行要求而代被告清償上開使用權轉讓分期價款合計45萬0,942元（計算式：7萬5,157元×6期＝45萬0,942元），原告依民法第312條規定，自得就上開金額承受兆豐銀行之權利，請求被告給付該金額，並自起訴狀繕本送達翌日起，加計法定遲延利息；又原告已於106年7月21日交付系爭房屋予被告，被告依系爭使用權預定轉讓契約第廿八條第三項約定，應於110年11月30日前繳付其所應負擔110年度等同於土地租金之金額5萬0,481元，惟被告迄未依約繳付，原告自得依上開約定請求被告給付之，並加計自110年12月1日起算之法定遲延利息。至被告所辯系爭房屋之視野遭前棟大樓房屋阻擋，及窗外景觀可見墳墓等節，均業經臺灣高等法院109年度上易字第726號民事確定判決認定並非事實，亦不構成瑕疵，被告仍執前詞拒絕給付前揭款項，自屬無據。爰依民法第312條規定及系爭分期付款協議、系爭使用權預定轉讓契約第廿八條第三項約定，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告應給付原告50萬1,423元（計算式：45萬0,942元＋5萬0,481元＝50萬1,423元），及其中45萬0,942元部分，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止；暨其中5萬0,481元部分，自110年12月1日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告有簽訂系爭使用權預定轉讓契約、系爭分期付款協議及系爭分期款三方契約等契約，亦未繳付第50至55期之使用權轉讓分期價款共計45萬0,942元及110年度等同於土地租金之金額5萬0,481元。惟原告之銷售人員於系爭房屋

預售期間，曾提供系爭房屋之未來示意立體影像供被告觀看，影像中系爭房屋之對外視野並無墳墓存在，且經被告詢問系爭房屋前棟大樓是否會阻擋系爭房屋之對外視野時，該銷售人員亦為否定之答覆，被告方同意買受系爭房屋，詎交屋後被告始發現系爭房屋之對外視野遭前棟大樓阻擋，且窗外景觀向臺北101大樓方向眺望可見整山之墳墓，致被告受有精神上痛苦而就醫治療，原告本應賠償被告精神慰撫金，被告雖無於本件以此為抵銷抗辯之意，然原告未依系爭使用權預定轉讓契約第二條約定，以誠信為原則確保其廣告內容真實，反為上開行為詐欺被告，故被告不願意給付上開款項，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張兩造於103年9月12日簽訂系爭使用權預定轉讓契約，約定由被告以使用權轉讓價款2,140萬元向原告買受系爭房屋、車位及其基地之使用權，兩造復於106年3月13日簽訂系爭分期付款協議，並同時與兆豐銀行簽訂系爭分期款三方契約，約定就前揭使用權轉讓價款已信託登記完成之1,496萬元部分，由被告自106年7月20日起至126年7月20日止，分20年按月攤付本息，並應於每月1日前將各期款項存入原告指定之兆豐銀行帳戶中，再由原告將系爭分期付款協議之應收分期款債權轉讓與兆豐銀行，嗣原告於106年7月21日將系爭房屋交付被告，惟被告未依約繳付第50至55期之使用權轉讓分期價款共45萬0,942元，由有利害關係之原告應兆豐銀行要求而代被告清償上開使用權轉讓分期價款，且被告迄今尚未給付110年度等同於土地租金之金額5萬0,481元予原告等情，業據原告提出系爭使用權預定轉讓契約、交屋同意書、系爭分期付款協議、系爭分期款三方契約、兆豐銀行貸款利息收據、110年度等同於土地租金金額之繳款通知等件為證（見本院卷第17至116頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

㈡又原告另主張被告應給付原告上開使用權轉讓分期價款及110年度等同於土地租金之金額乙節，雖為被告所否認，並以前揭情詞置辯。惟查：

1.按就債之履行有利害關係之第三人為清償者，於其清償之限度內承受債權人之權利，但不得有害於債權人之利益，民法第312條定有明文。查兩造簽訂系爭使用權預定轉讓契約，由被告向原告購買系爭房屋、車位及其基地之使用權，依系爭使用權預定轉讓契約第八條約定（見本院卷第19頁），被告對原告即負有給付使用權轉讓價款之義務。又依系爭使用權預定轉讓契約第廿五條第一項約定：「依目前法令之規定，本約標的之使用權尚無法向金融機構設定擔保辦理貸款。如本案房屋完工時，金融機構仍無法以本約標的之使用權作為擔保品，設定擔保辦理貸款者，則就本約信託登記完成款之給付，若甲方（即被告，下同）之信用經審查合格，則乙方（即原告，下同）同意由甲方以本息平均攤還法（年金法）分20年按月攤還本息，惟甲方應依專案融資銀行提出之『分期清償同意書』之約定履行；……」（見本院卷第25頁），及系爭分期付款協議第四條第㈡項約定：「……其中本金及利息甲方應於每月1日將該款項存入甲方兆豐商銀國外部（分行）開立之第00000000000號帳戶內（以下稱『扣款帳戶』），並授權兆豐商銀得逕行扣款交付予乙方或乙方指定之帳戶，甲方無須另行出具取款憑條。」（見本院卷第73頁），可知被告應給付上開使用權轉讓價款已信託登記完成之1,496萬元部分，係由原告向兆豐銀行申辦中長期授信之專案融資後，再由被告於每月1日前將按月應攤還之本息存入被告於兆豐銀行開設之指定帳戶內。而為使上開專案融資得以順利履行，兩造與兆豐商銀乃簽訂系爭分期款三方契約，明文約定原告將其對被告各期應繳納之應收分期款債權讓與兆豐銀行，兆豐銀行扣取應收分期款關係人（即被告）存款或受領應收分期款關係人之給付，係為沖償讓與人（即原告）基於專案融資契約之借款（見本院卷第87頁），是倘

被告未依約繳納分期款，則原告對於兆豐銀行之中長期授信借貸即無法按期獲得抵沖，處於隨時被兆豐商銀追償之不利地位，亦需負違約責任，足認原告對於被告未依約繳納之各期分期款具有利害關係而需代為清償，原告既已代被告清償第50至55期之使用權轉讓分期價款，則原告依民法第312條規定及系爭分期付款協議約定，自得承受兆豐銀行對被告之權利，請求被告給付原告已代償之第50至55期使用權轉讓分期價款共45萬0,942元。

2.又依系爭使用權預定轉讓契約第廿八條第三項約定：「本戶房屋使用權自交屋完成日起至使用權期限屆滿日止，依本房屋（停車位）相對應之地上權權利範圍計算每年等同於土地租金之金額、火險及地震險保險費，均由甲方負擔，……。本戶土地租金於交屋後每年十一月底通知繳款……」（見本院卷第27頁），則被告負有繳納每年等同於土地租金金額之義務，而系爭房屋已於106年7月21日交屋完成，被告迄未給付110年度等同於土地租金之金額5萬0,481元等節，業如前述，則原告依上開約定，請求被告給付110年度等同於土地租金之金額5萬0,481元，自屬有據。

3.原告雖以前揭情詞拒絕繳付第50至55期使用權轉讓分期價款及110年度等同於土地租金之金額。惟按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許（最高法院96年度台上字第2569號判決要旨參照）。查原告前於另訴臺灣高等法院109年度上易字第726號請求給付買賣價金等事件（下稱系爭另訴民事事件），請求被告給付第17至18、20至22、34期使用權轉

讓分期價款、107及108年度等同於土地租金之金額、108及109年度等同於房屋稅之金額共計62萬5,118元，被告以系爭房屋對外視野遭前棟房屋阻擋及往臺北101大樓方向眺望可見墳墓，造成其精神上痛苦，需就醫治療，依物之瑕疵規定主張減少價金而為抗辯，則系爭房屋究竟有無前述瑕疵乃系爭另訴民事事件之重要爭點，系爭另訴民事事件承審法院本於兩造辯論結果已為判斷，認定系爭房屋無對外視野遭前棟房屋阻擋之瑕疵，且被告所指往臺北101大樓方向眺望可見墳墓乙節，亦不構成民法第354條第1項所稱物之瑕疵之要件，以被告所舉事證，也無從認定原告就此有何保證品質之問題，就被告所為上開抗辯不予採憑，並於判決中詳述其理由，該判決亦已確定，有該判決、確定證明書附卷可稽（見本院卷第117至131頁），並經本院調取系爭另訴民事事件卷宗確認無訛，而被告於本件訴訟未再提出足以推翻系爭另訴民事事件原判斷之新訴訟資料，且上開確定判決未經再審確定判決予以廢棄，自有前揭「爭點效」原則之適用，就上開重要爭點，當事人不得再為相反主張，法院亦不得為相反判斷，否則有違民事訴訟法上之誠信原則，並致裁判歧異，是被告於本件訴訟又以系爭房屋對外視野遭前棟房屋阻擋及往臺北101大樓方向眺望可見墳墓等節再為抗辯，自非可採。又被告另以原告於預售階段曾出示系爭房屋之未來示意立體影像供被告觀看，原告事後卻否認此事，有違系爭使用權預定轉讓契約第二條約定而為抗辯，然被告就此節未能舉證以實其說，尚無從遽採。是被告執前詞拒絕給付上開第50至55期使用權轉讓分期價款及110年度等同於土地租金之金額，委無足採。至原告雖聲請本院至系爭房屋現場履勘，以確認系爭房屋之對外視野有無遭前棟房屋阻擋，惟上開待證事實為系爭另訴民事事件確定判決之「爭點效」所及，已如前述，本院自無再予調查之必要，附此敘明。

㈢另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告對被告得請求之上開第50至55期使用權轉讓分期價款債權，業經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任，是原告就此部分併請求自起訴狀繕本送達翌日即111年3月11日（見本院卷第139頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，應予准許；又原告對被告得請求之上開110年度等同於土地租金之金額債權，依系爭使用權預定轉讓契約第廿八條第三項約定（見本院卷第27頁），於110年11月底通知繳款，屬定有期限債務，是被告之遲延責任自110年12月1日起算，是原告就此部分併請求自110年12月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，亦屬正當。

四、綜上所述，原告依民法第312條規定及系爭分期付款協議、系爭使用權預定轉讓契約第廿八條第三項約定，請求被告給付50萬1,423元（計算式：第50至55期使用權轉讓分期價款45萬0,942元＋110年度等同於土地租金之金額5萬0,481元＝50萬1,423元），及其中45萬0,942元部分，自111年3月11日起至清償日止；暨其中5萬0,481元部分，自110年12月1日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件原告陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行，合於規定，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當之擔保金額予以宣告；且被告聲請供擔保免為假執行，合於法律規定，並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料

，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　24　　日

民事第七庭　法　官　黃珮如

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　　5　　月　　24　　日

書記官　張惠晴