臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第72號

原　　告　林延聰
訴訟代理人　葉春生律師
原　　告　林菁
000000000000000000
　　林賢
兼　上二人
法定代理人　葉鶯
上三人共同
訴訟代理人　羅子武律師
被　　告　頂峰開發建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　郭承翰
被　　告　黃國璋
上二人共同
訴訟代理人　沈志偉律師

上列當事人間給付土地買賣價金事件，本院於民國113年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告甲○○應給付被繼承人林忠賢之繼承人全體即原告乙○○、原告丙○、原告丁○新臺幣4,877,576元，及自民國110年7月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告頂峰開發建設股份有限公司應給付被繼承人林忠賢之繼承人全體即原告乙○○、原告丙○、原告丁○新臺幣30,253,850元，及自民國110年7月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被告甲○○應給付被繼承人林士翔之繼承人全體即原告戊○、原告丙○、原告丁○新臺幣4,877,575元，及自民國112年1月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、訴訟費用由被告甲○○負擔四分之一，餘由被告頂峰開發建

設股份有限公司負擔。

五、本判決主文第一項於原告乙○○、原告丙○、原告丁○以新臺幣1,625,900元為被告甲○○供擔保後，得假執行。但被告甲○○如以新臺幣4,877,576元為原告乙○○、原告丙○、原告丁○預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決主文第二項於原告乙○○、原告丙○、原告丁○以新臺幣10,084,700元為被告頂峰開發建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告頂峰開發建設股份有限公司如以新臺幣30,253,850元為原告乙○○、原告丙○、原告丁○預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決主文第三項於原告戊○、原告丙○、原告丁○以新臺幣1,625,900元為被告甲○○供擔保後，得假執行。但被告甲○○如以新臺幣4,877,575元為原告戊○、原告丙○、原告丁○預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告乙○○、林士翔(已歿）等二人為林忠賢(已歿）之子，原告戊○為林士翔之配偶，原告丙○、原告丁○等二人均為林士翔未成年子女。林士翔於民國106年11月20日過世，原告丙○、原告丁○、原告戊○三人均為林士翔繼承人。林忠賢於110年4月8日過世，原告乙○○、原告丙○、原告丁○均為林忠賢之繼承人。

(二)林忠賢及林士翔生前共同與被告各訂立105年1月20日不動產買賣契約共二件。其一係將臺北市○○區○○段○○段000地號土地(林忠賢權利範圍為1920分之155、林士翔權利範圍為1920分之165)及坐落其上同小段804建號建物（門牌為同區開封街一段14巷3號，林忠賢、林士翔權利範圍均為12分之1，主建物有二層，各層面積均記為45.18平方公尺；原契約記載為「5號」部分，原告認應有誤載)賣予被告甲○○（下稱甲○○），並約定林忠賢及林士翔以一人一半方式分配價金，惟甲○○尚有該不動產買賣(下稱592地號土地交

易）價金新臺幣(下同)9,755,151元未付，原告自得依繼承之法律關係及該不動產買賣契約約定，請求甲○○給付林忠賢繼承人全體即原告乙○○、原告丙○、原告丁○4,877,576元及法定遲延利息，及給付林士翔繼承人全體即原告戊○、原告丙○、原告丁○4,877,575元及法定遲延利息。其二係將臺北市○○區○○段○○段000地號土地(林忠賢權利範圍為全部)及坐落其上門牌號碼為同區開封街一段14巷5號之未辦保存登記建物(林士翔權利範圍為全部，主建物有一層，面積記為44.6平方公尺)賣予被告頂峰開發建設股份有限公司（下稱頂峰公司），頂峰公司尚有該不動產買賣(下稱603地號土地交易）價金30,253,850元未付，因建物部分不計價，價金全歸林忠賢所有，原告亦得依繼承之法律關係及該不動產買賣契約約定，請求頂峰公司給付林忠賢繼承人全體即原告乙○○、原告丙○、原告丁○30,253,850元及法定遲延利息。

(三)爰聲明：

1. 被告甲○○應給付原告乙○○、原告丙○、原告丁○全體4,877,576元，及自民國110年7月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
2. 被告頂峰公司應給付原告乙○○、原告丙○、原告丁○全體30,253,850元，及自民國110年7月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
3. 被告甲○○應給付原告戊○、原告丙○、原告丁○全體4,877,575元，及自民國112年1月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
4. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯則以：

(一)被告就原告主張上二不動產交易契約有價金應付而未付暨其數額並不爭執。惟依民法第271條規定，603地號土地交易之賣方為林忠賢及林士翔二人，該契約既未約定共同出賣人價金分配比例，林忠賢繼承人就該可分之共同債權30,253,850

元，應僅得按二分之一比例請求給付，亦即頂峰公司對林忠賢繼承人清償數額不應逾15,126,925元。又上二不動產買賣契約第7條約定賣方有點交予買方、遷離設籍之戶籍、公司登記、營利事業登記、營業情形等義務，惟賣方迄未將二筆土地及林光民經營「武藏食堂」店所占用之臺北市○○區○○街○段00巷0號建物點交並排除該營業登記迄今，可見賣方有違約事由，被告各得依買賣契約第7條第2項、第4項約定，以賣方尚未為點交而為同時履行抗辯，無庸付款，或依第7條第2項、第4項、第9條第2項違約賠償條款，請求原告就甲○○已給付之6,124,825元、頂峰公司已給付之59,746,150元，加倍返還金錢而為抵銷抗辯。

(二)並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)按「當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責。」民事訴訟法第277條本文定有明文。又民法第345條前段規定：「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。」第348條規定：「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。（第1項）權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，如因其權利而得占有一定之物者，並負交付其物之義務。（第2項）」第264條規定：「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。（第1項）他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付。（第2項）」第271條規定：「數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；其給付本不可分而變為可分者亦同。」查原告主張被告有給付價金義務且已屆期，被告否認之，並以前詞置辯，依上揭舉證

責任之規定，應由原告就其已點交買賣標的之有利事實負舉證之責。

(二)有關被告抗辯原告尚未點交部分，經查，

1.被告就其與林忠賢、林士翔訂約買賣592地號土地及坐落其上建物、603地號土地及坐落其上建物，並有如原告主張之價金尾款未付等語，並不爭執，已如上述，堪信為實。原告又主張592地號土地交易之「不動產買賣契約書」(本院卷一第37頁)所載之建物建號為臺北市○○區○○段○○段000○號，其門牌應為臺北市○○區○○街○段00巷○0號」，另坐落603地號土地之建物未辦保存證記，門牌為同區開封街一段14巷「5號」，二門牌掛在同一處，係由林忠賢兄弟即林光民自78年起佔用該處經營「武藏食堂」店迄今等語，並提出現址相片6幀為證(本院卷一第329、359、373、389至399頁、卷二第9至11頁)，被告亦無爭執，且與卷附頂峰公司信託契約之建物資料相符(參本院卷二第65頁)，亦堪採認。

2.被告雖以原告尚未將二筆土地及林光民經營「武藏食堂」店所占用之臺北市○○區○○街○段00巷0號建物點交，得為同時履行抗辯而拒絕付款，並得依約請求原告賠付不履行點交義務之違約金而為抵銷抗辯等語(本院卷一第171頁)，並提出武藏食堂之工商登記資料為佐(本院卷一第177頁)，惟原告反對之，主張林忠賢移轉592地號土地、603地號土地及804建號建物所有權後，已盡其依現況點交義務，又3號及5號房屋均無租約存在，自78年起即由林光民占用，非賣方占用，被告已有所知，原告依現況點交後，已無未盡排除林光民占用營業暨營業登記之義務，況相關不動產前經頂峰公司交付信託予第三人臺灣中小企業銀行股份有限公司，可見確有點交在先之事實等語(本院卷第187至201頁)，並以頂峰公司交付信託之情為證。查頂峰公司為辦理「中正區公園段」新建工程，而與訴外人新潤建設股份有限公司，共同委託臺灣中小企業銀行股份有限公司訂立110年8月5日不動產信託契約，該契約附表「不動產信託財產明細」載明信託標的之

土地包括本件之592地號、603地號土地，建物包括上揭804建號建物（註記門牌為臺北市○○區○○街○段00巷0號，建物有二層，各層均為45.18平方公尺）等情，有臺灣中小企業銀行總行113年3月15日託管字第1139050096號函在卷可稽(本院卷二第64、65頁)，堪認被告應已受領點交取得有關不動產所有權能後，始得為該信託移轉行為，則被告辯稱原告尚未點交二筆土地及804建號建物部分，難認可取。又上揭附表雖未列記門牌為臺北市○○區○○街○段00巷0號之未辦保存登記建物，但由原告所提上揭現址相片外部陳設可知，林光民經營之「武藏食堂」店係將相鄰門號之二建物合併使用，804建號建物部分既有點交之事實，當可推認相鄰合併使用之未辦保存建物亦已點交之事實。況查兩造契約在第1條建物標示之備註欄，均載明「雙方同意依現況點交予買方」之特約(本院卷一第37、47頁)，該契約其餘部分「點交」之真意，自應據此而為解釋，且查林光民自78年起在該處「武藏食堂」店之情，為被告所自認者，堪認契約所定原告「現況點交」之履行，並無排除林光民現實占用之必要。是原告主張其已完成現況點交等語，應認可取，被告辯稱原告有未依現況點交、未排除林光民占用及營業登記之違約等語，並不可採。從而，被告所為點交與價金給付等對待給付之同時履行抗辯、未點交之違約賠償金抵銷抗辯，均屬無據，不能許可。

(三)有關603地號土地交易，頂峰公司對林忠賢繼承人全體清償之數額：頂峰公司雖辯稱依民法第271條規定，林忠賢繼承人全體僅得按共同債權人數平均請求清償30,253,850元之二分之一即15,126,925元等語，惟原告丙○、原告丁○、原告戊○112年1月10日民事訴之追加暨準備狀，除追加自己部分之請求外，對原告乙○○起訴已為聲明內容表示「同原告乙○○之聲明」，未有其他任何反對或修正原告乙○○之主張(本院卷一第439至443頁)，復於本院112年1月10日言詞期日表示其同意原告主張之建物部分不計價等語，亦未反對原告

乙○○所提以林忠賢繼承全體人請求頂峰公司給付全部尾款30,253,850元之主張及聲明(本院卷一第434、433頁)，堪認原告丙○、原告丁○、原告戊○、原告乙○○內部間，已經約定由林忠賢繼承人全體取得全部30,253,850元尾款，則依民法第271條前段之除項規定，頂峰公司尚無由對林忠賢繼承人全體僅給付15,126,925元，而應按渠等共同訴訟之聲明內容，給付全額30,253,850元。

(四)依上，原告已依約完成現況點交，被告辯稱原告有未予點交之違約，洵屬無據，所為同時履行抗辯及違約賠償金抵銷抗辯，均無理由。是原告依繼承關係，請求被告各給付如主文第一至三項所示之金錢予林忠賢繼承人全體、林士翔繼承人全體，為有理由；原告就主文第一、二項原本併請求各被告給付自收受催告給付函翌日即110年7月28日起(本院卷一第15、72、63頁)至清償日止，就主文第三項原本併請求被告甲○○給付自收受請求書狀翌日即112年1月11日起(本院卷一第437頁)至清償日止，均按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，合於民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條規定，亦屬有理，均應許可。

四、綜上所述，原告之訴為有理由，應予准許。兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。爰判決如主文。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　21　　日

民事第五庭　　法　官　林修平

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　　113　　年　　5　　月　　21　　日

書記官　宇美璇