臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第792號

原　　告　葉　儀
訴訟代理人　吳存富律師
複　代理人　張婎婷律師
被　　告　王迪吾
訴訟代理人　劉醇皓律師

上列當事人間履行買賣契約等事件，本院於民國113年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應於原告給付新臺幣貳仟肆佰貳拾貳萬元予被告之同時，將被告所有門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄0號2樓(坐落於臺北市○○區○○段0○段000地號土地應有部分8分之1及其上同小段435建號建物權利範圍全部）之所有權移轉登記並騰空點交予原告。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時原訴之聲明第1項係請求被告應將買賣標的即門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄0號2樓(坐落於臺北市○○區○○段0○段000地號土地應有部分8分之1及其上同小段435建號建物權利範圍全部，下合稱系爭房地）之所有權移轉登記予原告並交付，嗣原告於審理時更正訴之聲明，將原訴之聲明第1項分為訴之聲明第1、2項(詳後述)，原告此項更正並未變更訴訟標的，僅屬更正聲明使之完足，於法尚無不符，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠兩造就系爭房地於民國112年2月25日成立不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定總價為新臺幣(下同)2550萬元，原告已於112年3月1日將簽約款128萬元匯入中國信託商銀受託履保專戶中，原告已支付第一期款（簽約款），第二期款（備證用印款）費用為零元，兩造於112年2月25日確認買賣標的時，雙方合意於112年4月21日為用印日，被告本應於112年4月21日交付所有權狀正本、印鑑證明、戶籍資料稅單等產權移轉所需文件予特約地政士收執以便辦理移轉登記作業，惟被告迄今並未配合辦理，原告爰擇一依系爭契約第5條第2項之第2期款說明欄、第6條第2項之約定或民法第348條第1項規定，請求被告移轉系爭房地所有權登記並將系爭房地騰空點交予原告。又兩造已合意於112年5月31日為點交系爭房地之最後期限，被告迄今不依約點交系爭房地，原告自得擇一依系爭契約第9條第6項後段之約定或依民法第353條、第231條第1項之規定，請求被告自112年6月1日起至交付系爭房地予原告時止，每逾一日給付買賣總價金萬分之二之違約金5,100元賠償原告，及自112年6月22日起至清償日止按年息5%計算之利息。

㈡系爭契約於簽約前，原告先交付一紙10萬元支票作為斡旋金及簽約定金，依不動產委託銷售契約書第6條，被告既與仲介張博建書面約定同意仲介張博建可為買賣雙方之代理人，則張博建應無違反法律規定。況系爭契約由兩造親自確認後簽署成立，並非由張博建代理簽署，本件應無雙方代理之情事。又兩造合意系爭房地買賣價金為2550萬元，並無被告所稱受仲介施以詐術，受騙而同意以實收2450萬元價格締約之問題，契約效力亦無受有影響，本件並無被告所稱仲介雙方代理之違法、詐欺等，被告以存證信函撤銷系爭契約之意思表示自屬無據，系爭契約尚未解除，原告請求被告履行移轉系爭房地所有權登記予原告，並請求被告騰空系爭房地並點交予原告，應有理由。

㈢被告抗辯依法得就原告尚未給付買賣系爭房地總價金，主張

同時履行抗辯權云云，應無理由。原告既已依系爭契約履行繳交第一期款之買家義務，被告自應履行配合辦理移轉系爭房地所有權、騰空交付系爭房地之賣家義務，退步言，縱被告抗辯原告應同時履行給付系爭房地剩餘價金云云，惟觀系爭契約第5條第2項第3期款說明欄，因尾款部分原告須以買賣標的向金融機構辦理貸款，且系爭契約第9條第6項約定點交程序在產權移轉登記完畢並辦妥他項權利登記或塗銷等作業無誤後進行，倘鈞院認為若系爭房地辦理所有權移轉登記予原告時，原告應同時履行交付剩餘款項，原告認應僅以交付第三期款252萬元為適當。至於聲明第二項，倘認被告將系爭房地騰空並點交予原告時，原告應同時履行交付剩餘款項，則原告認再以第四期款2167萬元為對待給付較為合理。

㈣依系爭契約第9條第6項，該條前段係點交之前置程序，後段是就可歸責被告屆期無法點交時須支付違約金予原告之約定，並未如被告所稱需完成各項要件後原告才能請求違約金，當有屆期不能點交之情況發生時，原告即得依約請求被告給付違約金。退步言之，本件因被告未依約辦理系爭房地所有權移轉登記，致於112年5月31日前未能將系爭房地點交予原告，使原告遲遲未能搬進系爭房地，原告除已支付裝潢費訂金外，更有其他額外支出包括提出調解、訴訟之法院規費、委請律師之費用、訴訟勞累及原告支付被告之買賣價金至履約保證帳戶無法取回，除法定利息之損失外，亦無法進一步轉投資獲取利潤，是按民法第353條、第231條第1項，原告自得主張被告應自112年6月1日起至交付房地予原告時止，每逾一日給付買賣總價金萬分之二之違約金5,100元，及自112年6月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息予原告。

㈤並聲明：1.被告應將系爭房地移轉所有權登記予原告。2.被告應將系爭房地騰空點交予原告。3.被告應自112年6月1日起至交付房地予原告時止，每逾一日給付違約金5,100元賠償原告，及自112年6月22日起至清償日止按年息5%計算之利

息。4.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告之使用人、議約代理人即仲介張博建，對被告詐欺房價下跌，致被告陷於錯誤，受詐欺而為簽約之意思表示。112年2月19日，原告之夫張舜翔與張博建簽立不動產買賣斡旋金契約書、買方斡旋要約選擇暨服務費給付承諾書，原告委託張博建為買方仲介之受託人，即買方斡旋、議價之使用人、代理人，張博建自始至終未將上情及斡旋金支票出示予被告。依LINE通聯紀錄，被告本已拒絕原告2525萬元之斡旋價，張博建已通知原告，之後，原告以LINE抱怨張某，張某遂至被告辦公室以專業建議說目前房價已經下降，被告欲出售之房屋之市場行情已下降150萬元，請被告依市價降至實收2450萬元。被告因不知張某係以原告使用人之立場建議，仍視張某係被告之專任仲介，遂同意降價150萬元出售，隨即於當日夜間簽約，張某顯係基於原告使用人、議約代理人地位，對被告施予詐欺，以完成原告交代之任務，本件買賣締約過程張某確係原告之使用人無誤，被告係受原告之使用人、議約代理人張博建之欺詐，導致被告同意以顯低於當時市價之價格成交。

㈡又依系爭契約第5條第2項第4款第3目之記載，已規範原告應先履行全部價金之給付後，系爭房地所有權始移轉登記予原告，原告給付價金之義務與被告交付標的物及移轉所有權之義務間已經兩造約定互為對待給付之關係，原告主張被告應先將產權移轉所需文件交予特約地政士收執並先履行移轉系爭房地所有權，不得主張同時履行抗辯權云云，核與民法買賣規定及系爭契約之規範不符，洵無足採，本件縱認系爭契約無瑕疵成立，被告仍得主張同時履行抗辯權。

㈢系爭契約簽訂時，關於交屋日時間未定，系爭契約之最遲交屋日期因而空白待定。又原告關於交屋日之催告應附合理期限，原證4之催告函未附合理期限，其催告對被告不生效力。再者，原告僅匯入第一期128萬元款項，其餘各期均未

給付，被告業已主張同時履行抗辯，退萬步言，就被告尚未履行給付之款項，至多僅能以128萬元計算違約金，惟原告主張之損失，與系爭契約均無相當因果關係，均無理由。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件兩造就系爭房地於112年2月25日成立系爭契約，約定總價為2550萬元，原告已於112年3月1日將第一期款項即簽約款128萬元匯入受託履保專戶，但迄今尚未完成系爭房地所有權移轉登記及點交等情，有系爭契約書、匯款證明等件為證，並為兩造所不爭，堪以認定。

四、本院得心證之理由：

㈠系爭契約應已成立生效：系爭契約為兩造親自簽訂完成，已如前述，系爭契約自已成立生效。被告雖抗辯因受作為原告代理人、使用人之張博建詐欺而簽訂系爭契約，系爭契約已經被告以存證信函撤銷意思表示云云，已經原告否認，衡酌房仲對於房價上漲與否之判斷，核屬房仲個人意見之表達，關於房價之趨勢，平時已有多項指標可供判斷，被告身為律師，有一定知識能力，亦可從實價登錄網站查詢鄰近房屋成交價格以為參考，至被告抗辯房仲張博建稱房價已下降150萬元云云，縱令屬實，仍屬張博建個人之判斷，被告是否採信仍可從實價登錄及相關房市報導訊息以為過濾，非必然受此隻字片語之影響，被告抗辯原告利用張博建遂行詐欺云云，並不能舉證以實其說，自非可採。

㈡原告主張依系爭契約第5條第2項之第2期款說明欄、第6條第2項之約定或民法第348條第1項，請求被告移轉系爭房地所有權登記並將系爭房地騰空點交予原告，雖非無憑，但按買賣為雙務契約，買受人對於出賣人有交付約定價金之義務，出賣人對買受人則負交付標的物及使其取得所有權之義務，此項互負之義務有對價關係，當事人之任何一方，如無先為給付之義務，於他方未為對待給付前，均得拒絕自己之給付，並非以他方之給付，為自己給付之停止條件。故買受人

對於出賣人請求履行因買賣契約所負之債務，倘其未付清價金，出賣人復無先為給付之義務，出賣人即得拒絕履行交付標的物及使買受人取得標的物所有權之義務，於裁判上援用此項抗辯時，買受人如不能證明自己已為對待給付或已提出對待給付，法院即應為買受人提出對待給付時，出賣人應向買受人為給付之判決，不得僅命出賣人為給付，而置買受人之對待給付於不顧。最高法院87年度台上字第19號民事判決意旨可供參照。

㈢查，依系爭契約第5條第2項第4款第3目之記載：「甲方(即原告)未完成前款(2)至(4)之義務，或本款(1)所約定之尾款或差額未依約存匯入專戶，雙方同意特約地政士不辦理繳稅及產權移轉登記手續。」（見本院卷第21頁），益見系爭契約已約定原告應先履行全部買賣價金之給付義務後，被告始為系爭房地所有權移轉登記及點交，原告給付價金之義務與被告交付標的物及移轉所有權之義務間已經約定互為對待給付之關係，原告主張被告應先將產權移轉所需文件交予特約地政士收執並先履行移轉系爭房地所有權云云，自無足採。從而被告以移轉系爭房地所有權與交付系爭房地之義務，與原告尚未履行之2422萬元價金給付義務（計算式：2550萬元-第一期款128萬元＝2422萬元）間為對待給付而為同時履行抗辯，應屬有據。

㈣原告另請求被告因違反點交系爭房地之義務而應依系爭契約第9條第6項按日給付違約金云云，已經被告否認，經核兩造簽訂系爭契約時，關於系爭房地之點交日期並未記載，此觀系爭契約關於點交日期為空白自明(見本院卷第23頁)，原告雖主張雙方已合意點交日期云云，已經被告否認，原告並不能舉證以實其說，況兩造對履約已經發生爭執，要無可能事後約定系爭房屋點交日期，原告主張自不可採。被告並已提出同時履行抗辯，已如前述，被告遲延之責任即溯及免除(最高法院107年度台上字第1616號判決意旨參照)，原告請求被告按日給付違約金，即失其據，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第348條請求被告將系爭房地所有權移轉登記並點交予原告，為有理由，應予准許。被告另為同時履行抗辯，以原告未給付其餘款項為同時履行抗辯，亦有理由。從而，被告應於原告給付其餘買賣價款之同時，將系爭房地所有權移轉登記並點交予原告。法院因被告行使此項抗辯權，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。原告另請求被告按日給付違約金，因被告已行使同時履行抗辯，原告此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、原告雖陳明願供擔保求為宣告假執行，然因訴之聲明第1、2項，或屬強制執行法第130條命被告為一定之意思表示，或有對待給付，且被告騰空點交房屋義務之履行以辦理產權移轉登記完畢為前提，此觀系爭契約第9條第6項之約定自明，性質上不宜宣告假執行，與其餘敗訴部分，原告為假執行之聲請，於法不合，均應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　29　　日

民事第四庭法　官 陳正昇

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　　29　　日

書記官 翁挺育