

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度重訴字第810號

原告 昇立建設股份有限公司

法定代理人 查敏孝

訴訟代理人 蔡炳楠律師

被告 海寧投資股份有限公司

法定代理人 沈國皓

被告 沈易澄

沈雨樵

沈雨蓁

上四人共同

訴訟代理人 蔡嘉政律師

許維帆律師

蔡明錡律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國114年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣20,000,000元，及自民國114年3月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新台幣6,800,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣20,000,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意、請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1、2款定有明文。查原告起訴狀所載

01 應受判決事項之聲明第一項原為「被告應給付原告新台幣
02 (下同)20,000,000及自民國114年3月16日起至清償日止，按
03 年息5%計算之利息」(114年度北司補字第2701號卷第9頁，
04 下稱調解卷)，嗣於114年10月3日以民事準備書狀變更為
05 「被告應給付原告昇立建設股份有限公司20,000,000元，及
06 自114年3月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息」(本
07 院卷第41頁)，並於114年11月20日言詞辯論期日撤回芸昇建
08 設股份有限公司、查敏孝之起訴(本院卷第121頁)，經核上
09 開聲明之變更，請求之基礎事實並未改變，且上開聲明之變
10 更及撤回復經被告同意並為本案言詞辯論，揆諸前開條文所
11 示，並無不合，應予准許。

12 乙、實體部分：

13 一、原告起訴主張：

14 (一)本件原告等(代表查家)與被告等(代表沈家)多年來因雙方合
15 夥經營昇立建設股份有限工公司(下稱昇立公司)、芸昇建設
16 股份有限公司(下稱芸昇公司)、鴻亞建設股份有限公司(下
17 稱鴻亞公司)而積累了多筆資產，嗣雙方於102年8月19日簽
18 署了分產契約書，惟於履約結算過程，雙方產生爭議而纏訟
19 多年，嗣經雙方審慎協商，於113年12月31日另定協議書(下
20 稱系爭協議書)，終局解決兩造多年來之訴訟與糾葛。

21 (二)依據系爭協議書第3條約定，被告前於簽署系爭協議書時已
22 當場給付第一期款項，但於原告依約完成第2條約定「①撤
23 回對於791號判決之上訴。②通知永豐商業銀行股份有限公
24 司依791號判決辦理塗銷註記及所有權移轉登記，並應負擔
25 為辦理所有權移轉登記所需之規費及代辦費(包括塗銷註記
26 及信託登記等必須之程序)。③就臺北市政府於112年7月27
27 日對於甲方(即本件被告)作成之府都新字第11200043321
28 號、00000000000號、00000000000號等行政處分，乙方(即
29 本件原告昇立公司)應通知臺北市政府甲方業已繳清差額價
30 金，請求臺北市政府停止執行程序並撤銷該等行政處分，使
31 甲方免受行政執行。」等事項及第4條所示約定事項(即將信

01 義案四戶過戶至甲方指定之人名下，且同意負擔相關費用)
02 後，即由代理人透過電子郵件於114年3月13日發文予被告代
03 理人許維帆律師，請求被告於三日內依約給付第二期款項。

04 (三)詎料，被告竟以系爭協議書第5條約定，原告必須配合以最
05 節省稅費方式過戶芸昇及昇立公司股份為由，要求原告必須
06 將兩家公司股票發行及過戶程序，而拒絕給付第二期款項。
07 原告明知被告要求顯與協議書約定不符，本不願即刻興訟，
08 同時著手加速辦理相關程序。無奈當原告表明已可順利完成
09 股票發行及過戶程序後，被告竟又透過被告訴訟代理人表達
10 前經由分產協議取得不動產有瑕疵待修繕，必須修繕完畢後
11 再為給付尾款。由於被告要求均不在系爭協議書約定範疇，
12 實不具對價關係，經過兩造代理人多次協商，被告最終於11
13 4年5月15日同意尾款2000萬元再分二次給付，分別於修復房
14 屋之缺失及股票交割時各再給付1000萬元。如此變更給付條
15 件，已悖離系爭協議書約定，並增加原協議書所無之給付條
16 件而有拒絕給付之意，原告被迫依法提起本件訴訟。

17 (四)被告雖不否認原告已履行協議書第2條及第4條事項，惟其以
18 系爭不動產具有瑕疵，並依民法264條規定主張同時履行抗
19 辯拒絕給付等語，然姑且不論本件原告拒絕給付之理由係以
20 系爭不動產具有瑕疵，但不論系爭不動產發生瑕疵原因及應
21 否負責，均與被告應按系爭協議書第3條約定給付2000萬元
22 無涉，兩者間不存在對待給付關係，況被告自承可以取得系
23 爭不動產主要係因合夥事業結算及地主委建分配之故，然而
24 被告等身為昇立公司之50%股東及系爭建案相關裝修之契約
25 當事人之一，若系爭建案有所瑕疵，被告等亦應負責，豈有
26 片面要求原告之理？被告上揭答辯並無理由。

27 (五)按系爭協議書第3條約定，被告應於原告履約後三日內給付
28 第二期款項，本件原告代理人前於114年3月13日通知被告代
29 理人請其依約給付第二期款項，則被告之給付義務應於114
30 年3月16日屆至。為此，原告爰依據系爭協議書第3條及民法
31 第226條規定請求被告依法給付2000萬元及自114年3月16日

01 起算之法定遲延利息。

02 (六)並聲明：被告應給付原告昇立公司20,000,000元，及自114
03 年3月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並願供擔
04 保，請准宣告假執行。

05 二、被告答辯意旨略以：

06 (一)兩造於113年12月31日簽署系爭協議書，其前言已說明系爭
07 協議書係就兩造間於102年8月19日簽署契約書(下稱系爭契
08 約書，即系爭協議書之附件一)所為補充約定。依系爭協議
09 書第1、2條約定，原告應負給付義務包含信義案10戶建物點
10 交、所有權移轉予被告並完成其他相關程序；被告應負之給
11 付義務則為金錢給付，兩者互為對待給付關係。觀諸系爭契
12 約書內容包含被告出資委託原告建造房屋(其中6戶)及因雙
13 方合夥事業之結算，而以被告所持股份及金錢給付向原告換
14 取房屋(其中4戶)，是系爭協議書性質，應屬包含承攬契約
15 及買賣、互易契約之混合契約，應適用民法相關規定。

16 (二)依系爭協議書第1條規定，原告除應於簽署日交付建物之鑰
17 匙及停車場遙控器外，另須辦理點交，使被告得以自由使用
18 收益該等不動產。於系爭協議書簽約當日，原告交付鑰匙及
19 遙控器予被告後，雖尚未與被告會同辦理點交，惟被告基於
20 善意，於簽約當下即依系爭協議書第3條第一期款約定，交
21 付面額為2000萬元支票。嗣後被告至建物檢查時，發現上開
22 不動產有諸如屋頂景觀金屬支架鏽蝕、樓梯間漏水吐白、各
23 樓層樓梯間大理石吐白、原約定設計乾式變壓器遭更易為濕
24 式變壓器、外牆污漬、室內窗側牆面漏水、窗戶玻璃漏未安
25 裝或毀損、地板及牆面凹洞破損、缺少插座、開關及電動曬
26 衣架等重大瑕疵，不具住宅建物通常應有效用，惟原告未將
27 建物瑕疵告知被告，致被告同意再給付4000萬元對價，其給
28 付自不符債之本旨，應負不完全給付之債務不履行責任。

29 (三)被告將所發現瑕疵多次通知原告，並催告原告盡速修繕並補
30 正瑕疵，惟原告遲未辦理。準此，原告既未依系爭協議書第
31 1條完成其應先履行義務，被告自得依民法第264條第1項之

01 規定，於原告依債之本旨給付無瑕疵之建物前拒絕第二期款
02 之給付。

03 (四)並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願
04 供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、得心證之理由：

06 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出系爭協議書、兩造代理
07 人EMAIL往來紀錄等文件為證(調解卷第19-75頁，本院卷第4
08 5-49頁)；被告則否認原告之主張，而以前詞茲為抗辯，並
09 提出支票級簽收收據、存證信函、照片、中華郵政掛號郵件
10 收件回執等文件為證(本院卷第55-113頁)；是本件所應審究
11 者為：原告依系爭協議書第3條及民法第226條規定請求被告
12 依法給付2000萬元及自114年3月16日起算之法定遲延利息，
13 有無理由？被告以系爭不動產存有瑕疵為由主張同時履行抗
14 辯，有無理由？以下分別論述之。

15 (二)兩造間就系爭協議書履行部分：

16 (1)查兩造於113年12月31日簽訂系爭協議書第1-4條略以「乙方
17 應於本協議書簽署之日，交付(1)信義案四戶建物、車位及土
18 地(以下合稱信義案四戶)，及(2)台灣高等法院111年重上字
19 第791號民事判決(下稱791號判決)附表二所示不動產及停車
20 位之鑰匙、遙控器予甲方並辦理點交，使甲方得以自由使用
21 收益前開不動產及停車位；前開不動產之水、電如已停止供
22 應，乙方應以其費用協助申請恢復供應」、「乙方應於本協
23 議書簽署後十日內，履行下列義務：(一)撤回對791號判決之
24 上訴。(二)通知永豐商業銀行股份有限公司依791號判決辦理
25 塗銷註記及所有權移轉登記，並應負擔為辦理所有權移轉登
26 記所需之規費及代辦費(包括塗銷註記及信託登記等必須之
27 程序)。(三)就台北市政府於112年7月27日對於甲方作成之府
28 督新字第11200043321號、00000000000號、00000000000號
29 等行政處分，乙方應通知台北市政府甲方業已繳清差額價
30 金，請求台北市政府停止執行程序並撤銷該等行政處分，使
31 甲方免受行政執行」、「甲乙雙方同意，甲方應給付乙方新

01 台幣4,000萬元作為結算雙方合夥事業之找補金額。前開金
02 額由甲方以面額分別為新台幣2,000萬元，受款人為昇立建
03 設股份有限公司之二張臺灣銀行本行支票分二次給付。甲方
04 應於乙方依第一條履行完畢後三日內，交付第一張面額為新
05 台幣2,000萬元之支票予乙方簽收；並於乙方依第二條及第
06 四條履行完畢後三日內，交付第二張面額為新台幣2,000萬
07 元之支票予乙方簽收。甲方交付予乙方之支票，得由乙方委
08 任之蔡炳楠律師代乙方簽收」、「乙方同意於收受甲方依第
09 三條交付第一張面額為2000萬元之支票後及塗銷信義案四戶
10 查封登記等強制執行程序後之三十個工作天內，將信義案四
11 戶過戶至甲方指定之人名下，且同意負擔以下費用：(一)乙方
12 擔保其並未以信義案四戶設定任何抵押權、地上權或其他物
13 權或負擔；若原有設定抵押權或其他任何權利或負擔，乙方
14 應於依約過戶前予以塗銷或除去負擔。(二)乙方同意負擔(三)
15 (四)」等情，有系爭協議書在卷可按(調解卷第19-41，本院卷
16 第45-49頁)，是依協議書約定，被告須於原告及芸昇公司、
17 查敏孝等人完成系爭協議書第1條所定約定事項三日內，交
18 付2000萬元支票予原告，復於原告及芸昇公司、查敏孝等人
19 履行系爭協議書第2條、第4條所定約定事項後，被告須於3
20 日內再交付第二筆2000萬元支票，可以確定。

21 (2)而本件被告自承其於簽約當下即交付面額為2000萬元之支票
22 予原告之法定代理人收執，有民事答辯(一)狀及言詞辯論筆錄
23 在卷可按(本院卷第53、123頁)，被告雖然就此主張原告並
24 未完成系爭協議書第1條所定點交系爭不動產以為答辯，但
25 所謂點交係指清點交付，乃基於契約約定或法律規定，現實
26 上將占有移轉程序，在不動產之點交，除應解除自己就不動
27 產之占有外，尚須使不動產歸他人占有，而交付不動產鑰匙
28 或停車位遙控器，具有使他人占有不動產及排除自己及他人
29 占有使用，故交付後自己即無從再進入使用，而已完成不動
30 產點交程序，本件被告既未否認其業已收受原告交付之鑰匙
31 及遙控器，並已經占有系爭不動產而的查驗屋況現狀等情，

01 則原告主張：其已完成系爭協議書第1條約定之點交系爭不
02 動產等語，即非無據。

03 (3)因此，本件原告既以將系爭不動產及停車位之鑰匙遙控器予
04 被告，被告並已交付第一期款項2000萬元予原告，足見就系
05 爭協議書第3條前段約定事項，即已履行完畢，亦可確定。

06 (三)就被告主張系爭不動產存有瑕疵，以及以同時履行抗辯主張
07 抵銷等部分：

08 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民事訴訟法第277條定有明文。主張法律關係存在之當事
10 人，須就該法律關係發生所具備之要件事實，負舉證責任，
11 此觀民事訴訟法第277條之規定自明。而所謂物之瑕疵，係
12 指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之
13 決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，始為
14 物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。是買受人應就瑕疵
15 於出賣人交付標的物時即已存在之事實，負舉證之責，且負
16 舉證責任者，須就利己事實證明至使法院就其存在達到確信
17 之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條前段規定之舉
18 證行為責任(最高法院90年度台上字第915號、109年度台上
19 字第3275號、103年度台上字第1637號)。

20 (2)被告主張系爭不動產存有諸如屋頂景觀金屬支架鏽蝕、樓梯
21 間漏水吐白、各樓層樓梯間大理石吐白、原約定設計之乾式
22 變壓器遭更易為濕式變壓器、外牆污漬、室內窗側牆面漏
23 水、窗戶玻璃漏未安裝或毀損、地板及牆面凹洞破損、缺少
24 插座、開關及電動曬衣架等重大瑕疵，並行使同時履行抗辯
25 權主張與原告請求予以抵銷，是以即應先由被告就其主張系
26 爭不動產存有重大瑕疵等部分負擔舉證責任，堪予確定。

27 (3)但就系爭不動產存有瑕疵部分，被告雖提出照片以為佐證，
28 然該等照片僅為拍攝系爭不動產之內外觀，無從自照片內容
29 逕得出有被告所指稱重大瑕疵；況且，該等照片亦未載有拍
30 攝日期，是否為113年12月31日點交日期以前或以後拍攝，
31 並無法得知，自無法確認是否為交付以前存在，則被告主張

01 系爭不動產存有諸多重大瑕疵等語，尚無從以此確定。

02 (4)再按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
03 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不
04 能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。抵銷，應
05 以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得
06 為抵銷時，按照抵銷數額而消滅。民法第334條第1項、第33
07 5條第1項分別定有明文。次按因契約互負債務者，於他方當
08 事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付；但自己有先為給
09 付之義務者，不在此限，民法第264條第1項定有明文。是
10 以，所謂同時履行抗辯，係指雙務契約當事人因互負債務，
11 一方當事人於他方未為對待給付以前，得拒絕自己之給付。

12 (5)就系爭協議書第3條後段約定交付第二期2000萬元款項，係
13 以原告完成系爭協議書第2條、第4條約定事項後，被告即負
14 交付義務，而被告就原告已完成系爭協議書第2條、第4條約
15 定事項既不予爭執，即負有上揭款項之給付義務；其次，縱
16 使認為系爭不動產存有被告主張瑕疵，然此與系爭協議書第
17 3條約定所應給付第二期款項2000萬元，二者間並無對待給
18 付關聯，是尚無從以同時履行抗辯之主張而拒絕給付；準
19 此，被告以上揭事由主張拒絕履行系爭協議書第3條後段所
20 約定交付第二期2000萬元款項等語，亦非有據。

21 (6)另抵銷須當事人雙方互有對立之債權，而其給付種類相同並
22 均屆清償期者(抵銷適狀)為要件，始得為之，此觀民法第33
23 4條第1項前段自明。故得抵銷債權，須為對於自己債權人之
24 債權，若對於他人之債權，除有特別規定(如同法第277條、
25 第299條第2項)外，不得與債權人主張抵銷(最高法院100年
26 度台上字第1982號)。而本件被告既未提出證據證明其對於
27 原告具有瑕疵給付不完全給付請求權，自不具備抵銷適狀，
28 無從認其抵銷抗辯為有理由，亦可確定。

29 (7)準此，本件被告對於原告已完成系爭協議書第2條、第4條之
30 約定事項既不予爭執，則依據系爭協議書第3條後段之約
31 定，被告即應給付第二期款項2000萬元予原告，是原告請求

01 被告給付第二期款項2000萬元等語，即為有據，應予准許。

02 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務以支付
06 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，
07 民法第229條、第233條第1項分別定有明文。查本件原告依
08 系爭協議書第3條後段之約定請求被告給付第二期款項2000
09 萬元，為有理由，已如前述，而原告前於114年3月13日通知
10 被告請其依約於三日內給付第二期款項，則被告之給付義務
11 應於114年3月16日屆至，被告迄未履行，即應負擔給付遲延
12 責任，則原告請求被告給付自114年3月16日起至清償日止之
13 法定遲延利息，亦為有據，應予准許。

14 四、綜上所述，原告依系爭協議書第3條後段之約定請求被告給
15 付第二期款項2000萬元，及自114年3月16日起至清償日止，
16 按年息5%計算之利息，為有理由，應予以准許。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
18 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
19 附此敘明。

20 六、本判決兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，
21 經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

22 七、據上論結，原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78條、第
23 390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日
25 民事第二庭 法官 蘇嘉豐

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日
30 書記官 陳亭諭