

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第199號

上訴人

即被上訴人 繆小萍

上訴人 鄭晴宇

鄭曉蕾

共同

訴訟代理人 呂偉誠律師

劉緒倫律師

上 1 人

複代理人 朱子慶律師

江沁澤律師

被上訴人即

上訴人 李長蔚即台北市私立聯合汽車駕駛人訓練班

訴訟代理人 張家聲律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，兩造對於中華民國108年12月30日臺灣士林地方法院107年度重訴字第224號第一審判決各自提起上訴，本院於109年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命李長蔚即台北市私立聯合汽車駕駛人訓練班給付繆小萍逾新臺幣壹佰貳拾伍萬陸仟肆佰參拾參元部分，及該部分假執行之宣告，暨該訴訟費用負擔之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，繆小萍在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、李長蔚即台北市私立聯合汽車駕駛人訓練班其餘之上訴駁回。

四、繆小萍、鄭晴宇、鄭曉蕾之上訴均駁回。

五、廢棄部分之第一審訴訟費用由繆小萍負擔。第二審訴訟費用，關於繆小萍、鄭晴宇、鄭曉蕾上訴部分，由繆小萍負擔

二分之一、鄭晴宇、鄭曉蕾各負擔四分之一。關於李長蔚即
台北市私立聯合汽車駕駛人訓練班上訴部分，由繆小萍負擔
百分之十五；餘由李長蔚即台北市私立聯合汽車駕駛人訓練
班負擔。

事實及理由

一、上訴人繆小萍、鄭晴宇、鄭曉蕾（下分稱姓名，合稱繆小萍
等3人）主張：對造上訴人李長蔚即台北市私立聯合汽車駕
駛人訓練班（下稱李長蔚）承租伊共有坐落臺北市○○區○
○段○○段000○○000○○000地號土地（下分稱各地號土
地，合稱系爭承租土地），並簽立土地租賃契約（下稱系爭
租約）。伊於民國106年5月10日分別與魏啟祥簽立不動產買
賣契約（繆小萍所簽稱甲買賣契約；鄭晴宇、鄭曉蕾《下稱
鄭晴宇等2人》所簽稱乙買賣契約），各以新臺幣（下同）1
億5580萬元、1億5580萬元出售系爭承租土地與同段496地號
土地（下稱496地號土地，與系爭承租土地合稱系爭土地）
應有部分（繆小萍、鄭晴宇等2人應有部分依序各2分之1、4
分之1、4分之1）。李長蔚於同年月15日以附表編號1（下逕
以編號稱之）存證信函通知伊行使優先購買權，伊遂於同年
月24日以編號2存證信函告知就系爭土地總價金3億1160萬
元，應於簽約後31日內分期支付完畢，李長蔚於同年6月1日
以編號3所示存證信函同意依上開條件優先購買，兩造已於
同年5月15日就系爭土地，依與甲、乙買賣契約相同條件成
立買賣契約，李長蔚應於該日後31日即同年6月16日前支付
買賣價金。如認李長蔚行使優先購買權不合法，兩造間仍於
106年6月1日達成買賣意思表示合致，經伊於106年6月2日以
編號4存證信函限期3日內辦畢買賣契約簽立及履行，而於31
日內給付全部價金，李長蔚至遲亦應自同年7月8日起負遲延
責任。李長蔚未遵期如數付款，伊已於107年7月27日以編號
21存證信函解除兩造間系爭土地買賣契約，並於同年月30日
送達李長蔚，伊得依民法第233條第1項前段、第203條規
定，請求李長蔚給付繆小萍自106年6月17日起至107年7月30

01 日止按本金1億5275萬元計算法定遲延利息857萬9109元，並
02 分別給付鄭晴宇等2人前開期間均按本金7637萬5000元計算
03 之法定遲延利息各428萬9554元等情。爰依上開規定，求為
04 命李長蔚給付繆小萍857萬9109元、鄭晴宇等2人各428萬955
05 4元之判決。

06 二、李長蔚則以：伊於106年8月22日收受繆小萍等3人寄送之
07 甲、乙買賣契約後，始知悉買賣契約之完整內容，於此之前
08 對甲、乙買賣契約重要之點不明，並無從行使優先購買權，
09 伊寄發編號1、3存證信函非合法行使優先承購權。又伊僅在
10 497地號土地上搭蓋門牌號碼臺北市○○區○○路○○號房
11 屋，縱認伊已行使優先權，應以該地號土地為限，且甲、乙
12 買賣契約條件有諸多不適用，復因約定繳納期款期日早已屆
13 至，尚待兩造另簽訂買賣契約，始有不履行而應負遲延責任
14 可言。倘若認兩造間應依甲、乙買賣契約同一條件成立買賣
15 契約，依上開買賣契約第3條約定，繆小萍等3人迄未繳齊過
16 戶相關文件至承辦產權移轉登記地政士，伊所負給付第一期
17 款之停止條件尚未成就，伊無給付該期款之義務，自不負遲
18 延給付之責任；縱認非屬停止條件，於繆小萍等3人提出對
19 待給付繳齊過戶相關文件前，伊亦得行使同時履行抗辯，並
20 以109年11月3日補充上訴理由(二)狀為同時履行之抗辯，溯及
21 免除遲延責任等語，資為抗辯。

22 三、原審判決命李長蔚給付繆小萍148萬438元，駁回繆小萍等3
23 人其餘請求。兩造就其敗訴部分各自提起上訴。

24 (一)繆小萍等3人上訴部分：

25 1.繆小萍等3人上訴聲明：(1)原判決關於駁回繆小萍等3人後
26 開第(2)項之訴部分，及該部分假執行之聲請，均廢棄。(2)
27 李長蔚應再給付繆小萍709萬8671元、鄭晴宇428萬9554
28 元、鄭曉蕾428萬9554元。(3)願供擔保請准宣告假執行。

29 2.李長蔚答辯聲明：(1)繆小萍等3人之上訴駁回。(2)如受不
30 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 (二)李長蔚上訴部分：

01 1.李長蔚上訴聲明：(1)原判決不利於李長蔚部分廢棄。(2)上
02 開廢棄部分，繆小萍在第一審之訴及假執行之聲請均駁回
03 。

04 2.繆小萍答辯聲明：李長蔚之上訴駁回。

05 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院卷第108
06 至109頁）：

07 (一)系爭土地為繆小萍、鄭晴宇等2人共有，應有部分依序各1/
08 2、1/4、1/4。

09 (二)繆小萍於102年10月1日與李長蔚簽立系爭租約，由李長蔚承
10 租系爭承租土地，租期自102年10月1日起至107年9月30日
11 止。

12 (三)魏啟祥於106年5月10日分別與繆小萍，及鄭晴宇等2人簽訂
13 甲、乙買賣契約，各以1億5580萬元、1億5580萬元購買繆小
14 萍、鄭晴宇等2人就系爭土地之應有部分。其中第3條價金付
15 款之約定，魏啟祥應於106年5月10日給付3116萬元、同年月
16 19日前給付3116萬元予繆小萍，並於所有權移轉登記完成後
17 3日內（106年6月9日前）給付繆小萍、鄭晴宇等2人各9348
18 萬元、1億5580萬元。

19 (四)兩造間往來存證信函如附表所示。

20 (五)李長蔚於106年6月12日購買由陽信銀行所簽發發票日為106
21 年6月12日、面額為3116萬元、受款人為陽信銀行受託信託
22 財產專戶之本行支票，並於同年月13日以原判決編號6之存
23 證信函通知繆小萍等3人，並將該支票影本作為存證信函之
24 附件。

25 (六)李長蔚於106年7月5日匯款610萬元至繆小萍設於臺灣土地銀
26 行仁愛分行帳號000000000000號帳戶。

27 (七)繆小萍於106年7月5日購買由臺灣土地銀行所簽發面額為610
28 萬元、發票日為106年7月5日、受款人為繆小萍、付款人為
29 臺灣土地銀行之本行支票乙紙（下稱系爭土地銀行支票）。

30 (八)繆小萍於106年6月30日與喬大地產開發股份有限公司（下稱
31 喬大公司）簽立協議書，交付系爭土地銀行支票予喬大公司

01 作為仲介服務費。繆小萍於106年7月6日與魏啟祥解除系爭
02 甲、乙買賣契約。

03 (九)繆小萍於107年7月27日以編號21（誤為編號22）之存證信
04 函，向李長蔚表示依民法第254條規定解除兩造間之買賣契
05 約法律關係，並依民法第249條第2款規定，及系爭甲、乙買
06 賣契約第10條第1款約定，沒收李長蔚已繳之全部價金，經
07 李長蔚於同年月30日收受。

08 五、兩造之爭點如下：

- 09 (一)李長蔚是否已合法行使優先購買權使兩造間成立買賣契約？
10 若為肯定，其成立時點及契約內容為何？
11 (二)李長蔚是否應對繆小萍等3人負價金給付之遲延損害賠償責
12 任？若為肯定，其金額若干？

13 六、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

14 (一)李長蔚已於106年6月1日以編號3之存證信函行使系爭土地之
15 優先購買權，兩造間成立與甲、乙買賣契約同樣條件之買賣
16 契約：

- 17 1.按基地出賣時，承租人有依同樣條件優先購買之權；前項優
18 先購買權人，於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先權
19 視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣
20 契約者，其契約不得對抗優先購買權人，此觀土地法第104
21 條規定自明。所謂承租人有依同樣條件優先購買之權，係指
22 在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保
23 等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人。優
24 先購買權為形成權之一種，一經合法行使，即生與出賣人按
25 其與第三人約定之「同樣條件」補訂買賣契約之效力（最高
26 法院106年度台上字第2335號判決意旨參照）。是承租人請
27 求出賣人補訂之書面契約，其內容悉依基地出賣人原與第三
28 人成立之買賣契約，毋庸再為互相表示意思一致者，始得成
29 立。本條項立法目的既為達使用與所有合一，自得依個案情
30 節，如出售之土地與承租基地有不能分割或不能單獨使用之
31 情形，優先購買權行使之範圍，應就出賣之全部土地合併主

01 張，不得僅就一部土地為之。

02 2.經查：

03 (1)繆小萍等3人於106年5月10日就系爭土地與魏啟祥分別簽訂
04 甲、乙買賣契約後，李長蔚於同年月15日寄發編號1存證信
05 函予繆小萍等3人：「…據悉出租人有意出售旨揭4筆土地，
06 寄件人極有意願購買，謹先表示願就所承租之臺北市○○區
07 ○○段○○段000○○000○○000地號土地主張優先購買
08 權，並敬請出租人通知寄件人行使優先購買權後，再依法向
09 地政機關辦理登記」等語；繆小萍等3人遂於同年月24日寄
10 發編號2存證信函覆以：「…查前述4筆土地連同併出售之同
11 小段496地號土地…已與買受人議定總價款3億1160萬元…於
12 10日內答覆是否同意依該條件承購，逾期優先承購權視為放
13 棄」；李長蔚再於同年6月1日寄發編號3存證信函表示：
14 「劉緒倫律師代理繆小萍、鄭晴宇及鄭曉蕾於106年5月24日
15 以台北杭南郵局第786號存證信函通知本人行使優先購買
16 權，本人（李長蔚即台北市私立聯合汽車駕駛人訓練班）以
17 本文回覆願意主張優先購買權」，並於同日送達繆小萍3人
18 等情，為繆小萍等3人自承在卷，且有上開存證信函及回執
19 可按（見原審卷一第44至49頁、第113、163頁）。足見李長
20 蔚於寄發編號1存證信函時，僅據聽聞而表達其承購意願，
21 並保留待出租人通知後，再為行使優先購買權之意，難認已
22 為優先權行使之表示；嗣經繆小萍等3人將買賣事實及其條
23 件，即買賣標的除系爭承租土地外，尚包括496地號土地，
24 及買賣價金等買賣必要條件，依土地法第104條第2項規定通
25 知李長蔚；李長蔚始以編號3存證信函表示對系爭土地行使
26 優先購買權及一併承買權。依上說明，李長蔚於106年6月1
27 日行使優先購買權，即對繆小萍等3人發生「依同樣條件」
28 購買系爭土地之效力。至繆小萍等3人主張：李長蔚於106年
29 5月15日寄發編號1存證信函，已行使優先購買權云云，與上
30 開李長蔚存證信函語意不符，尚無可採。

31 (2)李長蔚雖抗辯：伊於106年8月22日收受編號11存證信函檢附

01 甲、乙買賣契約影本後，始悉繆小萍等3人與魏啟祥系爭土
02 地買賣契約之完整內容，先前對買賣契約重要之點不明，並
03 無從行使優先購買權，上開優先購買權之行使並不合法云
04 云。惟：

05 ①依土地法第104條第1項規定，基地承租人行使其優先購買
06 權，並不以經出賣人通知始得為之，至同條第2項規定優先
07 購買權人收到出賣通知10日內不表示者，視為放棄；必該優
08 先購買權人，於接到出賣人以與買賣契約同樣條件之通知後
09 而於10日內不表示者，其優先購買權始得視為放棄；如基地
10 出賣人出賣基地並未為上述之通知者，縱基地承租人知悉其
11 事而不為購買之表示，其優先購買權仍不能視為放棄，以貫
12 徹土地法第104條第1項規定之立法意旨在保護房屋所有權人
13 與基地承租人之規範目的（最高法院100年度台上字第1530
14 號判決意旨參照）。足見為保護有優先購買權之人，不因於
15 受出賣人通知後未遵期行使而致發生視為放棄之法律效果，
16 始要求出賣人通知優先承買權人時應告以買賣條件。

17 ②繆小萍等3人於106年5月10日與魏啟祥簽訂甲、乙買賣契
18 約，其買賣標的、範圍、價金、付款方式均已約定明確，有
19 甲、乙買賣契約可憑，李長蔚亦不否認其真正（見原審卷一
20 第33至42頁、本院卷第384頁），其內容與繆小萍等3人通知
21 李長蔚之買賣條件並無不同，業如前述；又李長蔚前開於10
22 6年6月1日所寄發存證信函已向繆小萍等3人表示行使系爭土
23 地優先購買權之意思甚明，兩造間即形成買賣關係，該買賣
24 關係之權利義務，與甲、乙買賣契約一致，李長蔚並得直接
25 向繆小萍等3人主張因買賣關係所生之權利。

26 ③李長蔚既未以繆小萍等3人所為通知之買賣條件不盡詳實，
27 而拒絕行使優先購買權，反而已積極表示行使之意，其優先
28 購買權並未喪失，繆小萍等3人殊無再為通知之必要。是李
29 長蔚抗辯：伊因不知買賣條件，所為優先購買權之行使不合
30 法云云，並無可採。

31 ③李長蔚復抗辯：其僅在497地號土地上搭蓋門牌號碼臺北市

○○區○○路○○號房屋，優先權之範圍應以該土地為限，不及於438、439、440及496地號土地云云。惟查：

①李長蔚自87年起即向繆小萍承租系爭承租土地，約定作為經營駕駛訓練班及其他法令所允許之營業，並向台北市政府工務處（現改制為臺北市建築管理工程處，下稱建管處）申請簡易汽車駕駛訓練場，現場除經建管處以系爭承租土地面積換算建築面積，核準備查於497土地上所建之地面層1層樓建物（面積199.92平方公尺）外，尚搭蓋機車棚、遮雨棚、及在訓練場地上劃設交通標線、標誌等情，有臺北市政府工務局書函、繆小萍出具系爭承租土地使用同意書、面積計算書、現場照片、87年5月27日土地租賃契約書、系爭租約及汽車駕駛訓練班立案證書可按（原審卷一第27頁、卷二第77、135、136頁、第89至92頁、本院卷第279至305頁），足見李長蔚搭蓋之房屋係以系爭承租土地全部面積換算，其經營之駕訓場，亦非僅以搭蓋建物範圍報准核備，故李長蔚優先購買權之範圍應即為系爭承租土地全部。其抗辯：優先購買權範圍僅限承租建屋之497地號土地云云，顯非與甲、乙買賣契約所約定同樣條件，洵不可採。

②又系爭租約第15條已約明為補償承租人（指李長蔚）因第14條袋地通行，出租人（繆小萍）願無償提供496地號土地予承租人使用；而該496地號土地毗鄰系爭承租土地，現為空地，並提供鄰近砂石廠人車出入必要通道，及由李長蔚無償使用等情，有地籍圖謄本可按，且為兩造分別陳明在卷（見原審卷二第88、95頁、本院卷第110、111頁），足見496地號土地為供鄰地通行範圍，李長蔚為避免承租土地遭他人主張通行權，影響其經營駕訓場，自有一併使用496地號土地之必要，且李長蔚已對496地號土地一併行使購買權，業如前述，其辯稱：伊承購範圍不包括496地號土地云云，亦無足採。

(4)李長蔚又抗辯：伊收受繆小萍等3人寄送之甲、乙買賣契約影本後，發現甲、乙買賣契約條件有諸多已不適用，兩造應

另簽訂買賣契約作成契約履行之內容云云。惟李長蔚行使優先購買權後，固得請求繆小萍等3人補簽訂書面契約，然兩造間就系爭土地買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等悉與甲、乙買賣契約相同，兩造是否補訂書面契約，不影響李長蔚業已行使優先購買權之效力。是李長蔚此部分抗辯，亦無可採。

(二)李長蔚應自繆小萍等3人於106年7月25日寄發編號7存證信函限期3日催告期滿交付第一期款，自同年月30日起就第一期款負遲延損害賠償責任：

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時，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。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，民法第229條定有明文。又按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任，亦為民法第230條明文規定。是給付有確定期限者，倘清償期屆至，因不可歸責於債務人之事由，致未為給付，債務人不負遲延責任；惟債務人之給付義務既未消滅，如給付仍屬可能，債權人自得再定期催告，債務人經催告仍未為給付，自期限屆滿時，仍應負遲延責任。

2.繆小萍等3人主張：甲、乙買賣契約於106年5月10日簽訂，計至約定第三期款即106年6月9日止共31日，於李長蔚行使優先購買權後31日、或經繆小萍等人限期催告後31日，清償期全部屆至，李長蔚應就遲延給付全部買賣價金負損害賠償責任。惟：

(1)按契約之解釋，應就交易習慣及契約具體情況，探究當事人之真意。查甲、乙買賣契約第3條約定付款方式應分3期給付：第一期（簽約款）付款時間為106年5月10日、第二期（用印款）付款時間為106年5月19日前、第三期（尾款）付款時間為產權移轉完成後3日（106年6月9日前）等情，有甲、乙買賣契約可稽（見原審卷一第34、39頁）。足見第一

期、第二期款之給付定有期限；至第三期款之給付係稅單核發後逕由地政士辦理產權移轉登記後3日內給付，係附有以不確定事實到來為期限，雖定有期限而其屆至之時期不確定，仍屬民法第229條第2項規定之不確定期限債務；至於106年6月9日僅係預估時程，繆小萍等3人與魏啟祥應無嚴守該期日給付第三期款之意思。李長蔚於106年6月1日行使優先購買權時，上開買賣契約所約定分期付款方式即成為與繆小萍等3人間之買賣條件。原定第一期款、第二期款給付期限均已屆至，李長蔚已無從遵期給付，且無可歸責之事由，尚不因此負遲延給付之責任。

(2)又繆小萍等3人於106年6月2日寄發編號4存證信函以：請在接獲本函3日內訂約，訂約同日繳付1成訂金，並於31日內分期繳清價款，逾期不辦理，視為放棄優先承買權等語；李長蔚則於同年月5日寄發附表編號5存證信函回覆：限時文到3日訂約，並非定相當、合理期限之催告，請於文到10日內告知與第三人約定同樣條件內容，或請於106年6月15日面告內容，擬於106年6月15日與繆小萍等約定簽訂書面契約之時間等語，並於同年月13日寄發編號6存證信函表示已備妥第一期款3116萬元（即總價金1成，與甲買賣契約約定第一期款金額相同），請3日內備妥相關文件通知簽訂書面契約等語；繆小萍等3人再於同年7月25日寄發編號7存證信函以：「李長蔚…前…主張優先購買權，並支付610萬元。又吾等相關之委託書亦經駐美單位公證完畢，寄交台灣之受託人楊迪，特委請貴大律師函李長蔚…於接獲本函3日內訂約，訂約同日繳付1成訂金，辦理銀行信託」等語，經李長蔚於同年月26日收受各節，有上開往來存證信函及回執可按（見原審卷一第50、53、54、164、165頁、第194至198頁）。衡以現今社會現況，第一期款3116萬元之數應非數日間得以籌措，繆小萍等3人以編號4存證信函限期3日催告訂約，並同時給付第一期款，催告期間顯非相當。嗣李長蔚雖主動告以於106年6月15日討論簽約事宜，及已備妥第一期款等語，惟

01 繆小萍等3人並未確答何時訂約，或同意以之為給付之期
02 限，難認兩造合意以該日作為清償期。繆小萍等3人嗣於同
03 年7月25日再以編號7存證信函定3日期限催告，於翌（26）
04 日送達，參諸李長蔚前已表明備妥第一期款，並知悉該期款
05 數額等情，應認所定期限即屬相當，李長蔚自受催告期滿翌
06 日（即同年月30日）起就第一期款之給付已陷於遲延。

07 (3)綜觀甲、乙買賣契約關於分期付款之給付，並無約定如一期
08 未付，視為全部到期之文句；第三期款約定更係以不確定事
09 實到來為期限，未約定以簽約後31日為買賣契約之履行期，
10 有甲、乙買賣契約可按（見原審卷一第33至43頁）。足見上
11 開分期清償之每一期給付，均屬各自獨立之確定清償期限，
12 依法自應以每期之清償期限認定有無遲延給付，要不得以其
13 中一期遲延給付，即認清償期尚未屆至之分期清償部分亦已
14 到期。而此分期付款之各期期限利益，即為雙方簽立甲、乙
15 買賣契約時，保留買方所享有之權利。李長蔚優先承買後，
16 依前開買賣契約同樣條件，自仍享有分期給付系爭土地買賣
17 價金之權利。而繆小萍等3人以編號7存證信函定期催告李長
18 蔚給付第一期款後，復迭次寄發如編號8、10、12、13、1
19 5、17、19之存證信函，除編號12、13、17之存證信函仍重
20 申要求簽約，限期交付第一期款外，均未曾對第二期款限期
21 催告之旨，逕行催告李長蔚於31日內繳清價款，顯非依債務
22 本旨催告，則第二期款交付期限尚未屆至，第三期款交付期
23 限亦無從屆至，依上說明，難認李長蔚應就第一期款外之其
24 餘價款之給付已陷於給付遲延。繆小萍等3人主張買賣契約
25 價金繳款期限為31日，李長蔚經催告不履行，應就全部買賣
26 價金負遲延責任云云，與甲、乙買賣契約第3條之約定不
27 合，尚屬無據。

28 3.按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
29 利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，
30 亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第2
31 03條分別定有明文。查：

01 (1)李長蔚自106年7月30日起應就第一期款之給付負遲延責任，
02 業如前述。又繆小萍與魏啟祥簽訂之甲買賣契約第一期款約
03 定3116萬元、鄭晴宇等2人與魏啟祥簽訂之乙買賣契約第一期
04 款則約定為0元等情，有甲、乙買賣契約書可考（見原審
05 卷一第34、39頁）。足見僅有繆小萍因李長蔚未給付第一期
06 款，而實際受有依法定利率計算利息之損害，鄭晴宇等2人
07 並未因此受有此部分損害。鄭晴宇等2人主張其因李長蔚遲
08 延給付價款，而受有相當於法定利率之利息損害，即乏其
09 據。又繆小萍主張其本件所請求之遲延損害並不包括李長蔚
10 前已交付之610萬元等語（即編號7存證信函提及之已付610
11 萬元，見本院卷第523頁），則於計算遲延損害額時應予以
12 扣除，基此計至107年7月30日（繆小萍等3人解除兩造間買
13 賣契約生效日），繆小萍得請求李長蔚給付之遲延損害金額
14 為125萬6433元（計算式：《31,160,000－6,100,000》×《1
15 +1/365》×5%=1,256,433元，元以下四捨五入），逾此範
16 圍之請求，即屬無據。

17 (2)李長蔚雖抗辯：依甲、乙買賣契約第3條約定，系爭土地買
18 賣價金第一期款所附繆小萍等3人繳齊過戶相關文件至承辦
19 產權移轉登記地政士之停止條件尚未成就，伊無給付該期款
20 之義務，自不負遲延責任云云。惟查，甲買賣契約第3條就
21 第一期款約定其付款時間為106年5月10日，付款說明欄記
22 載：「本契約成立時給付，雙方至地政士處繳齊全部過戶相
23 關文件」等語（見原審卷一第34、39頁），觀其前後文義，
24 第一期款於該期日即應給付，並無以雙方至地政士處繳齊過
25 戶相關文件作為付款條件之意；且繆小萍等3人於甲、乙買
26 賣契約簽訂時即已將過戶相關文件、所有權狀繳交地政士陳
27 志維簽收，應認係就簽約當時實際交付文件所為註記，難認
28 屬付款之條件。李長蔚此部分辯解，殊無可採。

29 (3)李長蔚復抗辯：依甲買賣契約第3條約定，繆小萍等3人應繳
30 齊過戶相關文件予地政士，與其給付第一期款項之義務立於
31 對待給付，於繆小萍等3人提出給付前，得行使同時履行抗

01 辯，並以109年11月3日補充上訴理由(二)狀為此抗辯之行使，
02 溯及免除其遲延責任云云。惟按所謂同時履行之抗辯，乃係
03 基於雙務契約而發生，倘雙方之債務雖因同一之雙務契約而
04 發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待
05 給付之關係者，自不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年
06 台上字第850號判例意旨參照）。查甲買賣契約第一期款付
07 款說明欄既係記載：「雙方至地政士處繳齊全部過戶相關文
08 件」等語，並未明揭所謂全部過戶相關文件所指為何，且條
09 文既指「雙方」，即未限於由出賣人繳交相關文件，至其下
10 方由地政士陳志維簽收表明收到所有權狀正本，不過係其確
11 認簽收文件等情，業如前述，實難認關於繳齊過戶相關文件
12 予地政士與買受人第一期款之給付立於對待給付之關係，依
13 上說明，李長蔚此部分辯解，亦無可採。

14 七、綜上所述，繆小萍依民法第233條第1項、第203條規定，請
15 求李長蔚給付125萬6433元，為有理由，應予准許；逾此部
16 分之請求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應准許部
17 分，為李長蔚敗訴之判決，尚有未洽，李長蔚上訴意旨指摘
18 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將
19 此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示。就上開應准許之
20 部分，原審判命李長蔚如數給付，並為准、免假執行之宣
21 告，及就不應准許部分，為繆小萍等3人敗訴之判決，並駁
22 回該部分假執行之聲請，均核無不合。兩造上訴意旨分別指
23 摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，均為無理由，應予駁
24 回。並依民事訴訟法第78條、第79條、第85條第1項但書，
25 為訴訟費用負擔之判決。

26 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，併此敘明。

29 九、據上論結，李長蔚之上訴為一部有理由、一部無理由；繆小
30 萍等3人之上訴為無理由，爰判決如主文。

31 中 華 民 國 109 年 12 月 22 日

民事第二十四庭

審判長法官 胡宏文

法官 朱慧真

法官 陳筱蓉

正本係照原本作成。

李長蔚即台北市私立聯合汽車駕駛人訓練班不得上訴。

繆小萍、鄭晴宇、鄭曉蕾如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 109 年 12 月 23 日

書記官 陳珮茹

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

編號	寄件日期	郵局存證號碼	寄件人	收件人	收件日期	出處	備註（內容大要）
1	106年5月15日	國史館郵局239號	李長蔚	繆小萍等3人	不明	原審卷一第44至46頁	承租人對於438、439、440、497等4筆土地有租賃權，有優先購買意願，請出租人通知其行使優先購買權後，再向地政機關登記
2	106年5月24日	台北杭南郵局786號	繆小萍等3人律師	李長蔚	106年5月25日	原審卷一第47、48、163頁	連同496土地一同出售，議定價款3億1160元，於簽約後31日內分期支付完畢。請以相同條件於10日內答覆是否同意，逾期視為放棄
3	106年6月1日	台北南陽郵局852號	李長蔚	繆小萍等3人及律師	106年6月1日	原審卷一第49、113頁	就編號2存證信函回復願意主張優先購買權
4	106年6月2日	台北杭南郵局831號	繆小萍等3人律師	李長蔚	106年6月3日	原審卷一第50、164頁	經聯絡簽約事宜，一再推拖，請於3日內訂約，訂約同日繳付1成訂金，並於31日內分期繳清價款，逾期不辦理，視為放棄優先購買權
5	106年6月5日	台北南陽郵局879號	李長蔚	繆小萍等3人律師	106年6月6日	原審卷一第194至196頁	催請告知與第三人簽訂買賣契約之同樣條件為何？且未約定簽約時間，以文到3日內要求訂約，非屬相當、合理期限，不生催告效力。要求告知買賣標的、範圍、價金分配、償付方法及期限。請於10日內告知同樣條件或於106年6月15日面告，會前往拜會以簽約
6	106年6月13日	國史館郵局303號（含附件即陽信銀	李長蔚	繆小萍等3人律師	106年6月14日	原審卷一第197、198頁	前已主張優先購買，且已備妥第一期款3116萬元，請3日內備

		行 支 票 影 本)					妥相關文件通知簽訂 書面契約
7	106年7月 25日	台北杭南郵 局1139號	繆小萍等 3人律師	李長蔚及 其律師	106年7月26 日	原審卷一 第53至54 頁、第16 5頁	前李長蔚已就出售5 筆土地、價金3億116 0萬元，簽約後31日 內分期支付完畢條 件，主張優先購買 權，並已支付610萬 元，請於3日內訂 約，並同日交付1成 訂金，辦理銀行信 託，並於31日內分期 繳清價款
8	106年8月 7日	台北杭南郵 局1202號	繆小萍等 3人律師	李長蔚	106年8月8 日	原審卷一 第55至57 頁、第16 6頁	承編號7存函，李長 蔚於收受該函迄未聯 絡付款，自106年7月 31日起負有遲延給付 價款責任，並應計遲 延利息
9	106年8月 14日	北投郵局115 7號	李長蔚	繆小萍等 3人律師	106年8月15 日	原審卷一 第199至2 01頁	條件並不明確，迄未 提供完整契約供審 閱，並不瞭解何謂同 樣條件內容，尚不負 遲延責任。繆小萍僅 提供一部分契約內容 line照片圖檔，照片 顯示非全部契約條 文，請於1週內提供 完整契約內容
10	106年8月 18日	台北杭南郵 局1246號	繆小萍等 3人律師	李長蔚及 其律師	106年8月21 日	原審卷一 第58至60 頁、第16 7、168頁	已6次函請依同樣條 件簽約，已陷於遲 延，且保有解約權， 解約時會將價款一併 沒收，並檢附契約書 2份
11	106年8月 21日	台北杭南郵 局 1256 號 (含附件， 即系爭甲、 乙買賣契約 影本)	繆小萍等 3人律師	李長蔚及 其律師	106年8月22 日	原審卷一 第169至1 81頁	補寄契約2份
12	106年9月 5日	台北杭南郵 局1332號	繆小萍等 3人律師	李長蔚	106年9月6 日	原審卷一 第276至2 78頁、第 182頁	已多次以同樣條件要 求簽約履行，已以編 號11存函交付契約影 本，應於收受本函7

							日內聯絡並辦理簽約手續，支付1成簽約款及辦理銀行信託，於31日內繳清價款
13	106年9月19日	台北法院郵局573號	繆小萍等3人律師	李長蔚	106年9月20日	原審卷一第279至283頁、第183頁	再次函催應於7日內聯絡辦理簽約，履行簽約手續及支付1成簽約款、辦理銀行信託，並於31日內繳清價款，逾期仍不為，將行使解除權、沒入已繳價金及請求違約之損害賠償
14	106年9月28日	北投郵局1505號	李長蔚	繆小萍等3人律師	106年9月29日	原審卷一第202至205頁	收到的契約有多數條文不應適用兩造間，如應訂1份或2份約、專任委託原約定之地政士事務所為價金及證件交付地，應重新約定證件價金交付地、及過戶完成後協助辦理其上租賃契約換約及公證程序，如不換約，價款餘額如何匯付
15	106年10月18日	台北杭南郵局1652號	繆小萍等3人律師	李長蔚	106年10月19日	原審卷一第226至231頁	承租人權利混同，已毋庸換約。原條件已明，催請訂約、繳款、否則解除契約及請求違約損害
16	106年11月6日	北投郵局1737號	李長蔚	繆小萍等3人律師	106年11月7日	原審卷一第206至210頁	說明原約款匯付海外帳戶、地政士證件及價金交付未明，前交付之金錢並非買賣價款，不得沒入
17	106年11月16日	台北杭南郵局1833號	繆小萍等3人律師	李長蔚	106年11月20日	原審卷一第98至105頁、第188頁	已另有買主有買受意願，催告於收受本函7日內應支付2506萬元，否則將依法行使解除權、沒入價款並請求損害賠償
18	106年11月27日	北投郵局1927號	李長蔚	繆小萍等3人律師	106年11月28日	原審卷一第211至214頁	已非透過原專任委託地政士處理，則應重新約定價金及證件交

(續上頁)

01

							付地，樂見其成有其他買主出現
19	107年2月9日	台北杭南郵局221號	繆小萍等3人律師	李長蔚	107年2月12日	原審卷一第284至288頁、第184頁	通知租期屆滿不再續租
20	107年3月7日	北投郵局389號	李長蔚	繆小萍等3人律師	107年3月8日	原審卷一第215至219頁	請求協商
21	107年7月27日	台北杭南郵局1168號	繆小萍等3人律師	李長蔚	107年7月30日	原審卷一第157至162頁	依原契約第10條第1款解除契約
22	107年8月8日	北投郵局1567號	李長蔚	繆小萍等3人律師	107年8月9日	原審卷一第220至225頁	解約不合法，且因原契約未能重新訂約，價金及證件交付地不明，有可歸責於賣方事由，買方不負遲延責任，解除契約不合法