臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第804號

上　訴　人　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
上　訴　人　楊碧玲
上二人共同
訴訟代理人　洪翰今律師
　　邱俊諺律師
被 上訴 人　徐慧珍
訴訟代理人　簡長輝律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國109年7月9日臺灣桃園地方法院108年度重訴字第485號第一審判決提起上訴，被上訴人並減縮起訴聲明，本院於111年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決（除減縮部分外）關於㈠命上訴人總瑩建設股份有限公司應將如原判決附表一所示建物所有權移轉登記予被上訴人部分；㈡命上訴人總瑩建設股份有限公司應將第一項所示建物交付被上訴人部分，及該部分之假執行宣告，㈢暨上開部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄㈠部分，上訴人總瑩建設股份有限公司應於被上訴人給付其新臺幣肆拾貳萬元之同時，將本判決附表所示建物所有權移轉登記予被上訴人。

上開廢棄㈡部分，上訴人總瑩建設股份有限公司應於被上訴人繳清新臺幣壹仟零伍拾萬元之同時，將本判決附表所示建物交付予被上訴人。

上訴人總瑩建設股份有限公司之其餘上訴及上訴人楊碧玲之上訴均駁回。

第一審訴訟費用關於廢棄部分，由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人總瑩建設股份有限公司負擔；第二審訴訟費用（除減縮部

分外），由被上訴人負擔四分之一，上訴人楊碧玲負擔二分之一，餘由上訴人總瑩建設股份有限公司負擔。

本判決主文第三項所命給付，於被上訴人以新臺幣參佰伍拾萬元為上訴人總瑩建設股份有限公司供擔保後得假執行。但上訴人總瑩建設股份有限公司如以新臺幣壹仟零伍拾萬元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

原判決主文第四、五項應減縮為：上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲應自民國一０八年七月二十四日起至通知被上訴人交付本判決附表所示建物之日止，各按日給付被上訴人新臺幣壹仟陸佰參拾伍元，如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內，免給付義務。

原判決主文第八項應減縮並更正為：原判決主文第四、五項所命給付，於到期後之每日被上訴人以新臺幣伍佰肆拾伍元為上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲供擔保後，得假執行。但上訴人總瑩建設股份有限公司、楊碧玲如就到期後之每日以新臺幣壹仟陸佰參拾伍元為被上訴人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，民事訴訟法第446條第1項前段亦有明文。查本件被上訴人於原審起訴聲明：㈠上訴人總瑩建設股份有限公司（下逕稱總瑩公司）應將如附表所示建物（下稱系爭房屋）所有權移轉登記予被上訴人。㈡上訴人楊碧玲（下逕稱姓名，與總瑩公司合稱上訴人）應將如附表所示土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）所有權應有部分10萬分之174移轉登記予被上訴人。㈢總瑩公司應將系爭房地所有權狀及系爭房屋交付被上訴人。㈣上訴人應自起訴日即民國108年7月24日起至交付前項所示所有權狀及建物之日止，各按日給付被上訴人新臺幣（下同）1,940元；如其中一人已為

給付，另一人於其給付範圍內免給付責任（原判決漏未記載「各」，應予更正）。㈤上開第三、四項請求，願供擔保請准宣告假執行。嗣於本院將起訴聲明㈢減縮為「總瑩公司應將系爭房屋交付被上訴人」，及將起訴聲明㈣減縮為「上訴人應自108年7月24日起至通知交付系爭房屋之日止，各按日給付被上訴人1,635元」（見本院卷第400、409至410頁）。核屬減縮起訴聲明，並經上訴人當庭表示同意（見本院卷第410頁），依首揭規定，應予准許，該減縮部分已非本院審理範圍。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：訴外人楊桂軍於97年3月22日分別與總瑩公司、楊碧玲簽訂透天房屋預定買賣合約書、透天土地預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約、系爭土地契約，合稱系爭房地契約），以總價1,480萬元向其等買受「湯城世紀」建案甲區編號C11房屋及坐落基地（即系爭房地），楊桂軍已給付買賣價金327萬元，嗣經買賣雙方同意由伊受讓承擔楊桂軍就系爭房地契約之權利義務，伊已依總瑩公司要求簽發交付面額1,036萬元之履約本票乙紙，並再匯付61萬元價金予總瑩公司。總瑩公司於104年8月10日取得系爭房屋使用執照，上訴人未於取得使用執照後4個月內即104年12月10日以前，將系爭房地所有權移轉登記予伊，復未於取得使用執照後6個月內即105年2月10日以前通知交屋，迄今仍未履行，伊自得請求上訴人履行之，並依系爭房屋契約第14條第2項第4款、系爭土地契約第12條第1項約定，及內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱預售屋應記載事項）第15點第1款第4目規定，請求總瑩公司自起訴之日起至通知交屋之日止，按日給付1,635元（計算式：已繳付價金327萬元× 5/10000＝1,635元）。系爭房屋契約與系爭土地契約屬不可分之聯立契約，楊碧玲應就總瑩公司上開金錢給付負不真正連帶給付責任等語。

二、上訴人則以：系爭房地契約業經楊桂軍解除，被上訴人自不

得請求伊等履行系爭房地契約義務。縱認契約未經解除，楊桂軍將系爭房地契約轉讓被上訴人時，未依系爭房屋契約第17條約定，事先以書面徵求總瑩公司同意，事後才通知總瑩公司，總瑩公司不予承認，至被上訴人所提楊桂軍與伊等所簽和解書（下稱系爭和解契約），其上所列伊等代理人楊劍合係無代理權，且伊等拒絕承認，對伊等自不生效力。如認系爭和解契約之效力及於伊，因被上訴人尚有買賣價金尾款共1,092萬元未給付，應於被上訴人支付全部價金時，伊方有移轉系爭房地所有權及交付系爭房屋予被上訴人之義務。另倘認被上訴人之違約金請求有理由，其請求按日以萬分之5計算遲延利息，亦屬過高等語，資為抗辯。

三、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人全部不服，提起上訴，於本院上訴聲明：㈠原判決除減縮部分外廢棄。㈡被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、爭點整理：

㈠不爭執事項：

1. 楊桂軍於97年3月22日分別與總瑩公司、楊碧玲簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，以總價1,480萬元購買系爭房地，已繳付價金327萬元。
2. 總瑩公司於104年8月10日取得系爭房屋使用執照（見原審卷第81頁）。
3. 楊桂軍於108年5月16日與被上訴人簽立房屋、土地預定買賣契約轉讓協議書（下稱系爭轉讓書），被上訴人並簽立契約受讓人切結書（下稱系爭切結書），由楊桂軍將系爭房地契約之權利義務轉讓予被上訴人承擔。
4. 上訴人尚未將系爭房地所有權移轉登記予被上訴人，亦未交付系爭房屋予被上訴人。
5. 楊桂軍前於106年5月間，以上訴人逾期取得使用執照，且未辦理所有權移轉登記為由，解除系爭房地契約，起訴請求上訴人返還價金等（原審法院106年度訴字第512號事件），經

原審法院判決總瑩公司應給付楊桂軍509萬5,568元本息、楊碧玲應給付楊桂軍498萬5,568元本息，並酌定擔保金為准免假執行之宣告，另駁回楊桂軍其餘之訴，楊桂軍、上訴人就該判決對其等不利部分，各自提起上訴，楊劍合以上訴人名義與楊桂軍於108年5月16日簽立系爭和解契約，系爭和解契約記載雙方同意系爭房地契約繼續有效，上訴人於該事件卷證移送本院前之108年5月21日向原審法院具狀撤回上訴，楊桂軍則於同年5月29日具狀撤回上訴。嗣上訴人以其108年5月21日撤回上訴狀係公司人員擅自蓋用印章，上訴人並未同意為由，請求繼續審理，經本院於108年7月31日以108年度上字第786號裁定駁回上訴人之上訴，並已確定在案。

6. 上訴人於109年間對楊桂軍起訴請求確認系爭和解契約無效，經原審法院於110年5月7日以109年度重訴字第368號判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，經本院於110年10月26日以110年度重上字第467號判決駁回上訴，並經最高法院111年度台上字第473號裁定駁回上訴確定。

7. 被上訴人於108年5月16日開立面額1,036萬元之本票交付上訴人收執（原證11）。

㈡爭點：

1. 系爭和解契約之效力是否及於上訴人？

2. 被上訴人依系爭轉讓書、系爭房屋契約第13條第2項、預售屋應記載事項第14點第2款規定、系爭土地契約第12條第1項請求上訴人移轉登記系爭房屋、系爭土地所有權，有無理由？

3. 被上訴人依系爭轉讓書、系爭房屋契約第14條第1項前段、第2項前段，請求上訴人交付系爭房屋，有無理由？

4. 被上訴人依系爭轉讓書、系爭房屋契約第14條第2項第4款、系爭土地契約第12條第1項、預售屋應記載事項第15點第1款第4目規定，請求上訴人各自起訴日（108年7月24日）起至上訴人交屋日止，按日給付1,635元遲延利息，有無理由？上訴人抗辯予以酌減，是否可採？

五、本院之判斷：

㈠系爭和解契約之效力及於上訴人：

按關於消極確認之訴，經確定判決，認法律關係成立予以駁回時，就該法律關係之成立即有既判力。提起該訴訟之原告即應受該既判力之羈束，不容於他事件，仍為該法律關係不成立之主張（最高法院79年度台上字第970號裁判要旨參照）。經查，上訴人於109年間對楊桂軍起訴請求確認系爭和解契約無效，主張系爭和解契約為楊劍合無權代理所為，其等不予承認，不生效力；經原審法院認定楊劍合為經上訴人授予代理權之人，楊劍合代理上訴人與被上訴人簽訂系爭和解契約，對上訴人生效，於110年5月7日以109年度重訴字第368號判決上訴人敗訴，該判決復經本院110年度重上字第467號判決、最高法院111年度台上字第473號裁定駁回上訴而確定（見不爭執事項6.），則上訴人應受上開確定判決之羈束，不得再為相反之主張，亦即不得再主張系爭和解契約對其不生效力，法院亦不得作相異之判斷。是依上述確定判決，系爭和解契約之效力及於上訴人。

㈡被上訴人得請求上訴人移轉登記系爭房地所有權：

依系爭轉讓書，楊桂軍已將系爭房地契約之權利義務讓與被上訴人，且依系爭和解契約第2條第1項約定，上訴人亦已同意該契約之讓與，則被上訴人自得依系爭房地契約向上訴人主張權利。又系爭房屋契約第13條第2項約定：「房地產權之移轉，應於使用執照取得後備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記完畢。」，系爭土地契約第12條第1項約定：「本約…與系爭房屋契約具連帶不可分性應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。」（見原審卷第16、61頁），上開約定雖無關於移轉所有權登記之確定期限，惟系爭房地契約條款為上訴人為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，屬消費者保護法所稱定型化契約，故依消費者保護法第17條第5項規定：「中央主管機關

公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。」，預售屋應記載事項第14點第2項規定：「房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後4個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。」，及系爭房屋係於104年8月10日取得使用執照之事實（見不爭執事項2.），被上訴人於108年5月16日受讓承擔楊桂軍就系爭房地契約之權利義務，且已經上訴人同意，其主張總瑩公司至遲應於使用執照核發後4個月內即104年12月10日移轉登記系爭房屋所有權，楊碧玲於104年12月10日移轉登記系爭土地所有權，均屬有據。而上訴人至本件言詞辯論終結時，仍尚未履行上開移轉登記之義務（見不爭執事項4.），則被上訴人請求總瑩公司移轉登記系爭房屋所有權，請求楊碧玲移轉登記系爭土地所有權，均有理由。

㈢被上訴人得請求總瑩公司交付系爭房屋：

系爭房屋契約第14條第2項前段約定：「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋。」，系爭房屋既係於104年8月10日取得使用執照，則依上揭約定，總瑩公司至遲應於105年2月10日通知楊桂軍進行交屋。總瑩公司迄未履行上開義務，則被上訴人請求總瑩公司交付系爭房屋，亦有理由。

㈣上訴人就㈡、㈢之請求為同時履行抗辯部分：

1.上訴人抗辯被上訴人應履行系爭房屋契約第13、14條房地移轉前及通知交屋前之義務，其始有交屋之責任（見本院卷第353頁），亦即行使同時履行抗辯權，主張應於被上訴人支付買賣價金尾款1,092萬元時，其方有移轉登記系爭房地所有權及交付系爭房屋予被上訴人之義務。按因契約互負債務者，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，民法第第264條第1項定有明文。經查，系爭房屋契約第13條第4項約定：「賣方應於買方履行下列義務時，辦理產權移轉登記：㈠繳清本合約所定之自備款、因逾期付款加計之遲延利息，及因變更設

計增加之工程款。㈡提出辦理產權登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立與未繳清款項同額之禁止背書轉讓本票予賣方」、第14條第2項第3款約定：「...於交屋時雙方應履行下列各項義務：買方繳清本合約所有之應付未付款及完成一切交屋手續」（見原審卷第16、17頁），可認系爭房地契約關於給付買賣價金、房地所有權移轉登記、交屋之流程，係約定先由買方給付扣除銀行貸款數額後之自備款及辦理貸款相關手續，次由賣方辦理房地所有權移轉登記予買方以利其向銀行貸款，再由買方將銀行核撥之貸款交付賣方，最後於買方給付交屋款之同時賣方辦理交屋。再者，系爭房屋買賣契約附件一房屋付款明細表㈠倒數第1欄記載總價592萬元，倒數第3欄記載「期別：產權過戶完成核撥款銀行貸款，應繳金額：312萬元」、倒數第2欄記載「期別：交屋款，應繳金額：14萬元」，系爭土地契約附件一土地付款明細表㈠倒數第1欄記載總價888萬元、第1欄記載「期別：訂金，應繳金額：30萬元，收訖」、第2欄記載「期別：簽約金，應繳金額：89萬元，收訖」、第3欄記載「期別：開工款，應繳金額：45萬元，收訖」、倒數第3欄記載「期別：產權過戶完成核撥款銀行貸款，應繳金額：724萬元」、倒數第2欄記載「期別：交屋款，應繳納金額：0元」（見原審卷第26、63、64頁），可知系爭房屋部分之自備款為266萬元（592萬元-312萬元-14萬元=266萬元）、所有權移轉登記後應繳納326萬元（312萬元+14萬元=326萬元），系爭土地部分之自備款為164萬元（888萬元-724萬元=164萬元）、所有權移轉登記後應繳納724萬元；又系爭房地總價1,480萬元，被上訴人尚有1,092萬元買賣價金未給付，此為兩造所不爭執（見不爭執事項1.及本院卷第411頁），另由上述土地付款明細表㈠「收訖」之記載，可認被上訴人就系爭土地部分之自備款164萬元（30萬元+89萬元+45萬元=164萬元）已繳清，則被上訴人尚未給付之1,092萬元，其繳納期別應分屬於：土地

所有權移轉登記後應繳納之724萬元、房屋所有權移轉登記後應繳納之326萬元及房屋自備款42萬元（1,092萬元-724萬元-326萬元=42萬元）。

2.就被上訴人請求楊碧玲移轉登記系爭土地所有權部分，因於被上訴人繳清系爭土地之自備款後，楊碧玲就移轉登記系爭土地所有權部分有先為給付之義務，依民法第264條第1項但書規定，楊碧玲並無同時履行抗辯權存在，是上訴人抗辯其於被上訴人繳清全部1,092萬元尾款之同時始有給付義務，為不可採。

3.就被上訴人請求總瑩公司移轉登記系爭房屋所有權部分，因被上訴人尚有房屋自備款42萬元未付，是上訴人抗辯其於被上訴人繳清全部1,092萬元尾款之同時始有給付義務，在42萬元之範圍內為有理由，亦即原判決主文第1項所命移轉登記系爭房屋所有權之給付，應於被上訴人給付42萬元予總瑩公司之同時為之。

4.就被上訴人請求總瑩公司交付系爭房屋部分，因被上訴人尚有系爭土地移轉登記後應繳納之724萬元、系爭房屋移轉登記後應繳納之326萬元，合計1,050萬元未付，是上訴人抗辯其於被上訴人繳清全部1,092萬元尾款之同時始有給付義務，在1,050萬元之範圍內為有理由，亦即原判決主文第3項所命交付系爭房屋之給付，應於被上訴人給付1,050萬元予總瑩公司之同時為之。

㈤被上訴人得請求上訴人各自108年7月24日起至上訴人通知交屋日止，按日給付1,635元遲延利息，且上訴人間就此債務為不真正連帶債務關係：

1.按系爭房屋契約第14條第2項第4款約定：「賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房屋價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」，總瑩公司未於領得使用執照6個月內通知被上訴人進行交屋乙節，前已認定，則被上訴人依系爭房屋契約第14條第2項第4款約定，請求總瑩公司自起訴日即108年7月24日（見原審卷第3頁被

上訴人起訴狀之收狀日期章）起至通知交屋之日止，按日給付已繳價金327萬元（見不爭執事項1.）依萬分之5計算之遲延利息1,635元（計算式：已繳付價金327萬元× 5/10000＝1,635元），自屬有據。

2.次按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合之關係而言，契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為契約之聯立。其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準（最高法院90年度台上字第1779號、86年度台上字第2278號裁定意旨參照）。復按不真正連帶債務係謂數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即同免其責任之債務（最高法院101年度台上字第367號判決意旨參照）。觀諸系爭房屋契約第22條第1項約定：「本約…與系爭土地契約具連帶不可分性應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。」，系爭土地契約第12條第1項約定：「本約…與系爭房屋契約具連帶不可分性應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部份不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除。」（見原審卷第23頁、第61頁），可見系爭房屋契約與系爭土地契約之成立、生效、解除具有不可分離之依存關係，具連帶不可分性，應共同履行，如有任一契約不履約（即違反契約義務），視同全部（即系爭房地契約）均違約；亦即買賣當事人相互合意其一契約之賣方（買方），於另一契約賣方（買方）違約時，將視同違約，是系爭房屋契約與系爭土地契約核屬聯立契約。參以預售屋應記載事項第15點第1項第4款規定「賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方」，係以「已繳房地價款」為計算基準，亦即係就包含「房、地」之預售屋買賣為一體規定，為避免消費者因上

訴人將原本可單一成立之預售屋買賣契約，分拆成二個契約而蒙受不利益，自應使上訴人就系爭房地契約之債務不履行負不真正連帶債務責任。從而，被上訴人依系爭土地契約第12條第1項規定，主張楊碧玲亦應就總瑩公司關於系爭房屋契約第14條第2項第4款之違約部分負不真正連帶責任，亦屬有據。

3. 又按遲延利息原有違約金之性質，如契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高法院43年台上字第576號裁判要旨參照），系爭房屋契約第14條第2項第4款約定賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房屋價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方，依買賣雙方之真意，該約款「遲延利息」之性質即屬違約金。

4. 再按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固有明定。惟基於民事訴訟採辯論主義原則，就約定違約金額是否過高之事實，應由主張違約金過高之當事人負提出事實及舉證之責任，法院僅依當事人所提出之事實及證據，依職權審究其違約金之約定是否確有過高情事及應如何核減至相當之數額，尚非謂法院須依職權蒐集並調查有關當事人約定之違約金是否有過高之事實。又違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院92年度台上字第2747號判決、104年度台上字第419號判決意旨參照）。本件上訴人主張違約金過高，應予酌減云云，惟未提出相關事證以供本院審酌，且查系爭房地契

約係由上訴人所預先制定，並約定賣方相關遲延責任之條款，要求被上訴人簽署並受拘束，買方僅為一般消費者，本無從置喙之餘地；今上訴人違約，其等既身為社會經濟及履約能力較強之一方，自應受其等所自行擬定之違約金額約定之拘束。又參預售屋應記載事項第15點第1款第4目規定，係以每逾1日，按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方，此乃主管機關依消費者保護法授權所制訂之規範，亦即係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所為之規範，系爭房屋契約所定之遲延利息計算方式，已屬主管機關所定之最低下限，計算方式並無不合理之現象。系爭房地契約於訂約時，上訴人既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，難認約定之違約金額有何過高而應酌減之情形。上訴人上開抗辯，無足採信。

六、綜上所述，被上訴人依系爭轉讓書、系爭房地契約之法律關係，於本院減縮聲明請求㈠總瑩公司移轉登記系爭房屋所有權；㈡楊碧玲移轉登記系爭土地所有權應有部分；㈢總瑩公司交付系爭房屋；㈣上訴人自108年7月24日起至通知交付系爭房屋之日止，各按日給付被上訴人1,635元，且任一債務人給付後他方免給付義務，關於上開㈡、㈣部分，為有理由，應予准許，原審在上開減縮後之範圍內，分別為楊碧玲、上訴人敗訴之判決，並分別為准、免假執行之諭知，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回；關於上開㈠、㈢部分，因總瑩公司行使同時履行抗辯權為一部有理由，已如前述，則本院應為總瑩公司於被上訴人提出如本判決主文第2、3項之對待給付之同時，應對之為如本判決主文第2、3項之本案給付之判決，此種命總瑩公司為本案給付及命被上訴人同時履行，兩者之間在性質上有不可分割之關係，原審就此既未為同時履行之

對待給付之諭知，即有未洽，總瑩公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予將該部分廢棄，應認為有理由，爰將此部分予以廢棄，改判如主文第2、3項所示。又被上訴人上開㈢勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，爰分別酌定相當金額准許之。再被上訴人已減縮起訴聲明，已如前述，爰將原審判決主文第4、5、8項分別減縮、更正如本判決主文第7、8項所示。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件總瑩公司之上訴為一部有理由、一部無理由，楊碧玲之上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　7　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　沈佳宜

法　官　戴嘉慧

正本係照原本作成。

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　　111　　年　　6　　月　　8　　日

書記官　莊昭樹

附表

建物部分					
編號	建號	基地坐落	主要建材	建 物 面 積	共有部分

		---------- 建物門牌	、建物層數	（平方公尺）		
				樓層面積（㎡）	權利範圍	
1.	834	桃園市○○區○○段0地號 ---------- 桃園市○○區○○路0段000號	鋼筋混凝土造、4層	一層：45.38 二層：44.46 三層：36.06 四層：36.06 地下一層：52.26 陽台：15.89 雨遮：7.01	全部	○○段000建號：10萬分之2362 ○○段000建號：10萬分之150（含停車位編號381權利範圍：10萬分之150）
土地部分						
編號	市縣、鄉鎮市區○地段○地號			應移轉之所有權應有部分		
1.	桃園市○○區○○段0地號			10萬分之174		