臺灣高等法院民事判決

111年度上字第332號

上　訴　人　天時物業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林宇宏

訴訟代理人　周念暉律師

被上訴人　　劉啟偉

訴訟代理人　李漢中律師

　　葉曉宜律師

　　蘇家玄律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年1月17日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第750號第一審判決提起上訴，本院於112年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

兩造於民國109年3月14日就被上訴人所有之門牌號碼臺北市○○區○○街000號7、8、9樓之房屋（下稱系爭房屋）及坐落同區景美段五小段442號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由被上訴人出賣系爭房地予上訴人，買賣價金為新臺幣（下同）4,880萬元，上訴人於簽約時先行支付簽約款200萬元，因系爭土地上設有108年10月24日文山字第127190號擔保金額100萬元之普通抵押權（下稱系爭抵押權），故兩造口頭約定，被上訴人應將系爭抵押權予以塗銷後，伊始有義務給付第二期完稅款(即合約所載第三期款)之義務。詎被上訴人未履行塗銷系爭抵押權之義務，且未曾通知伊給付完稅款，反以伊未支付第二期完稅款288萬元為由，主張

解除系爭買賣契約。是被上訴人所為已違反兩造約定，爰依系爭買賣契約第10條第3項約定及兩造口頭約定，求為被上訴人給付上訴人懲罰性違約金500萬元及加付自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，併請求被上訴人將系爭抵押權塗銷之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈢被上訴人應將系爭土地上之系爭抵押權設定予以塗銷登記。㈣就上開聲明第二項，上訴人願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：

伊否認有所謂由伊塗銷系爭抵押權後上訴人始有義務給付第二期完稅款之口頭約定，兩造間系爭買賣契約乃因上訴人違約未確認指定登記名義人，無法進行申報作業、核定稅單，故因有可歸責於上訴人事由，致上訴人至遲未能於109年4月20日前給付完稅款288萬元之義務，且迄未給付，經伊定期催告後解除系爭買賣契約、並沒收已支付之價金；況系爭房地已出售第三人無履約之必要等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，兩造於109年3月14日就系爭房地簽訂系爭買賣契約，斯時系爭土地設有系爭抵押權；上訴人於簽約時已給付200萬元簽約款即第一期款，然未於契約約定之期限即109年4月20日前給付完稅款288萬元；被上訴人分別於109年4月27日、同年5月8日寄發存證信函催告履行及主張解除契約，並請僑馥建築經理股份有限公司（下稱僑馥公司）於109年5月4日、同年5月13日代為寄發存證信函催告履行及主張解除契約等情，有系爭買賣契約書、系爭土地第二類謄本、存證信函4份可按（見原審卷一第21至38、39至42、117至131頁），且為兩造所不爭執（見原審卷一第136、174頁、本院卷第135至136頁），是上開事實均堪認定。

四、上訴人主張兩造於簽約時，有口頭約定被上訴人應將系爭抵押權予以塗銷後，上訴人始有義務給付完稅款，詎被上訴人未履行塗銷系爭抵押權之義務，顯然已違反契約義務，其主張解除契約並無理由，上訴人得依系爭買賣契約第10條第3項之約定及兩造口頭之約定，請求被上訴人給付懲罰性違約金500萬元，併請求被上訴人將系爭抵押權塗銷等節，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：㈠兩造簽訂系爭買賣契約書時，是否約定被上訴人應將系爭土地上抵押權予以塗銷後，上訴人始有義務給付完稅款？㈡上訴人得否請求被上訴人給付懲罰性違約金500萬元及法定遲延利息？㈢上訴人得否請求被上訴人塗銷系爭土地上抵押權？茲析述如下：

㈠上訴人請求被上訴人塗銷系爭土地上抵押權，顯無權利保護必要，應予駁回。

查系爭土地上100萬元之抵押權於原審審理期間已經塗銷登記而不存在，有先後於108年12月10日列印及110年3月3日查詢之系爭土地登記謄本2份對照可按（見原審卷一第39至42頁、第225至237頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷第146頁），是上開事實應堪認定，則上訴人此部分請求即已無權利保護必要，應予駁回。

㈡兩造簽訂系爭買賣契約書時，並無約定被上訴人應將系爭土地上抵押權予以塗銷後，上訴人始有義務給付完稅款。被上訴人主張解除系爭買賣契約應屬合法。

1.上訴人固主張兩造於簽約時，有口頭約定被上訴人應將系爭抵押權予以塗銷後，上訴人始有義務給付完稅款，雖在場居間之地政士漏將此約定記載於系爭買賣契約中，仍不失約定之效力等語，然此為被上訴人所否認。經查，證人即當日在場居間之地政士李嘉峻於原審審理中證稱：系爭土地有限制登記及私人抵押權設定登記，但與本買賣標的物景文街107號7樓房屋及其坐落基地之應有部分權利範圍萬分之2483無關，不影響移轉登記；上訴人在簽約前及簽約過程中都有提

到私人設定抵押權要拉掉，伊本就代書職責已有充分告知該抵押權設定於本案產權移轉作業並不會衝突；正式簽立買賣契約書當下僅有就車位損害部分有增補協議，並無告知要將私人設定抵押權塗銷才要給付完稅款；若兩造有此約定伊等就會在契約書上寫明等語（見原審卷一第258至263頁）。核與證人即系爭買賣契約之賣方仲介錢冠勳於原審審理中所證稱：在全國不動產板橋加盟店1樓會議室簽約時伊在場，上訴人法代有講到說有私設的部分，他有疑慮，代書有跟他解釋，解釋完他原本沒有要簽約，他就出去了，跟買方的業務還有一些朋友在說明，後來進來會議室就同意簽約；上訴人方有表示要把私人設定拉掉才進行交屋，代書說明後買方沒有堅持。所以伊印象中是沒有達成此約定，契約書上也沒有此等文字敘述等語（見原審卷一第309至313頁）大致相符，即均證述兩造並未達成上訴人所稱之口頭約定。又證人即當日在場之上訴人友人施孝龍固於原審審理中證稱：上訴人法代於簽約過程中有主張要付第二期款即288萬元前，被上訴人方必須將抵押權私人設定塗銷，有口頭協議；屋主有說他會處理好等語（見原審卷一第313至317頁），然查證人施孝龍既係上訴人友人，上開所證內容即難免有偏頗之虞，況施孝龍於同次庭期中亦證稱：伊沒有聽到被上訴人說他同意，都是仲介在中間協調，說會幫我們跟屋主協調好等語（見原審卷一第315頁），顯見其所證前後不一，其上開證詞自難採為上訴人有利之憑據。至於證人即系爭買賣契約之買方仲介卓志強於原審審理中證稱：那天的情形是簽完約之後我問上訴人法代說為什麼簽約的過程這麼久，上訴人法代是說因為私設的問題，伊大概知道當天的過程，但這部分因為伊在簽約室外面，沒有在現場，伊沒有直接聽到雙方討論，是事後出了簽約室，上訴人法代跟伊說他跟賣方談好了等語（見原審卷二第47至51頁），可見卓志強並非簽約在場見聞之人，其僅憑上訴人法代告知而為之證詞亦難採為上訴人有利之憑據。又被上訴人所出賣系爭房屋之7、8、9樓，其配置

系爭土地之應有部分為萬分之2983，惟被上訴人就該棟大樓另有1、2、5樓之房地，故當時合計就系爭土地之應有部分為萬分之4377，所設定系爭抵押權僅為2樓部分之系爭土地應有部分萬分之1236，並不影響本件所出賣系爭房地之土地應有部分萬分之2483，簽約當時既經證人即代書李嘉峻釋明如上而同意簽約，上訴人事後再行爭執，顯不足採。

2.是綜核上開各證人之證詞，尚難認為兩造間於簽立系爭買賣契約時，有以口頭約定被上訴人應將系爭抵押權予以塗銷後，上訴人始有義務給付完稅款之條件。況若兩造間果有約定以此作為上訴人給付完稅款之履約條件，該條件應屬系爭買賣契約之重要事項，上訴人亦自承此節為上訴人是否要購買系爭標的的重大交易事項等語（見原審卷二第22至23頁），而雙方既有簽立書面契約，將該條件記載於該契約上並無任何困難，如兩造就此部分於簽約當時確已有合意，理應記載在系爭買賣契約書上以為憑據，然兩造及證人施孝龍、李嘉峻均陳述當日兩造簽約時間很長（見原審卷一第262至263、314至315頁、卷二第22至23頁），就此節卻未見記載於系爭契約條款內，益徵兩造就此部分並未達成意思表示之合致。上訴人就此部分之舉證尚有不足，未能使本院認定兩造簽立系爭買賣契約時，有以口頭約定被上訴人應將系爭土地上抵押權予以塗銷後，上訴人始有義務給付完稅款，則上訴人執此主張系爭土地上抵押權尚未塗銷，伊即無義務給付完稅款云云，洵屬無據。

3.又依據系爭買賣契約第5條第2項及第15條第3項之約定，上訴人應於109年4月20日前支付完稅款即第三期款288萬元，然上訴人未於109年4月20日前支付上開款項，經被上訴人分別於109年4月27日、同年5月8日寄發存證信函催告履行及主張解除契約，並請僑馥公司於109年5月4日、同年5月13日代為寄發存證信函催告履行及主張解除契約等情，業經認定如前。上訴人雖主張因被上訴人未提供稅單，是給付條件未成就，而無義務繳納完稅款等語，惟查系爭買賣契約第5條有

關第三期款（即完稅款）給付約定：「(1)稅單核發後五日內甲方（上訴人）應將第三期款存匯入專戶。」（見原審卷一第27頁），而於第15條其他約定事項又記載：「三、完稅款及稅額應於109年4月20日(前)給付及完納。」（見原審卷一第35頁），對於完稅款應何時給付，上開文字約定內容固有不同，然因系爭買賣契約之「其他約定事項」係兩造於原先預定之契約條款外，就特定事項或權利義務分配為較細部之約定，故可認定此「其他約定事項」應屬雙方所關注特別事項另為之合意，而較符合兩造簽訂契約之真意。且因系爭買賣契約核屬一般定型化買賣契約，其中第5條有關完稅款繳款時間之約定，係以電腦文字繕打，而第15條「其他約定事項」卻以手寫方式記載完稅款繳款時間，依此客觀情狀，堪認兩造就完稅款付款期日，已非以「稅單核發後五日內」為其合意內容，且上訴人需負擔完稅款288萬元部分既已明確訂定於契約中，更徵完稅款及稅額分屬不同款項，不容混淆。是縱上訴人未取得稅單，仍須依系爭買賣契約第15條之約定事項給付完稅款，則上訴人猶主張因被上訴人未提供稅單，是給付條件未成就，而無義務繳納完稅款云云，洵無足採。又按當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，倘債務人以不正當行為阻止該事實之發生，類推適用民法第101條第1項規定，應視為清償期已屆至（最高法院87年台上字第1205號民事判例參照），依證人李嘉峻於本院準備程序中證稱：「本件應先由買方即上訴人先確定登記名義人及提供登記名義人確認書、身分證明文件、尾款擔保本票後，地政士才會進行申稅程序，稅單核發後，會告知買受人契稅、印花稅等相關規費的費用，如果買受人需要看稅單的話，地政士才會交付該稅單給買受人查看或自行繳納，但本件因買受人未確定登記名義人，所以地政士無從進行申稅程序，也就沒有稅單的核發。地政士有通知買受人確定登記名義人，但買受人迄今尚未確定登記名義人，後來上訴人法代林宇宏有找一位萬芳醫院的醫師要來先向永豐

銀行辦理貸款作業，當時應該是要選這一位為登記名義人，但尚未確定，所以沒有進行申稅程序。」（見本院卷第183頁）等語可知，因上訴人於買賣過程中，始終未能確定不動產登記名義人，致地政士無法於109年4月20日前進行相關土地增值稅、契稅等相關稅單之申請核發，足認上訴人係不正當阻礙履行期屆至，類推適用民法第101條第1項規定，並應視為稅單核發後五日內繳納第三期完稅款之履行期已屆至。而依據系爭買賣契約第10條第1項之約定：「除本約有特別約定外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日以上期間催告仍未履行，雙方同意應由僑馥建經（即僑馥公司）進行最終催告仍未履行或認證後，本約即生解除之效力，並由僑馥建經執行專戶價金之撥付作業。」（見原審卷一第33頁）。前述上訴人應於109年4月20日前支付完稅款即第三期款288萬元乙節係上訴人本於系爭買賣契約應履行之義務，上訴人未依約履行上開義務，經被上訴人先於109年4月27日寄發存證信函（見原審卷一第117至119頁）催告上訴人應於文到七日內履行義務仍未履行，再經被上訴人委由僑馥公司於109年5月4日代為寄發存證信函（見原審卷一第125至127頁）最終催告上訴人依約履行仍未履行，依系爭買賣契約第10條第1項之約定，系爭買賣契約應生解除之效力，被上訴人再於109年5月8日寄發存證信函（見原審卷一第121至123頁）向上訴人表示解除契約之意思，並經僑馥公司於109年5月13日代為寄發存證信函（見原審卷一第129至131頁）向上訴人表示認證系爭買賣契約已生解除之效力等情，被上訴人解除契約自屬合法。

㈢上訴人請求被上訴人給付懲罰性違約金500萬元及法定遲延利息，為無理由，不應准許。

系爭買賣契約既因上訴人不依約履行第三期完稅款之義務而經被上訴人行使解除權，已生合法解除之效力，且兩造於簽約時並未以口頭約定被上訴人應將系爭抵押權予以塗銷，已如前述，上訴人自不得再主張依系爭買賣契約第10條第3項

之約定及兩造口頭之約定，請求被上訴人按上訴人已開立之本票面額4,392萬元，作為懲罰性違約金，從而，上訴人一部請求被上訴人給付懲罰性違約金500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即為無理由。

五、綜上所述，上訴人依系爭買賣契約第10條第3項之約定及兩造口頭之約定，請求㈠被上訴人應給付上訴人500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈡被上訴人應將系爭土地上之系爭抵押權設定予以塗銷登記，均為無理由，應予駁回；其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，部分理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　7　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　王唯怡

法　官　呂明坤

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　　112　　年　　6　　月　　7　　日

書記官　張淑芳