臺灣高等法院民事判決

113年度上字第576號

上　訴　人　陳淑珍

訴訟代理人　陳崇善律師

被　上訴人　潘美娟

000000000000000000

訴訟代理人　沈明顯律師

上列當事人間請求給付買賣價金等事件，上訴人對於中華民國112年10月18日臺灣士林地方法院112年度訴字第1310號第一審判決提起上訴，本院於115年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

原判決所命給付除廢棄部分，上訴人應於被上訴人交付臺北市○○區○○段○○段○○○○○○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○號）及其增建部分予上訴人之同時履行之。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國112年5月12日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由上訴人以總價新臺幣（下同）1852萬元向伊購買臺北市○○區○○段0○段000○00000地號土地（權利範圍依序為1/4、全部，下合稱系爭土地），及坐落其上同小段50206建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號，權利範圍全部，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）。上訴人雖已依序給付第一、二期款500萬元、1100萬元，惟未依約於同年7月5日給付尾款252萬元，伊已於同年月7日發函定期催告上訴人於7日內給付尾款，並於同年月10日送達上訴人，上訴人遲至同年月17日尚未給付款項。爰依系爭買賣契約第2條約定，求為命上訴

人給付被上訴人252萬元及自112年7月18日起算遲延利息之判決（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。至被上訴人逾此部分之請求，經原審駁回，未據其提起上訴，非本院審理範圍，茲不贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭建物前方出入口占用訴外人郭肇富等人共有之同段570、571、572地號土地（下稱系爭570地號等3筆土地；各土地共有人明細詳附表），存有他日恐遭鄰地共有人阻擋出入風險之瑕疵，伊得以此瑕疵為由拒絕給付尾款252萬元；又被上訴人迄未交付系爭建物予伊，伊提出同時履行抗辯，於被上訴人交付系爭建物之同時，伊始交付尾款等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人之部分廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回；㈢如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第169至170頁）：

㈠兩造於112年5月12日簽立系爭買賣契約，約定由上訴人以總價1852萬元向被上訴人購買系爭不動產，詳細約定內容如系爭買賣契約。

㈡上訴人已給付第一、二期款500萬元、1100萬元。

㈢系爭不動產已於112年6月17日移轉登記上訴人為所有權人。

㈣被上訴人於112年7月7日發函定期催告上訴人於7日內給付尾款252萬元，並於同年月10日送達上訴人，上訴人遲至同年月17日尚未給付尾款。

四、本院之判斷：

㈠被上訴人得請求上訴人給付尾款252萬元：

1.按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務；買受人於契約成立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不負擔保之責；買受人於契約成立時，知其物有第354條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責，民法第367條、第351條本文、第355條分別定有明文。

2.上訴人雖抗辯系爭建物前方占用系爭570地號等3筆土地，存有他日恐遭鄰地共有人阻擋出入風險之瑕疵，而得拒付尾款等語。查系爭建物前方及側邊增建部分有占用系爭570地號等3筆土地乙情，業經本院會同兩造履勘現場屬實，並有臺北市政府地政局土地開發總隊114年5月1日北市地發控字第1147013806號函所附鑑定圖可稽（見本院卷第339至341、345、349頁）。又證人張碧枝證稱：伊配偶有承租系爭建物，上訴人前經信義房屋帶來看房，離開後又回頭找伊，希望伊能轉介給房東，伊給房東訊息，詢問是否願意接受上訴人私下找其，就讓兩造去議價；在兩造簽立系爭買賣契約前，上訴人有再來系爭建物巡視，伊大約有向上訴人提到曾經有人來找房東談論到占用私有地，有提到系爭建物前面有占用私有地等語（見本院卷第422至425、427頁）；證人蘇奇烽證稱：伊職業為地政士，買方即上訴人原係伊客戶，係上訴人委託伊辦理系爭不動產買賣事宜，兩造在議價過程有提到系爭建物進出要經過他人之土地，經兩造確認過系爭建物前方進出的問題，並於系爭買賣契約第14條約定依目前使用現況交屋，第14條下方依目前使用現況交屋等文字是另以電腦繕打，非契約制式文字等語（見本院卷第429、431、432、435頁）。足見上訴人於訂立系爭買賣契約前，在自行前往系爭建物查看之過程，業經系爭建物承租之使用人張碧枝告知系爭建物有占用私有地之情形，復於訂立系爭買賣契約過程，與被上訴人論及系爭建物進出須經過他人土地，並經蘇奇烽於系爭買賣契約第14條就系爭建物前方進出之問題，約明依目前使用現況交屋，上訴人辯稱係以為占用旁邊之水利地等語，難認有據。是被上訴人主張上訴人知悉系爭建物前方有占用他人土地之情事，而仍同意訂立系爭買賣契約等語，核屬有據。則上訴人抗辯系爭建物存有占用他人土地之權利或物之瑕疵，依民法第351條本文、第355條規定，均因上訴人於訂約時已知悉該瑕疵存在，自不得對被上訴

人行使瑕疵擔保權利，上訴人以該瑕疵為由拒絕給付尾款等語，洵屬無據。

3.上訴人又抗辯被上訴人未依系爭買賣契約第7條約定保證產權清楚，及類推適用第9條約定排除系爭建物前方占用他人土地使用情事，伊得拒付尾款等語。惟查，上訴人於訂約時已知悉系爭建物前方有占用他人土地之情事，並同意依目前使用現況交屋一節，已如前述，且系爭建物本體即合法登記部分並未占用系爭570地號等3筆土地乙情，亦為上訴人所不爭執（見本院卷第473頁），並經證人蘇奇烽證述在卷（見本院卷第431頁、原審卷第34頁），是系爭建物合法登記部分並無遭他人主張權利或設定他項權利之產權問題，上訴人抗辯被上訴人未依系爭買賣契約第7條、第9條約定排除系爭建物前方占用系爭570地號等3筆土地阻擋進出問題，而得拒付尾款等語，亦屬無據。

4.綜上，兩造於112年5月12日簽立系爭買賣契約，約定由上訴人以總價1852萬元向被上訴人購買系爭土地及系爭建物（含增建部分），上訴人並已給付第一、二期款500萬元、1100萬元，尚欠尾款252萬元等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠、㈡、㈣）；又上訴人以系爭建物前方有占用系爭570地號等3筆土地，而存有遭他人阻擋出入風險之瑕疵，抗辯得拒付尾款等語，並非可採。是被上訴人依系爭買賣契約第2條約定，請求上訴人給付尾款252萬元，為有理由。

㈡上訴人提出同時履行抗辯部分：

1.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；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，民法第348條第1項、民法第264條第1項前段分別定有明文。又雙務契約之一方當事人受領遲延者，其原有之同時履行抗辯權，並未因而歸於消滅。故他方當事人於其受領遲延後，請求為對待給付者，仍非不得提出同時履行之抗辯（最高法院75年度台上字第

534號判決意旨參照）。債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後始可免責，是債務人得主張同時履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除（最高法院107年度台上字第1616號判決意旨參照）。另被告於裁判上援用民法第264條之抗辯權時，原告如不能證明自己已為給付或已提出給付，法院應為原告提出對待給付時，被告即向原告為給付之判決，不得遽將原告之訴駁回（最高法院29年渝上字第895號判決意旨參照）。

2.查系爭買賣契約第14條約定：「雙方約定於112年7月5日交屋且交付尾款……」（見原審卷第26頁），可知兩造約定於上訴人交付尾款之同時，被上訴人應交付系爭建物及其增建部分予上訴人。又被上訴人對於上訴人抗辯迄今仍將系爭建物出租予張碧枝及收取租金一節，並無爭執，僅係主張上訴人未配合辦理交屋，有受領遲延情事，不得再行使同時履行抗辯等語（見本院卷第473頁）；揆諸前開說明，上訴人即便有未配合辦理交屋之受領遲延情事，上訴人對於被上訴人請求給付尾款一節，仍可提出同時履行抗辯，是上訴人抗辯被上訴人應於伊給付尾款252萬元之同時，交付系爭建物及其增建部分予伊，核屬有據。又上訴人提出同時履行抗辯後，上訴人就給付尾款所生遲延責任即溯及免除，則被上訴人請求上訴人給付上開金額自其於112年7月10日收受律師函催告7日期滿之翌日即112年7月18日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法無據。

五、綜上所述，被上訴人依系爭買賣契約第2條約定，請求上訴人給付252萬元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主

文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人既提出同時履行抗辯，應由本院命上訴人之給付，於被上訴人交付系爭建物及其增建部分之同時履行之，爰諭知如主文第四項所示。至上訴人聲請免為假執行部分，業經原審判決獲准（見原審判決主文第四項後段），則其此部分聲請，應有重複，而無庸再為審酌，附此敘明。

六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院審酌上訴人之上訴雖為一部有理由，一部無理由，惟被上訴人僅對上訴人請求252萬元自112年7月18日起至清償日止之法定遲延利息之部分敗訴，餘皆准許，故本院認訴訟費用仍以命上訴人一造負擔為適當，併此敘明。

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。又上訴人雖於言詞辯論程序聲請對系爭570地號等3筆土地共有人告知訴訟（見本院卷第472頁），惟系爭570地號等3筆土地共有人不致於因上訴人遭訴請給付尾款敗訴而受有不利益，自無法律上利害關係可言，認其此部分聲請無必要，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　26　　日

民事第十四庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　周珮琦

法　官　蔡子琪

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　　115　　年　　5　　月　　26　　日

書記官　馬佳瑩

附表：

共有人	應有部分		
	570地號	571地號	572地號
郭肇富	1/8	1/8	1/8
林根炎	8/98	8/98	8/98
林根燦	1/98	1/98	1/98
林榮隆	32/98	32/98	32/98
郭肇昌	1/8	1/8	1/8
林宗輝	8/98	8/98	8/98
中華民國	1/16	1/16	1/16
郭建興	1/16	1/16	1/16
郭炫馳	1/8	1/8	1/8