臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第820號

上　訴　人　葉儀

訴訟代理人　林明忠律師

　　林泓均律師

上　訴　人　王廸吾

訴訟代理人　邱仁楹律師

上列當事人間請求履行買賣契約等事件，兩造對於中華民國113年5月29日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第792號第一審判決各自提起上訴，本院於115年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於：㈠主文第一項，㈡駁回後開第二項㈡部分假執行之聲請，㈢訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分：㈠王廸吾應於葉儀將新臺幣貳佰伍拾伍萬元匯入中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶（專屬帳號：○○○○○○○○○○○○○○○）之同時，將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（權利範圍八分之一），及其上同小段四三五建號建物（權利範圍全部，門牌號碼臺北市大安區瑞安街二０八巷六十一弄四號二樓）之所有權移轉登記予葉儀。㈡王廸吾應於葉儀將新臺幣貳仟壹佰陸拾柒萬元扣除代王廸吾清償王廸吾以前開不動產為擔保，向國泰人壽保險股份有限公司借貸並設定最高限額新臺幣貳仟壹佰陸拾萬元抵押權之貸款本息及該抵押權塗銷費用後之餘額存入前項專戶之同時，將前開不動產騰空點交予葉儀。

葉儀其餘上訴駁回。

王廸吾之上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由王廸吾負擔二十分之九，餘由葉儀負擔。

本判決第二項㈡部分，於葉儀以新臺幣捌佰伍拾萬元供擔保後，得假執行。但王廸吾如以新臺幣貳仟伍佰伍拾萬元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。上訴人葉儀原於起訴時依民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，請求上訴人王廸吾給付違約金新臺幣（下同）5,100元自民國112年6月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於本院審理時就前開違約金之遲延利息部分不再請求（本院卷一第250、285頁；卷二第268頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

二、次按當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款亦有明文。王廸吾提起上訴後主張葉儀因侵權行為對其取得債權，其得依民法第198條規定拒絕履行（本院卷一第335至336頁），固為第二審提出之新攻擊或防禦方法，惟其主張之侵權行為乃葉儀與證人張博建共同違反不動產經紀業管理條例（下稱管理條例）第24條之2、民法第106條禁止雙方代理等規定之行為（本院卷二第242、314至315頁），而王廸吾於原審已主張因葉儀及張博建未事先取得其書面同意即成立買方委託契約，致其意思決定自由遭侵害而與葉儀簽訂契約（原審卷第99頁），故王廸吾於本院提出之前揭主張核屬就原審已提出之攻擊或防禦方法為補充，與前開規定並無不符，應予准許。

貳、實體部分

一、葉儀主張：兩造就坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（權利範圍8分之1），及其上同小段435建號建物（權利範圍全部，門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄0號2樓）（下合稱系爭房地）於112年2月25日成立不動產買賣契約（下稱系爭契約），約定買賣總價為2,550萬元，並辦理不動產價金履約保證，伊已依約於112年3月1日將簽約款128

萬元匯入中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶（專屬帳號：00000000000000，下稱系爭專戶）。又系爭契約雖未明定用印日期，惟兩造已合意112年4月21日為用印日，王廸吾依系爭契約第5條第2項第2款、第6條第2項約定或民法第348條第1項規定，應於112年4月21日交付系爭房地所有權狀正本、印鑑證明、戶籍資料稅單等產權移轉所需文件予特約地政士收執以便辦理所有權移轉登記作業，然王廸吾迄今並未配合辦理，爰擇一依前開約定或規定，請求王廸吾移轉系爭房地所有權登記。又兩造已合意以112年5月31日為點交系爭房地之最後期限，王廸吾依系爭契約第9條第6項前段約定或民法第348條第1項規定應將系爭房地騰空點交予伊，王廸吾逾期迄未點交，應依系爭契約第9條第6項後段約定按日給付依買賣總價金萬分之2計算之違約金，爰擇一依前開約定或規定，請求王廸吾騰空點交系爭房地，並依系爭契約第9條第6項後段約定請求王廸吾自112年6月1日起至騰空點交系爭房地之日止，按日給付5,100元違約金等語。

二、王廸吾則以：葉儀明知伊就系爭房地委託專任賣方仲介張博建，卻與張博建在未通知伊，及以書面徵詢伊是否同意下，共同違反管理條例第24條之2、民法第106條禁止雙方代理規定，由葉儀委託張博建同時為買方仲介。張博建為達成葉儀交付之任務，明知伊委託底價為實收2,600萬元，加計土地增值稅至少68萬元，總價應高於2,668萬元，卻於112年2月23日對伊訛稱因市場環境因素，系爭房地價格已明顯下降約150萬元，應以原約定實收價格2,600萬元減去150萬元即2,450萬元成交，致伊陷於錯誤，而與葉儀以2,550萬元簽訂系爭契約。伊已於112年5月2日寄發台北仁杭郵局存證號碼73號存證信函（下稱112年5月2日存證信函）向葉儀表示依民法第92條規定撤銷系爭契約之意思表示，系爭契約不生效力。縱認系爭契約成立，葉儀及張博建違反管理條例第24條之2、民法第106條等規定構成民法第184條第2項之侵權行為，而對伊取得系爭契約債權，伊依民法第198條規定得行使廢

止請求權或拒絕履行。又兩造並未合意用印日、點交日，葉儀主張伊迄未點交系爭房地已屬違約，與事實不符，且葉儀僅給付128萬元，尚有2,422萬元未付，葉儀不得請求伊移轉系爭房地所有權、騰空點交系爭房地及給付違約金。縱認葉儀得請求伊移轉系爭房地所有權、騰空點交系爭房地，伊亦得主張同時履行抗辯，違約金並應酌減至以葉儀未能取回128萬元之利息計算等語，資為抗辯。

三、原審判命王廸吾應於葉儀給付2,422萬元之同時，將系爭房地之所有權移轉登記及騰空點交予葉儀，並駁回葉儀其餘之訴。葉儀就對待給付及違約金敗訴部分不服，王廸吾就移轉所有權登記及騰空點交之本案給付敗訴部分不服，各自提起上訴，葉儀並為訴之減縮。葉儀之上訴聲明：㈠原判決除減縮部分外廢棄。㈡王廸吾應將系爭房地所有權移轉登記予葉儀。㈢王廸吾應將系爭房地騰空點交予葉儀。㈣王廸吾應自112年6月1日起至點交系爭房地予葉儀時止，按日給付5,100元予葉儀。㈤上開聲明㈢、㈣部分，願供擔保，請准宣告假執行。王廸吾答辯聲明：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。王廸吾之上訴聲明：㈠原判決關於命王廸吾將系爭房地所有權移轉登記並騰空點交予葉儀部分廢棄。㈡上開廢棄部分，葉儀在第一審之訴駁回。葉儀答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（本院卷二第246至247頁）：

㈠王廸吾與張博建於111年12月6日簽立「不動產委託銷售契約書」，就其所有系爭房地以專任委託方式委託張博建銷售。

㈡訴外人即葉儀配偶張舜翔於112年2月19日與張博建簽立「不動產買賣斡旋金契約書」，約定以2,525萬元價格斡旋，至同年月25日止為斡旋有效期間。

㈢兩造於112年2月25日就系爭房地簽立系爭契約，買賣總價款為2,550萬元，第1期款（簽約款）為128萬元，第2期款（備證用印款）為0元，第3期款（完稅款）為255萬元，第4期款（尾款）為2,167萬元。

㈣葉儀於112年3月1日匯款128萬元至系爭專戶。

㈤王廷吾以112年5月2日存證信函主張依民法第92條第1項規定撤銷系爭契約之意思表示，葉儀於112年5月3日收受該存證信函。

㈥葉儀以112年6月6日可道律富字第1120606001號律師函催告王廷吾交付系爭房地所有權狀正本及履行備證用印義務，移轉所有權登記及交付系爭房地，並主張王廷吾應自112年5月31日起至點交系爭房地時止，按日給付依買賣總價萬分之2計算之違約金，王廷吾於112年6月14日收受該律師函。

五、本件爭點：㈠王廷吾以112年5月2日存證信函依民法第92條第1項規定撤銷其就系爭契約所為意思表示，是否生撤銷效力？㈡兩造就系爭契約用印日、點交日有無約定？㈢葉儀得否依系爭契約第5條第2項第2款、第6條第2項約定、民法第348條第1項規定請求王廷吾移轉系爭房地所有權？王廷吾得否主張同時履行抗辯？㈣葉儀得否依系爭契約第9條第6項前段約定、民法第348條第1項規定請求王廷吾騰空點交系爭房地？王廷吾得否主張同時履行抗辯？㈤葉儀得否依系爭契約第9條第6項後段約定請求王廷吾自112年6月1日起至點交系爭房地之日止，按日給付違約金5,100元？該違約金應否酌減？茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

㈠王廷吾不得撤銷其就系爭契約所為意思表示：

1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。王廷吾主張：張博建未以書面使伊同意張博建同時擔任葉儀之仲介，致伊誤以為張博建提出下修價格之建議係為伊之利益考量，因而接受葉儀希望之價格，伊遭葉儀與張博建以上開隱瞞、欺騙之議價方法詐欺並簽立系爭契約，伊得以112年5月2日存證信函撤銷伊就系爭契約所為之意思表示云云，然葉儀否認有詐欺

王廸吾之情事，自應由王廸吾就此有利於己之事實負舉證之責。

2.經查：

⑴王廸吾稱：張舜翔於112年2月19日委託張博建為買方仲介，張博建卻隱瞞此情，伊於112年2月19日已拒絕葉儀出價2,525萬元，且於同年月23日上午收受其他仲介開價2,700萬元所寄之掛號信，伊尚請張博建確認該買方要約，同日下午張博建至伊辦公室，以系爭房地附近房價已下降150萬元，建議伊依市價將賣價降至實收2,450萬元，伊因誤信張博建為伊之利益計算有利價格，遂同意降價150萬元出售，伊係遭葉儀之代理人即張博建詐欺簽立系爭契約云云，雖提出其與張博建於112年2月19日至同年月23日LINE對話紀錄為佐（原審卷第429至439頁），且葉儀亦不爭執其配偶張舜翔與張博建於112年2月19日簽立「不動產買賣斡旋金契約書」，約定以2,525萬元承購系爭房地為斡旋條件，至同年月25日止為斡旋有效期間（如兩造不爭執事項㈡），核與卷附「不動產買賣斡旋金契約書」內容相符（原審卷第383頁）。惟依王廸吾於前開LINE對話中稱：「…本來我預計實拿2,600萬元，現在他們斡旋價2,525萬元，我這邊已降30萬元，現在我願意再降10萬元給這對夫妻，幫忙他們…」、「…你看看他的說法是真的還是假的？如果這一個人的客戶可以出高於2,600（萬）的價格，你就可以有更好的仲介報酬，只怕是假的，哈哈…」等語，僅能得知王廸吾於112年2月20日拒絕以2,525萬元出售系爭房地予葉儀，且於同年月23日上午對於系爭房地得否以高於2,600萬元價格出售存疑等事實，無從證明張博建有對其施以詐術之情事，且王廸吾最終同意以2,550萬元價格出售系爭房地予葉儀之原因多端，或係出於其自身財務規劃、避免待售期間過長、考量市場景氣等因素，不一而足，難逕認其下修系爭房地售價，僅係因遭張博建個人建議或詐欺所致。況王廸吾自承其於112年2月25日前往簽約途中，曾調查系爭房地價格，發現銀行估價2,680萬元、

「好時價HOUSE+」估價2,701萬元等情（本院卷一第134頁），足見王廸吾於簽訂系爭契約前，曾自行搜尋資訊評估系爭房地市場價格，益徵王廸吾係於客觀評估市場行情、個人需求等情，於知悉網路上就系爭房地之估價有逾2,550萬元之價格後，仍同意以2,550萬元出售系爭房地，故王廸吾主張係受張博建之詐欺始陷於錯誤而以2,550萬元簽立系爭契約云云，已非無疑。

⑵又訴外人中正不動產仲介經紀有限公司雖寄發112年5月9日存證信函表示「…本公司經紀人員張博建並聲明：『雖本件接洽時設定目標賣方實際取得2,600萬元整，然仍依實際自由市場交易機制，後續討論有關價格下修之空間，委託期間並無保證或允諾台端有關實收2,600萬元之承諾』…」等語（原審卷第181至182頁），可知張博建雖曾建議王廸吾下修售價，惟張博建於本院證稱：不可能112年2月23日早上價格還是2,600萬元，下午就降到2,525萬元，這個價格差太多，王廸吾於112年2月21日跟我說可以視情況結案了，當時都是以買方出價為基準在討論，我否認跟王廸吾謊稱市場價格下修，我也沒有跟王廸吾說要減價150萬元等語（本院卷一第372至376頁），乃否認建議王廸吾將出售價格自2,600萬元直接下修150萬元，且觀諸張博建於112年2月10日以LINE向王廸吾表示「報告王律師，昨天來看屋的夫妻約30多歲，目前住中和，在仁愛圓環那台新銀行工作，買方是有巢氏房屋的客人，稍早買方有出價2477（萬），我回絕他，請他繼續向買方拉價」等語，王廸吾回復稱「讚，接近了」、「謝謝博建」等語（本院卷二第76至77頁），併參之張博建於112年2月21日將其傳送予葉儀之LINE訊息內容「葉小姐您們好，稍早從屋主辦公室回公司，主要安排碰面事宜，王律師請我向您轉達，因為他知道碰面即要談價，他實在不喜歡這樣談價的感覺，所以為表他的歉意，他願意再降15萬（2555）給您們，他說他和您們通話幾次深知您們對他的房子確實是喜歡的，所以他願意割愛並且降價，也請您們見諒…」轉傳予王

廸吾，王廸吾則回覆「謝謝」貼圖；張博建又以LINE表示「博建剛剛傳這段話，有進展隨時和王律師報告」，王廸吾再回傳「好，謝謝」、「博建可以視情況結案，我沒有意見」等語（本院卷二第86至87頁），顯見於112年2月10日時，買方出價2,477萬元已接近王廸吾願意出售之價格，而王廸吾於112年2月21日同意出售之價格已降至2,555萬元，而非實收價格2,600萬元。則王廸吾既於112年2月23日前已同意下修售價至2,555萬元，與兩造簽訂系爭契約約定之2,550萬元，差距甚微，王廸吾猶主張其於112年2月23日下午因張博建向其謊稱市場行情，遂遭詐欺始同意以2,550萬元價格簽訂系爭契約云云，殊無可採。至於王廸吾雖又稱：伊僅係為鼓勵張博建，方回覆「讚，接近了」，雙方於112年2月23日下午前僅議價至實收2,555萬元即未再議價，伊嗣後係因誤信張博建之建議而將價格下修云云。惟若非王廸吾有接受葉儀出價之可能，王廸吾應無必要使張博建誤信有成交空間而予以鼓勵，王廸吾前開所述與常情相違；而依王廸吾與張博建前開LINE對話內容，無法認定張博建為王廸吾向葉儀提出之2,555萬元為王廸吾之實收價格，更無從證明王廸吾係遭張博建詐欺而下修出售價格，王廸吾前開所述，仍無可採。

⑶至於王廸吾雖稱：張博建隱瞞其受買方之委託與伊議價，致伊誤信其建議之價格係為伊之利益考量，最終係為買方爭取有利之價格云云。然張舜翔雖於112年2月19日與張博建簽訂「不動產買賣斡旋金契約書」、「買方斡旋邀約選擇暨服務費給付承諾書」（原審卷第383至385頁），約定斡旋價為2,525萬元，服務報酬為成交價1%（約25萬元），嗣後葉儀與張博建於112年2月25日簽立服務報酬確認單約定服務費為10萬元（原審卷第387頁），惟兩造簽約價格為2,550萬元，高於葉儀配偶張舜翔委託之2,525萬元，尚非對葉儀有利之價格。又觀諸張博建於本院證稱：當初是我提出2,550萬元這個價格，我跟葉儀只收10萬元仲介費，跟王廸吾只收41萬元

仲介費，因為買賣雙方都很有意願，最後是我將仲介費讓利出來，讓雙方成交，王廷吾說這個案子我只收41萬元太低了，至少要收50萬元，我就順應王廷吾的說法，讓買方要付的服務費加到買賣總價裡等語（本院卷一第370、374頁），且葉儀亦自承：如果是依照我希望的價格2,525萬元來談的話，我願意給付張博建25萬元，後來王廷吾不同意這個價格，張博建為了促成成交，請我將這25萬元加在買賣總價裡，所以變成2,550萬元，我只要付10萬元仲介費即可等語（本院卷二第243頁），可知葉儀為購買系爭房地需支出買賣價金2,550萬元、服務報酬費用10萬元，總計2,560萬元，與其期望之2,550萬元（買賣價金2,525萬元加計服務報酬25萬元）相較仍增加10萬元，而張博建預期向買方收取之服務報酬亦自25萬元減少至10萬元，相較王廷吾將售價2,555萬元降至2,550萬元僅減少5萬元，實難認張博建係為葉儀之利益而與王廷吾議價以2,550萬元成交，故王廷吾主張其遭葉儀及張博建詐欺而簽訂系爭契約云云，委無可採。

⑷另王廷吾固稱：張博建未依管理條例第24條之2規定由伊書面同意擔任買方仲介，且違反民法第106條禁止雙方代理規定，與葉儀構成違反保護他人法律之侵權行為，其得依民法第198條規定行使系爭契約之廢止請求權或得拒絕履行云云。然張博建縱有違反管理條例或民法第106條規定，其並無為葉儀之利益而詐欺王廷吾，致使王廷吾之權益受損，同前所述，難認成立侵權行為，王廷吾自無民法第198條規定權利可得行使。王廷吾聲請向中華民國仲介經紀商業同業公會全國聯合會函查張博建是否與葉儀成立委託仲介契約（本院卷二第15頁），自無調查之必要。

⑸至於王廷吾主張系爭房地於112年上半年之市場價格並未下修，甚至有明顯漲幅，且系爭房地以2,550萬元計算每坪價格80.44萬元，與當時實價登錄最低每坪價格92.3萬元相較差距甚遠等語，並提出實價登錄資料為佐（原審卷第499、503至513頁；本院卷二第205頁），惟王廷吾自承其提出之實

價登錄資料，與系爭房地相同條件者有7筆成交紀錄，其中有2筆係以每坪70餘萬元價格出售（本院卷二第14、205頁），可徵該時期縱為相同條件房地，成交價格亦非均可達每坪90萬元以上，則系爭房地以每坪80萬元左右成交，難認有顯然低於市價之情事，況實價登錄資料故可為房地買賣市場行情之參考，惟市場行情本非買賣價格之唯一考量，是依實價登錄資料縱有顯示與系爭房地相似條件之不動產以高於系爭契約約定之每坪單價售出，仍無從為有利於王廸吾之認定。

⑹是以，王廸吾未能證明其同意以2,550萬元出售系爭房地，乃遭葉儀與張博建詐欺所致，王廸吾不得依民法第92條第1項規定撤銷締結系爭契約之意思表示，則其以112年5月2日存證信函撤銷其遭詐欺簽訂系爭契約之意思表示，自不生撤銷之效力。

㈡兩造有約定系爭契約用印日、點交日：

1.系爭契約第5條第2項「第2期款（備證用印款）」關於王廸吾應交付過戶所需證件資料並完成用印手續交付特約地政士之日期欄位雖係空白，且第9條第6項關於最遲點交日期欄位亦係空白（原審卷第21、23頁），然兩造於112年2月25日簽約當日，已由證人即地政士蔡順隆先與兩造確認於112年4月20日換約，並開始製作公契，因王廸吾希望禮拜五換約，乃更改用印日為112年4月21日，並往後計算約45日而議定112年5月31日為最遲交屋日等情，有葉儀提出當日錄音譯文節錄在卷可稽（本院卷一第89至91頁），王廸吾就前開錄音譯文內容並不爭執（本院卷一第380頁），堪認兩造於簽訂系爭契約時業已約定用印日及點交日，惟考量雙方日後尚須換約，方未於系爭契約填載日期，而非兩造並未約定之故。

2.王廸吾雖主張蔡順隆當時強調日期為「暫定」，故而未將日期填載於系爭契約上，兩造並未就用印日、點交日為意思表示一致云云。惟蔡順隆雖於兩造簽約當日曾稱「那我們今天定了交屋日，我們就暫定而已」等語（原審卷第52頁），然

其於本院證稱：因當時不確定是否於112年4月21日簽訂新契約，如果雙方有遲延的話，交屋的日期可能也會往後展延，所以我就先空下來等語明確（本院卷一第361、362頁），可知蔡順隆係考量兩造日後可能遲延換約，點交日亦可能因此展延，方而未填載日期，與兩造尚未曾達成意思表示一致之情形，仍屬有別，王廸吾前開主張與兩造簽約時約定內容不符，並無可採。

㈢王廸吾應於葉儀匯入255萬元至系爭專戶之同時，將系爭房地所有權移轉登記予葉儀，並於葉儀將2,167萬元扣除代王廸吾清償系爭房地抵押債務及塗銷抵押權登記費用後之餘額匯入系爭專戶之同時，將系爭房地騰空點交葉儀：

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，民法第348條第1項定有明文。又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，同法第264條第1項亦有明文。

2.兩造約定於112年4月21日換約及用印，如前所述，則依系爭契約第5條第2項關於第2期款之約定（原審卷第21頁），兩造應於112年4月21日備齊一切過戶所需之證件資料並完成用印手續交付蔡順隆，以便辦理系爭房地移轉登記作業。而王廸吾尚未將過戶所需之文件交付與蔡順隆，亦據蔡順隆於本院證述明確（本院卷一第365頁）。惟查，系爭契約第5條第2項「第三期款」為完稅款255萬元，而其「繳款時間及說明」欄記載：「⑴稅單核發後五日甲方（即葉儀，下同）應將第三期款存匯入專戶。⑵若甲方需以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應依本約第六條第四、五款之規定開立擔保尾款之本票及配合特約地政士至申貸金融機構完成對保借款指定撥款手續。⑶若甲方無需以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應將第四期款（尚未給付之全部價款）併同第三期款存匯入專戶，不得保留任何價款於過戶後給付。」（原審卷第21頁）；系爭契約第6條第5項約定：

「甲方如需以買賣標的向金融機構申辦之貸款支付尾款時，應於完稅前確認貸款額度及辦妥相關之對保借款及指定撥款手續，並同意產權移轉與抵押權設定應同時辦理。」（原審卷第22頁），足認兩造約定葉儀若以貸款支付買賣價款之尾款，則於產權過戶前，葉儀雖不用支付全部之買賣價款，但應給付完稅款255萬元。而葉儀係以辦理貸款之方式支付本件買賣價款之尾款，此為葉儀自陳（本院卷一第281至288頁），核與蔡順隆證詞相符（本院卷一第363、364頁），則依兩造約定，葉儀自須於產權過戶前給付完稅款255萬元，即系爭房地之所有權移轉登記，至少係於葉儀將完稅款匯入系爭專戶之同時始得辦理。於此蔡順隆亦證稱：買方必須支付系爭契約第5條第2項的第三期完稅款後，我才會辦理後續所有權過戶及抵押權設定，報稅只需要買賣雙方的身分證正反面影本，我當時已經有取得資料，但是因為雙方有爭議，所以我就擱置了等語（本院卷一第364、365頁）。堪認縱王廸吾於約定之日期前未將過戶所需資料交付蔡順隆收執，在葉儀未給付完稅款255萬元以前，蔡順隆亦不會辦理所有權移轉登記手續。則葉儀依民法第348條第1項規定，請求王廸吾移轉系爭房地所有權登記，固有所據，然王廸吾主張同時履行抗辯（本院卷二第319、320頁），即葉儀同時履行完稅款255萬元之給付義務，亦屬可採。

3.按「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾民國__年__月__日）同時甲方應履行全部價金之給付（包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方（即王廸吾，下同）指定之帳戶）」為系爭契約第9條第6項前段所約定（原審卷第23頁）。兩造約定點交日為112年5月31日，則葉儀主張依民法第348條第1項規定，王廸吾最遲應於112年5月31日將系爭房地點交予葉儀，固非無據，惟葉儀係向銀行辦理貸款以支付尾款，如前所述，則觀諸兩造於系爭契約9條第6項亦約定系爭房地所有權轉登記完

畢並辦妥相關他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交「同時」，葉儀應履行全部價金之給付（包括貸款核撥入系爭專戶或完成代清償作業），可知葉儀給付尾款與王廸吾騰空點交系爭房地係互為對待給付關係，王廸吾就此提出同時履行抗辯，自屬可採。又王廸吾以系爭房地為擔保，向訴外人國泰人壽保險股份有限公司（下稱國泰人壽公司）借貸並設定最高限額2,160萬元抵押權，有系爭房地之土地及建物登記第二類謄本在卷可參（本院卷一第83至86頁），且為王廸吾所不爭執（本院卷二第245、246頁），併參諸系爭契約第5條第2項第四期款約定（原審卷第21頁），可知葉儀應於產權過戶完成後3個工作日內，將核貸之尾款2,167萬元匯入系爭專戶內，有需代清償王廸吾之債務者，代清償後之餘額於王廸吾抵押權塗銷後撥付，故葉儀將尾款2,167萬元扣除王廸吾以系爭房地向國泰人壽公司借貸並設定最高限額2,160萬元抵押權之貸款本息及該抵押權塗銷費用後之餘額存入系爭專戶內之同時，王廸吾應將系爭房地騰空點交予葉儀。

4.葉儀雖主張本件係因王廸吾刻意不履約導致蔡順隆無法完成過戶前之報稅手續，葉儀亦無法以貸款支付尾款，應類推適用民法第101條第1項規定，視為葉儀已完成完稅款、尾款之給付云云。然完稅手續僅需買賣雙方交付身分證正反面影本資料即可辦理，且王廸吾已提供予蔡順隆，如前所述，則蔡順隆斯時既可持兩造提供文件向主管機關報稅，難認王廸吾有故意使完稅手續無法完成之情事。至於蔡順隆雖因兩造發生履約爭議而暫停辦理完稅手續，惟此僅係蔡順隆為免爭議擴大所採取之風險控管措施，非因欠缺王廸吾之給付而無從辦理之情形，尚無類推適用民法第101條第1項規定之餘地。又葉儀至少須於給付完稅款之同時方可請求王廸吾移轉系爭房地所有權登記，如同前述，則葉儀無法以系爭房地向銀行申請貸款以支付尾款，係因自身尚未完成完稅款之給付所致，亦非因欠缺王廸吾之給付，仍無類推適用民法第101條第1項規定之餘地。是以，葉儀主張得類推適用民法第101條

第1項規定視為其已給付完稅款、尾款云云，均無可採。

㈣葉儀不得依系爭契約第9條第6項後段約定請求王廸吾自112年6月1日起至騰空交付系爭房地之日止，按日給付違約金5,100元：

按「如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償甲方」，為系爭契約第9條第6項後段所約定（原審卷第23頁）。次按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，必須行使以後始能免責（最高法院50年台上字第1550號判決意旨參照）。葉儀雖主張依系爭契約第9條第6項後段約定，王廸吾屆最後點交期限即112年5月31日仍不能點交時，王廸吾應自點交日次日即112年6月1日起，每逾1日按買賣價金萬分之2計付違約金賠償葉儀云云，惟王廸吾就其騰空點交系爭房地予葉儀之給付義務，業已提出同時履行抗辯，並經本院認屬可採，則揆諸前開說明，王廸吾雖本應於112年5月31日前騰空點交系爭房地予葉儀，迄今仍未給付，然其因提出同時履行抗辯而不負給付遲延責任，故葉儀請求王廸吾依系爭契約第9條第6項後段約定自112年6月1日起至騰空點交系爭房地之日止，按月給付違約金5,100元予葉儀，自無可採。

六、綜上所述，葉儀依民法第348條第1項規定、系爭契約第9條第6項前段約定，請求王廸吾移轉系爭房地所有權及騰空點交系爭房地予葉儀，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。王廸吾就上開應准許部分主張同時履行抗辯，即王廸吾移轉系爭房地所有權之同時，葉儀應給付255萬元予王廸吾，及王廸吾騰空點交系爭房地予葉儀之同時，葉儀應將尾款2,167萬元扣除代王廸吾清償王廸吾前以系爭房地向國泰人壽公司借貸並設定最高限額2,160萬元抵押權之貸款本息及該抵押權塗銷費用後之餘額存入系爭專戶，亦屬有據。原審就上開應准許部分，判決王廸吾敗訴，於法並無不合，惟原審逾越上開部分命葉儀就移轉系爭房地所有權

登記及騰空點交系爭房地為對待給付，則有未洽；葉儀就原判決此部分（即原判決主文第1項）雖僅就命其對待給付部分，提起上訴，惟命為對待給付之判決，係將本案給付附加對待給付之條件，對待給付並非訴訟標的，本案給付始為訴訟標的，故本案給付與對待給付具有不可分之關係，對待給付部分如無可維持，本案給付部分應併予廢棄（最高法院83年台上字第3039號判決意旨參照），爰將原判決此部分全部廢棄，改判如主文第2項所示。王廸吾上訴意旨請求駁回葉儀請求移轉系爭房地所有權登記及騰空點交系爭房地之訴，為無理由，應駁回其上訴。原判決就葉儀違約金請求部分為其敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，核無不合，葉儀上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又關於葉儀請求王廸吾騰空點交系爭房地部分，兩造均陳明願供擔保准免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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，本件葉儀之上訴為一部有理由，一部無理由，王廸吾之上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　27　　日

民事第二十庭

審判長法　官　劉素如

法　官　馬傲霜

法　官　莊佩頴

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　　1　　月　　27　　日

書記官　呂　筑