臺灣高等法院民事判決

114年度重上更一字第53號

上　訴　人　楊莊素貞
訴訟代理人　黃國益律師
複 代理 人　張家銘律師
訴訟代理人　許雅筑律師
　　陳德聰律師
被 上訴 人　楊炳凰
訴訟代理人　王元勳律師
　　李怡欣律師
參　加　人　永豐商業銀行股份有限公司

法定代理人　曹為實
訴訟代理人　賴錫湖
　　洪靖捷

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國111年3月28日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第862號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於115年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人應將坐落臺北市○○區○○段○小段000地號、同小段000之0地號、權利範圍均為10132分之5088土地移轉登記予上訴人。

被上訴人應將臺北市○○區○○段○小段000建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○○路00號）其中如附圖所示A部分（面積18.18平方公尺）、B部分（面積32.70平方公尺）之一樓建物辦理分割後，將該分割出之建物所有權移轉登記予上訴人。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分

按變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件上訴人於原審聲明：㈠先位之訴：1.被上訴人應將坐落臺北市○○區○○段0小段000、000-0地號土地（下合稱系爭土地）應有部分均為10132分之5088所有權移轉登記予上訴人；2.被上訴人應將同小段000建號（門牌號碼臺北市○○區○○○路00號）之二層樓建物（下稱系爭建物，下與系爭土地合稱為系爭房地）辦理建物分割後，將其中1樓建物面積50.88平方公尺（含騎樓18.18平方公尺）之所有權全部辦理移轉登記予上訴人。㈡備位之訴：被上訴人應將系爭土地及系爭建物應有部分均為5000分之3699移轉登記予上訴人。嗣原審判決其全部敗訴，上訴人提起上訴，並於本院依臺北市政府地政局土地開發總隊測量繪製出之鑑定圖(即附圖)，補充其先位請求分割暨移轉之1樓建物範圍，及依其實際主張之應有部分比例更正備位所載之應有部分比例，而為如後述「乙、實體方面一」之聲明，均應僅係補充或更正其法律上陳述，自無不合，先予敘明。

乙、實體部分

一、上訴人主張：伊之配偶楊炳榮與被上訴人（下稱楊炳榮2人）於民國76年8月12日簽訂不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約)，由楊炳榮以總價新臺幣(下同)500萬元，買受被上訴人所有系爭建物其中之1樓全部（包含如附圖編號A所示面積18.18平方公尺之停仔腳〈下稱騎樓〉、編號B所示面積32.70平方公尺之建物，下稱系爭1樓建物）及所坐落系爭土地相對應之應有部分10132分之5088（與系爭1樓建物合稱為系爭1樓房地）。楊炳榮已依約交付現金150萬元及上海商業銀行（下稱上海商銀）面額依序為50萬元、100萬元之支票各1紙（下分稱50萬元支票、100萬元支票），共計300萬元價金，並依約分擔系爭房地之地價稅及房屋稅（下稱房地稅）半數，嗣因被上訴人無力支付其應分擔之房地稅半數，楊炳榮2人於81年間協議將系爭買賣契約第11條關於價金餘款200萬

元應由楊炳榮為被上訴人清償其向訴外人臺灣中小企業銀行股份有限公司(下稱中小企銀)所借200萬元貸款（下稱系爭貸款）之約定，變更為由楊炳榮代被上訴人支付其應分攤之房地稅以為價金之支付。嗣楊炳榮於98年12月22日過世，其全體繼承人於110年2月8日簽立遺產分配協議書，同意系爭買賣契約之權利義務由伊單獨取得。又經扣除楊炳榮或伊已為被上訴人繳納之房地稅後，伊僅餘價金107萬7588元未付，然為免爭議，於110年2月9日為被上訴人辦理清償提存300萬元，已給付全部價金，惟被上訴人迄未移轉登記系爭1樓房地所有權，伊自得請求被上訴人將系爭建物辦理分割後，將所分割出之系爭1樓建物所有權全部，連同系爭土地應有部分10132分之5088移轉登記予伊；又倘系爭建物無法分割，伊則請求被上訴人移轉登記系爭房地應有部分10132分之5088等情。爰依系爭買賣契約約定，聲明求為㈠先位之訴：1.被上訴人應將系爭土地應有部分10132分之5088移轉登記予伊；2.被上訴人應將系爭建物辦理分割後，就系爭1樓建物所有權移轉登記予伊；㈡備位之訴：被上訴人應將系爭房地應有部分10132分之5088移轉登記予伊之判決【原審判決上訴人全部敗訴，上訴人聲明不服提起上訴，本院111年度重上字第369號（下稱前審）駁回其上訴，上訴人提起第三審上訴，經最高法院112年度台上字第2825號判決廢棄本院前審判決並發回本院。至上訴人於前審追加請求被上訴人就附圖編號C所示之未登記建物辦理保存登記併為移轉登記部分，業於本院撤回此追加之訴（本院卷第239頁、249頁），已非本院審理範圍，不予贅敘】。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡先位之訴：1.被上訴人應將系爭土地應有部分10132分之5088移轉登記予上訴人；2.被上訴人應將系爭建物辦理分割後，就分割出之系爭1樓建物所有權移轉登記予上訴人；㈢備位之訴：被上訴人應將系爭房地應有部分10132分之5088移轉登記予上訴人。

二、被上訴人則以：伊雖與楊炳榮簽訂系爭買賣契約，然買賣標

的不包含系爭建物如附圖編號A部分所示之騎樓。又楊炳榮迄91年8月12日止均未依約給付買賣價金分文，亦未約清償伊向中小企銀借貸之系爭貸款本息，且因其請求權已罹於15年消滅時效，復表示不再購買，雙方乃合意解除系爭買賣契約，伊始於92年6月20日以系爭房地向訴外人台新國際商業銀行股份有限公司（下稱台新銀行）抵押貸款，並清償系爭貸款。另依系爭買賣契約第11條約定，買賣標的應過戶登記予楊博仁，惟楊博仁已簽立遺產分配協議書，表示不欲享受該利益，視為其自始未取得權利，故此第三人利益約款即屬標的之自始給付不能，且不可歸責於伊，依民法第225條第1項規定，伊免負給付義務。況上訴人之請求權已罹於時效，伊於104年9月25日與楊炳榮之子楊博仁、楊柏勳（下稱楊博仁2人）對話，並無承認債務之情，自得於時效完成後拒絕給付。又倘認上訴人得為本件請求，因其未支付買賣價金，且應就其未清償系爭貸款所生之損害負債務不履行損害賠償責任，伊自得以其對上訴人之損害賠償債權91萬7144元，或買賣價金500萬元為同時履行之抗辯等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、參加人為輔助被上訴人而陳述意見略以：被上訴人於110年4月1日提供系爭房地予伊設定最高限額1,200萬元抵押權，作為向伊借款1,000萬元之擔保，上開借款尚有約660萬元未清償。倘辦理系爭建物分割後移轉所有權，日後如需實行抵押權，恐因單層面積過小，影響買方意願，對伊影響過大等語。

四、經查，楊炳榮於76年8月12日與被上訴人簽訂系爭買賣契約，約定以總價500萬元，買受「臺北市○○○路○○○號○樓」；嗣楊炳榮於98年12月22日死亡，其繼承人即上訴人、楊博仁2人、楊博文、楊喬云於110年2月8日簽立遺產分配協議書，同意系爭買賣契約之權利義務由被上訴人單獨取得等情，已為兩造不爭執，並有系爭買賣契約、戶籍謄本、繼承系統表、遺產分配協議書可稽（見本院重上卷第340頁

，原審調字卷第35頁至41頁、45頁至56頁、57頁、59頁），堪先認定。

五、然上訴人主張被上訴人依系爭買賣契約，負將系爭建物辦理分割，再將系爭1樓房地移轉登記予上訴人之義務等情，則為被上訴人否認，並以前揭陳詞為辯。本院審酌如下：

㈠上訴人得請求被上訴人分割系爭建物，並將系爭1樓房地辦理移轉登記：

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。是解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號判例參照）。經查，系爭買賣契約首段約定「甲方(即楊炳榮)向乙方(即被上訴人)購買台北市○○○路○○○號○樓…」，第1條約定「買賣之不動產標示：填明於後」，惟其後全篇均無再以文字記載買賣不動產範圍詳細內容。然審酌建物不能脫離土地而單獨存在，上開買賣標的自應包含「00號建物1樓」所坐落之土地；且系爭建物雖僅登記其基地為000地號土地，惟實際係坐落在000地號、000-0地號土地，此有建物登記謄本及附圖可稽（原審重訴卷第145頁），並為被上訴人所不爭執（本院卷第177頁），故買賣標的應包含系爭1樓建物所對應之系爭土地應有部分。又依建物登記謄本所示，系爭建物登記總面積101.32平方公尺、一層32.70平方公尺、二層50.44平方公尺、騎樓18.18平方公尺（見原審重訴卷第145頁）；可見騎樓部分已登記在系爭建物範圍內，且位於地面層，自屬1樓建物之範圍；參以被上訴人自承楊炳榮於68年間即簽立系爭買賣契約前，即占有系爭建物1樓經營環球銀樓寶石公司（見原審重訴卷第177頁，本院卷第92頁），而系爭建物登記謄本所標示之騎樓即位在楊炳榮所經營之環球銀樓寶石公司前方，為供公眾往來通行之騎樓（亭仔腳），並為該店面進出及聯絡道路所必經，至被上訴人所有之2樓建物則非必

經該騎樓以聯絡道路，此有現場照片足參（本院重上卷251頁至255頁）；再觀諸楊炳榮2人於系爭買賣契約末頁約定「房稅及地稅各半」，兩造就系爭房地所生之稅負義務係以2分之1為計，而系爭建物1樓面積加計騎樓面積共計為50.44平方公尺，與2樓建物之面積50.44平方公尺相同，由此益徵被上訴人出售之買賣標的範圍包含騎樓。是上訴人自得本於系爭買賣契約請求被上訴人交付含騎樓在內之系爭1樓房地。

2.次按建築物不能與其坐落基地分離，同一基地上各區分所有建物均應有相對應使用基地比例即應有部分。民法第799條第4項規定，除當事人另有約定外，區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。又已登記之建物申辦分割，以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限，地籍測量實施規則第288條第1項亦定有明文。再按單獨所有土地之特定部分買受人，除出賣人有不能將該部分分割後移轉登記與買受人之情形外，不得請求出賣人移轉登記按該部分計算之土地應有部分，而與原所有人共有該土地（最高法院75年台上字第404號先例意旨參照）。物權之客體，固須具有獨立性，但所謂獨立性，並非物理上之觀念而係社會經濟上之觀念。以一筆土地或一棟建物之特定部分為物權客體時，僅須該特定部分經以人為之區劃而可確定其一定之範圍，並得依有關土地法令辦理登記者即足當之。故一建號房屋之一部分，如其可得區劃而予特定其範圍者，如同土地之分割然，就該特定部分所為之所有權之取得及移轉登記，並非不可能辦理（參照最高法院85年度台上字第1171號判決要旨參照）。準此，出賣人就不動產之特定部分為買賣，倘得能將該特定部分分割後為所有權移轉之登記，買受人自得請求出賣人先分割出該特定部分後再為移轉登記；反之，倘有不能將特定部分分割後移轉登記予買受人之情形，買受人即非不得請求出賣人移轉登記按該部分計算之土地應

有部分。經查，依前所述，系爭買賣契約之買賣標的係為系爭1樓房地。而系爭建物之1、2樓同屬000建號建物，然各有獨立出入門戶，此經本院勘驗現場屬實，有勘驗筆錄、現場照片可稽（本院重上卷第247頁、251頁至255頁），且為兩造所不爭執（同上卷第341頁），堪認系爭1樓建物具有構造上及使用上之獨立性，參以1、2樓建物間已有定著可為分隔之樓地板，自符地籍測量實施規則第288條之規定，系爭建物自得申辦分割。然系爭建物之1、2樓分割後，因各建物於分割後分屬區分所有建物型態，即應按民法第799條第4項規定，依各專有部分面積與專有部分總面積之比例，計算各建物所占基地之應有部分比例，或由區分所有權人間另為約定，此亦有臺北市建成地政事務所110年10月25日、同年11月12日函文可考（參原審重訴卷第107頁至108頁、239頁至240頁）。又上訴人以系爭1樓建物面積（50.88㎡）與專有部分總面積（101.32㎡）之比例，計算系爭1樓建物所占基地即系爭土地比例為10132分之5088，被上訴人對此應有部分比例亦不爭執（見本院卷第292頁），且合於與民法第799條第4項之規定。則揆諸前揭說明，上訴人本於系爭買賣契約，自得請求被上訴人辦理系爭建物分割，再將所分割出之系爭1樓建物所有權全部及系爭土地應有部分10132分之5088移轉登記予上訴人，洵堪認定。

㈡被上訴人不得拒絕移轉系爭1樓房地所有權：

1.被上訴人雖抗辯：因楊炳榮迄91年8月12日止，均未依約給付價金，亦未清償系爭貸款本息，且因其請求權已罹於15年消滅時效，復表示不再購買，雙方乃合意解除系爭買賣契約，伊因此於92年6月20日以系爭房地向台新銀行抵押貸款，並清償系爭貸款，伊已無就系爭1樓房地辦理移轉登記之義務等語。然上訴人已否認系爭買賣契約業經合意解除之情事，被上訴人亦未提出楊炳榮2人合意解除契約之積極事證，更無說明2人合意解除契約之時間、地點。又系爭買賣契約為雙務有償之債權契約，買受人即楊炳榮固有交付價金

之義務，惟出賣人即被上訴人亦有按債務本旨將買賣標的物財產權移轉予他方之義務，縱楊炳榮有未依約給付價金或清償系爭貸款之情事，充其量僅被上訴人是否依民法第264條規定為同時履行之抗辯，被上訴人徒以楊炳榮未依約給付價金及其自行清償系爭貸款，作為系爭買賣契約已合意解除之佐證，實乏所據。且查，系爭買賣契約末頁以手寫註記：「從民國柒拾陸年捌月拾貳日(即締約日)起中小企銀的利息由甲方（即楊炳榮）付，如未付乙方（即被上訴人）可以到店裡來拿，房稅及地稅各半」(見原審調字卷第41頁)，又上訴人已提出79年至81年、84年、88年至89年、92年至95年、98年、100年、102年至105年間止，繳納系爭房地之房地稅或滯納稅款之繳款書、收據（下均簡稱稅單）及支票存根為證（見原審重訴卷第57頁至91頁)，其中95年、100年、102年度之地價稅稅單上，並有被上訴人手寫註記將稅款除以2分之1之計算式，另發票日期105年12月20日、面額22萬3,617元之支票存根（下稱105年支票存根）備註欄位，亦有署名為被上訴人所註記之「103、104、105、房屋及地價稅」等文字(見同上卷第57頁至61頁、91頁)。而被上訴人已自認95年、100年、102年度之地價稅稅單上將稅款除以2分之1之計算式係由其所手寫（見原審重訴卷第531頁），及不否認有於105年支票存根簽名及收受上開支票（原審調字卷第65頁、重訴卷第183頁、230頁、277頁）；再徵諸上開稅單均以被上訴人為納稅義務人，堪認應係被上訴人於計算稅款2分之1後，交付上開各稅單予楊炳榮或其家人，憑以向楊炳榮收受其依約應分擔之房地稅半數，楊炳榮或其家人始能取得上開各稅單。是上訴人主張被上訴人迄105年間仍依系爭買賣契約之約定，向買方收取系爭房地之房地稅等語，顯非無據。再觀諸楊炳榮之子楊博仁2人於104年9月25日與被上訴人之對話錄音譯文，楊博仁2人曾先後向被上訴人詢問是否就系爭1樓房地於（104年）9月、10月先辦理過戶，並會以市價另購買2樓房地等語，被上訴人則有表示1樓房地未辦

理過戶係因增值稅問題、希望1、2樓房地一起解決並應以市價或公價計算、可以於10月底或11月間辦理過戶等語（見原審重訴卷第399頁、405頁、407頁、411頁、419頁、431頁、433頁），嗣楊博仁2人明確表示希望1、2樓房地分開辦理，並均在年底前解決時，被上訴人回應表示於10月底以前辦理等語（同上卷第435頁、451頁）。是雙方就楊炳榮之繼承人是否同時購買2樓房地一事，縱尚未達成共識，惟被上訴人確已承認其應辦理系爭1樓房地所有權移轉登記之情；且綜觀整篇對話，無人曾提及系爭買賣契約已經合意解除之情事，益徵系爭買賣契約尚未經楊炳榮2人合意解除甚明。被上訴人抗辯系爭買賣契約已經楊炳榮2人合意解除云云，難認可採。

2.被上訴人另抗辯：系爭買賣契約第11條約定買賣標的應過戶登記予楊博仁，惟依楊博仁於110年2月8日簽立之遺產分配協議書及上訴人所自承，可知楊博仁已表達不欲享受系爭買賣契約之利益，依民法第269條第3項規定，視為自始未取得其權利，則此第三人利益約款即屬自始給付不能，且不可歸責於伊，依民法第225條第1項規定，伊免負給付義務等語。然查系爭買賣契約第11條末行約定於楊炳榮償還系爭貸款，再登記過戶給楊博仁（原審調字卷第41頁），屬利益第三人契約約款，且楊博仁已於110年2月8日簽立遺產分配協議書，放棄系爭買賣契約契約之利益，然依民法第269條第3項之規定，此僅係發生視為楊博仁自始未取得其權利之效力。然系爭買賣契約為雙務契約，被上訴人本負有移轉系爭1樓房地所有權之義務，且系爭買賣契約第4條已明文約定：「本件不動產實行移轉登記時，登記權利人名義由甲方自由指定乙方絕無異議」（原審調字卷第35頁），堪認楊炳榮或其繼承人本於系爭買賣契約所生之權利，不因楊博仁表明不欲享受其利益即消滅，自仍得行使請求移轉不動產登記之權利。上訴人前揭所辯，難認可採。至被上訴人所援引最高法院107年度台上字第2432號判決意旨之基礎事實，與本件不

同，尚難比附援引，附此敘明。

3.被上訴人固又以上訴人之移轉登記請求權時效已消滅為由，抗辯其得拒絕移轉登記等語。按消滅時效，自請求權可行使時起算；請求權，因15年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定，民法第128條、第125條固定有明文。然按消滅時效，因請求、承認、起訴而中斷。請求權已經時效消滅，債務人仍為履行之給付者，不得以不知時效為理由，請求返還；其以契約承認該債務或提出擔保者亦同，民法第129條、第144條第2項亦有規定。且債務人於時效完成後所為之承認，固無中斷時效之可言，然既明知時效完成之事實而仍為承認行為，自屬拋棄時效利益之默示意思表示，且時效完成之利益，一經拋棄，即恢復時效完成前狀態，債務人顯不得再以時效業經完成拒絕給付（最高法院50年台上字第2868號判例參照）。查楊炳榮2人於76年8月12日簽訂系爭買賣契約後，被上訴人固迄至91年8月止均未就系爭1樓房地辦理所有權移轉登記。然依前述，被上訴人於79年至81年、84年、88年至89年、92年至95年、98年、100年、102年至105年間，多次交付系爭房地之房地稅稅單，向楊炳榮或其繼承人收取其應負擔之稅額，即仍依系爭買賣契約之約定要求買方負擔契約義務；且楊博仁2人於104年9月25日與被上訴人商討系爭1樓房地移轉事宜，被上訴人曾經表示可於年底辦理移轉過戶。堪認上訴人本件請求權，除於時效完成前，即因被上訴人於上開年度仍持續向楊炳榮或其繼承人收取稅金，而有因承認而中斷時效效力外，縱有時效完成情事，亦堪認被上訴人於時效完成後，明知時效完成之事實，仍依系爭買賣契約向楊炳榮或其繼承人要求負擔契約義務，而履行契約或為承認，自已為拋棄時效利益之默示意思表示，即恢復時效完成前狀態，自不得再以時效業經完成拒絕給付。是上訴人為時效抗辯拒絕移轉系爭1樓房地，洵非可採。

4.從而，被上訴人以上情為由，抗辯其得拒絕移轉系爭1樓房地所有權，均非足取。

㈢上訴人已清償全部買賣價金，被上訴人為同時履行抗辯為無理由：

1.查系爭買賣契約第11條前段約定：「付款方法：本契約成立同時甲方（即楊炳榮）付乙方（即被上訴人）新台幣壹佰伍拾萬元整及上海商業銀行支票伍拾萬元於民國柒拾陸年捌月拾伍日對(兌)現…」等語，兩人並於契約末頁簽名用印，上訴人復提出已於76年8月15日兌付之50萬元支票影本為證（見原法院調字卷第39頁、43頁），是上訴人主張楊炳榮已於簽約同時交付被上訴人現金150萬元及50萬元支票，該支票已兌現一事，應堪採信。被上訴人雖抗辯楊炳榮交付之50萬元支票係於其母親楊陳阿素之銀行帳戶兌現，可見楊炳榮係將該50萬元支票交給楊陳阿素，非被上訴人云云，並提出新光銀行存款餘款證明書為佐（見本院卷第419頁）。然楊炳榮與被上訴人簽立之系爭買賣契約第11條載明楊炳榮付被上訴人150萬元及該50萬元支票，足以表明該50萬元支票係交付予被上訴人無誤，且支票乃無因及流通證券，被上訴人收受後轉讓他人或透過他人之銀行帳戶兌現，均無不可，被上訴人上開所辯，難認可採。惟查，除簽約時已交付之150萬元及50萬元支票外，就其餘價金300萬元部分，系爭買賣契約第11條係約定：分為2次付完，一為開立上海商銀之100萬元支票，另一則由楊炳榮為被上訴人代償系爭貸款200萬元。然上訴人自承無法提出已開立及交付100萬元支票並已兌現之相關證據，且系爭買賣契約第11條亦無上訴人已交付該100萬元支票之記載，上訴人主張其已開立上海商銀100萬元支票並兌現而支付價金100萬元，自難採信。另就上訴人應清償系爭貸款200萬元部分，上訴人主張兩造業已將此約定更改為由伊為被上訴人支付系爭房地之房地稅云云，即其並不否認未清償系爭貸款，且系爭貸款係由被上訴人於92年6月27日向台新銀行轉貸後自行清償乙節，有台新銀行112年6月29日函暨借款借據暨約定書、動撥申請書，及中小企銀松南分行112年7月13日函暨所附明細在卷可參（見本院重上

卷第321頁至325頁、333頁至335頁）。至依上訴人所稱楊炳榮2人已協議將清償系爭貸款之約定變更為由楊炳榮清償系爭房地全部之房地稅云云，並未提出2人合意變更之積極證據，且依上訴人提出之房地稅稅單，亦無從證明楊炳榮或其繼承人曾繳納系爭房地全部之房地稅（此詳後述），難認其此部分主張為真實。是楊炳榮於簽約後所給付之買賣價金，僅為200萬元。

2.再者，系爭貸款雖因被上訴人於92年6月27日自行清償完畢而不存在，上訴人無從再履行此項給付義務。惟按因清償債務而對於債權人負擔新債務者，除當事人另有意思表示外，若新債務不履行時，其舊債務仍不消滅，民法第320條已有規定。查楊炳榮2人於系爭買賣契約約定楊炳榮以價金500萬元買受系爭1樓房地，楊炳榮因此負有交付買賣價金500萬元予被上訴人之義務，又渠等雖就買賣價金其中50萬元、100萬元、200萬元部分，約定上訴人依序以交付上海銀行50萬元支票、上海銀行100萬元支票、清償系爭貸款之方式作為支付價金方法，惟此開立票據或代償貸款不過代原定價金給付之履行方式而已，於被上訴人不能憑支票獲兌現或系爭貸款獲清償時，上訴人原有之給付價金債務自不消滅，參以被上訴人自陳：系爭貸款於系爭買賣契約簽立時即存在，且伊已陸續償還部分本金，故簽約時，系爭貸款之欠額已低於200萬元，惟楊炳榮依約仍應支付200萬元等語（見本院卷第389頁），堪認兩造應無若票款未兌現或系爭貸款未清償，上訴人原應負之價金義務仍為消滅之意思，依上開規定，屬新債清償，於上訴人未履行交付100萬元支票並兌現及清償系爭貸款之新債務時，其原應交付買賣價金300萬元之舊債務仍不消滅，仍負有支付300萬元價金之義務，應屬明確。

3.上訴人雖再主張：系爭買賣契約約定楊炳榮2人就系爭房地之房地稅各半，惟楊炳榮或伊已共計繳納79年至81年、84年、88年至89年、92年至95年、98年、100年、102年至105年之房地稅共計184萬4823元，伊就被上訴人應負擔之半數

即92萬2412元，得與伊應付之價金為抵銷等語，並提出上開年度之房地稅稅單及支票存根為證（見原審重訴字卷第57頁至91頁）。惟查，上訴人提出之稅單僅能證明課稅金額多寡，無從證明上訴人已繳納各稅單課徵之稅額全部。且上訴人於起訴時係主張「楊炳榮或原告自契約簽訂後，均每年依約支付一半之房屋稅、地價稅給被告」等語（見原審調字卷第15頁）；另依其中95年、100年、102年度地價稅稅單上由被上訴人手寫之計算式，均係將稅額按半數計算，上訴人亦自承被上訴人均依上開3年度地價稅額2分之1比例，計算及收取其應分擔額（原審重訴卷第34頁、57頁、59頁、61頁、89頁）；再依其提出所稱繳納100年、102年之支票存根顯示，其開立之票據面額分別為「65995元」、「65900元」，亦非上開年度稅單所載稅額之全額或半數，要與上訴人所稱已負擔系爭房地上開年度之全部房地稅云云，均顯未符。至81年度地價稅稅單雖記載係以「三信西門、票據號碼00000000」之支票繳納稅款（同上卷第67頁），惟上訴人並無提出上開支票係其開立之證據。另就84年度地價稅稅單所載之稅額20萬4708元部分，上訴人雖提出同額之支票存根為據（同上卷第69頁、91頁），惟上訴人提出稅單僅為79年至81年、84年、88年至89年、92年至95年、100年、102年之地價稅，及93年、94年、98年之房屋稅，並非79年至105年期間全部之稅單，是縱楊炳榮或上訴人曾繳納84年或部分年度之房地稅全額，惟其實際繳納之稅額總額是否已逾其應分擔之半數，仍有未明。況被上訴人抗辯其亦有繳納系爭房地之房地稅乙情，業已提出89年度地價稅及房屋之稅款及財務罰鍰繳款書，90、91、95年度地價稅、92年度房屋稅之繳款書為證（見本院卷第401頁至417頁），實難認上訴人繳納之房地稅，已超過其應負擔之半數，並因此對被上訴人有不當得利債權92萬2412元存在。上訴人據此主張與其應付之買賣價金為抵銷，尚屬無據。

4.然查，楊炳榮於簽約後固僅支付價金200萬元，尚積欠300萬

元，且上訴人無從主張抵銷，然上訴人於110年2月8日依遺產分配協議書而繼受系爭買賣契約之權利義務後，業於110年2月9日為被上訴人辦理清償提存300萬元，並就提存原因及事實敘明係就系爭買賣契約所生之價金餘款300萬元為清償提存，此有原法院110年度存字第351號提存書在卷可稽（原審調字卷第61頁）。是上訴人於被上訴人尚未辦理移轉系爭1樓房地所有權前，已先行給付全部價金，縱被上訴人迄今尚未受領其提存之價金，亦生清償之效力。被上訴人抗辯上訴人迄今仍積欠價金500萬元，洵非可採。且上訴人雖未依約清償系爭貸款，然被上訴人之200萬元價金請求權並未消滅，且被上訴人係未為任何催告即自行清償系爭貸款，則其是否因此對上訴人有債務不履行損害賠償請求權存在，已屬有疑，況其所稱之此項請求權所生債權，與其基於買賣契約應負所有權移轉登記義務，並非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履行抗辯問題。從而，被上訴人抗辯其得以對上訴人之債務不履行損害賠償債權91萬7144元或價金500萬元債權，對上訴人為同時履行抗辯，均屬無據。

六、綜上所述，上訴人先位之訴，依系爭買賣契約約定，請求被上訴人將系爭土地應有部分10132分之5088移轉登記予上訴人，及將系爭建物辦理分割後，就分割出之系爭1樓建物所有權移轉登記予上訴人，為有理由，應予准許。上訴人先位之訴既有理由，其備位之訴部分即無庸再予論斷。從而原審就上開先位之訴部分為上訴人敗訴之判決，及就備位部分所為上訴人勝訴之判決，尚有未洽，應將原判決全部廢棄（最高法院83年台上字第787 號判例意旨參照），上訴人上訴指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予以廢棄，並就先位之訴部分判決如主文第二項所示。

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，本件上訴為有理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　24　　日

民事第九庭

審判長法　官　邱景芬

法　官　陳賢德

法　官　徐雍甯

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。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　27　　日

書記官　黃文儀