

01 臺灣臺東地方法院民事判決

02 112年度訴字第97號

03 原告 羅千晴

04 被告 陳志賢 住臺東縣○○鄉○○村○○路○○○○號
05 五樓之○○

06 上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國113年5月
07 15日言詞辯論終結，判決如下：

08 **主文**

09 被告應於原告給付新臺幣80萬元之同時，將附表所示不動產之所
10 有權移轉登記及交付予原告。

11 訴訟費用由被告負擔。

12 原告假執行之聲請駁回。

13 **事實及理由**

14 一、原告主張：原告經訴外人即仲介葉秀香介紹後，向被告以新
15 臺幣（下同）128萬元購買其所有如附表所示不動產（下稱
16 系爭不動產）。原告先於民國111年7月15日交付被告定金8
17 萬元；再於111年7月21日，在臺東縣○○市○○路○段○○號
18 張接興代書處簽訂土地建物買賣契約（下稱系爭買賣契
19 約），及交付第一期價金48萬元（含上開定金8萬元與面額4
20 萬元臺東大同路郵局支票，支票號碼：Y0000000號），嗣
21 被告態度反覆，原告於111年9月1日委由律師李文潔代發虎
22 尾郵局存證號碼266號之存證信函通知被告雙方已合意解除
23 契約，惟遭被告以111年9月7日臺東知本郵局存證號碼64號
24 之存證信函予以否認，被告仍無故延宕辦理所有權移轉登記
25 及交付系爭不動產，原告遂於112年6月28日經代書張接興通
26 知被告，提出給付剩餘價金80萬元，並請被告偕同辦理系爭
27 不動產過戶登記及交付，再遭被告拒絕，後原告在臉書之社
28 群軟體得知被告再度委任仲介葉秀香出售系爭不動產，顯見
29 被告已給付拒絕，被告若認系爭買賣契約尚未構成給付遲
30 延，則原告以民事起訴狀繕本通知被告，原告已提出剩餘買
31 賣價金80萬元得隨時給付，及請被告於民事起訴狀繕本送達

01 翌日起7日內偕同辦理系爭不動產所有權移轉登記及交付予
02 原告。爰依兩造簽訂之系爭買賣契約，提起本件之訴等語。
03 並聲明：(一)被告應將系爭不動產移轉登記及交付予原告。(二)
04 願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：兩造於111年7月21日簽訂系爭買賣契約，被告收
06 取原告給付定金8萬元現金及第一期價金40萬元支票。嗣代
07 書通知原告應繳納各項費用如契稅及尾款等，原告未予回
08 應，故被告寄發存證信函通知原告依約履行，惟原告遲未履
09 行契約，所以契約已依法解除，而兩造契約未履行原因係可
10 歸責於原告，因此被告不用將定金及第一期價金返還予原
11 告，且本件買賣案件已經過了履約期限，買賣雙方本應有誠
12 信原則來履行，詎原告拒不履行，兩造簽訂之系爭買賣契約
13 已解除。若認系爭買賣契約仍有效，依該契約第7條約定，
14 原告於補繳尾款時亦應一併繳納滯納金等語。並聲明：原告
15 之訴及假執行之聲請均駁回。

16 三、兩造不爭執事項及爭點（見本院卷第219頁）：

17 (一)兩造不爭執事項：

18 1.兩造於111年7月21日簽訂系爭買賣契約（本院卷第85頁），
19 約定原告以總價金128萬元向被告購買被告所有系爭不動
20 產，原告已依系爭買賣契約第3條給付被告第一期款項48萬
21 元（含定金8萬元與面額40萬元臺東大同路郵局支票，支票
22 號碼：Y0000000號）。

23 2.原告尚未依系爭買賣契約第3條給付第二期款項60萬元、第
24 三期款項20萬元予被告。

25 3.被告尚未將系爭不動產所有權移轉登記並交付占有予原告，
26 系爭不動產仍登記於被告名下。

27 (二)本件爭點：

28 1.被告能否以原告違約為由，對原告主張解除系爭買賣契約？
29 2.原告請求被告將系爭不動產移轉登記及交付予原告有無理
30 由？

31 四、本院之判斷：

01 (一)按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
02 權之義務，民法第348條第1定有明文。系爭買賣契約既已成
03 立生效，則原告主張出賣人即被告有移轉系爭不動產所有權
04 及交付之義務，自屬合法。

05 (二)被告雖以原告未繳納契稅及尾款等費用，經被告寄發存證信
06 函通知原告依約履行，惟原告遲未履行契約，故系爭買賣契
07 約已依法解除等語置辯，然查：

08 1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
09 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
10 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
11 類之行為者，與催告有同一之效力。又契約當事人之一方遲
12 延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限
13 內不履行時，得解除其契約，民法第229條第2項、第254條
14 分別定有明文。是被告須以原告給付遲延，經催告後始得解
15 除契約。

16 2.依系爭買賣契約第3條「付款辦法」約定：第二期60萬元俟
17 土地增值稅完稅後交付；第5條「稅捐負擔」約定，契稅監
18 證費係由甲方（即原告）負擔（見本院卷第85頁）。而證人
19 即系爭不動產買賣承辦地政士張接興於本院審理時證稱：
20 「（問：未何迄今尚未履行合約完成？）當時我向稅務機關
21 聲請移轉登記，稅務機關有開稅單，我將稅單交給原告羅千
22 晴。因為契稅要完稅才可以送登記，還有他們登記必需交付
23 價金，依照契約履行才可以繼續承辦。（問：第二期60萬元
24 未支付的原因是否是因為稅沒有付清？）第二期60萬元要等
25 到土地增值稅完成後才交付，第二期是因為日期交付有延宕
26 所以才沒有往第二期付款走，而且必需要完稅才可以辦過
27 戶。（問：系爭買賣契約第3條土地增值稅是包括本件不動
28 產買賣所有的稅嗎？）土地要繳增值稅、房屋要繳契稅，要
29 完稅才會付款項。（問：所以契約書第3條的意思，是不是
30 第二期60萬元要等土地增值稅和契稅、房屋稅都完成繳納後
31 才交付嗎？）是。（問：本契約書或當事人間是否有約定何

時要繳交上開稅金？是否有約定具體日期？）稅務機關開出稅單後，由我去告知當事人，當事人再繳稅。（問：你何時把稅單交付給原告請她繳納？）稅單開出來，我就告知雙方，詳細日期要看稅單，詳細日期我不記得。就是稅單核發日期之後，稅單核發過幾天我才收到，我才會告知原告。」等語（見本院卷第176至177頁）。是原告繳納系爭不動產買賣相關稅費之期限，須待稅務機關開出稅單後，再由地政士告知原告。

3.被告辯稱原告未依約繳納契稅，被告遂寄發存證信函通知原告依約履行等情，雖據被告提出111年8月11日臺東知本郵局存證號碼61號之存證信函（下稱61號存證信函），其內容略以：本人與台端於111年7月21日所簽訂系爭買賣契約，土地增值稅及契稅繳納單已核發，稅款請依期繳納，並限一個月內給付第2期款項，否則將依系爭買賣契約第7條第2項解除契約等語（見本院卷第93頁）；惟本件原告111年契稅繳納期限為111年8月27日，展延至111年10月21日，展延原因為繳款書未合法送達，不可歸責於納稅義務人，納稅義務人未於展延期限內繳納完畢；112年房屋稅繳納期限為112年5月31日，展延至112年7月15日，展延原因為繳款書未合法送達，不可歸責於納稅義務人，納稅義務人未於展延期限內繳納完畢等情，有臺東縣稅務局函文在卷可查（見本院卷第209頁）。是原告於111年8月11日當時，就系爭不動產買賣稅費之繳納期限尚未屆至，則上開61號存證信函自不發生催告及解約之效力。

4.又原告雖於111年9月1日委任李文潔律師以虎尾郵局存證號碼266號之存證信函（下稱266號存證信函）回覆被告，其內容略以：本律師經羅千晴檢據到所委稱「本人前與陳志賢於111年7月21日簽訂之土地建物買賣契約，業經雙方合意解除，陳志賢就本人所繳納第一期款48萬元，願意退還其中40萬元，本人已毋須依該買賣契約書第3條之約定給付後續分期款項，故陳志賢以臺東知本郵局存證號碼61號來函所述之

要求，誠屬無據」等語，經本律師查證無訛。茲敬請臺端於本函到後5日內，儘速與本律師聯繫等語（見本院卷第95頁）；惟被告於111年9月7日以臺東知本郵局存證號碼64號之存證信函（下稱64號存證信函）回覆李文潔律師，其內容略以：貴大律師來函稱羅千晴檢據到所委稱系爭買賣契約業經雙方合意解除，純屬其個人夢語…簽約後本人從未再與羅千晴有任何聯絡，何來業經雙方合意解除？請貴大律師建議羅千晴履行買賣契約等語（見本院卷第97頁）。由上開存證信函可知，系爭買賣契約並未經兩造合意解除，被告並以上開64號存證信函希望原告繼續履約。

5.又被告雖於112年11月17日以民事答辯狀表示催告原告繳納本件稅費並解除系爭買賣契約之意思，該書狀並於112年11月21日送達原告（見本院卷第79至83頁、第99頁），惟原告已於112年5月10日繳納契稅，於112年7月20日繳納房屋稅等情，亦有臺東縣稅務局函文及附件在卷可查（見本院卷第121至125頁），是被告上開解除系爭買賣契約之意思表示，即與民法第254條規定不合，不生解約效力，是被告以系爭買賣契約業經合法解除置辯，尚非可採。

6.從而，系爭買賣契約既仍有效存續，原告請求被告移轉系爭不動產登記及交付占有予原告，核屬有據，應予准許。

(三)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264條第1項定有明文。再按系爭買賣契約第6條「買賣標的物交付日期」約定：付清全部價款後點交；第9條約定：甲方付清全部價款，乙方（即被告）應同時交付已移轉登記之土地所有權狀。依上開約定，於原告付清全部價款同時，被告負有移轉系爭不動產所有權及點交予原告之義務。至被告雖辯稱：若系爭買賣契約仍有效，則原告應依系爭買賣契約第7條於補繳尾款時一併繳納滯納金等語（見本院卷第183頁），惟被告就原告確有該當系爭買賣契約第7條之違約事實並未舉證，是被告此部分之抗辯，並無理由。

01 五、綜上所述，原告依民法第348條規定請求被告將系爭不動產
02 所有權移轉登記並交付占有予原告，為有理由，應予准許。
03 被告另依民法第264條規定，以原告未給付尾款80萬元為同
04 時履行抗辯，亦有理由。從而，被告應於原告給付被告80萬
05 之同時，將系爭不動產所有權移轉登記並交付占有予原告。
06 而法院因被告行使此項抗辯權，而命原告為對待給付之判
07 決，性質上僅係限制原告請求權所附加之條件，而非為原告
08 全部或一部敗訴之判決（最高法院92年度台抗字第376號裁
09 定意旨參照），併此敘明。

10 六、原告雖陳明願供擔保求為宣告假執行，然查，就原告聲明第
11 1項訴請命被告辦理系爭不動產所有權移轉登記，係屬強制
12 執行法第130條所謂命被告為一定之意思表示，按其性質並不適
13 於強制執行，自不得為假執行之宣告，本件原告所為假執行之請求，即屬無據，應予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、證據及聲請調查證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　29　　日
17 　　　　　　民事第一庭　　法　　官　朱家寬

18 以上正本係照原本作成。

19 對於本件判決如有不服，應於判決送達後20日內向本院提出上訴
20 狀，同時表明上訴理由；如於判決宣示後送達前提起上訴者，應
21 於判決送達後10日內補具上訴理由書（均應按他造當事人人數檢
22 附繕本）。

23 中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　29　　日
24 　　　　　　書記官　陳憶萱

25 附表：

土 地	地段	地號	權利範圍
	臺東縣太麻里鄉秀山 段	659-3	105/100000

(續上頁)

01

建 物	建號：同段2010	全部
	附屬建物建號：同段2399	69/100000
	附屬建物建號：同段2400	125/100000
	附屬建物建號：同段2401	110/100000
	門牌號碼：臺東縣○○鄉○○路00○0號5樓之13	