

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第104號

原告 嘉元金屬企業有限公司

法定代理人 陳嘉慶

訴訟代理人 魏鈺沛律師

江皇樺律師

被告 銘利鋁業有限公司

法定代理人 陳銘祥

訴訟代理人 洪士傑律師

上列當事人間請求土地所有權移轉登記等事件，於民國110 年10月27日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應於原告給付新臺幣陸仟萬元之同時，將如附表所示土地之所有權移轉登記予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）兩造於民國109 年12月16日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），約定由原告向被告購買附表所示土地（下稱系爭土地），而系爭買賣契約書雖記載價金為新臺幣（下同）9,246 萬元；但兩造實則約定為1 億146 萬元（考量兩造雖均不爭執雙方曾締結系爭土地之買賣契約，但原告主張兩造約定之買賣價金與系爭買賣契約書記載不同乙節，為被告所否認，故以下就兩造買賣關係，如未敘及特定書面契約條款，即以「兩造買賣契約」稱之），原告另已先行給付被告現金900 萬元，嗣後更依約給付被告第一期款、第二期款及第三期款共2,700 萬元。而尾款6,

546 萬部分，原告向合作金庫商業銀行城東分行（下稱合庫銀行）申請貸款6,000萬元，於110 年3 月10日受銀行通知准予核貸，原告隨即於110 年3 月11日以通訊軟體LINE通知被告配合辦理系爭土地過戶程序，以利將系爭土地設定抵押權予合庫銀行後，合庫銀行方能撥款，因被告遲未置理，原告復於110 年3 月15日寄發律師函請求被告配合辦理系爭土地所有權移轉登記，且於同日給付被告部分尾款546 萬元。

（二）詎被告竟於110 年3 月22日以律師函回復原告，主張原告未於110 年2 月8 日前給付尾款，並限原告於函到3 日內提出貸款對保完成及契稅完稅之文件，否則拒絕配合辦理。而後，被告甚至對原告提起請求給付不當得利訴訟（下稱另案訴訟），並於另案訴訟起訴狀主張解除兩造買賣契約。惟原告未能給付全數尾款，實係被告未盡其協力義務所致，不可歸責於原告，是被告解除兩造買賣契約自屬無效，其仍應移轉系爭土地所有權予原告。又被告不履行兩造買賣契約約定之協力義務，經原告催告履行仍置之不理，原告亦得依系爭買賣契約書第10條第2 項約定請求被告給付違約金。爰依兩造買賣契約約定，提起本件訴訟等語。並聲明：1. 被告應將系爭土地所有權移轉登記予原告。2. 被告應給付原告3,600 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。3. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造就系爭土地約定之買賣價金為9,246 萬元，原告先行給付之900 萬元與兩造買賣契約無關。再者，依系爭買賣契約書第4 條約定，原告如以申辦貸款作為尾款支付，至遲應於土地增值稅核下後10日內完成銀行對保手續，且綜合系爭買賣契約書第1 條不動產標示備註第5 點及第9 條第1 項約定，可見兩造真意係於110 年2 月8 日前完成給付尾款及移轉系爭土地所有權之事宜。詎原告竟不斷推諉貸款對保手續進度，遲至土地增值稅單於110 年1 月13日核下

01 後10日仍未完成對保手續，而無法於110 年2 月8 日前給付
02 尾款，經被告於110 年3 月5 日以存證信函通知原告於收受
03 函文5 日內給付尾款，原告竟遲未給付，且原告雖提出合庫
04 銀行之核貸通知，然收受核貸通知不等同原告已履行對保義
05 務，原告既未進一步依照核貸通知與合庫銀行簽訂授信契約
06 及對保書類文件，且貸款之申辦與被告無關，被告並無何等
07 協力義務，自難認原告已完成對保程序。原告既未履行兩造
08 買賣契約約定義務，被告當得行使同時履行抗辯權拒絕移轉
09 系爭土地所有權。此外，因原告未能依限給付全數尾款具有
10 可歸責性，被告自得依系爭買賣契約書第10條第1 項約定以
11 另案訴訟起訴狀繕本之送達向原告為解除契約之意思表示，
12 而上開起訴書已於110 年6 月30日送達原告，兩造買賣契約
13 業經合法解除，被告自不負移轉系爭土地所有權之義務。又
14 系爭買賣契約書第10條第2 項係約定因可歸責於被告之事由
15 致原告解除兩造買賣契約，原告方能請求被告給付違約金，
16 本件債務給付遲延係可歸責於原告而非被告，原告復未主張
17 解除契約，其請求違約金實屬無據等語，資為抗辯。並聲
18 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣
19 告免為假執行。

20 三、兩造於109 年12月16日簽訂系爭買賣契約書，約定由原告向
21 被告購買系爭土地，系爭買賣契約書記載價金為9,246 萬
22 元，並於第4 條約定原告如以申辦貸款作為尾款支付，至遲
23 應於土地增值稅核下後10日內完成銀行對保手續。後原告先
24 行給付被告現金900 萬元，嗣後更依約給付被告第一期款、
25 第二期款及第三期款共2,700 萬元。而尾款6,546 萬部分，
26 原告向合庫銀行申請貸款6,000 萬元，於110 年3 月10日受
27 銀行通知准予核貸，原告隨即於110 年3 月11日以LINE通知
28 被告配合辦理系爭土地過戶程序，復於110 年3 月15日寄發
29 律師函請求被告配合辦理系爭土地所有權移轉登記，且於同
30 日給付被告546 萬元；而被告則於110 年3 月5 日以存證信
31 函通知原告於收受函文5 日內給付尾款，復於110 年3 月22

日以律師函回復原告，主張原告未於110年2月8日前給付尾款，並限原告於函到3日內提出貸款對保完成及契稅完稅之文件。而後，被告對原告提起另案訴訟，並於另案訴訟起訴狀主張解除兩造買賣契約，上開起訴狀於110年6月30日送達原告等情，有系爭買賣契約書、合庫銀行貸款申請簡便答覆單、兩造LINE對話紀錄、律師函、送達回執、另案起訴狀在卷可稽（見本院卷第11-29頁、第73-85頁、第97-103頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、惟原告主張其得依兩造買賣契約關係及系爭買賣契約書第10條第2項約定，請求被告將系爭土地所有權移轉登記予原告並給付違約金3,600萬元，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點厥為：(一)原告是否得依兩造買賣契約關係，請求被告將系爭土地所有權移轉登記予原告？(二)原告是否得依系爭買賣契約書第10條第2項約定請求被告給付違約金3,600萬元？茲分敘如下：

(一) 被告應於原告給付6,000萬元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予原告：

1. 按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又契約乃當事人間本其自主之意思，自我決定及自我約束所成立之法律行為，基於司法自治及契約自由原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在裁判中亦成為法院之裁判規範。倘當事人契約發生疑義，法院應觀契約全文，斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。法院進行契約之解釋，除依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義，最高法院103年度台上字第713號判決意旨

01 可資參照。

- 02 2. 查，觀諸系爭買賣契約書第1 條不動產標示備註第5 點約
03 定：「本房地至遲於民國110 年2 月8 日前可交屋。」、
04 第9 條第1 項約定：「乙方（即被告）應於甲方付清尾款
05 時，將房地點交予甲方……」、第14條第3 項約定：「本
06 契約內關於建物之記載視為未約定。」及第3 條（付款約
07 定）中關於尾款部分約定：「甲方以貸款方式支付尾款
08 者，付款方式依本契約第四條第一款至第六款辦理。」，
09 而系爭買賣契約書除第4 條第1 項約定：「甲方如需申辦
10 貸款作為尾款支付時，無論甲方或地政士指定銀行均應提
11 供符合金融機構信用及財力所需之登記名義人及保證人，
12 並於完稅前完成對保、開戶，至遲應於土地增值稅單核下
13 後十日內完成銀行對保手續，否則甲方應負遲延責
14 任。」，可見從文義及體系解釋而論，僅見系爭買賣契約
15 書約定被告應移轉系爭土地予買受人之期限為110 年2 月
16 8 日，並未明確約定原告給付尾款之期限，但為免原告拖
17 遲尾款之給付，約定原告以貸款方式支付尾款時至遲應於
18 土地增值稅單核下後10日內完成銀行對保手續，並明定被
19 告就系爭土地之所有權移轉及原告之尾款給付義務互立於
20 同時履行抗辯之關係。本院審酌本件為土地買賣，買賣標
21 的價格縱依被告所述亦接近上億元，依一般社會經驗買受
22 人實需向金融機構融資方能支付全數價金，而面對本件高
23 達6,000 萬元之貸款申請，金融機構自需嚴加審核借用人
24 及保證人之職業、資力及信用狀況，及系爭土地交易價
25 值，如硬性規定給付尾款之期限，買方即可能因金融機構
26 審核日程延宕而未能依限付款，反有失衡平，自無從認為
27 兩造係約定110 年2 月8 日為原告給付尾款之期限。
- 28 3. 而就原告應何時完成銀行對保程序部分，系爭土地交易之
29 土地增值稅免稅證明書係於110 年1 月15日核發，有土地
30 增值稅免稅證明書附卷可考（見本院卷第53-72 頁），是
31 原告未於110 年1 月25日前完成對保程序，固應負遲延責

任，然按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，民法第235條定有明文。本件原告於110年3月10日受合庫銀行通知准予核貸，已如前述，而依合庫銀行貸款申請簡便答覆單記載（見本院卷第19頁）：擬就系爭土地設定第一順位抵押權7,200萬元作為借款擔保等語，可見合庫銀行之放款係以將系爭土地為其設定擔保金額7,200萬元之抵押權為條件。衡諸銀行土地授信實務，要求借用人必須提供交易土地為其設定抵押權方願放款者，實屬常態，而被告既為系爭土地所有人，如拒不配合辦理土地過戶程序或至少先配合辦理抵押權設定，原告實則不可能完成對保程序，自可認原告履行完成對保程序之義務兼需債權人即被告之行為，而原告已於110年3月11日以LINE通知被告合庫銀行准予核貸並請其配合辦理系爭土地過戶程序，應可認已將準備給付之事情通知被告，係被告無故拒不配合辦理，自斯時起原告履行完成對保程序義務之遲延不僅不可歸責於原告，反係可歸責於被告，是被告抗辯其得依系爭買賣契約書第10條第1項約定以另案訴訟起訴狀繕本之送達向原告為解除契約之意思表示，自屬無據。

4. 兩造買賣契約既未經合法解除而仍存續，被告依約即有移轉系爭土地所有權予原告之義務，惟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，民法第264條第1項前段定有明文。本件原告尚未給付買賣價金尾款6,000萬元，既如前述，被告復已行使同時履行抗辯權，是本院認被告應於原告給付6,000萬元之同時，將系爭土地所有權移轉登記予原告。

（二）原告不得依系爭買賣契約書第10條第2項約定請求被告給付違約金：

按解釋契約固須探求當事人之真意，不能拘泥契約之文

01 字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，
02 即不得反捨契約文字而更為曲解。觀以系爭買賣契約書第
03 10條第2 項約定：「乙方如不履行契約所定各項義務者，
04 即視為乙方違約，甲方得限期催告履行，逾期仍不履行即
05 予解除契約，乙方應將所收價款退還外，並應同時賠償與
06 已繳價款同額之違約罰金。」，可見上開條款明確約定縱
07 被告不履行契約義務，經原告催告履行仍不履行，仍需原
08 告對被告為解除契約之意思表示並請求退還已收價金，方
09 能一併請求被告賠償違約金，原告既未解除兩造買賣契
10 約，其依系爭買賣契約書第10條第2 項約定請求被告給付
11 違約金，於法無據，不能准許。

12 五、綜上所述，原告依兩造買賣契約關係，請求被告將系爭土地
13 所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許；而被告之同
14 時履行抗辯亦為有理由，爰諭知原告應為同時履行如主文第
15 1項所示之對待給付。至原告逾此部分之請求，則無理由，
16 應予駁回。又以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或
17 費用者，不併算其價額，民事訴訟法第77條之2 第2 項定有
18 明文。查本院駁回原告之訴部分，屬附帶請求違約金之訴，
19 原不在計算訴訟標的價額範圍內，故認本件訴訟費用仍應由
20 被告負擔，併此敘明。

21 六、至原告雖另就勝訴部分聲請供擔保請准為假執行宣告；惟持
22 有判令將不動產移轉登記之確定判決，即得依據強制執行法
23 第130 條之規定單獨向地政機關申請辦理登記，此觀土地登
24 記規則第26條、第27條第4 款之規定自明，是執行法院對此
25 確定判決，除依強制執行法第130條發給證明書外，並無開
26 始強制執行程序之必要，是此類請求既無執行之必要，自亦
27 無為假執行之可能，是原告此部分請求之給付內容雖屬財產
28 權訴訟，然依前揭說明仍無強制執行之可能，而僅得待確定
29 後持法院判決逕行辦理所有權移轉登記，性質上自不得為假
30 執行，是原告此部分之假執行聲請，即不應准許；又原告敗
31 訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 12 月 15 日
民事第一庭 法 官 蕭淳尹

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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 110 年 12 月 15 日
書記官 鄧文琦

附表

編號	地號	權利範圍
1	桃園市龜山區西嶺段527-3	13,110/100,000
2	桃園市龜山區西嶺段527-4	13,110/100,000
3	桃園市龜山區西嶺段527-5	13,110/100,000
4	桃園市龜山區西嶺段527-6	全部
5	桃園市龜山區西嶺段574	13,110/100,000
6	桃園市龜山區西嶺段576	13,110/100,000
7	桃園市龜山區西嶺段579-1	13,110/100,000
8	桃園市龜山區西嶺段581	13,110/100,000