臺灣宜蘭地方法院民事判決

106年度重訴字第90號

原　　告　瑩達綠能科技股份有限公司
　　宇春綠能源科技股份有限公司
共　　同
法定代理人　李志洋
共　　同
訴訟代理人　陳敬穆律師
　　劉德弘律師
　　游敏傑律師
　　沈明欣律師
被　　告　吉富農綠金生技股份有限公司
法定代理人　吳正安
訴訟代理人　簡坤山律師

上列當事人間請求給付價金等事件，本院於民國108 年1 月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告於原告瑩達綠能科技股份有限公司塗銷如附表一所示之最高限額抵押權同時，給付新臺幣貳仟玖佰零捌萬柒仟參佰玖拾元予原告瑩達綠能科技股份有限公司。

被告於原告宇春綠能源科技股份有限公司塗銷如附表二所示之最高限額抵押權同時，給付新臺幣貳仟柒佰玖拾萬參仟零貳拾元予原告宇春綠能源科技股份有限公司。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項，如原告瑩達綠能科技股份有限公司以新臺幣貳仟玖佰零捌萬柒仟參佰玖拾元供擔保後，得假執行；被告如以同額款項為原告瑩達綠能科技股份有限公司預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項，如原告宇春綠能源科技股份有限公司以新臺幣貳仟柒佰玖拾萬參仟零貳拾元供擔保後，得假執行；被告如以同額款項為原告宇春綠能源科技股份有限公司預供擔保後，得免為假

執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。原告瑩達綠能科技股份有限公司、宇春綠能源科技股份有限公司（以下簡稱瑩達公司、宇春公司，合稱原告）起訴聲明初為「被告應給付瑩達公司新臺幣（下同）29,087,390元，即自民國106年10月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告應給付宇春公司27,903,020元，即自106年10月20日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。原告願供擔保請准為假執行之宣告。」（見本院卷㈠第2頁）；嗣於106年12月5日以民事追加起訴狀追加先位聲明「被告應將坐落於宜蘭縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭662-70土地）移轉登記予瑩達公司。被告應將坐落於宜蘭縣○○鎮○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭662-71土地，與系爭662-70土地合稱系爭土地）移轉登記予宇春公司。」原起訴聲明則變更為備位聲明（見本院卷㈠第51頁至第52頁）。查原告追加先位之訴係主張解除兩造間於103年12月25日系爭土地買賣契約（下稱系爭買賣契約）後回復原狀之請求移轉登記，備位則依該契約請求被告給付買賣土地尾款價金，先備位主張均取決於系爭買賣契約是否仍存在，即原告解約是否合法，亦與系爭買賣契約履行有關，核屬基礎事實同一，且原告於本院行第一次言詞辯論及被告答辯之前，即為前開訴之追加，故其追加應不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，合於首揭規定，應予准許。至原告其後再變更其先位聲明為「被告應將系爭662-70土地移轉登記予瑩達公司，並將土地交付瑩達公司。被告應將系爭662-71土地移轉登記予宇春公司，並將土地交付宇春公司」，亦係與系爭買賣契

約是否合法解約及履約有關，亦合於基礎事實同一要件，亦應准許。

二、被告法定代理人於本院審理中變更為吳正安，有被告股份有限公司變更登記表可稽（見本院卷㈡第102 頁至第104 頁），其聲明承受訴訟（見本院卷㈡第100 頁），應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠被告於103 年12月25日分別向瑩達公司、宇春公司購買系爭662-70、662-71土地，之後兩造因故未能順利履約，經被告提起訴訟後，由臺灣高等法院以105 年度重上字第130 號判決瑩達公司應於被告給付29,087,390元之同時，交付系爭662-70土地予被告；宇春公司應於被告給付27,903,020元之同時，交付系爭662-71土地予被告（下稱系爭高院判決）。之後兩造雖均對前開判決提起上訴，但先後撤回第三審上訴而已確定在案。詎原告於106 年3 月31日發函催告被告應於系爭高院判決確定後，依約給付原告款項，惟被告均置之不理。原告再於106 年4 月11日、106 年5 月19日、106 年6 月15日、106 年6 月23日發函催告，被告亦不予理會，之後被告持系爭高院判決在106 年9 月25日辦理所有權移轉登記完竣，原告遂於106 年9 月28日通知被告辦理付款及點交事宜，並於106 年10月6 日通知被告於106 年10月19日辦理點交。故原告已完成系爭買賣契約及系爭高院判決內容後，被告仍然拒絕給付價金，甚至在另案106 年度重訴字第38號案件之106 年10月2 日言詞辯論時，向原告表示隨時變賣系爭土地係伊的自由，就是不願意給付價款等語，導致原告不僅喪失土地所有權之權利，亦需每月清償土地之抵押貸款，卻無法取得剩餘價款，實已造成原告損失甚鉅。

㈡先位部分，原告已發函向被告解除系爭買賣契約，故請求被告將系爭土地移轉登記並交付予原告，應屬有據：

1.系爭買賣契約第2 條約定，第二期款應於買方貸款核發時同時給付，但至遲應於104 年3 月25日支付尾款予原告，又特

約事項並約定買賣過戶及抵押設定不能連件辦理時，買方即應開立未付價款等額全額本票予賣方（於增值稅完稅時開立）等語。足認兩造於簽約時約定被告應先透過徵信、授信取得金融機構同意核貸之相關文件後，於辦理系爭土地之所有權移轉登記時併同辦理抵押權設定，待金融機構貸款核撥下來之後給付第二期款予原告，但之後被告始終無法取得金融機構徵信、授信之證明文件，因此兩造委任之代理人即代書黃惠蓮也從未以被告已取得申辦金融機構貸款獲准之事，通知原告配合辦理連件登記，甚至到106 年9 月25日都已將系爭土地移轉登記在被告名下，被告仍然未取得金融機構核貸，由此足見被告自始至終都沒有完成契約約定連件辦理應備齊之文件，因此被告違約在先，至為灼然。至於系爭高院判決認定原告應移轉系爭土地予被告乙節，顯然違反兩造系爭買賣契約約定，因為依約所有權移轉與抵押權設定必須同時送件，否則被告即應開立同額本票予原告，詎被告在沒有辦法取得金融機構核貸後連件辦理所有權移轉及抵押權設定，也沒有開立同額本票給原告之狀況下，另案卻逕自判決原告應將系爭土地移轉登記予被告，就此部分確有違誤。

2.不論履約過程何人違約在先，也不論系爭高院判決有無違誤，既然該案已判決原告應將系爭土地移轉登記予被告，則被告依法即應給付價金予原告，詎原告於106 年3 月31日發函催告被告應於前開判決確定後依約給付第二期款，嗣於106 年4 月11日再次發函催告被告給付款項，惟被告均置之不理，原告再於106 年5 月19日、106 年6 月15日、106 年6 月23日發函催告，詎被告均不予理會，原告遂於106 年9 月21日發函通知解除系爭買賣契約。再者，被告既然業已於106 年9 月25日將系爭土地移轉登記在自己名下，則已無任何理由再拒絕給付價金，而原告於106 年11月6 日起訴請求被告給付價金已屬再次催告，但被告仍置之不理，爰再以民事追加起訴狀為解除契約之意思表示送達。從而，系爭買賣契約既然業已解除，原告依系爭買賣契約第14條第1 項、民法第

259 條、第179 條規定，請求被告將系爭土地移轉登記予原告，即屬有據。

3.另原告於106 年10月19日已完成點交程序，但被告仍遲遲不履行付款之義務，故為了再次確認已完成點交之程序，原告於107 年1 月6 日函告被告拋棄占有系爭土地，並通知被告自行管領，並於107 年1 月15日再次催告被告給付第二期款，但被告仍拒絕給付，原告始於107 年1 月23日再次發函解除系爭買賣契約，被告不僅沒有將系爭土地返還移轉登記予原告，甚至在107 年3 月20日設定高額第二、三順位抵押權給當時被告法定代理人張平和及吉安鴻公司，近日甚至耳聞被告已委託仲介公司出售系爭土地，倘系爭土地遭出售，縱然原告獲得勝訴判決，只要被告名下沒有資產，原告根本求償無門，由此足見被告自始至終都是惡意要侵吞系爭土地，被告一方面設定高額抵押權，一方面又辯稱有積極向金融機構辦理抵押借款，只是因為有訴訟進行而無法核貸云云，完全係卸責之詞。

4.先位聲明：被告應將系爭662-70土地移轉登記予瑩達公司，並將土地交付瑩達公司。被告應將系爭662-71土地移轉登記予宇春公司，並將土地交付宇春公司。原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

㈢備位部分：

1.被告已於106 年9 月25日持系爭高院判決辦理所有權移轉登記完竣，而系爭土地本即為空地，原告並沒有作任何利用或排除被告占有之狀況，故原告業已完成出賣人之義務，買受人即被告即應負有給付價金之義務。又被告於106 年9 月25日辦理所有權移轉登記時並未連件辦理抵押權設定，而依約如未能連件辦理時，被告應開立同額本票予原告，惟被告並未履行上開契約義務，顯已違約，又依系爭買賣契約第二條約定，第二期款至遲應於104 年3 月25日給付，被告縱因系爭高院判決主張因原告沒有交付權狀導致無法辦理抵押貸款，來作為其遲延給付第二期款之理由乙節為有理由，然被告

已於106 年9 月25日取得系爭土地所有權，此遲延給付理由已不存在，依約自應即時交付第二期款，此部分核與系爭高院判決理由稱因未交出權狀而無法辦理貸款給付價款等語之意旨同趣，故原告請求被告給付第二期款，即屬有據。

2.備位聲明：被告應給付瑩達公司29,087,390元，即自106 年10月20日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息；被告應給付宇春公司27,903,020元，即自106 年10月20日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。原告願供擔保請准為假執行之宣告。

㈣對被告抗辯之陳述：

1.系爭買賣契約第6 條係約定，原告應以被告給付之第二期款負責清理塗銷，倘被告選擇暫時停止付款時，並應同時代原告清理塗銷他項權利，再由原告負擔全部費用及負損害賠償責任，而非即得拒絕給付第二期款，亦不得藉故拒絕點交或行使同時履行抗辯權，倘藉此拒絕即應構成債權人之受領遲延，原告即非不得依法預告拋棄占有以代交付。又系爭買賣契約第8 條僅約定應依原狀點交買方，並未約定點交時需辦理土地鑑界，且系爭土地為空地，原告並無堆置雜物，土地現況亦無遭人占用或界址不明等情形，則被告辯稱未清理雜草、界址不明等拒絕點交並拒絕提出對待給付，並非有據。實則，被告已獲銀行核貸，惟利率、成數未達預期而欲拖延給付第二期款，然依系爭買賣契約第2 條第4 款約定，買方至遲應於104 年3 月25日支付尾款予買方，且第7 條更約定於買方信用條件不合致貸款額度不足時，買方應以現金一次補足並繳清，足證兩造有約定付款期限，且約定貸款數額不足需以現金補足，實無被告所辯以「貸款核發」為付款停止條件之合意。

2.系爭高院判決確定後，被告已於106 年9 月25日持法院確定判決向地政事務所辦理系爭土地所有權移轉登記，故被告辯稱無法以貸款給付第二期款等情事，已不復存在。被告於106 年10月固有向陽信銀行申請貸款，然陽信銀行無法核貸原

因係因瑕疵展期之故，而瑕疵展期又係經被告同意，故被告抗辯其無法自陽信銀行申貸取得貸款以支付第二期款，係可歸責於原告之事由云云，顯非可採。另依系爭買賣契約第6條約定，若系爭土地有設定他項權利（如設定抵押權）之情形，原告應於支付第二期款負責清理塗銷，但本件被告自始至終根本未曾對原告表示過欲提出第二期款給付之意思，則原告當未發生負責清理塗銷以系爭土地設定最高限額抵押權予陽信銀行之義務。又關於系爭土地由原告向陽信銀行設定抵押之1,920萬元貸款，被告本得於其申請之貸款核撥時先代為清償，再從應支付予被告之買賣尾款中予以扣除，本件若許被告以此為由拒絕支付第二期款，顯非公平。

3.出賣之土地所有權上存有他人抵押權之情形並非屬民法第354條物之瑕疵擔保之範疇，故被告主張因原告將系爭土地設定抵押權予陽信銀行，其得依物之瑕疵擔保之規定，對原告主張減少價金等語，顯無理由。且前開抵押權性質為最高限額抵押權，其擔保之範圍為擔保原告對抵押權人現在及將來抵押權設定契約書約定最高限額內所負債務，包括借款、信用卡、票據、墊款、透支、保證等情，此有系爭土地之第一類謄本可按，又最高限額抵押權之債權金額尚未確定，被告此部分損害即未發生，損害金額亦未定，故被告主張就系爭土地受有各1,600萬元之損害，並以之與原告請求買賣價金予以抵銷，自屬無據。

二、被告則以：

㈠兩造前於103年12月25日簽訂系爭買賣契約，買賣標的即系爭土地均位於宜蘭縣利澤工業區，為工業用地，103年12月25日兩造簽約時系爭土地仍屬工業局管理之國有土地，由被告分別以價金44,418,800元、43,138,400元向瑩達公司、宇春公司購買系爭662-70、662-71土地，並約定於簽約日被告以匯款方式給付2,400萬元，餘款應由被告辦理貸款，並於被告貸款核發同時給付第二期款即尾款。另契約第2條特約事項固約明，本買賣過戶及抵押設定不能連件辦理時，買方

應開立未付價款等額金額本票給賣方作為擔保，故原告應先將系爭土地過戶給被告，被告才能連件辦理抵押設定，並於放款時以貸款支付第二期款，才有不能連件辦理時應開立本票擔保之約定，但本件土地過戶與抵押貸款並無不能連件辦理之情形。實則，本件係原告收受被告2,400 萬元訂金後，異想天開，企圖以阻止被告履行契約方式，以達到沒收2,400 萬元價金之目的，故拒不交付土地所有權權狀，致代書無法辦理過戶手續，同時連件辦理抵押貸款，即發函催告終止契約及沒收2,400 萬元價金，被告一方面向臺灣宜蘭地方檢察署提出詐欺告訴，另方面提起民事訴訟及假處分系爭土地，後獲得系爭高院判決。

㈡原告主張被告遲延給付第二期款，且已合法解除契約並請求回復原狀云云。然系爭買賣契約約定，第二期款於買方貸款核發時同時給付，即兩造係以「銀行貸款核發時」作為第二期款給付之條件（即清償期），而兩造於103 年12月25日簽署系爭買賣契約後，被告法定代理人張平和即於隔日持系爭買賣契約前往合作金庫北羅東分行洽詢貸款事宜，並以多年之債信，經該行經理林顯輝當場承諾可核貸買賣價金之八成，然原告簽署系爭買賣契約後態度丕變，不僅擅自持系爭土地向訴外人陽信銀行貸款，並各設定1,920 萬之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權，內容詳如附表一、二所示），更拒絕交付土地權狀予承辦代書，以此不正方式阻止被告辦理貸款。原告於系爭高院判決確定後，更一再以不正當方式阻礙被告以系爭土地辦理貸款，諸如要求地政機關不准過戶土地予被告，一再發函被告要求解除契約、在系爭土地上懸掛紅布條表明系爭土地有糾紛，造成銀行不願意核貸，凡此可證原告於前案判決後，仍一再以不當之方法阻礙被告貸款以給付第二期款。又原告於106 年11月6 日提起本件訴訟，主張解除契約並要求被告返還系爭土地之行為，尤為銀行不願核貸之主因，致銀行皆以「訴訟終結前，產權有疑義」而不願就系爭土地予以核貸，故被告應給付第二期款條件係因可歸

責於原告之事由，致未能成就，則被告即無遲延之可能。另依系爭買賣契約第6條約定「本約不動產賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或債務關係之糾葛，如有設定他項權利、限制登記等情事，賣方應於第二期款負責理清塗銷之，否則買方得停止付款。」原告於兩造簽署系爭買賣契約後，竟私自將系爭土地向陽信銀行抵押借貸，顯違反契約第6條約定，而被告於106年4月18日起即多次以存證信函催告原告塗銷系爭抵押權，並告知依約停止付款，惟原告均拒絕塗銷系爭抵押權，始終未依債之本旨給付被告「權利無瑕」之土地，被告於原告未依約塗銷系爭抵押權之前，自得主張停止付款。又被告既有合法理由停止給付第二期款，即無遲延給付之可能，則原告主張被告遲延給付第二期款並據以解除契約，自屬無據。

㈢系爭買賣契約第二期款給付條件尚未成就，且係可歸責於原告之事由致未能成就，另依系爭買賣契約第6條約定被告得停止給付第二期款，自不負給付義務。且系爭買賣契約第8條約定，交地現況應以簽約日為準，則原告依債之本旨，自應交付與簽約日土地現狀相符之系爭土地予被告，而系爭土地現況不但雜草叢生、雜物堆積、界址不明，被告簽約後私自設定系爭抵押權亦尚未塗銷，均與簽約日之土地現況不符，故被告行使同時履行抗辯權，於原告就系爭土地為鑑界並排除土地上之雜草、地上物及塗銷系爭抵押權，並交付予被告之前，被告得拒絕提出對待給付。再者，原告主張其已於106年10月19日點交系爭土地予被告，惟依證人林源順證述及原告另於107年1月6日函告被告已拋棄占有，可知當日並未完成點交程序，縱認已為點交，惟原告所提出之給付不符債之本旨，應不生提出之效力，自難認為已點交系爭土地予被告。若鈞院認被告有先為給付第二期款之義務，惟系爭土地為被告各設定一筆最高限額抵押權，迄今未塗銷，而原告除本案買賣價金外，並無其他資力，被告謹行使不安抗辯權，並主張原告應負物之瑕疵擔保責任，應以系爭土地實際

貸款金額各1,600萬元減少該部分之價金，另就訴訟費用、被告代繳地價稅，分別主張就瑩達公司抵銷546,554元、宇春公司547,437元價金等語。

㈣並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷㈡第32頁至第33頁）：

㈠原告就被告所提出之證據，形式上真正不爭執；被告除原證㈣外，其餘原告所提出之證據，形式上真正不爭執。

㈡被告於103年12月25日分別與瑩達公司、宇春公司簽訂不動產買賣契約書（即系爭買賣契約），約定由被告向瑩達公司購買系爭662-70地號土地、向宇春公司購買系爭662-71地號土地（簽約時前開土地均屬經濟部工業局管理之國有土地，由原告承租並辦理「租轉購」程序中），買賣總價款為4,441萬8,800元、4,313萬8,400元，惟實際買賣價金為4,108萬7,390元、3,990萬3,020元。又被告於簽約當日，即將系爭土地之第一期買賣價款（各1,200萬元，合計2,400萬元）匯款至經濟部工業局指定之「租轉購」帳戶內。

㈢兩造於系爭買賣契約簽訂時原合意由訴外人即代書黃惠蓮為共同代理人，負責代辦系爭土地所有權移轉及抵押權設定登記等手續。

㈣瑩達公司、宇春公司前向經濟部工業局提出「租轉購」之申請，經經濟部工業局核准後，分別於104年2月13日、1月19日登記為系爭土地之所有權人（原因發生日期104年1月30日、1月12日、登記原因買賣），並均於同日設定擔保債權總金額1,920萬元之第一順位最高限額抵押權予訴外人陽信商業銀行股份有限公司（即系爭抵押權）。嗣由被告於106年9月25日登記為系爭土地之所有權人（原因發生日期106年5月2日、登記原因判決移轉）。

㈤被告於104年3月20日發函請求原告履行系爭買賣契約，經瑩達公司、宇春公司分別收受；瑩達公司、宇春公司於104年3月27日委由律師發函，以被告違約為由表示終止系爭買

賣契約，並沒收被告所給付之第一期買賣價款共2,400萬元，經被告收受。

㈥被告前於104年4月17日起訴請求原告應移轉登記並交付系爭土地予被告，經本院於104年10月29日以104年度重訴字第29號判決原告應將系爭土地所有權移轉登記並交付予被告；嗣因原告不服提起上訴，經臺灣高等法院於106年3月8日以105年度重上字第130號判決維持原審有關「原告應將系爭土地所有權移轉登記予被告」部分，惟就關於命原告交付系爭土地部分，則廢棄改判「原告應於被告分別給付2,908萬7,390元、2,790萬3,020元之同時，交付系爭土地予被告」，上開判決並於106年5月2日確定在案。

㈦原告分別於106年3月31日、4月11日、5月19日、6月15日、6月23日、8月9日、107年1月15日以羅東郵局104號、113號、176號、216號、233號、板橋文化路郵局2177號、166號存證信函請求被告依上開確定判決主文所示給付第二期買賣價款2,908萬7,390元、2,790萬3,020元，經被告收受；被告分別於106年4月18日、5月3日、5月26日、8月15日以宜蘭渭水路郵局62號、67號、82號、200號存證信函回覆原告塗銷系爭抵押權之前，停止付款（第二期買賣價款），經原告收受。

㈧原告於106年9月28日委由律師以羅東郵局470號存證信函通知被告於函到後3日內辦理系爭土地之點交，並請求給付第二期買賣價款；被告於106年10月3日以宜蘭渭水路郵局244號存證信函回覆表示同意辦理系爭土地之點交，並請原告指定點交期日；原告再於106年10月6日委由律師以羅東郵局479號存證信函通知被告訂於106年10月19日至系爭土地現場辦理點交，嗣於106年10月19日原告有到系爭土地之現場。

㈨原告於107年1月6日以板橋文化路郵局92號存證信函通知被告於函到後5日拋棄系爭土地之占有。

㈩原告分別於106年9月21日以板橋文化路郵局2940號存證信

函通知被告解除系爭買賣契約，並沒收被告所給付之第一期買賣價款、於106 年12月5 日以民事追加起訴狀為解除系爭買賣契約之意思表示、於107 年1 月23日委由律師以臺北杭南郵局129 號存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示。

四、先位部分，原告主張被告違反系爭買賣契約應給付第二期款之約定而取得解除權，且經其解除契約，依系爭買賣契約第14條第1 項、民法第259 條、第179 條規定，被告應負回復原狀之義務，將系爭土地所有權移轉登記予原告，並將系爭土地返還予原告等情，為被告所否認，並以前開情詞置辯。是爭點為原告是否有權，以被告遲延給付第二期買賣價款為由解除系爭買賣契約？（見本院卷㈡第33頁背面）

㈠原告依系爭買賣契約約定，有交付系爭土地所有權狀等相關證件予雙方委任之代理人之先行義務，惟原告並未依約交付，屬先違約之一方，自不得對被告行使契約解除權：

1.原告主張兩造於簽約時約定被告應先透過徵信、授信取得金融機構同意核貸之相關文件後，於辦理系爭土地之所有權移轉登記時併同辦理抵押權設定，待金融機構貸款核撥下來之後給付第二期款予原告，但之後被告始終無法取得金融機構徵信、授信之證明文件，因此被告違約在先云云。惟依系爭買賣契約第2 條第1 款、第4 款約定：「買賣總價款…分為二期付款，其付款方式如左（買方應付左列款項予賣方）。㈠第一期款：新台幣壹仟貳佰萬元正（含定金），於簽訂本約同時給付。㈣第二期款：新台幣…，於買方貸款核發時，同時給付。買方至遲應於民國104 年3 月25日支付尾款予賣方。」；另第3 條約定：「買賣雙方議定於簽約日備齊產權移轉登記相關證明文件…」；第4 條約定：「雙方應將所有權移轉登記必要證件全部備齊，並於移轉登記文件內蓋章，交由雙方委請之代理人辦理。日後如需任何一方補辦、補換證件（包括蓋章）時，應隨時無條件配合辦理，不得藉詞推諉拖延或要求任何額外費用…」，是認兩造約定於簽約日被告應給付第一期款，原告則應備齊系爭土地所有權移轉登記

所需相關證明文件及必要證件，交由雙方委託之代理人即代書黃惠蓮。又被告於簽約當日，即將系爭土地之第一期買賣價款（各1,200萬元，合計2,400萬元）匯款至經濟部工業局指定之「租轉購」帳戶內，但原告始終未將系爭土地所有權狀、公司印章等辦理土地登記必備文件交予黃惠蓮等事實，為兩造於本案及前案均不爭執，堪認原告確實先違反系爭買賣契約約定，甚明。

2.原告雖辯稱依系爭買賣契約第2條特約事項，被告始終無法取得金融機構徵信、授信之證明文件，因此被告違約在先云云。惟按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來，即學說所謂「爭點效」（最高法院96年度台上字第307號判決意旨參照）。查系爭高院判決當事人為本案兩造，且該案審理時已將「原告有無交付相關文件，以供辦理所有權移轉及抵押權設定登記之協力義務？」列為爭點，並據兩造為充分之舉證及攻防，此經本院調取前開案件卷證核閱無誤，並有本院104年度重訴字第29號及系爭高院判決影本附卷可參（見本院卷㈠第12頁至第21頁）。依上說明，除有顯然違背法令或提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形外，該判決就此爭點理由之認定，具有爭點效之效力，兩造不得再為相反之主張，本院亦不得做相異之判斷。而依系爭高院判決理由㈡所載，可知關此爭點高院判決認為「上訴人（即本案原告）應於簽約時即應備齊系爭土地所有權移轉之相關證件…兩造約定第二期款係以貸款核發時給付，該貸款之核發前須先辦畢抵押權設定，自須提供系爭土地之所有權狀相關證件辦理，堪認兩造已約定，上訴人於簽約時有先給付系爭土地所有權狀予雙方代理人之先行義務。…上訴人分別取得系

爭土地所有權後，不但未於104年3月25日被上訴人給付第二期款前，且迄今仍未交付該等所有權狀予雙方代理人，自屬違約」等語（見本院卷㈠第18頁背面）。足見系爭高院判決亦認原告依約有交付系爭土地所有權狀等相關證件予雙方委任之代理人黃惠蓮之先行義務，惟原告並未交付，已先屬違約等事實。又原告於前案審理時，亦曾以系爭買賣契約特約事項約定為據，抗辯其並未違反系爭買賣契約云云；惟此部分經前案審究系爭買賣契約內容及相關證人證述後，認上揭特約事項係要求被告擔保，並不影響原告有應先給付土地權狀之先行義務（見系爭高院判決理由㈡3.4.所載，本院卷㈠第19頁至第20頁），又該判決此部分認定並無明顯違背法令之情形，原告於本案復未提出新訴訟資料足以推翻原判斷，是依前揭說明，關於「原告依系爭買賣契約，有交付系爭土地所有權狀相關證件予雙方委任之代理人之先行義務，惟原告迄未交付，屬先違約之一方」之理由認定，具有爭點效，則兩造及本院就此爭點均不得為相反之認定。從而，原告主張被告違約在先云云，洵不可採。

3.按解除權之行使屬於不違約一方，最高法院50年台上字第1883號判例、最高法院88年度台上字第1453號判決意旨可資參照。同前述，原告依系爭買賣契約約定，有交付系爭土地所有權狀相關證件予雙方委任之代理人之先行義務，惟原告迄未交付，屬先違約之一方，依前開判例意旨，原告違約在先，自不得再對被告主張行使契約解除權。

㈡退步言，縱原告非屬先違約之一方，但原告依約應移轉無設定系爭抵押權之系爭土地予被告，被告於原告補正前主張同時履行抗辯拒絕先行給付第二期款，於法有據，原告自不得以此為由主張取得解除權：

1.按因契約互負債務者，他方提出之對待給付若不完全，即非依債務本旨為之，除其情形拒絕自己之給付有違誠實及信用方法者外，在他方補正前，非不得行使同時履行抗辯權，拒絕自己之給付（最高法院92年度台上字第2035號裁判參照）

。又按債務人如已合法行使抗辯權拒絕給付，即免其遲延責任，則債權人以債務人遲延給付為由，逕為解除合約，應不生解除之效力（最高法院104 年度台上字第1151號判決意旨參照）。

2. 查系爭買賣契約第2 條第4 款固約定，第二期款即尾款應於被告向金融機構申貸後貸款核發同時給付予原告。惟同契約第6 條亦約明：「本約不動產賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或債務關係之糾葛，如有設定他項權利、限制登記等情事，賣方應於第二期款負責理清塗銷之。否則買方得停止付款，並代為處理，除其全部費用由賣方負擔外，如有損及買方權益部份，賣方應負其損害賠償責任，絕無異議。」（見本院卷㈠第8 頁背面）。足認兩造約定原告應保證系爭土地無債務關係之糾葛，如有設定他項權利，原告應於第二期款付款時負責理清塗銷，否則被告得停止付款並代為處理。又兩造均不爭執，瑩達公司、宇春公司前向經濟部工業局提出「租轉購」之申請，經經濟部工業局核准後，分別於104 年2 月13日、1 月19日登記為系爭土地之所有權人，卻於同日各設定擔保債權總金額1,920 萬元之第一順位最高限額抵押權予陽信銀行之事實，基此被告雖因系爭高院判決於106 年9 月25日登記為系爭土地之所有權人，即得以所有權人地位向金融機構申辦貸款，惟系爭土地既有系爭抵押權登記，則被告抗辯原告提出之對待給付並不完全，在原告將系爭抵押權塗銷前，得行使同時履行抗辯權，拒絕給付第二期款等節，合於依前開最高法院判決意旨及系爭買賣契約第6 條約定，自屬有據。

3. 又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，必須行使以後始可免責，此據最高法院著有50年台上字第1550號判例可參，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，然於合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除。查原告固多次以存證信函催告被告給付第二期款，然被告

並非置之不理，而係以存證信函回覆原告，於原告塗銷系爭抵押權之前，停止給付第二期買賣價款等節，有存證信函附卷可憑，堪認被告已合法提出同時履行之抗辯，其遲延責任即溯及免除，則原告以被告未依約給付第二期款為由，主張有權解除契約云云，難認可採。

4.原告另主張系爭買賣契約第6條內容，係約定被告於原告未塗銷系爭抵押權時，如不停止付款，由原告以第二期款負責清理塗銷，或停止付款並代原告塗銷系爭抵押權，而無拒絕為原告處理塗銷之選擇權，應屬同時履行抗辯權行使之特別約定云云。然細繹前開第6條文字內容係「賣方應『於』第二期款負責理消塗銷」，並非記載「賣方應『以』第二期款負責理清塗銷」，再衡酌其後段內容係「否則買方得停止『付款』…」，可推知第6條前段意旨應係約定「賣方應『於』第二期款『付款時』負責理清塗銷之」，否則買方得停止付款，並代為處理。此核與系爭買賣契約第8條內容亦係「本約不動產訂『於第二期款』交地」，並未明確記載係於第二期款「付款前」、「付款後」、「付款同時」交地，但兩造及系爭高院判決則均解釋為「訂於第二期款『付款時』交地」亦明。故原告主張被告先有給付第二期款之義務，原告才有塗銷系爭抵押權責任云云，顯不可採。

㈢綜上，原告為先違約之一方，且被告於原告塗銷系爭抵押權前，得行使同時履行抗辯拒絕給付第二期款，被告亦已於原告函催時合法提出同時履行抗辯，縱有遲延責任，亦應溯及免除，則原告先位主張被告違反系爭買賣契約應給付第二期款之約定而取得解除權，且經其解除契約，依系爭買賣契約第14條第1項、民法第259條、第179條規定，被告應負回復原狀之義務云云，為無理由，應予駁回。

五、備位部分，原告主張其已完成系爭買賣契約出賣人之義務，買受人即被告負有給付價金之義務，是依系爭買賣契約約定請求被告給付第二期款。茲查：

㈠依系爭買賣契約第2條第4款、第6條及第8條約定：「第

二期款…於買方貸款核發時，同時給付，買方至遲應於104年3月25日支付尾款予賣方」；「本約不動產賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或債務關係之糾葛，如有設定他項權利、限制登記等情事，賣方應於第二期款負責理清塗銷之，否則買方得停止付款，並代為處理…」、「本約不動產訂於第二期款交地。交地以簽約日之空地現況為準」（見本院卷㈠第5頁至第6頁）。可知兩造約定被告應於貸款核發時給付第二期款予原告，惟至遲應於104年3月25日交付，原告依約需於被告給付第二期款同時，履行交付系爭土地予被告及塗銷系爭抵押權等義務。是原告主張依買賣契約第2條第4款約定，被告應給付第二期款予原告等節，應為可採。

㈡被告辯稱兩造就第二期款約定有「被告貸款核發」之條件，而條件尚未成就，且係可歸責於原告之事由致未能成就，被告不負給付之義務云云。惟細繹系爭買賣契約第2條第4款內容，其前段固約定被告於貸款核發同時給付第二期款，惟後段復訂有至遲應於104年3月25日支付尾款予原告之期限。再參酌同契約第7條另約定：「買方應付之第二期價款，如以本約不動產向金融機關申辦貸款支付者，倘因所核貸金額少於預定貸款金額或金融政策改變或因買方信用條件不合，以致貸款額度不足時，買方應於付當期價款日同時，以現金一次向賣方補足並繳清。」（見本院卷㈠第6頁）。堪認兩造訂立系爭買賣契約時係合意「原則上應於貸款核發同時給付第二期款，若貸款未能於104年3月25日核發或因故貸款額度不足等情時，被告依約仍應將第二期款補足並繳清予原告」，是認被告抗辯系爭買賣契約第二期款兩造合意以「貸款核發」為給付條件乙節，並不可採。且被告既已於106年9月25日登記為系爭土地之所有權人，其自得以此身分向金融機構申辦貸款，又被告未能於104年3月25日前核貸固係因可歸責於原告拒不提供系爭土地移轉所有權相關文件所致，惟此障礙業於106年9月25日已排除，再參酌兩造於103年12月25日簽訂買賣契約，並約定至遲應於3個月後即10

4年3月25日給付第二期款，則自106年9月25日起算3月即106年12月25日，被告應不得再以「貸款尚未核發」為由拒絕付款。被告另辯以銀行未同意申貸原因係因原告以不正方法阻止云云，並援引證人林顯輝、龐志文及盧元駿等人證述為據，然前開證人固證稱如得知雙方發生履約問題且有訴訟糾紛，銀行即不會著手辦理貸款手續等語。惟被告係於106年9月25日取得系爭土地所有權，原告則自106年11月6日始向本院提起給付價金之訴訟，於106年12月5日才追加起訴請求被告返還系爭土地，此有原告起訴狀及追加起訴狀附卷可參，本件訴訟並未依民事訴訟法第254條第5項為訴訟繫屬之登記，除非兩造有特意對外聲稱此事，否則銀行等訴外人於第一時間不可能獲悉本件訴訟繫屬之事實。又證人即台灣中小企業銀行羅東分行襄理盧元駿到庭證稱：「（107年7月10日提出申請，總行何時回覆你決定撤件？）應該是差不多兩、三個禮拜左右的事情。」（見本院卷㈡第193頁），參酌系爭買賣契約兩造僅約定以3個月期間供原告申辦貸款及銀行核貸，應足推論被告於106年9月25日取得系爭土地所有權至原告提起本件訴訟止，應有充裕時間向銀行申辦貸款及核貸，但在此期間被告僅向陽信銀行羅東分行申請貸款，據證人龐志文於另案證稱：「土地登記謄本上抵押權設定人還是被告兩家公司（即本案原告），若是兩家公司不繳息，銀行就會以謄本上所載最新所有權人為新的借款人，承接原貸款，本件陽信銀行有詢問過被告兩家公司是否要繼續繳貸款利息，他說要，所以總行同意以瑕疵展期的方式繼續原貸款，本行也詢問原告公司（即本案被告）張平和，他也同意讓被告繼續瑕疵展期。（原告公司於貴行申辦貸款現在進度為何？）就是上開所述瑕疵展期。若被告公司繼續繳息，且信用沒有出現瑕疵，而原告也不願將尾款清償（後改稱兩造將買賣糾紛解決，就會轉貸給原告公司），就會維持現在狀況。」等語（見本院卷㈡第22頁背面至第23頁），惟被告除陽信銀行外亦可向其他金融機構洽詢申貸事宜，且

被告向陽信銀行申請核貸時，原告尚未提起本件訴訟，而係被告提起民事訴訟主張原告違約應給付違約金（即本院106年度重訴字第38號），則陽信銀行不同意核貸予被告，並非全然係因原告同意繼續繳息所致，故被告辯稱係因原告阻礙致貸款尚未核發，有權拒絕給付第二期款予原告云云，並不足採。

㈢原告固主張其已完成系爭買賣契約出賣人應負之義務云云；被告則辯以原告未按債之本旨交付系爭土地予被告，且尚未塗銷系爭抵押權等節置辯。然查：

1.關於交付系爭土地部分：

⑴查原告主張其已於106年10月6日以存證信函通知被告於106年10月19日辦理點交，並於當日點交完畢等節，為被告所否認，而就此原告乃提出錄音光碟為證。依卷附兩造均不爭執之光碟譯文所載，可知原告訴訟代理人陳敬穆律師及法定代理人李志洋於106年10月19日固主張將系爭土地辦理點交程序，然被告代理人即被告公司總經理張建富到場即表明，兩造已約定於106年10月24日協調，系爭土地點交事宜於協調時再談，且系爭土地尚未鑑界、亦未清理，被告向銀行申請貸款亦未核發，故無法協同辦理系爭土地之點交，待24日協調好了再看如何處理等語（見本院卷㈡第182頁背面）。可知被告於106年10月19日時係以系爭土地未鑑界且未清理、貸款亦未核發等為由，拒絕與原告辦理點交系爭土地之程序。至原告擷取錄音譯文中被告公司廠長林源順曾多次表示「同意」點交云云，主張已完成點交系爭土地，然而依錄音譯文前後文內容（見本院卷㈡第184頁背面），張建富及林源順係先向原告法定代理人表示，原告先將陽信銀行3,200萬元（即系爭抵押權）塗銷再來點交，其後復稱要點交我們同意，但要依契約約定於貸款下來再付第二期款，且需先代償陽信銀行貸款等語（見本院卷㈡第185頁）；甚而，錄音譯文最後，原告法定代理人稱；「前提是第二期款要給我們，才可以理清嘛（按指系爭抵押權），是不是，如果照條約是

這樣走嘛，是這樣子算的。」、張建富則回稱：「李董，我看，我們今天不要再堅持這了，然後我們雙方面回去都靜下心來。」、原告法定代理人則稱：「OK啦，好啦你要這樣，你給我一個時間啦，確定時間啦，好不好。」、「你總是要給我一個時間，你決定一下，自己想一下，決定一下，銀行問一下。」；張建富則回答：「你們也要決定好，我們也要…」等語（見本院卷㈡第187頁）。可知被告始終堅持於貸款核發同時給付第二期款，兩造再為點交系爭土地程序，故拒絕於106年10月19日點交，再由原告法定代理人最後亦表示「你總是要給我一個時間，你決定一下，自己想一下，決定一下，銀行問一下。」等語，可認原告亦同意當日不進行點交系爭土地程序，待被告回去詢問銀行何時貸款可以核撥下來，再給原告一個確定付款時間。是以，原告主張已於106年10月19日完成系爭土地點交程序云云，並不可採。

㈡原告另主張其已於107年1月6日以原證17之存證信函通知被告，原告擬於函到後5日拋棄系爭土地之占有，被告應自行占有管領系爭土地，且該存證信函於107年1月10日寄達被告等事實，有前開存證信函及網路郵局郵件查詢網頁影本可參（見本院卷㈠第248頁至第249頁），應可採信。被告雖辯以系爭土地尚未鑑界，且堆滿雜物、復未清理雜草，故原告並未依債之本旨交付系爭土地云云。惟系爭土地現況乃為空地、無任何地上物，此有現場照片（見本院卷㈠第234頁至第235頁）附卷可參，則原告以解除其占有，並以存證信函通知被告應自行占有管領系爭土地，使系爭土地使歸被告占有，堪認已完成交付土地之義務。又系爭買賣契約並未約定於交付土地前需進行鑑界及清理，且契約係約定以兩造簽約時現況交地，被告復未提出系爭土地簽約時現況之照片證明原告所交付之系爭土地有瑕疵，則被告抗辯原告未依債之本旨交付系爭土地云云，難認可採。

2.關於塗銷系爭抵押權部分：同前述，原告依系爭買賣契約第6條約定，於被告交付第二期款時有塗銷系爭抵押權之義務

，而系爭抵押權迄今尚未塗銷，此有系爭土地之第二類土地謄本附卷可參，故原告雖已完成交付系爭土地之義務，但未為塗銷系爭抵押權，被告就此部分為同時履行抗辯，自屬有據。

㈣再者，系爭高院判決主文係記載「原告應於被告給付第二期款同時，交付系爭土地予被告」，前者為同時履行判決之對待給付，固為被告請求原告交付系爭土地之條件，然前案訴訟標的並非係審究原告有無權利向被告請求給付第二期款，遑論審理原告請求第二期款之對待給付，原告不應將系爭高院判決結果與本案混為一談。至原告另以被告本得於其申請之貸款核撥時先代為清償系爭抵押權所擔保之債權，再從應支付予被告之買賣尾款中予以扣除，本件若許被告以此為由拒絕支付第二期款，顯非公平云云。然則，系爭土地於兩造簽署系爭買賣契約時並無設定系爭抵押權，而被告亦已依約給付第一期款各1,200 萬元予原告，契約第6 條亦明確記載原告需擔保系爭土地無他項權利設定，如有應於第二期款付款時塗銷，而原告明知上情，卻仍於系爭土地移轉登記至其名下同時，持之向陽信銀行申辦貸款，並設定系爭抵押權作為擔保，則被告於原告塗銷前拒絕給付第二期款，難認有違誠實及信用方法，原告主張被告拒絕給付顯非公平，要屬無據。

㈤綜上，原告主張被告依約有給付第二期款，即給付瑩達公司2,908萬7,390元，給付宇春公司2,790萬3,020元之義務，應屬可採，惟被告抗辯於付款同時原告應將系爭抵押權塗銷之同時履行抗辯，亦屬有據。爰諭知如主文第一、二項所示。另本院既認原告塗銷系爭抵押權與被告給付第二期款應同時履行，則被告辯以「若認被告有先為給付第二期款之義務，則被告另行使不安抗辯權，主張原告應負物之瑕疵擔保責任各減少1,600 萬元價金，並就另案訴訟費用、被告代繳地價稅，分別主張抵銷」等抗辯，即無庸再予審究，附此敘明。

六、綜上所述，原告先位主張其已依法解除系爭買賣契約，依契

約第14條第1項、民法第259條、第179條等規定請求被告將系爭土地移轉登記並交付予原告，為無理由，應予駁回；但備位請求被告依系爭買賣契約應給付瑩達公司、宇春公司各2,908萬7,390元、2,790萬3,020元，為有理由，應予准許，但被告就此部分提出同時履行抗辯，亦屬有據，爰判決如主文第一、二項所示。又原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請准、免為假執行之宣告，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額併准許之。至敗訴部分，原告假執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　14　　日

民事庭法　官　游欣怡

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　　108　　年　　2　　月　　14　　日

書記官　呂典樺

附表一：

土地坐落： 宜蘭縣○○鎮○○段○○○○○○○○號土地
抵押權設定內容： 登記次序：0000-000　　權利種類：最高限額抵押權 收件年期：民國 104 年　　字號：羅登字第 025400號 登記日期：民國104年02月13日　　登記原因：設定 權利人：陽信商業銀行股份有限公司 債權額比例：全部　　1分之1 擔保債權總金額：新台幣19,200,000元正

（續上頁）

擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債務，包括借款、信用卡、票據、墊款、透支、保證。
擔保債權確定期日：民國134年02月05日
清償日期：依照各個契約約定
利息（率）：依照各個契約約定
遲延利息（率）：依照各個契約約定
違約金：依照各個契約約定
其他擔保範圍約定：1.取得執行名義之費用。2.保全抵押物之費用。3.因債務不履行而發生之損害賠償。4.因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債務種類及範圍所衍生之手續費用。5.抵押權人墊付抵押物之保險費。
權利標的：所有權
設定權利範圍：全部　　1分之1
其他登記事項：空白

附表二：

土地坐落：
宜蘭縣○○鎮○○段○○○○○○○○號土地

抵押權設定內容：
登記次序：0000-000　　權利種類：最高限額抵押權
收件年期：民國 104 年　　字號：羅登字第 008230號
登記日期：民國104年01月19日　　登記原因：設定
權利人：陽信商業銀行股份有限公司
債權額比例：全部　　1分之1
擔保債權總金額：新台幣19,200,000元正
擔保債權種類及範圍：擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書約定最高限額內所負之債務，包括借款、信用卡、票據、墊款、透支、保證。
擔保債權確定期日：民國134年1月12日
清償日期：依照各個契約約定
利息（率）：依照各個契約約定

（續上頁）

遲延利息（率）：依照各個契約約定
違約金：依照各契約約定
其他擔保範圍約定：1.取得執行名義之費用。2.保全抵押物之費用。3.因債務不履行而發生之損害賠償。4.因辦理債務人與抵押權人約定之擔保債權種類及範圍所生之手續費用。5.抵押權人墊付抵押物之保險費。
權利標的：所有權
設定權利範圍：全部　　1分之1
其他登記事項：空白