

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第1343號

原告 王淑敏
鄭雅夫
鄭筌友

共同

訴訟代理人 許盟志律師

複代理人 許慧鈴律師

共同

訴訟代理人 韓忞璵律師

被告 魏龍豔

訴訟代理人 詹豐吉律師

參加人 家賀不動產經紀有限公司

兼法定

代理人 楊淑君

訴訟代理人 蘇仙宜律師

複代理人 羅婉秦律師

賴品蓉

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國107年12月21日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國104年8月8日就原告所有坐落於臺中市○區○○段8-18、8-19、8-172、8-6、8-173地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼臺中市○區○○路○○○○○○○○○○○○號房屋（下與系爭土地合稱系爭不動產）簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。然嗣後被告以原告未繳清系爭土地之回饋金致無從為商業區使用為由，拒絕給付第二期款價金新臺幣（下同）330萬元，並向本院提出返還價金及損害賠償訴訟，經臺灣高等法院臺中分院106年度重上

字第75號判決（下稱前案）認定回饋金應由被告及仲介負擔及系爭買賣契約仍屬有效存在。另前案就被告得主張同時履行抗辯之爭點判斷前後矛盾，應無爭點效理論之適用。嗣原告於106年12月4日以存證信函限被告於函到7日內給付第二期款，被告仍未依約履行。原告遂於同年月20日再以存證信函通知被告解除系爭買賣契約，並沒收被告已給付之價款共計660萬元作為違約賠償。爰依系爭買賣契約第11條第2項之約定提起本件訴訟，將被告所繳納660萬元價款中之330萬元作為賠償原告之違約金，並以上開通知解約之存證信函送達被告時即106年12月25日起算利息等語。並聲明：（一）被告應給付原告330萬元，及自106年12月25日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地並非系爭買賣契約所預定之「商一」用地，顯有瑕疵。原告未繳納回饋金使系爭土地得做為商業區使用而補正該瑕疵前，被告得就原告請求給付價金主張同時履行抗辯，並不構成給付遲延。此節業經前案確定判決認定在案，基於訴訟上誠信原則所建構之爭點效理論，前案判決之判決理由對於本案應具有拘束力，原告自不得在未補正前揭前案判決確定之瑕疵前，催告被告給付價金，或主張被告未給付價金構成給付遲延，甚或主張解約並請求違約賠償等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第122頁反面至第123頁）

（一）兩造於104年8月8日就系爭不動產簽立系爭買賣契約，約定買賣價金為3300萬元。

（二）被告分別於簽約日即104年8月8日給付第一期款495萬元，及於104年9月4日完成備印、用印手續時給付165萬元，並均存入中國信託商業銀行之履約保證帳戶，第二期款330萬元及第三期款即尾款2310萬元則迄今尚未給付。

（三）原告曾於被告提起之返還價金及損害賠償訴訟（本院104年度重訴字第585號）中提起反訴，主張被告未依系爭契

約給付買賣價金，原告因此解除系爭契約，並請求被告應將已給付之660萬元作為違約金。案經臺中高分院106年度重上字第75號以「王淑敏等3人係授權家賀公司以系爭土地為商一用地來銷售系爭不動產，且魏龍豔亦係因系爭土地為商一用地，始決定購買系爭不動產；惟系爭土地迄未依系爭回饋要點提出回饋，仍屬『住二』用地，而非屬『商一』用地；倘若系爭土地欲申請住宅區變更為商業區使用，則應繳納回饋金1,962,450元或捐獻比例之土地，始能使系爭土地之特別使用規定條件成就，而成為商一用地，均如前述。準此，魏龍豔與王淑敏等3人既係以系爭土地為商一用地而成立系爭買賣契約，然系爭土地迄未依系爭回饋要點提出回饋，仍屬『住二』用地，而非屬『商一』用地，自有此用途上之瑕疵存在。…本件系爭土地既有如上之瑕疵存在，則魏龍豔催告王淑敏等3人依限補正上開瑕疵，並就其給付系爭買賣價金之義務主張同時履行抗辯權，自屬有據。…魏龍豔既已合法行使同時履行抗辯權，自得免其遲延責任。」等語為理由而駁回原告之請求，並經最高法院106年度台上字第2791號民事裁定駁回原告之上訴而確定。

(四) 原告迄今尚未依臺中市都市計畫住宅區變更為商業區回饋要點（下稱系爭回饋要點）提出回饋，系爭土地仍屬「住二」用地，而非「商一」用地。

(五) 原告於106年12月4日以台中法院郵局3010號存證信函，限期被告於函到7日內給付第二期款330萬元，再於106年12月20日以台中法院郵局3162號存證信函通知被告解除系爭不動產買賣契約，並均經被告收受。

(六) 被告於106年12月27日以台中大全街存證信函1102號存證信函主張原告尚未補正系爭土地為「商一」用地之瑕疵，因此主張同時履行抗辯，並催告原告補正上開瑕疵，業經原告收受。

四、本件兩造爭執之點，應在於：(一)原告請求被告給付第二期款

330萬元，被告主張同時履行抗辯，是否有理由？(二)原告以被告未給付第二期款330萬元而解除系爭不動產買賣契約，是否有理由？(三)原告主張被告應給付違約金330萬元，是否有理由？茲分述如下：

(一)原告請求被告給付第二期款330萬元，被告主張同時履行抗辯，為有理由：

1. 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，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許（最高法院96年度台上字第2569號判決意旨參照）。次按物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負擔保責任之瑕疵，其瑕疵係於契約成立後始發生者，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人如請求補正瑕疵，在出賣人補正前，非不得行使同時履行抗辯權。苟出賣人應負擔保責任之瑕疵於契約成立後（交付前）始發生者，買受人如請求補正瑕疵，在出賣人補正前，買受人既非不得行使同時履行抗辯，則該瑕疵倘係於契約成立時，即已存在，尤無買受人不得行使同時履行抗辯權之理（最高法院98年度台上字第1691號判決意旨參照）。
2. 原告授權參加人以系爭土地為「商一」用地來銷售系爭不動產，且被告亦係因系爭土地為「商一」用地，始決定購買系爭不動產；倘若系爭土地欲申請住宅區變更為商業區使用，則應繳納回饋金1,962,450元或捐獻比例之土地，始能使系爭土地之特別使用規定條件成就，而成為「商一」用地。兩造既係以系爭土地為「商一」用地而成立系爭

買賣契約，然系爭土地迄未依系爭回饋要點提出回饋，仍屬「住二」用地，而非屬「商一」用地，自有此用途上之瑕疵存在等情，業據前案斟酌兩造辯論意旨後詳予論斷，有前案判決1份在卷可稽（見本院卷第11至21頁），並經本院調閱前案卷宗核閱無訛。故就系爭土地非屬「商一」用地而具有用途上之瑕疵此一重要爭點，業經兩造於前案詳為攻防，前案判決就該爭點本於兩造辯論意旨所為之判斷結果，核無顯然違背法令之情形，原告復未提出新訴訟資料足以推翻原判斷，揆諸前揭說明，自有爭點效之適用，兩造不得再為相反之主張，本院亦不得作相異之判斷。準此，原告迄今尚未依系爭回饋要點提出回饋，系爭土地仍屬「住二」用地，而非「商一」用地乙節，既為兩造所不爭執，則系爭土地即仍有用途上之瑕疵存在。

3. 原告於106年12月4日以台中法院郵局3010號存證信函，限期被告於函到7日內給付第二期款330萬元；被告於106年12月27日以台中大全街存證信函1102號存證信函主張原告尚未補正系爭土地非「商一」用地之瑕疵，因此主張同時履行抗辯，並催告原告補正上開瑕疵，上開存證信函各經對造收受等情，為兩造所不爭執。揆諸前揭說明，原告既尚未補正瑕疵，被告行使同時履行抗辯權，自屬有據。
4. 原告雖主張前案認定回饋金應由被告及仲介負擔；又其判決有前後矛盾情形，而無爭點效理論之適用等語。惟查，前案判決雖於理由中認定：「衡諸系爭土地尚未依系爭回饋要點提出回饋，仍屬『住二』用地，而非屬『商一』用地。倘若系爭土地欲申請住宅區變更為商業區使用，則應繳納回饋金1,962,450元或捐獻比例之土地，始能使系爭土地之特別使用規定條件成就，而成為商業區用地。而參加人既係以系爭土地為商一用地來銷售系爭不動產，則原告買受之系爭不動產，至少應受有相當於該筆回饋金1,962,450元差額之損害。是以，參加人法定代理人既為參加人之經紀營業員，且執行本件仲介業務有過失，並致被告

至少受有1,962,450元之損害，則依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，參加人自應與其法定代理人對被告所受損害負連帶賠償責任。」及「另被告雖已於系爭土地使用分區證明書下方簽名，竟復主張未查見其上特別使用規定欄之文字內容，亦未請參加人法定代理人或原告就該文字內容釋疑，顯然欠缺普通人之注意，難謂無過失等節，爰認被告與參加人及其法定代理人各應負三成、七成之過失責任為公允適當…準此，被告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求參加人及其法定代理人連帶賠償1,373,715元，自屬有據」等語，惟此乃係就參加人及其法定代理人因執行仲介業務過失致被告所受損害金額若干，及其等與被告應負之過失責任比例所為之判斷，並非將補正系爭土地瑕疵之義務轉嫁由參加人及被告負擔。原告主張前案判決認系爭土地之回饋金應由參加人及被告負擔，誠屬誤解。準此，前案判決基於前述系爭土地具有用途上瑕疵之判斷，認定該瑕疵應由契約相對人即原告補正，核無矛盾之處，原告主張本件無爭點效理論之適用，有違訴訟上誠信原則，要非可採。

(二) 按給付定有期限者，債權人於債務人於期限內不履行應負遲延責任時，始得解除契約。又若債務人享有同時履行抗辯權，並經行使此抗辯權，即可免除給付遲延責任，債權人亦不得予以解除契約。準此，原告固於106年12月4日催告被告依約支付價金，惟其等迄未補正上開瑕疵，則被告既已合法行使同時履行抗辯權，自得免其遲延責任。故原告主張被告未依約支付價金，應負遲延責任，乃依系爭買賣契約第11條第2項約定解除系爭買賣契約，難謂合法。

從而，原告主張被告應給付違約金330萬元，即無理由。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第11條第2項之約定請求被告給付330萬元及其法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其等假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
02 不生影響，爰不逐一論述。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 108 年 1 月 4 日

05 民事第三庭 審判長 法官 游文科

06 法官 吳昀儒

07 法官 劉煥忱

08 正本係照原本作成。

09 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（須
10 附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 108 年 1 月 4 日

12 書記官 王小芬