臺灣高等法院民事判決

106年度重上字第230號

上　訴　人　樺福建設開發股份有限公司
法定代理人　曾金池
訴訟代理人　杜孟真律師
　　劉煌基律師
複　代理人　王姿淨律師
上　訴　人　楊健一
　　謝嘉珊
　　郭美珠
　　楊立傑
共　　同
訴訟代理人　曾孝賢律師
複 代理 人　賴怡雯律師

上列當事人間請求移轉所有權登記事件，上訴人對於中華民國105年12月9日臺灣臺北地方法院105年度重訴字第498號第一審判決各自提起上訴，本院於108年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

樺福建設開發股份有限公司之上訴駁回。

原判決廢棄。

楊健一、謝嘉珊、郭美珠應於樺福建設開發股份有限公司給付新臺幣壹億壹仟參佰零玖萬伍仟貳佰參拾捌元之同時，各將如附表編號1所示土地應有部分移轉登記予樺福建設開發股份有限公司。

楊健一、謝嘉珊、郭美珠、楊立傑應於樺福建設開發股份有限公司給付新臺幣貳拾肆億參仟柒佰伍拾捌萬壹仟伍佰柒拾伍元之同時，各將如附表編號2至4所示土地應有部分移轉登記予樺福建設開發股份有限公司。

第一審關於命楊健一、謝嘉珊、郭美珠、楊立傑負擔訴訟費用部分，及第二審關於楊健一、謝嘉珊、郭美珠、楊立傑上訴部分，由楊健一、謝嘉珊、郭美珠各負擔萬分之一千二百六十八，楊立

傑負擔萬分之一千一百九十五，餘由樺福建設開發股份有限公司負擔。第二審訴訟費用關於樺福建設開發股份有限公司部分，由樺福建設開發股份有限公司負擔。

事實及理由

甲、程序方面

一、民事訴訟法第256條規定：「不變更訴訟標的，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」。上訴人樺福建設開發股份有限公司（下稱樺福公司）於原審先位求為命對造上訴人楊健一、謝嘉珊、郭美珠、楊立傑（下稱楊健一等4人）各應將如原審判決附表所示重測前新北市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地之應有部分移轉登記予樺公司，備位求為命於樺福公司給付新臺幣（下同）1億5,634萬元同時為移轉登記之判決。嗣因上開土地重測致地號變更，就土地部分已於本院將之更正為如附表所示(見本院卷二第140-141頁)，核屬更正事實上或法律上之陳述者，揆諸上開規定，非為訴之變更或追加。

二、「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：……三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者」，民事訴訟法第447條第1項但書第3款定有明文。上訴人於本院提出上證1-8（見本院卷一第90-111、238-241頁）、陳證1-2（見本院卷二第18-37頁），並聲請調取最高行政法院102年度裁字第1634號、臺灣臺北高等行政法院102年度訴字第525號案卷（見本院卷一第69頁背面），楊健一等4人於本院提出上證1-8（見本院卷一第14-15、144-149、165-216、222-227、246-248頁），均屬對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充，已據其等釋明在卷，均應准其等提出。

乙、得心證之理由

一、樺福公司起訴主張：

㈠伊前於民國96年3月9日與楊健一、謝嘉珊、郭美珠（下稱附表編號1所示出賣人）及訴外人盧立華簽訂土地買賣契約書，以每坪4.4萬元，總價2.5億元，購買其等所有如附表編號1所示

土地（下稱1號土地）。伊復於同日與楊健一等4人簽訂土地買賣契約書，以每坪11萬元，總價6,234萬元，購買楊健一等4人共有如附表編號2至4之土地（下稱3號等土地，與1號土地合稱系爭土地），其價金皆分三期支付（上開契約以下分別稱1號契約、3號等契約，合稱系爭契約）。於系爭契約簽訂時，系爭土地均以86年4月8日收文編號1493號建築執照申請案(下稱系爭建照申請案)申請核發建照中。伊已依1號契約給付第一、二期價款，附表編號1所示出賣人應依約於受款後，將所有1號土地應有部分移轉登記予伊。又伊依3號等契約，固應待系爭建照申請案通過後一個月內給付尾款3,134萬元，楊健一等4人始需依約移轉登記3號等土地應有部分，然系爭建照申請案因楊健一等4人之過失遭駁回申請確定，3號等土地已無尾款之價值，然3號等契約仍可履行而有實益，故伊無需給付上揭尾款，楊健一等4人則仍應將3號等土地應有部分移轉登記予伊。詎楊健一等4人迄未依約移轉登記系爭土地之應有部分，經伊履次催告無果。縱認伊仍應給付系爭契約所載尾款合計1億5,634萬元，楊健一等4人於收受尾款後仍有為上開移轉登記之義務。爰依民法第348條第1項及系爭契約之法律關係提起本件訴訟，先位求為命楊健一等4人各將如附表所示應有部分移轉登記予伊；備位求為命楊健一等4人於伊給付1億5,634萬元之同時，各將如附表所示應有部分移轉登記予伊之判決。

㈡並於本院補充：系爭契約所載總價係包含建造執照為代價，倘去除系爭建照申請案，系爭土地價額應為1.56億元，此業經伊如期給付，已達系爭契約之目的，楊健一等4人不得再為請求等語。

二、楊健一等4人則以：

㈠盧立華及楊健一於簽訂1號契約後之97、98年間，已依約各移轉1號土地應有部分100000分之18727、1000 分之285予樺福公司指定之張綱維。又附表編號1所示出賣人已就移轉1號土地一事申報核定土地增值稅，然因樺福公司欲一同向財政部國有財產署（下稱國產署）買受國有1號土地應有部分，遂要求伊等

撤回核定申報，伊等就此無遲延給付之情。而系爭建照申請案未獲核准係可歸責於樺福公司，系爭契約之目的因而不達，樺福公司自應解除契約，而非請求移轉系爭土地應有部分。又系爭建照申請案未獲准許，已確定無法取得建築執照，本件已存有系爭契約成立當時不可預料之情事變更，如因此使樺福公司無須給付尾款，復因本件欠缺樺福公司承購國有1號土地應有部分之單價，致無從依系爭契約約定調整買賣價金，系爭契約效果對伊等顯失公平。況系爭土地於96年間契約成立後價值上漲，伊等移轉應有部分所需負擔之土地增值稅亦增加，爰依民法第227條之2第1項之規定，聲請變更系爭契約原定效果為樺福公司應給付尾款後始得請求移轉系爭土地應有部分，且須比照土地公告現值之調幅，將1號契約之尾款提高為2.5億元等語，資為抗辯。

㈡並於本院補充：縱認伊等有先為移轉系爭土地應有部分之義務，然樺福公司指定登記土地之人張綱維，前就1號土地已移轉之應有部分設定抵押權，致伊等難以取回土地；且樺福公司遭其他債權人追償，有財產不足之情形；可徵樺福公司實有難以對伊等為對待給付之虞，伊等就此得主張不安抗辯權。另系爭土地自訂約時起增值，應依情事變更原則，樺福公司應給付之1號、3號等土地之尾款各應加計為2倍即2.5億元、6,268萬元。又倘以國有土地核定單價計算，仍應調整為以每坪48.81萬元之價格修正系爭土地總價，即1號、3號等土地分別為2,580,103,214元、256,382,424元，扣除樺福公司前已給付之1.25億元、3,100萬元，則樺福公司應再給付2,455,103,214元、225,382,424元同時，伊等始有移轉登記系爭土地應有部分之義務等語。

三、原審判決㈠附表編號1所示出賣人應各將如附表編號1所示土地應有部分移轉登記予樺福公司，㈡楊健一等4人於樺福公司給付3,134萬元之同時，各將如附表編號2、3、4所示土地應有部分移轉登記予樺福公司，駁回樺福公司其餘請求。兩造就其敗訴部分，各自聲明不服，全部提起上訴，樺福公司並更正聲明

為：

㈠原判決關於駁回樺福公司後開第二項之訴部分廢棄。

㈡楊健一等4人應各將附表編號2、3、4所示土地應有部分移轉登記予樺福公司。

原判決主文第一項聲明之如原審判決附表第一欄所示土地，更正為如本判決附表編號1所示土地。

楊健一等4人答辯聲明：上訴駁回。

並上訴聲明：

㈠原判決不利於楊健一等4人部分廢棄。

㈡上廢棄部分，樺福公司第一審之訴駁回。

樺福公司對楊健一等4人之上訴答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠樺福公司與附表編號1所示出賣人及盧立華於96年3月9日簽訂1號契約，約定樺福公司以每坪4.4萬元，總價2.5億元購買其等所有1號土地應有部分。兩造復於同日簽訂3號等契約，約定樺福公司以每坪11萬元，總價6,234萬元購買楊健一等4人所有3號等土地所有權全部。樺福公司已給付系爭契約之第一、二期款，尚餘1號土地之尾款1.25億元，及3號等土地之尾款3,134萬元未付。就系爭契約所約定之買賣標的物，除盧立華及楊健一前於97、98年間已依1號契約各移轉其所有1號土地應有部分100000分之18727、1000分之285與樺福公司指定之張綱維外，楊健一等4人尚未將所餘各如附表所示土地應有部分移轉登記與樺福公司，有土地登記謄本、系爭契約、土地增值稅免稅證明書、繳款書及重測後之土地登記謄本可參（見原審卷第12-16、27-36、112頁、本院卷二第18-26頁）。

㈡系爭建照申請案遭新北市政府工務局駁回申請，後續行政救濟復經臺北高等行政法院102年度訴字第525號判決敗訴、最高行政法院102年度裁字第1634號裁定駁回上訴而確定在案，系爭契約約定所指建照申請已確定無法獲准，有各該判決、裁定可參（見原審卷第37-39、122-126頁）。

㈢如附表所示土地所在之三空泉段不在都市計畫範圍內，使用分

區為山坡地保育區，使用地類別為丙種建築用地，又位處山坡地之丙種建築用地，依改制前臺北縣政府86年10月17日北府工都市第392200號函，容積率調降為100%，有新北市政府地政局線上查詢頁面及調降容積率說明可參（見原審卷第136-139、145頁）。

㈣張綱維於97年4月25日向國產署北區分署（下稱北區分署）申購國有1號土地之應有部分，經財政部100年9月7日台財產管字第1000027865號函同意辦理專案讓售，北區分署於103年1月16日核准讓售之面積為3,186.38平方公尺、價金合計為470,946,964元，惟因張綱維未在繳款期限內照價繳款承購，經北區分署以103年2月26日台財產北處字第10340002680號函註銷該申購案，有北區分署107年10月30日台財產北處字第10700290920號函暨檢附申購案相關資料可參（見本院卷二第41-114頁）。

五、樺福公司主張楊健一等4人應依系爭契約，將如附表所示土地應有部分移轉登記予伊，或於收受尾款同時辦理移轉登記等語，惟為楊健一等4人所否認，並以前揭情詞置辯，則本件爭點厥為：㈠系爭契約是否因系爭建照申請案未獲核准，致契約之目的不達？㈡系爭契約第3條第3項約定之清償期，是否業已屆至？㈢1號契約約定，以最後1號國有地承購單價為本買賣單價，則得否以前述北區分署核准讓售之單價調整1號土地之買賣價金？其價金為何？㈣系爭建照申請案未獲核准，買賣價金是否應依1號契約第9條、3號等契約第6條之約定，扣減價金？其扣減之數額為何？如以容積率100 %計算，其扣減之價金數額若干？㈤樺福公司請求楊健一等4人移轉如附表所示土地是否有理由？㈥楊健一等4人以尾款未付而為同時履行抗辯，是否有理由？楊健一等4人以情事變更為由抗辯樺福公司應給付1號土地尾款2.5億元、3號等土地尾款6,268萬元，而為同時履行之抗辯，是否有理由？茲分述如下：

㈠系爭契約不因系爭建照申請案未獲核准，而有契約之目的不達之情事，樺福公司仍有給付尾款之義務：

1.1號契約第5條第1項、第9條分別約定：本買賣標的目前申請在

案之建照（即系爭建照申請案），雙方同意依目前辦理中之建照內容為準並共同努力負責辦理該建照之審核（第5條第1項）。楊健一、謝嘉珊、郭美珠及盧立華等人承諾本買賣標的之可建容積率達105%（含），若第5條（契約誤載為第6條）第1項建造執照核准之可建容積率未達前述百分比時，雙方同意按未達之百分比例扣減本買賣標的及3號等土地之買賣價金，並於本契約支付尾款同時一次會算找補（第9條，見原審卷第28、29、30頁）。另3號等契約第7條第1項、第6條亦為與上述內容相同之約定（見原審卷第34頁）。準此，樺福公司簽訂系爭契約之目的係購地建築，且簽約時系爭建照申請案亦在申請中，雖嗣後系爭建照申請案確定無法獲准，然系爭土地所在之三空泉段不在都市計畫範圍內，使用分區為山坡地保育區，使用地類別為丙種建築用地，有新北市政府地政局線上查詢頁面在卷可憑（見本院卷一第136-139頁），因此，系爭土地既屬丙種建築用地，自可為建築使用，且樺福公司復未舉證證明系爭土地有何不能作為建築使用之情事，則樺福公司於取得系爭土地所有權後，仍可按當時之建築法規規定，申請建築執照而建築房屋，僅再行申請建照興建時之容積率，應受當時建管法令之限制，如其可建容積率未達約定之105%（含）時，樺福公司得按未達之百分比例扣減系爭契約之買賣價金。是以，樺福公司主張系爭契約之尾款繫於因系爭建照申請案獲准所取得之價值，因系爭土地確定無法取得建照，自無尾款之價值，其無須支付尾款云云，自不足採。

2.樺福公司簽訂系爭契約之目的係購地建築，系爭建照申請案固已確定無法獲准，但兩造均未舉證證明系爭土地嗣後有何不能作為建築使用之情事，則樺福公司於取得系爭土地所有權後，仍可按當時之建築法規規定，再行申請建築執照建築房屋，自無契約目的不達之情形，佐以系爭契約之買受人樺福公司亦請求楊健一等4人各移轉如附表所示之土地，益證系爭契約無目的不達之情形，是楊健一等4人辯稱系爭建照申請案確定無法實現，系爭契約目的不達，樺福公司應解除系爭契約請求回復

原狀，而非請求其等移轉如附表所示土地應有部分云云，即乏所據。

㈡系爭契約第3條第3項約定尾款債務之清償期，均已屆至：

1.按當事人就既已存在之債務，約定於預期之不確定事實發生時履行，而非將債務之發生或消滅繫於該不確定事實之發生，係對債務之清償約定不確定期限，而非附以條件（最高法院89年度台上字第2747號判決要旨參照）。查系爭契約就買賣價金係按一定時程分期給付，其中第3條第3項均約定尾款於系爭土地申請中之系爭建照申請案核准後一個月內由樺福公司支付（見原審卷第27、32-33頁），準此，樺福公司簽訂系爭契約，向楊健一等4人購買系爭土地，其價金債務已確定發生，兩造約定尾款於系爭建照申請案核准後一個月內支付尾款，其真意既非如系爭建照申請案無法核准時，樺福公司即無須給付尾款，則上開約定應認係以系爭建照申請案核准之事實之發生為既已存在之系爭尾款債務之清償期，而非以之為給付系爭尾款之條件。

2.次按當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，應認該事實發生時或其發生已不能時，為清償期屆至之時（最高法院28年渝上字第1740號判例要旨參照）。查系爭建照申請案遭新北市政府工務局駁回申請，後續行政救濟經臺北高等行政法院102年度訴字第525號判決敗訴、最高行政法院102年度裁字第1634號裁定駁回上訴而確定在案，系爭契約約定之系爭建照申請案已確定無法獲准等情，業如前述；又依前述1號契約第5條第1項、3號等契約第7條第1項之約定，兩造同意依目前辦理中之建照內容為準並共同努力負責辦理該建照之審核等情，足認兩造有共同協力辦理系爭建照申請案之義務。參以系爭契約簽訂後，盧立華及楊健一已依1號契約各移轉其所有1號土地應有部分100000分之18727、1000分之285與樺福公司指定之張綱維，並由張綱維向北區分署申購國有1號土地之應有部分，以期能完備系爭建照申請案所應提出之1號土地共有人出具土地使用同意書之權利證明文件，益證樺福公司

就系爭建照申請案有協力之義務甚明。嗣系爭建照申請案因未能提出經國產署蓋章同意於系爭土地建築使用，或已踐行土地法第34條之1第2項及行為時土地法第34條之1執行要點第8點第2款規定之事先以書面通知少數共有人（國產署）程序之證明文件，張綱維亦未能向國產署申購取得國有1號土地應有部分，而出具土地使用權同意書供建築使用等為由，駁回該申請案（見原審卷第124-125、37-38頁）。則系爭建照申請案遭駁回之事由，尚非楊健一等4人之不正當行為所致，應堪認定。從而，系爭契約所定尾款之清償期，係以系爭建照申請案核准後一個月之不確定事實之發生時，為尾款債務之清償期，現系爭建照申請案核准之事實已確定不能，且該事實非因楊健一等4人以不正當行為致，則系爭尾款之清償期，應認於系爭建照申請案核准之發生已確定不能時，為清償期屆至之時。堪認系爭契約第3條第3項約定尾款債務之清償期，均已屆至。

㈢1號土地之買賣價金依1號契約第5條第7項、3號等契約第7條第8項約定，以國有1號土地承購單價，作為調整之條件，因樺福公司以不正當行為阻其成就，應以北區分署核准讓售之每平方公尺147,800元調整1號土地之價金，經調整後1號契約之總價為2.5億元，3號等契約之總價為2,592,010,654元：

1.按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明文。此固為維護誠實信用原則，貫徹附條件法律行為之效力，於因條件成就而受不利益當事人以不正當行為阻止條件成就時，特設該條件視為已成就之規定。惟對於條件成就施以影響之行為，究應如何定性其為不正當行為？舉凡故意妨害、違反法令或違背正義之行為均屬之外，當視法律行為時當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以決定該當事人所為是否可被允許？其評價之作成，並應考慮該當事人對系爭條件之成就施以影響之動機、目的，再參酌具體個案情況予以認定之(最高法院103年度台上字第2068號裁判要旨參照)。

2.經查：

⑴1號契約第5條第7項約定：為符合依土地法第34條之1辦理國有地承購因素，雙方同意以最後國有地承購單價為1號契約單價，其買賣總價差額，雙方同意轉為3號等契約之價金，並同意另行修正3號等契約（見原審卷第28頁）。另3號等契約第7條第8項約定：楊健一等4人為配合依土地法第34條之1就1號契約與國有地承購價金單價不同，其買賣總價差額，雙方同意轉為本契約之買賣價金，並同意另行修正本契約（見原審卷第34、35頁）。是以，兩造顯已合意以樺福公司或其指定人於受讓移轉1號土地應有部分後，向國產署申購國有1號土地之應有部分之承購單價，作為決定1號土地最後單價之條件，而調整系爭契約之買賣總價，並將1號契約買賣總價差額，轉為3號等契約之買賣價金一節，堪可認定。

⑵張綱維於97年4月25日向北區分署申購國有1號土地應有部分，經財政部100年9月7日台財產管字第1000027865號函同意辦理專案讓售，北區分署於103年1月16日核准讓售之面積為3,186.38平方公尺、價金合計為470,946,964元，已如前述，是依此計算，國有1號土地之申購價為每平方公尺147,800元（計算式：470,946,964÷ 3,186.38＝147,800），每坪488,595元　計算式：147,800÷ 0.3025＝488,595，（元以下四捨五入，下同）Ⅴ。而依前述，1號契約約定之1號土地每坪4.4萬元，遠低於前述國有1號土地之每坪488,595元，如張綱維依其向北區分署之申請繳納申購價金後，兩造即應按此申購單價調整系爭契約之買賣總價甚明。惟因張綱維未在繳款期限內照價繳款承購，經北區分署註銷該申購案，業如前述，而樺福公司既未舉證證明該公司或張綱維有何不能依限繳納承購款之正當理由，且張綱維確有申購國有1號土地應有部分之必要，而於104年1月14日依國有財產法相關規定再次送件申購國私共有土地之國有持分，現由北區分署辦理審查中，有該署108年1月9日台財產北處字第10700366870號函可參（見本院卷二第135頁）。本院審酌系爭契約約定以樺福公司或其指定人於受讓移轉1號土地應有部分後，向國產署申購國有1號土地應有部分之承購單價

，作為決定1號土地最後單價之條件，而張綱維向北區分署申購國有1號土地應有部分，已經核准讓售，惟其無正當理由，未依限繳納承購款，致遭北區分署註銷該申購案，且其確有申購國有1號土地應有部分之必要，而再次送件申購國有1號土地應有部分等各情，暨系爭條件必須張綱維向國產署為申購行為始能成就、其未依限繳款承購款之動機、目的，及其嗣後再次申購，認張綱維第一次申購時，其未依限繳納申購款之行為，不論係出於張綱維或樺福公司之意思，依誠實信用之原則客觀地評價，其等決定不予繳款承購款之行為，而促使前述條件不成就，應非可被允許。從而，樺福公司因系爭條件成就而受不利益，其以前述不正當行為阻系爭條件之成就，應視為系爭條件業已成就，即應以前述國有1號土地之申購價每平方公尺147,800元，作為決定1號土地最後單價之條件。

㈢綜上，1號契約約定以前述國有1號土地之申購價，作為決定1號土地最後單價之條件，且北區分署已核准按每平方公尺147,800元讓售，惟因樺福公司以不正當行為阻系爭條件之成就，而視為系爭條件業已成就，應以前述申購價作為決定1號土地最後單價之條件，依此計算，1號土地之總價為2,779,670,654元（計算式：21,996.46× 855/1,000× 147,800＝2,779,670,654）。又兩造約定調整1號土地之買賣總價後，將1號契約買賣總價差額，轉為3號等契約之買賣價金，亦如前述，則1號契約之總價仍為2.5億元，其總價差額2,529,670,654元（計算式：2,779,670,654－250,000,000＝2,529,670,654），轉為3號等契約之總價，則3號等契約之總價應為2,592,010,654元（計算式：2,529,670,654＋62,340,000＝2,592,010,654）。

㈣系爭建照申請案未獲核准，買賣價金依1號契約第9條、3號等契約第6條之約定比例扣減後，1號契約、3號等契約之總價各為238,095,238元、2,468,581,575元：

1.1號契約第9條及3號等契約第6條均約定：本買賣標的之可建容積率達105％（含），若系爭建照申請案核准之可建容積率未達前述百分比時，雙方同意按未達之百分比例扣減系爭土地之

買賣價金，並於支付尾款同時一次會算找補（見原審卷第29、30、34頁）。又系爭建照申請案已確定無法獲准，並系爭土地之容積率業已調降為100%，均如前述，足認系爭土地之可建容積率已確定不達105 %（含）。因此，系爭契約之買賣價金即應依前揭約定扣減。再者，系爭土地之容積率調降為100%，而樺福公司未能舉證證明系爭土地之可建容積率有低於100%之情事，則系爭契約之價金自應按100%與105%之百分比例扣減之。

2.承前所述，1號、3號等契約總價各為2.5億元、2,592,010,654元，按100%與105%之百分比例扣減之結果，1號、3號等契約之總價應各為238,095,238元、2,468,581,575元（計算式：250,000,000× 100/105＝238,095,238；2,592,010,654× 100/105＝2,468,581,575）。

㈤樺福公司請求楊健一等4人各移轉如附表所示土地之應有部分，為有理由：

按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。查兩造簽訂系爭契約，楊健一等4人依系爭契約之約定，各負有將如附表所示土地應有部分移轉登記予樺福公司之義務，已如前述，則樺福公司依民法第348條第1項及系爭契約之約定，請求楊健一等4人各將如附表所示土地之應有部分移轉予樺福公司，洵屬有據，應予准許。

㈥附表編號1所示出賣人、楊健一等4人就樺福公司依1號契約、3號等契約各應給付之尾款113,095,238元、2,437,581,575元未付而為同時履行抗辯，為有理由：

1.按買賣為雙務契約，買受人對於出賣人有交付約定價金之義務，出賣人對買受人則負交付標的物及使其取得所有權之義務，此項互負之義務有對價關係。當事人之任何一方，如無先為給付之義務，於他方未為對待給付前，均得拒絕自己之給付，此觀民法第348條第1項、第367條及第264條第1項之規定自明。準此說明，出賣人對於買受人之對待給付有二：其一為交付標的物，其二為使買受人取得標的物之所有權。設買受人對於出

賣人未付價金，出賣人復無先為給付之義務，祇須買受人未付約定之價金，出賣人即得拒絕履行交付標的物及使買受人取得標的物所有權之義務。又出賣人於裁判上援用此項抗辯時，買受人如不能證明自己已為對待給付或已提出對待給付，法院即應為買受人提出對待給付時，出賣人應向買受人為給付之判決，不得僅命出賣人為給付，而置買受人之對待給付於不顧（最高法院80年度台上字第588號、87年度台上字第19號等裁判要旨參照）。

2.經查：

⑴本件兩造訂立之系爭契約為買賣契約，為有償雙務契約，則楊健一等4人應移轉如附表所示土地應有部分予樺福公司之義務，與樺福公司給付價金之義務，兩者係立於對待給付之關係，應可認定。又系爭契約所定尾款之清償期，於系爭建照申請案核准之發生已確定不能時，為清償期屆至之時，系爭契約第3條第3項約定尾款債務之清償期，均已屆至，亦如前述，且1號契約第3條第2項有關簽約後七十日內，樺福公司支付第二期款，附表編號1所示出賣人需備齊1號土地所有過戶證件給樺福公司辦理土地增值稅申報及過戶之約定（見原審卷第27頁），係附表編號1所示出賣人履行是項義務之期限，非其等有先應為給付之義務，縱附表編號1所示出賣人因逾期未履行而應負給付遲延之責任，但此無礙其等為同時履行抗辯之行使。

⑵基前所述，1號契約、3號等契約之總價各為238,095,238元、2,468,581,575元，依序扣除樺福公司已付之價款1.25億元、3,100萬元後，樺福公司各應給付尾款113,095,238元、2,437,581,575元（計算式238,095,238－125,000,000＝113,095,238；2,468,581,575－31,000,000＝2,437,581,575）。從而，楊健一等4人各得請求樺福公司給付前述剩餘價金，而其等既行使同時履行抗辯權，依前揭說明，自應為命樺福公司為對待給付之判決。

⑶至楊健一等4人以情事變更為由抗辯樺福公司應給付1號土地尾款2.5億元、3號等土地尾款6,268萬元一節，因系爭土地之買

賣價金依1號契約第5條第7項、3號等契約第7條第8項約定，以國有1號土地承購單價，作為調整之條件，因樺福公司以不正當行為阻其成就，應以北區分署核准讓售之每平方公尺147,800元調整系爭土地之價金，經調整後1號契約之總價為2.5億元，3號等契約之總價為2,592,010,654元，業如前述，自無從再依民法第227條之2規定調整系爭土地尾款之餘地，併予敘明。

六、綜上所述，樺福公司分別依民法第348條第1項規定及1號契約之約定，請求附表編號1所示出賣人應各將如附表編號1所示土地應有部分移轉登記予樺福公司，及依民法第348條第1項規定及3號等契約之約定，請求楊健一等4人應各將如附表編號2、3、4所示土地應有部分移轉登記予樺福公司，均有理由，應予准許。另附表編號1所示出賣人及楊健一等4人抗辯樺福公司各應給付尾款113,095,238元、2,437,581,575元並為同時履行之抗辯，亦屬正當，應予准許。原審判命楊健一等4人於樺福公司給付3,134萬元之同時，各將如附表編號2、3、4所示土地應有部分移轉登記予樺福公司部分，其對待給付之金額固有不當，惟命樺福公司同時履行之判決，則無不合，樺福公司上訴意旨指摘原判決駁回其就如附表編號2、3、4所示土地之先位請求部分為不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。又按當事人之一方如果在裁判上援用同時履行抗辯權，則法院應為他方提出對待給付時應對之為給付之判決。此種命被告為本案給付及命原告同時履行，兩者之間在性質上有不可分割之關係，不得單獨確定，無論係對本案給付部分或對同時履行之對待給付部分，其中之一上訴有理由時即應將全部判決廢棄(最高法院97年度台上字第2478號判決意旨參照)。從而原判決所命㈠附表編號1所示出賣人應各將如附表編號1所示土地應有部分移轉登記予樺福公司，㈡楊健一等4人於樺福公司給付3,134萬元之同時，各將如附表編號2、3、4所示土地應有部分移轉登記予樺福公司，因㈠部分未為同時履行之判決，及㈡部分命同時履行之條件不當，均有未洽，楊健一等4人上訴意旨指摘原判決不

當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第三、四項所示。末查，原判決附表所示土地，於原審判決後已因土地重測致地號變更，樺福公司並更正請求之土地如附表所示，為使主文應明確、適法，且適於執行，爰將原判決之附表欄位1、2、3、4所示土地，各更正為本判決之附表編號1、2、3、4所示土地。

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，本件楊健一等4人之上訴為有理由，樺福公司之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　26　　日

民事第十八庭

審判長法　官　湯美玉

法　官　趙雪瑛

法　官　謝永昌

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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　3　　月　　26　　日

書記官　王增華

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表：

編號	坐落新北市淡水區之地號	面積（平方公尺）	買賣範圍	出賣人應移轉土地之權利範圍			
				郭美珠	謝嘉珊	楊健一	楊立傑
1	樹興段1181地號（重測前三空泉段1地號）	21,996.46	應有部分1,000分之855	1,000分之75	1,000分之145	100,000分之16,273	-
2	樹興段1185地號（重測前三空泉段3地號）	494.26	全部	1,000分之305	1,000分之145	1,000分之550	-
3	樹興段1180地號（重測前三空泉段251-2地號）	1371.09	全部	1,000分之305	1,000分之145	1,000分之260	1,000分之290
4	樹興段1176地號（重測前三空泉段251-16地號）	14.66	全部	1,000分之305	1,000分之145	1,000分之550	-
備註	盧立華、楊健一各已將編號1所示土地應有部分100,000分之18727、1,000分之285移轉予樺福公司指定之張綱維。						