臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1464號

上　訴　人　陳伶華
訴訟代理人　黃泓勝律師
被 上訴 人　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
被 上訴 人　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　楊劍合

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，上訴人對於中華民國107年10月5日臺灣桃園地方法院107年度訴字第184號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於108 年5 月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之反訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳拾伍萬零參佰肆拾捌元，及如附表乙編號3 至5 、14「抵銷後金額」欄所示之金額，自「利息起算日」欄所示之日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔百分之七，餘由上訴人負擔。

原判決主文第一項更正為：「被告應將附表甲編號1 、2 所示之不動產依序移轉登記予原告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲」。

原判決所命上訴人移轉如附表甲所示不動產部分，應於被上訴人給付上訴人如附表乙編號3 至5 「抵銷後金額」欄所示之金額，及自「利息起算日」欄所示之日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息之同時為之。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張

或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人於原審反訴請求被上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）、楊碧玲（下稱楊碧玲，與總瑩公司合稱被上訴人）給付新臺幣（下同）87萬7407元，及自民國102年12月16日起，至清償日止，按年息5%計算之利息（見原審卷二第9、15頁。原判決誤載為88萬5407元，見原判決第7、13頁）。嗣於二審擴張反訴聲明，請求被上訴人給付90萬7080元，及其中88萬5407元自102年12月16日起，其餘2萬1673元自108年5月14日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，核與首揭規定相符，程序上應予准許。

二、被上訴人於原審提起本訴，請求上訴人將附表甲所示之不動產，於105年8月2日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並分別回復登記為總瑩公司、楊碧玲所有。嗣未變更訴訟標的，在二審更正聲明為請求上訴人將附表甲所示之不動產移轉登記為伊等所有（見本院卷第254頁），係屬法律上陳述之更正，而非訴之變更，併予敘明。

貳、實體部分：

一、被上訴人於原審提起本訴主張：上訴人於99年7月16日向伊等購買坐落桃園市中壢區「湯城世紀」建案甲區編號B9棟3樓房屋及其基地（建號及地號均如附表甲所示，下稱系爭房地），約定總價金新臺幣（下同）180萬元（含土地價款108萬元及房屋價款72萬元），上訴人與總瑩公司簽定大樓房屋預定買賣合約（下稱系爭房屋買賣合約）、與楊碧玲簽訂大樓土地預定買賣合約（下稱系爭土地買賣合約）。上訴人已給付價金36萬元，餘款144萬元（房地各72萬元）依系爭房屋買賣合約第21條與系爭土地買賣合約第4條約定，上訴人應辦理銀行貸款支付，如不辦理貸款，應於系爭房屋取得使用執照時，以現金或即期支票一次付清72萬元，其餘72萬元則應於契稅單核發7日內，以現金或即期支票一次付清。伊等已於104年8月10日取得系爭房屋使用執照，並於105年8

月2 日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，然上訴人仍未依約給付剩餘價金。伊等於106年7 月5日，以臺中淡溝郵局第672號存證信函，函請上訴人於7 日內給付144萬元，未獲置理，乃於107年9月18日原審言詞辯論期日為解除契約之意思表示，則系爭房屋與土地買賣合約業經伊等合法解除，爰依民法第259條第1款規定，求為判命上訴人將系爭房地移轉登記返還伊等所有。對於上訴人於原審提起及在本院擴張之反訴則辯以：上訴人雖已給付系爭房屋價款36萬元，惟違約不給付系爭房屋餘款，伊等依系爭房屋買賣合約第26條及系爭土地買賣合約第8條約定，得沒收總價款180萬元之15% 即27萬元作為違約金，上訴人僅得請求退還9 萬元。另上訴人雖於105年4月28日給付伊等暫繳款10萬元，但僅水管電路外線費用1萬5000元、火險與地震險6000元、管理基金1萬元，合計3萬1000元可請求退還，其餘契稅4萬1000元、代書規費2萬8000 元，不可請求退還，則伊等應退還予上訴人之金額僅為12萬1000元等語。

二、上訴人則辯以：依系爭房屋買賣合約第15條第1 項約定，系爭房屋應於102 年12月15日完工，並取得使用執照，惟被上訴人遲至104 年8 月10日始取得使用執照，超過約定完工期限6 個月仍未完工。又兩造除簽訂系爭房屋與土地買賣合約外，另於100 年3 月31日約定追加水電工程，價款為5 萬4500元，伊已於同日給付1 萬6500元，餘款約定於系爭房屋貸款時支付，惟被上訴人並未依約完成前揭追加水電工程，例如：冷熱水管無出水口、未依伊要求加給水泥、洞孔沒有孔蓋等，且工人亦謂系爭房屋之公共設施及地下室沒蓋好，故驗屋不過。基於上開事由，伊於107 年6 月29日依系爭房屋買賣合約第15條第2 項、第26條第1 項約定，以三峽郵局第440 號存證信函解除契約。系爭房屋與土地買賣合約既經伊解除，被上訴人即應依系爭房屋買賣合約第15條第2 項、第26條第1 項約定給付伊遲延利息，並依第26條第2 項約定賠償伊按總價15 %計算之違約金（細目見附表乙編號1 、2 ）

。又伊已給付被上訴人如附表乙編號3至5所示之價金、追加水電工程款、暫估款，並另支出如附表乙編號6至14所示之費用，亦得依民法第259條規定請求返還及依系爭土地買賣合約第11條約定請求被上訴人負擔費用。被上訴人並應於伊移轉系爭房地之同時，給付伊如附表乙編號1至14之金額共計90萬7080元（計算式見附表乙）等語。爰於原審及本院（擴張）提起反訴，求為命被上訴人給付伊90萬7080元及法定遲延利息之判決（見原審卷一第246頁，卷二第9、15頁）。

三、原審為被上訴人本訴勝訴之判決，並駁回上訴人之反訴。上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決關於①命上訴人給付及②駁回上訴人後開第三項之訴部分廢棄。㈡上開①廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。㈢被上訴人應給付上訴人88萬5407元，及自102年12月16日起，至清償日止，按年息5%計算之利息。並擴張反訴聲明：被上訴人應另給付上訴人2萬1673元，及自108年5月14日起，至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：㈠上訴及擴張之訴均駁回。㈡更正本訴聲明：上訴人應將如原判決附表編號1、2所示不動產移轉登記予被上訴人。

四、兩造不爭執之事項：

㈠上訴人於99年7月16日向被上訴人購買系爭房地，約定總價金180萬元，有系爭房屋與土地買賣合約足憑（見原審卷一第9至82頁）。

㈡系爭房屋於104年8月10日取得使用執照，並於105年8月2日移轉登記為上訴人所有，有土地及建物所有權狀與登記謄本足憑（見原審卷一第90至91頁、第96至99頁）。

㈢上訴人給付被上訴人系爭房地買賣價金36萬元，餘款144萬元（房地各72萬元）尚未給付（不含追加水電工程款）。兩造另於100年3月31日約定追加水電工程，價款為5萬4500元，上訴人已於同日給付1萬6500元，其餘款項約定於貸款時支付（見原審卷一第137、141頁）。

㈣上訴人於105年4月28日給付被上訴人暫付款10萬元，有暫繳款收據足憑（見原審卷一第136頁、本院卷第220頁）。

㈤被上訴人於106年7月5日以臺中淡溝郵局第672號存證信函，催告上訴人於7日內給付系爭房地價款144萬元，上訴人於翌日收受，迄今仍未給付。被上訴人於107年9月18日原審言詞辯論期日，向上訴人為解除系爭買賣契約之意思表示（見原審卷二第17頁）。

㈥上訴人於107年6月29日以系爭房屋驗屋不過，及被上訴人遲交房屋為由，寄發三峽郵局第440號存證信函，向被上訴人為解除系爭房地買賣契約之意思表示（見原審卷一第260至261頁）。

五、被上訴人提起本訴請求上訴人移轉系爭房地所有權部分：

被上訴人主張兩造於99年7月16日就系爭房地簽訂系爭房屋與土地買賣合約，系爭房屋已於104年8月10日取得使用執照，連同系爭土地於105年8月2日登記為上訴人所有，上訴人給付價款之期限已屆至，惟僅給付36萬元，餘款144萬元迄今未付，經催告未果，伊等乃於107年9月18日向上訴人為解除之意思表示，系爭房屋與土地買賣契約既經解除，伊等自得依民法第259條第1款規定，請求上訴人將系爭房地移轉登記為伊等所有等語。惟為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠上訴人於107年6月29日向被上訴人為解除系爭房地買賣契約之意思表示，為不合法（詳如後六㈢2.3.所述），先予敘明。

㈡按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方所受領之給付物，應返還之。民法第254條、第259條第1款分別定有明文。查被上訴人主張：依系爭房屋買賣合約第21條、系爭土地買賣合約第4條約定，上訴人應辦理貸款支付系爭房地餘款144萬元，如不辦理貸款，應於系爭房屋取得使用執照時，

以現金或即期支票一次付清72萬元，其餘72萬元於契稅單核發7日內以現金或即期支票一次付清；系爭房屋已於104年8月10日取得使用執照，連同系爭土地於105年8月2日登記為上訴人所有，惟上訴人僅繳納價款36萬元，伊等於106年7月5日以臺中淡溝郵局第672號存證信函，催告上訴人於7日內給付系爭房地價款144萬元，上訴人於翌日收受後，仍未給付，伊等遂於107年9月18日原審言詞辯論期日，向上訴人為解除系爭買賣契約之意思表示等情，已據提出系爭房屋與土地買賣合約、使用執照、土地與建物登記謄本、存證信函為證（見原審卷一第19至20、64至65、90至91、96至99、88至89頁），且為上訴人所不爭執，堪予採信。而系爭房屋於既104年8月10日取得使用執照，並於105年8月2日登記為上訴人所有，堪認契稅單業已核發，上訴人給付餘款144萬元之期限即已屆至，惟經被上訴人於106年7月6日催告後，仍未給付，被上訴人因而於107年9月18日解除系爭房屋與土地買賣合約，自屬合法。

㈢上訴人雖抗辯：伊另於100年3月31日與被上訴人約定追加水電工程，價款為5萬4500元，伊已於同日給付1萬6500元，惟被上訴人卻未完成水電追加工程，致驗屋不過，伊尚無給付餘款144萬元之義務，被上訴人自不得解除系爭房屋與土地買賣合約云云。惟查兩造就系爭房地之買賣，原約定被上訴人應交付上訴人毛胚屋，追加水電工程部分乃上訴人另外付錢請被上訴人施作，上訴人所稱驗屋不過係指追加水電工程部分等情，已據兩造所不爭執（見原審卷一第247至248頁），可見追加水電工程部分，係獨立於系爭房屋與土地買賣契約外，上訴人另與被上訴人簽訂之承攬契約，並非系爭房屋與土地買賣合約之一部分，縱令被上訴人有未履行追加水電工程之情事，上訴人亦不得據以拒絕給付系爭房屋之價款。則上訴人執此抗辯伊得拒絕給付餘款144萬元，被上訴人解約不合法云云，為不足採。

㈣基上，系爭房地買賣契約業經被上訴人於107年9月18日合

法解除，上訴人即負回復原狀之義務。則被上訴人依民法第259條第1款規定，請求上訴人將系爭房地分別移轉登記返還總瑩公司、楊碧玲所有，為有理由，應予准許。

六、上訴人反訴請求被上訴人給付90萬7080元部分：

上訴人主張：被上訴人未完成追加水電工程，驗屋不過，伊已於107年6月29日解除系爭房屋與土地買賣合約，自得依系爭房屋買賣合約第15條第2項、第26條第1項約定請求被上訴人賠償如附表乙編號1所示之遲延利息（見原審卷一第233頁、本院卷第203頁），並依第26條第1項約定請求被上訴人賠償如表乙編號2所示之違約金。另伊已給付被上訴人如附表乙編號3至5所示之金額，並支出如附表乙編號6至14所示之費用，以上合計90萬7080元，伊依民法第259條規定及系爭土地買賣合約第11條約定，亦得請求被上訴人返還或負擔等語。惟被上訴人僅自認應返還12萬1000元，否認上訴人其餘請求，並以前詞置辯。經查：

㈠查系爭土地買賣契約第12條第1項約定：本約與本約所座落基地之買方所訂房屋預定買賣合約書具連帶不可分性應共同履行（見原審卷一第69頁）。上訴人執此約定，反訴請求被上訴人共同給付。被上訴人就其應負共同給付責任並未爭執，且共同具狀就其中部分請求項目同意給付（見本院卷第220頁），因認就反訴請求有理由部分，上訴人主張被上訴人應負共同給付責任一節為可採，先予敘明。

㈡上訴人依系爭房屋買賣契約第15條第1、2項約定，請求被上訴人賠償遲延利息部分：

1.經查上訴人主張：依系爭房屋買賣合約第15條第1項、第2項約定，系爭房屋應於102年12月15日完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要措施，並取得使用執照，被上訴人如逾期完工，每逾1日應按已繳房屋價款萬分之5計算遲延利息予上訴人，而系爭房屋遲至104年8月10日始取得使用執照等情，已據出系爭房屋買賣合約、使用執照為證（見原審卷一第15至16、90至91頁），且為被上訴人所不爭執，堪予

採信。總瑩公司既遲至104年8月10日始取得系爭房屋之使用執照，自應依系爭房屋買賣契約第15條第2項之約定，給付上訴人按已繳價款36萬元，自102年12月16日起至104年8月9日止共計603日，每日依萬分之5計算之遲延利息10萬8540元【計算式：360000× 603× 0.0005＝108540】。則上訴人依系爭房屋買約合約第15條第2項、系爭土地買賣合約第12條第1項約定，請求被上訴人給付遲延完工之遲延利息10萬8540元，自屬有據，應予准許。

2.按利息不得滾入原本再生利息。但當事人以書面約定，利息遲付逾1年後，經催告而不償還時，債權人得將遲付之利息滾入原本者，依其約定。民法第207條第1項定有明文。經查上訴人請求被上訴人給付前揭10萬8540元係遲延利息，兩造復未以書面約定遲延利息遲付逾1年後，經催告而不償還時，上訴人得將遲付之遲延利息滾入原本再生利息。則上訴人請求被上訴人給付該10萬8540元自102年12月16日起算之法定遲延利息，為無理由，不應准許。

㈢上訴人依系爭房屋買賣合約第26條第1項請求賠償違約金與遲延利息部分：

1.查系爭房屋買賣合約第26條第1項約定，被上訴人違反第15條第2項約定，上訴人得解除本合約，解約時被上訴人除應將上訴人已繳之房屋價款及遲延利息全部退還外，並應同時賠償房屋總價款15%之違約金（見原審卷一第23至24頁）。上訴人依此雖享有約定解除權，然其於被上訴人違約後，倘歷時數年均未行使，並於被上訴人嗣後提出給付時，未予拒絕而受領，且已持續履約多年，被上訴人債務不履行之情事既已不復存在，以系爭房屋與土地買賣契約有效為前提而形成之秩序，即應受到尊重，以維交易信賴與安定，上訴人依系爭房屋買賣合約第26條第1項約定享有之解除權，即應歸於消滅。

2.經查被上訴人於104年8月10日始取得使用執照，逾系爭房屋買賣合約第15條第1項所約定完工期限（102年12月15日

）6 個月以上，上訴人本得選擇依系爭房屋買賣合約第26條第1 項約定解除契約，或依第15條第2 項約定仍請求被上訴人履行契約，併請求被上訴人按每日萬分之5 計算之遲延利息，惟上訴人選擇後者繼續履行契約，於105 年4 月20日填具總元建築機構售後服務記錄單請求被上訴人修補瑕疵，於同年月28日給付被上訴人暫繳款10萬元（其中1 萬5000元用以支付水電管路外線費用、4 萬1000元用以支付契稅、2 萬8000元用以支付代書費用與規費、6000元用以支付火險與地震險保險費、1 萬元用以支付管理基金），被上訴人並於105年8月2日將系爭房地登記為上訴人所有，嗣上訴人於106年7月6日、同年9月8日函知被上訴人處理驗屋事宜，有售後服務記錄單、暫繳款收據、客戶繳款明細表、建物與土地登記謄本、存證信函足憑（見原審卷一第257、136、243、96 至99、121至124頁），可見上訴人原雖得依系爭房屋買賣合約第26條第1 項約定解除契約，然其並未行使該解除權，並繼續給付被上訴人辦理系爭房地移轉之相關費用，受領被上訴人移轉系爭房地所有權之給付，與請求被上訴人修補瑕疵與辦理驗屋，依前說明，堪認上訴人前揭解除權已因兩造持續履約多年而歸於消滅。則上訴人自105年4月20日請求被上訴人修繕瑕疵，並於同年月28日給付被上訴人相關費用繼續履約後，歷時2年餘，始於107年6 月29日主張依系爭房屋買賣合約第26條第1 項約定解除系爭房屋與土地買賣合約，難認合法，其進而依同條項約定請求被上訴人賠償違約金27萬元，與按臺灣銀行基本放款利率計算之遲延利息，為無理由，不應准許。

3.上訴人雖又主張系爭房屋驗屋不過，有違約情事，伊得依系爭房屋買賣合約第26條1 項約定解除契約，並請求被上訴人賠償違約金與遲延利息云云，並提出105 年4 月20日之售後服務記錄單、106 年7 月6 日、同年9 月8 日之存證信函為證（見原審卷一第257 、121 至123 頁）。惟查被上訴人主張其依系爭房屋買賣合約應交付予上訴人之房屋係毛胚屋，

上訴人所稱驗屋不過係指兩造於100年3月31日另行約定之追加水電工程等語，已據上訴人所自認（見原審卷一第248 頁），因該追加水電工程係獨立於系爭房屋與土地買賣合約外，由兩造另行簽訂之承攬契約，上訴人自不得以該承攬契約未施作而拒絕給付系爭房地餘款，或主張解除系爭房屋與土地買賣契約，上訴人據此主張解除系爭房屋與土地買賣合約，已難認可採。況依系爭房屋買賣合約第17條第1項、第2項約定，系爭房屋有未盡事宜時，上訴人僅得載明於驗收單上要求被上訴人限期完成修繕，並於自備款部分保留房屋總價5%（即180萬元乘以5%為9萬元）作為交屋保留款，非有重大瑕疵者上訴人不得作為拒絕交屋之理由、遲延接受或拒不履行付款義務（見原審卷一第17頁）。而被上訴人縱有未履行兩造於100年3月31日就追加水電工程另行成立之承攬契約之情事，亦非屬系爭房屋之重大瑕疵。則上訴人據以主張解除系爭房屋與土地買賣合約，並請求給付違約金與遲延利息，洵不足取。

㈣上訴人請求被上訴人給付已繳房屋價款36萬元、暫付款10萬元、追加水電工程款1 萬6500元部分：

1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還，民法第259 條第1 、2 、5 款定有明文。

2.上訴人以其於附表丙所示期日，總計給付系爭房屋價款36萬元，系爭房屋與土地合約已解除為由，請求被上訴人返還該36萬元，已據提出付款明細表為證（見原審卷一第209至210頁），且被上訴人亦同意返還，僅為抵銷抗辯（見本院卷第220頁）。參酌系爭房屋買賣合約第26條第2項約定，上訴人逾使用執照核發後1 個月仍未繳付價款，並經被上訴人以存證信函催繳後7 日內仍未繳付者，被上訴人得沒收依系爭房

地總價15%計算之金額即27萬元【計算式：0000000× 15% ＝270000】。而系爭房屋於104年8月10日即取得使用執照，被上訴人於106年7月5日以存證信函催告上訴人於7日內給付系爭房地餘款144 萬元，業經本院認定如前，上訴人迄今仍未給付，則被上訴人抗辯其依系爭房屋買賣合約第26條第2 項約定解除契約，得以依該條項沒收之27萬元與其應返還之價金36萬元相抵（見本院卷第220 頁），自屬可採，經予抵銷，上訴人尚得請求被上訴人返還如附表丙編號6至9「上訴人給付房屋價款」欄所示之金額總計9 萬元。又被上訴人受領該9萬元之期日均係在102年12月16日之前，則上訴人依民法第259條第1、2 款規定請求被上訴人給付該9萬元及自102年12月16日起算之法定遲延利息，自屬有據。

3.上訴人於105 年4 月28日給付被上訴人10萬元暫付款，其中1 萬5000元用以支付水電管路外線費用、4 萬1000元用以支付契稅、2 萬8000元用以支付代書費與規費、6000元用以支付火險與地震險保險費、1 萬元用以支付管理基金等情，有客戶繳款明細為證（見原審卷一第136 、243 頁），堪信為真實。被上訴人同意返還水電管理費用、火險與地震險保險費用、管理基金，合計3萬1000元【計算式：15000＋6000＋10000】，則上訴人請求被上訴人給付該3 萬1000 元，及自107年4 月11日即反訴狀繕本送達翌日（見原審卷一第221頁）起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。至於契稅、代書費與規費，乃系爭房地交易過程所生之費用，並非增加系爭房地使用便利或增益房地價值所為之支出，非屬上訴人就系爭房地所支出之必要及有益費用；另參酌系爭房屋買賣合約第23條第1款約定，產權移轉登記規費、公訂契約印花稅、契稅、公（監）證費、代書代辦及各項雜費、各項規費或稅捐由上訴人負擔等語（見原審卷一第21頁），可見前揭契稅、代書費與規費本應由上訴人負擔，被上訴人收取該費用僅係代上訴人支付，而非上訴人依系爭買賣與土地買賣合約應給付予被上訴人之費用。則系爭房屋與土地買賣合約雖

經被上訴人於107年9 月18 日解除，上訴人亦不得依民法第259條規定，請求被上訴人返還契稅、代書費與規費。

4.上訴人主張伊於100 年3 月31日與被上訴人另約定追加水電工程，已於同日給付工程款1 萬6500元等情，已據提出付款方式表為證（見原審卷一第141 頁），且為被上訴人所不爭執，足堪憑信。該1 萬6500元係為管理與維護系爭房地而支出，可增加系爭房屋使用便利，增益系爭房屋之價值，並因施作而發生添附之效果，堪認係上訴人為系爭房屋所支出之必要及有益費用，被上訴人於解除系爭房屋與土地合約後，上開利益歸其取得，上訴人自得依民法第259 條第5 款之規定，請求被上訴人返還該有益費用1 萬6500元，及自107 年4 月11日即反訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。

㈤上訴人請求被上訴人給付附表乙編號6 至13所示之地價稅、房屋稅與管理基金部分：

上訴人主張其支付如附表乙編號6 至13所示之地價稅、房屋稅與管理基金，於系爭房屋與土地買賣合約解除後，得依民法第259 條規定請求被上訴人返還云云。惟按房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。房屋稅向房屋所有人徵收之。房屋稅條例第3 條、第4 條第1 項前段分別定有明文。次按地價稅或田賦之納稅義務人為土地所有權人。土地稅法第3條第1項第1 款亦定有明文。是房屋稅及地價稅之納稅義務人為房屋與土地之所有權人，乃稅捐機關對所有人使用房屋與土地而課徵之稅捐，係基於公法關係而發生之義務，給付對象為稅捐機關，非屬於契約約定之義務，契約他方當事人未受領給付，且受返還房屋與土地返還之他方當事人，依法無庸繳納受返還前各年度之房屋稅與地價稅，尚難認因被上訴人繳納返還前各年度之房屋稅與地價稅而受有利益，則上訴人請求被上訴人返還105至108年度之房屋稅與土地稅，顯屬無據，不應准許。又上訴人於返還系爭房地予被上訴人前所繳納各年度大廈管理費，雖屬管理與維護系爭房地之必要與有益費用，但

係其為自己之利益而支出，此利益於被上訴人受系爭房地返還時已不存在，上訴人自不得請求被上訴人返還。

㈥上訴人請求被上訴人給付第2審律師費6萬元部分：

上訴人主張系爭土地買賣合約第11條第1項約定，凡因本件買賣約定而涉訟者，敗訴之一方應負擔他方律師費用，而伊支出第2審律師費用6萬元等情，固據提出系爭土地買賣合約、收據為證（見原審卷一第69頁、本院卷第133頁）。惟查本件訴訟範圍包括：①被上訴人提起之本訴，訴訟標的價額經核定為258萬4845元，有原審106年度補字第758號裁定足憑（見原審卷一第111頁）；②上訴人於原審提起之反訴及本院所為擴張聲明，訴訟標的金額為90萬1225元（見本院卷第161頁）。而本院判命被上訴人應給付之金額如附表乙編號1、3至5所示，已如前述，加計按後述被上訴人敗訴比例計算，應由被上訴人負擔之律師費4308元【計算式：60000×0.0718＝4308】，被上訴人敗訴之比例為7.18%【計算式：（000000＋90000＋31000＋16500＋4308）/（0000000＋901225）＝7.1813%，小數點二位以下四捨五入，見附表丁】，則楊碧玲自僅應按其受敗訴7.18%之比例，依系爭土地買賣合約第11條第1項約定負擔律師費用4308元，及自上訴狀繕本送達翌日即107年11月15日（見本院卷第31至33頁）起算之法定遲延利息。

㈦綜上所述，上訴人反訴請求被上訴人給付25萬0348元（如附表乙「本院判准金額欄」所示），及如附表乙編號3至5、14「抵銷後金額」欄所示之金額，自「利息起算日」欄示之日起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此之請求，即屬無據，不應准許。

七、上訴人就被上訴人請求移轉系爭房地所有權行使同時履行抗辯權部分：

㈠按契約互負債務者，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。而契約解除，雙方互負回復原狀之義務，亦為民法第259條所明定。

此項互負之義務，依同法第261 條準用第264 條之規定，於他方未為對待給付前，得拒絕自己之給付（最高法院85年度台上字第2220號判決要旨參照）。

㈡經查被上訴人解除系爭房屋與土地買賣合約，其受領系爭房地價款9 萬元之原因即已不存在，參酌民法第259 條第1 款、第2 款規定，應附加自受領時起之利息償還之。次查上訴人所支出如附表乙編號4、5所示之暫估款、追加工程款3 萬1000元、1 萬6500元，係屬必要與有益費用，且被上訴人於受系爭房地所有權移轉時尚能享有該利益，參酌民法第259 條第5 款約定，亦應返還予上訴人。上訴人所負移轉系爭房地所有權予被上訴人之義務，與被上訴人所負返還上訴人前揭13 萬7500元【計算式：90000＋31000＋16500＝137500】之義務，皆因系爭房地契約解除所發生，依民法第261 條準用第264條第1項規定，於他方未為對待給付前，得拒絕自己之給付。上訴人提起上訴後，以其反訴請求，就被上訴人之本訴行使同時履行抗辯權，於前揭13萬7500元本息範圍內為可採，爰就該部分為同時履行之諭知。

㈢至於上訴人依系爭房屋買賣合約第15條第2 項約定得請求被上訴人給付之約定遲延利息，與依系爭土地買賣合約第11條第1 項約定得請求被上訴人負擔之律師費，非屬解除契約應負之回復原狀義務，與上訴人所負移轉系爭房地予被上訴人之義務間，並無對待給付關係，上訴人自不得主張同時履行抗辯，其就該部分所為同時履行抗辯，即非可採。

八、綜上所述，被上訴人依民法第259 條第1 款規定，更正聲明請求上訴人將附表甲編號1 、2 所示不動產，依序移轉登記予總瑩公司、楊碧玲，為有理由，應予准許。上訴人依系爭房屋與土地買賣合約，及民法第259 條第1 、2 、5 款規定，反訴請求被上訴人給付25萬0348 元及如附表乙編號3 至5 、14「抵銷後金額」欄所示之金額，及自「利息起算日」欄所示之日起，至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之反訴請求，為無理由，不應准許。

原審就上開應准許之被上訴人請求，及上訴人請求不應准許部分，所為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴，並更正原判決主文第1項如本判決主文第5項所示，及就所命該部分給付，諭知同時履行判決如主文第6項所示。原審就上開上訴人請求應准許部分，所為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示。

九、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。

十、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　4　　日

民事第三庭

審判長法　官　梁玉芬

法　官　吳素勤

法　官　何君豪

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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　　6　　月　　6　　日

書記官　陳奕伃

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。