臺灣彰化地方法院民事判決

110年度重訴字第128號

原　　告　范米惠
　　張舒婷
共　　同
訴訟代理人　王仁祺律師
被　　告　聯紅建設開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　曾勝瑞
訴訟代理人　張益隆律師
複代理人　　林怡芬律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國111年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應於原告給付新台幣4,495,515元及返還被告所簽發之發票日民國110年5月30日、票號TNA0000000、付款人台中商業銀行草屯分行、金額新台幣500萬元支票一張予被告之同時，將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地及同段33建號建物移轉登記為張舒婷所有。

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：原告范米惠於民國105年認識被告法定代理人曾勝瑞，曾勝瑞請求范米惠協助調度資金，范米惠因此投資被告之投資建案。范米惠於109年6月間以其女即原告張舒婷之名義，以總價新台幣(下同)1,180萬元購買被告所興建位於彰化縣○○鄉○○段00000地號土地及上開基地內「水漾桐林」編號第A1棟即同段33建號建物(下稱系爭房地)，於109年6月23日交付簽約金172.5萬元，於109年7月2日交付第二次款項172.5萬元，合計已交付345萬元。嗣後范米惠與被告於109年6月5日簽立協議書，約定以400萬元結算范米惠之投

資獲利，並約定可以上開投資金額扣抵張舒婷以總價1,180萬元購買系爭房地之購屋款，被告則交付被告為發票人、發票日110年5月30日、票號TNA0000000、付款人台中商業銀行草屯分行、面額500萬元之支票乙紙（下稱系爭支票）作為擔保交屋，支票中註記有擔保系爭房地完成交付張舒婷。被告於110年5月17日原告再交付被告435萬元即可辦理系爭房地移轉為張舒婷所有，被告竟拒絕辦理。爰依買賣契約及協議書約定，以起訴狀繕本送達，請求被告履行契約之意思表示，並請求被告應於原告交付435萬元後，將系爭房地移轉登記為張舒婷所有等語。並聲明：⑴被告應於原告交付435萬元後，將系爭房地移轉登記為張舒婷所有。⑵願供擔保請准予假執行。

二、被告答辯：

㈠原告范米惠於105年間投資被告之相關建案，雙方於109年3月30日簽訂投資協議書，約定投資利潤以給付500萬元或價值500萬元房屋乙棟擇一方案。范米惠於109年5月間決定以其女兒張舒婷名義購買系爭房地，總價1,180萬元，兩造於109年6月5日另簽訂協議書，協議變更以400萬元結算原告之投資利潤，並於系爭房地完工過戶時用以抵付購屋款，其餘自備款345萬元則以被告返還原告投資本金690萬元之第一、二期票款各1,725,000元抵付之，即原告已給付自備款345萬元。系爭房地於110年5月11日取得使用執照，於110年8月9日辦理保存登記為被告所有。

㈡被告從未拒絕將系爭房地交付原告。惟因原告對於房屋有約定變更設計，即打除儲藏室牆壁改為一般室內空間之拆除費123,000元及四樓頂板加貼地磚費用22,515元共145,515元遲未給付，經被告委託張益隆律師寄發律師函通知范米惠繳納後以辦理交屋，並應於交屋同時交還系爭支票，原告范米惠於110年7月26日收受律師函後仍未付款也未交還系爭支票。

㈢系爭房地總價金1,180萬元，扣除原告已付自備款345萬元及以范米惠投資利潤400萬元抵付價金後，尚有尾款435萬元未

給付。另有房屋追加變更費計145,515元，及加裝採光罩費用134,226元（每坪18,000元，A1房屋採光罩為9.1237坪），故原告應再給付被告4,629,741元(435萬元+145,515元+134,226元)。又系爭支票目的係擔保交屋之用，支票背書記載「此票為擔保之用，水漾A1交屋完成即須交還，若工程延遲，以延遲日期為主」，原告亦應於被告移轉所有權登記時交還該支票。爰依民法第264條規定主張同時履行抗辯，於原告交付價金4,629,741元及返還500萬元支票前得拒絕將系爭房地所有權移轉登記予原告張舒婷等語。並聲明：⑴原告之訴駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

㈠原告范米惠以原告張舒婷名義，以1,180萬元向被告購買系爭房地，於109年6月23日交付簽約金1,725,000元，於109年7月2日交付第2次款項1,725,000萬元，合計已交付345萬元。

㈡原告范米惠與被告於109年6月5日簽立協議書，約定以400萬元結算范米惠之投資獲利，扣抵系爭房地1,180萬元價金。

㈢系爭房屋於110年5月11日取得使用執照，於110年8月9日辦理保存登記為被告所有。

㈣系爭房屋108年7月10日客戶自行變更設計圖、108年7月13日客戶變更明細、客戶追加減帳上原告張舒婷之簽名為真正。

㈤被告交付系爭支票予原告范米惠擔保交屋之用，系爭支票背面記載「此票為擔保之用，水漾A1交屋完成即須交還，若工程延遲，以延遲日期為主」。

㈥被告於110年7月23日委請張益隆律師寄發律師函通知原告范米惠交還系爭支票及給付變更追加費用145,515元後辦理過戶事宜，於110年7月26日送達原告范米惠。

四、本件爭點：

㈠原告是否有房屋變更追加費用145,515元未給付？

㈡原告是否有房屋採光罩費用134,226元未給付？

㈢原告主張於原告交付買賣價金尾款435萬元後，被告應移轉系爭房地所有權為原告張舒婷所有，有無理由？

㈣被告就交付4,629,741元及返還系爭支票行使同時履行抗辯權，有無理由？

五、得心證之理由：

㈠原告主張范米惠以張舒婷名義，以1,180萬元向被告購買系爭房地，於109年6月23日、109年7月2日各交付1,725,000元共已交付345萬元，范米惠與被告於109年6月5日簽立協議書，約定以400萬元結算范米惠之投資獲利，扣抵系爭房地1,180萬元價金，原告尚有價金435萬元未給付等事實，業據其提出房屋土地預定買賣合約書、匯款申請書、協議書、土地登記謄本、建物登記謄本等為證，且為被告所不爭執，應堪認為真實。

㈡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。但自己有先為給付之義務者，不在此限。民法第264條第1項定有明文。本件被告辯稱原告應交還系爭支票，並給付系爭房屋變更追加費用145,515元及加裝採光罩費用134,226元等事實，為原告所否認，陳稱追加費用口頭議價約10萬元，採光罩不計，系爭支票係移轉登記後才返還云云。經查：

1.被告辯稱原告應給付系爭房屋變更追加費用145,515元乙情，業據其提出張舒婷簽名之變更圖及費用明細等為證（見本院卷第129、131、133頁）。原告對上開文書張舒婷簽名之真正並不爭執，其雖稱電梯是被告要贈送，不贈送電梯不應收變更設計費用云云，並提出對話截圖為證（見本院卷第146、180-1、187-190頁）。惟該對話內容係張舒婷與被告公司員工陳邦淑在談論電梯是否要保留及贈送等事宜，並非討論變更追加費用。且依證人陳邦淑證述：系爭房屋銷售時原本1,380萬元價格是含電梯，簽合約時1,180萬元不含電梯，有送4樓後陽台外推及衛浴設備，沒有包括頂樓地磚，電梯位置是管道間，原告意思是每層樓都用鋼筋混泥土做

好，變成開放式空間，費用負擔有讓范米惠女兒張舒婷到公司來簽變更設計追加，截圖是伊與張舒婷的對話，有談到要送電梯的事，因為1,380萬元是含電梯，本來那個位置如果不含電梯會封起來，本來電梯位置會有四面牆，被告照原告的意思把四面牆打掉，變成室內空間一部分，被告沒有承諾要贈送採光罩等語（見本院111年2月24日言詞辯論筆錄），可見系爭房屋原本電梯位置並非僅拆除成為管道間，而有另行施工情形。再參照被告所提變更圖及費用明細，被告已計算變更追加費用，並經原告張舒婷簽名確認，堪認被告辯稱原告應給付系爭房屋變更追加費用145,515元，應為可採。

2. 被告辯稱原告應給付系爭房屋採光罩費用134,226元，固據其提出LINE對話截圖為證（見本院卷139頁）。惟該內容係計算採光罩費用，僅記載「有確定要經做再跟我說」，未經原告回覆是否同意施作。而依證人陳邦淑證述：伊有通知要施作採光罩，但原告沒有回覆，因為公司要整體性統一，不會為了單筆而不去做，同時如果如果統一都有施作就會有3萬元的採光罩補助，整體上觀感會比較好等語（見本院卷202-203頁）。參以被告於110年7月23日所發律師函僅要求原告范米惠交還系爭支票及給付變更追加費用145,515元，並未提及原告應給付採光罩費用134,226元（見本院卷第135-136頁）。足認系爭房屋採光罩係被告未經原告同意即自行施作，被告辯稱原告應負擔此部分費用，尚無可採。

3. 系爭房屋已於110年5月11日取得使用執照，被告於110年7月23日通知范米惠返還系爭支票及給付變更追加費用145,515元後辦理過戶事宜，於110年7月26日送達范米惠等事實，業據被告提出使用執照、律師函、掛號郵件收件回執等為證（見本院卷第119-123、135-137頁），且為原告所不爭執，應為可採。又系爭支票係記載「交屋完成即需交還」，並非原告所稱於移轉登記完成始返還。依兩造所簽買賣合約第15條約定，乙方（即被告）應於領得使用執照6個月內通知甲方（即張舒婷）進行交屋，於交屋時甲方應繳清所有之應付

未付款。則被告於原告給付4,495,515元（價金435萬元+變更追加費用145,515元=4,495,515元）時已可交屋及辦理移轉登記，故被告行使同時履行抗辯權，主張原告應於被告移轉系爭房地所有權之同時，給付4,495,515元及返還系爭支票，亦屬有據。

㈢綜上所述，本件原告依買賣契約及協議書約定，請求被告將系爭房地移轉登記為張舒婷所有，因被告行使同時履行抗辯權，應為對待給付之判決，爰判決如主文第1項所示。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行。然本件判決被告應移轉土地及建物所有權，係命被告為一定之意思表示，依強制執行法第130條第1項規定，須自判決確定時，方視為被告已為意思表示。因本判決尚未確定，即使日後確定，亦不待強制執行，故該部分從性質上而言，不得宣告假執行，應予駁回。

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，毋庸逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　17　　日

民事第三庭　　法　官　羅秀緞

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　111　　年　　3　　月　　17　　日

書記官　蔡忻彤