

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度重訴字第166號

原告 明家建設股份有限公司

法定代理人 劉宗溢

訴訟代理人 柯瑞源律師

被告 郭景棠

郭鈞富

許書榮

共同

訴訟代理人 李偉廷律師

上列當事人間請求所有權移轉登記等事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告原起訴聲明為：(一)被告郭景棠（下稱姓名）應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地權利範圍全部、彰化縣○○鄉○○段00地號土地權利範圍43200分之1324、彰化縣○○鄉○○段000○號建物權利範圍全部（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○村○○路0段00000號，分稱55-25地號土地、55地號土地，與建物合稱109-7號房地）之所有權移轉登記予原告。(二)被告郭鈞富（下稱姓名）應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000地號土地權利範圍全部（下稱55-27地號土地）、55地號土地、彰化縣○○鄉○○段000○號建

01 物權利範圍全部（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○村○○路0
02 段00000號）（上開土地、建物合稱109-8號房地）之所有權
03 移轉登記予原告。(三)被告許書榮（下稱姓名）應將坐落彰化
04 縣○○鄉○○段00000地號土地權利範圍全部（下稱55-28地
05 號土地）、55地號土地、彰化縣○○鄉○○段000○號建物
06 權利範圍全部（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○村○○路0段0
07 0000號）（上開土地、建物合稱109-9號房地）之所有權移
08 轉登記予原告。(四)郭景棠應給付原告新臺幣（下同）140萬7
09 000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
10 率5%計算之利息。(五)郭鈞富應給付原告140萬7000元，及自
11 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
12 利息。(六)許書榮應給付原告140萬7000元，及自起訴狀繕本
13 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%五計算之利息。(七)
14 訴之聲明第4至6項原告願供擔保，請准宣告假執行。（見本
15 院卷第12-13頁）。嗣於民國113年12月24日言詞辯論期日以
16 言詞撤回訴之聲明第(四)至第(七)項之請求（見本院卷第451-45
17 2頁、第478頁），經被告當庭同意（見本院卷第454頁），
18 已生撤回效果，先予敘明。

19 貳、實體部分：

20 一、原告起訴主張略以：

21 (一)原告於彰化縣福興鄉大崙村彰鹿路4段興建「明家美麗國」
22 建案共4戶房屋，除其中乙戶出售予訴外人張東閔外，已於1
23 11年3月31日分別與郭景棠、郭鈞富、許書榮各就109-7號房
24 地、109-8號房地、109-9號房地（合稱系爭3筆房地）簽訂
25 不動產買賣契約（上開3份不動產買賣契約合稱系爭買賣契
26 約），約定總價款均為938萬元，原告並於111年6月28日依
27 系爭買賣契約將109-7號房地、109-8號房地分別移轉登記予
28 郭景棠、郭鈞富，及於111年6月27日依系爭買賣契約將109-
29 9號房地移轉登記予許書榮。

30 (二)原告於111年6月17日向台灣電力股份有限公司彰化區營業處
31 （下稱台電公司）申請電力，並經台電公司於112年4月12日

01 以彰化字第1128041302號函（下稱1302號函）通知被告配合
02 辦理於55-25、55-27、55-28地號土地（下稱55-25地號等3
03 筆土地）設立電桿、變電箱，台電公司1302號函於同年月13
04 日送達被告，被告拒絕配合台電公司於系爭3筆房地前設置
05 電桿，顯然未盡協力義務，致系爭3筆房地未能連接電力使
06 用，被告既已拒絕辦理配合辦理，原告無須催告，且得類推
07 適用民法第101條第1項規定，認其所提出系爭3筆房地已合
08 於點交階段。則原告已於113年5月31日分別以彰化中央路郵
09 局149、150、151號存證信函（下合稱第一次催告函）催告
10 被告應於同年6月17日至原告辦理點交事宜，經被告於同年
11 月11日分別以彰化中央路路郵局160、161、162號存證信函
12 （下合稱第一次回覆函）藉詞推託；原告再於同年月18日分
13 別以彰化中央路郵局172、173、174號存證信函（下合稱第
14 二次催告函）催告被告應於同年7月1日至原告辦理點交事
15 宜，經被告於同年6月27日分別以彰化光復路郵局210、21
16 1、212號存證信函（下合稱第二次回覆函）藉詞推託，並於
17 同年7月1日到場表示拒絕點交；原告復於同年7月5日分別以
18 彰化中央路郵局191、192、193號存證信函（下合稱第三次
19 催告函）催告被告應於同年月17日至原告公司辦理點交事
20 宜，被告亦於同年月15日分別以彰化光復路郵局222、223、
21 224號存證信函（下合稱第三次回覆函）藉詞推託，顯然違
22 反系爭買賣契約第7條第1項、民法第345條規定之點交、受
23 領標的物及結算、給付價金義務。被告既已違反上開契約義
24 務，且經催告均未履行，原告遂於113年7月22日分別以彰化
25 中央路郵局209、210、211號存證信函（下合稱系爭解除契
26 約函）通知被告依系爭買賣契約第8條第2項、民法第254條
27 規定解除系爭買賣契約，上開解除契約函分別經郭景棠、郭
28 鈞富於113年7月30日收受，經許書榮於113年7月23日收受，
29 系爭買賣契約已經原告合法解除，被告即應分別將系爭3筆
30 房地返還原告。爰依民法第259條、第179條規定、系爭買賣
31 契約第8條第2項約定，提起本件訴訟；並請求法院擇一為原

01 告有利之判決。並聲明：如上所述。

02 二、被告抗辯略以：原告所提出之系爭3筆房地均未連接新設水
03 管、電力，不符合系爭買賣契約之約定內容；又依系爭買賣
04 契約約定內容，被告亦無配合台電公司於55-25地號等3筆土
05 地設置電桿、變電箱之義務，則原告提出系爭3筆房地並未
06 連接電力，其提出給付未符合債之本旨，被告自得拒絕點
07 交，且無負有結算價金之義務，是原告解除系爭買賣契約，
08 實無理由等語。並聲明：如主文第1項所示。

09 三、兩造不爭執事項：

10 (一)原告於111年3月31日分別與被告簽訂系爭買賣契約，分別約
11 定郭景棠向原告購買109-7號房地；郭鈞富向原告購買109-8
12 號房地；許書榮向原告購買109-9號房地，買賣價金皆為938
13 萬元。

14 (二)除郭景棠、郭鈞富部分價金先代償建築融資貸款外，郭景
15 棠、郭鈞富之其餘價金及許書榮之全數價金均已依系爭買賣
16 契約約定匯入履約保證信託專戶，因被告均未於「不動產點
17 交暨價金信託履約保證結案單(買方)」(下稱結案單)簽
18 署，故履約保證信託專戶內之價金尚未撥款予原告。

19 (三)許書榮於111年6月27日登記取得109-9號房地所有權；郭景
20 棠、郭鈞富於111年6月28日分別登記取得109-7號、109-8號
21 房地所有權。

22 (四)兩造於系爭買賣契約第1條約定原告至遲應於111年7月28日
23 前完成交屋。

24 (五)原告於113年5月31日以第一次催告函催告被告於113年6月17
25 日至明家公司辦理點交事宜並配合簽立履約保證結案單，經
26 被告分別於113年6月11日前某時收受上開存證信函。被告並
27 於113年6月11日以第一次回覆函回覆以：如系爭3筆房地仍
28 處於無法供電且存有瑕疵，其將依約拒絕辦理點交，並允諾
29 於上開期日至系爭房地現場會同點交，經原告收受上開存證
30 信函。

31 (六)原告於113年6月18日以第二次催告函催告被告於113年7月1

01 日下午2時至系爭3筆房地辦理不動產點交事宜，並配合簽立
02 結案單結案撥款，經被告郭景棠、郭鈞富於113年6月24日收
03 受，被告許書榮於113年6月20日收受。被告並於113年6月27
04 日第二次回覆函回覆以如系爭3筆房地仍處於無法供電且存
05 有瑕疵，其得依約得拒絕辦理點交，並允諾於上開期日至系
06 爭3筆房地現場會同點交，經原告收受上開存證信函。

07 (七)原告於113年7月5日以第三次催告函催告被告於同年月17日
08 下午2時在明家公司、系爭3筆房地辦理不動產點交事宜，並
09 配合簽立結案單，經郭景棠、郭鈞富於同年月月11日收受，
10 許書榮於同年月8日收受。被告並於同年月15日以第三次回
11 覆函回覆以：如系爭房地仍處於無法供電且存有瑕疵，其得
12 依約拒絕辦理點交，並允諾於上開期日至系爭3筆房地現場
13 會同點交，經原告收受上開存證信函。

14 (八)原告於113年7月22日以系爭解除契約函通知被告依系爭買賣
15 契約第8條第2項、民法第254條規定解除契約，經郭景棠、
16 郭鈞富於同年月30日收受，許書榮於同年月23日收受。被告
17 並於同年月26日分別以彰化中央路郵局0222、0223、0224號
18 存證信函（下合稱第四次回覆函）回覆以：系爭房地地仍處
19 於無電力可供居住而未達可點交狀態，原告解約並無理由，
20 經原告收受上開存證信函。

21 (九)系爭3筆房地均無設置外電管路供連接電力使用，且均尚未
22 點交被告。

23 (十)台電公司曾以1302號函通知兩造、張東閔盡速達成設置協
24 議，上開函文經被告於同年月13日收受。

25 (十一)被告不同意台電公司於系爭3筆房地前即55-25地號等3筆土
26 地設置電桿。

27 四、本件爭點：

28 (一)原告主張其得於113年7月22日依系爭契約第8條第2項、民法
29 第254條規定，以系爭解除契約函合法解除系爭買賣契約，
30 有無理由？

31 (二)原告主張其得依民法第259條、第179條、系爭契約第8條第2

01 項規定，請求被告分別將系爭3筆房地移轉登記予其，有無
02 理由？

03 五、本院之判斷：

04 (一)上開不爭執事項(一)至(二)為兩造所不爭執（見本院卷第455-45
05 7頁），並有系爭買賣契約、系爭3筆房地之土地、建物登記
06 謄本、第一、二、三次催告函、第一、二、三、四次回覆
07 函、系爭解除契約函、上開函件回執、台電公司1302號函、
08 彰化縣鹿港地政事務所113年10月28日鹿地一字第113000574
09 6號函暨登記資料可參，首堪認為真實。

10 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
11 民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告
12 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
13 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
14 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次
15 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
16 件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有明
17 文，當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務
18 之清償期者，倘債務人以不正當行為阻止該事實之發生，類
19 推適用民法第101第1項規定，應視為清償期已屆至（最高法
20 院87年度上字第1205號判決參照）。可認除須有故意促其條
21 件不成就之行為外，尚須該行為為不正當，始得類推適用上
22 開規定。再所謂協力義務，解釋上係如契約非有締約一方之
23 協力，難以達成契約目的，故基於誠信原則，在契約條文未
24 明定之情形下，課予締約一方之義務而言。原告主張被告違
25 反協力義務即於系爭3筆房地前設置電桿、變電箱及系爭買
26 賣契約第7條第1項約定、民法第345條規定之點交、受領買
27 賣標的物及結算、給付價金義務，其得合法解除系爭買賣契
28 約，經被告以前詞否認，依前開說明，原告即應就其主張事
29 實舉證責任。

30 (三)經查：

31 1.兩造間存有系爭買賣契約，於系爭買賣契約第7條第5項、第

01 15條分別約定「買賣標的包含房屋及其室內（外）之定著
02 物、門窗、廚房、衛浴、防盜、逃生、水、電、照明等設備
03 （不含藝術燈飾）及公共設施等物品，在點交房地前賣方應
04 保持或恢復正常使用，不得任意取卸、變更或破壞，否則應
05 由賣方負責回復原狀。」、「買賣價金包含房地之室內外定
06 著物、門窗、廚房、衛浴設備及公共設施等，買賣雙方同意
07 依照房地之定著物點交，…」等語，有系爭買賣契約在卷可
08 參（見本院卷第37-38頁、第49-50頁、第61-62頁），可見
09 兩造約明買賣標的包含系爭3筆房地室內外之照明設備，且
10 原告應確保交屋時此等設備得正常使用。堪認原告所提出系
11 爭3筆房地應能連接電力使用，方符合系爭買賣契約所約定
12 之可點交階段。

13 2.原告固以被告未盡其協力義務即配合台電公司於55-25地號
14 等3筆土地前設置電桿、變電箱，主張其能類推適用民法第1
15 01條第1項規定，視為原告提出系爭3筆房地已合於契約約
16 定，且能合法解除系爭買賣契約等等。然原告原為55-25地
17 號等3筆土地之所有權人，嗣111年6月27、28日方將55-25地
18 號土地分別移轉予被告，有55-25地號等3筆土地登記謄本可
19 參；又原告前於111年6月14日向台電公司申請電力線路設
20 置，原規劃將電桿設置於55地號土地東側、鄰近同段53地號
21 土地位置，因55地號土地之部分共有人反對設置，台電公司
22 先於112年2月2日通知原告於112年2月28日前協調後再續
23 辦，再於112年4月13日通知兩造得擇於系爭3筆房地之騎樓
24 柱前方設置電桿、變壓器以供電力，並提供5項選擇方案
25 （即電桿、變壓器設置位置），供兩造協調設置，然因無法
26 取得共識，台電公司最終通知需嗣判決結果方能配合辦理等
27 節，亦有台電公司繳費憑證、台電公司113年12月5日彰化字
28 第1131256267號函、111年10月25日彰化字第1118132787號
29 函、申請案件需請改善事項通知單、台電公司1302號函可參
30 （見本院卷第73頁、第405-409頁、第421-423頁、第425
31 頁、第427頁）。本院審酌原告為建設股份有限公司，本以

01 規劃、興建、出售房屋為業，其就系爭3筆房地應連接電力
02 後，方合於系爭買賣契約第7條第5項、第15條所約定之點交
03 階段，必然知悉；原告於規劃、建築系爭3筆房地時，應早
04 就房地連接電力方式妥為規劃，並基此規劃建築圖面並取得
05 建築執照，再於取得使用執照後連接電力使用；如其初始即
06 有意於55-25地號等3筆土地前設置電桿、變電箱供系爭3筆
07 房地連接電力，亦能於系爭3筆房地登記於被告前妥為規
08 劃、設置，以使系爭房3筆房地合於點交狀態。顯見本件係
09 因原告原先規劃之電桿設置位置遭55地號土地之部分共有人
10 反對，致原告未能使系爭3筆房地連接電力使用，方改以將
11 電桿、變電箱設置於55-25地號等3筆土地作為連接電力方
12 法。則使系爭3筆房地連接電力使用，為原告依系爭買賣契
13 約所應負擔義務，而電桿、變電箱本屬嫌惡設施，一般人均
14 不喜設置於住宅前方，亦為社會所常見；基於此情，被告欲
15 將上開電桿設置於私設道路即55地號土地上，前於112年間
16 訴請55地號土地之共有人確認其等具有管線私設權限，惟因
17 當事人不適格，遭本院以112年度訴字第439號裁定駁回，被
18 告遂於113年間再提起確認管線通行權存在訴訟，經本院以1
19 13年度補字第709號裁定命補正，有本院112年度訴字第439
20 號裁定、113年度補字第709號裁定可參（見本院卷第355-36
21 3頁、第379-380頁）。堪認被告為使系爭3筆房地能連接電
22 力使用，已提起訴訟盡力促使完成，自不能以被告未直接同
23 意將電桿、變電箱設置於系爭3筆房地之騎樓柱前方，即認
24 其等未盡協力義務。故原告據此主張被告未盡協力義務，已
25 陷於給付遲延，暨其得類推適用民法第101條第1項規定，視
26 為其提出系爭3筆房地已合於契約約定之點交階段等等，並
27 非可採。原告另舉證使用執照、本院112年度訴字第428號判
28 決（下稱前案判決）欲佐證其至遲於113年5月31日提出合於
29 契約約定之買賣標的物，惟參以使用執照僅為彰化縣福興鄉
30 公所判定系爭3筆建物已依圖說建築完成，而依原告申請發
31 給，與系爭3筆房地是否已達系爭買賣契約所約定之可點交

01 階段，顯屬二事；前案判決則係關於被告訴請原告給付違約
02 金所為認定，上開判決已經兩造提起上訴而未確定，本院、
03 兩造即不受前案判決理由之拘束。是原告所舉上開2項證
04 據，亦不足使本院認定原告所提出之系爭3筆房地已合於系
05 爭買賣契約所約定之可點交狀態。

06 3.則被告已盡協力義務即盡力促使系爭3筆房地連接電力使
07 用，系爭3筆房地迄今未能連接電力使用，未達兩造於系爭
08 買賣契約約定之可點交階段，已經本院認定如上，被告就系
09 爭買賣契約即無陷於給付遲延情形。縱原告前曾以第一、
10 二、三次催告函分別催告被告點交，經被告收受，並拒絕點
11 交、結算價金等，因被告並無陷於給付遲延情形，原告無從
12 依民法第254條、系爭買賣契約第8條第2項約定，以系爭解
13 除契約函合法解除系爭買賣契約；系爭買賣契約未經合法解
14 除，原告依民法第259條、第179條規定、系爭買賣契約8條
15 第2項約定，請求被告分別將系爭3筆房地移轉登記予其，自
16 無依據。

17 六、綜上所述，原告依民法第259條、第179條、系爭買賣契約第
18 8條第2項約定，訴請被告分別將系爭3筆房地移轉登記如訴
19 之聲明所示，即無理由，應予駁回。

20 七、按當事人聲明之證據，法院應為調查，但就其聲明之證據中
21 認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條定有明文。
22 原告請求向台電公司函詢僅需系爭3筆房地同意即可架設電
23 桿，及向台灣自來水股份有限公司溪湖營運所查詢系爭3筆
24 房地水管有無接通乙事（見本院卷第481-482頁），惟55-25
25 地號等3筆土地得設置電桿、變電箱以供系爭3筆房地電力使
26 用乙節，已有台電公司1302號函可參；系爭3筆房地有連接
27 水管可供水源使用，亦為被告所不爭執（見本院卷第427-43
28 7頁、第458頁），上開證據調查即無必要。另本件事證已臻
29 明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，核與本案之判斷不生影
30 響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

02 民事第一庭 法官 劉玉媛

03 以上正本係照原本作成。

04 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

07 書記官 康綠株