

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第226號

原告 巫淑鈴

訴訟代理人 黃智遠律師

被告 呂三郎

法定代理人 呂依靜

呂東霖

訴訟代理人 孫治平律師

上列當事人間請求履行房地買賣合約事件，經本院於民國114年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地，權利範圍5997/0000000（內含車位基地持分1034/0000000）及其上同段4223建號門牌號碼新北市○○區○○路000巷00○0號25樓建物（權利範圍1/1）、共用部分同段4294建號，權利範圍5716/0000000（含停車位編號65，權利範圍2148/0000000）所有權移轉登記予原告。

二、被告應於原告將新臺幣2360萬元匯入不動產買賣價金履約保證信託專戶（即第一商業銀行萬華分行、戶名：第一銀行信託專戶永豐建經，帳號0000000000000000）之同時，將前項不動產交付原告。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第二項於原告以新臺幣700萬元為被告供擔保後，得假執行。倘被告以新臺幣2360萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面：

（一）按監護宣告之裁定，於裁定送達或當庭告知法院選定之監護

人時發生效力，家事事件法第169條第1項定有明文。次按監護宣告之裁定不因抗告而停止效力，家事事件審理細則第141條亦定有明文。查被告於民國112年9月28日經本院112年度監宣字第268號裁定（下稱系爭裁定）為受監護宣告之人，並選定甲○○、乙○○為被告之共同監護人，共同監護方式如下：被告之生活照顧、醫療照護、居住等養護事務由監護人甲○○單獨決定。其餘監護事項，由監護人甲○○、乙○○共同決定。本件訴訟既屬被告之生活照顧、醫療照護、居住等養護事務以外之事項，自應由甲○○、乙○○共同擔任被告法定代理人，先此敘明。

(二)按代理人有數人者，其代理行為，應共同為之，民法第168條定有明文。是在共同代理之情形，如其代理行為未由全體代理人共同為之，即屬無權代理行為。查被告之監護人甲○○於114年5月20日言詞辯論期日當庭代理被告所為認諾行為，既未得被告另名監護人乙○○同意，自不生認諾效力，併此敘明。

二、原告主張：

(一)被告於111年12月25日與原告簽署漢寶天地房屋及土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告以新臺幣（下同）2950萬元向被告購買坐落新北市○○區○○段000地號土地，權利範圍5997/0000000（內含車位基地持分1034/0000000）及其上同段4223建號門牌號碼新北市○○區○○路000巷00○0號25樓建物（權利範圍1/1）、共用部分同段4294建號，權利範圍5716/0000000（含停車位編號65，權利範圍2148/0000000）（建物部分下合稱系爭建物）（土地及建物下合稱系爭不動產），依系爭契約第7條約定「賣方應於漢親建設股份有限公司點交本預定買賣標的予賣方之日起10日內將本契約房屋第一次登記完成之建物所有權狀正本及移轉登記所須檢附之文件書類備齊，買方亦同時備齊移轉登記所需檢附之文件書類，並加蓋用印章交給受託地政士…，買賣雙方約定以漢親建設股份有限公司點交本預定買賣標的予賣

01 方之日起10日內，雙方備齊…授權賣方選定其中1日為買賣
02 雙方物權移轉契約書（公契）立約日。」。系爭建物已於11
03 2年9月5日辦妥第一次登記，經原告屢催，被告之監護人甲
04 ○○雖表明同意履約，但遲無法與另名監護人乙○○達成協
05 議。原告不得已提起本訴，依系爭契約第7條約定，請求被
06 告應將系爭不動產移轉登記予原告。另依系爭契約第3條約
07 定買方應交付各期價款，雙方同意依下列約定，簽約款、備
08 證款、完稅款、交屋款雙方同意共同辦理不動產買賣履約保
09 證信託…交屋款2360萬元，有貸款者，依第5條第6條約定辦
10 理。系爭契約第9條則約定賣方應於尾款交付日交屋。爰併
11 再依系爭契約第3條及第9條約定請求被告應於原告將2360萬
12 元匯入不動產買賣價金履約保證信託專戶（即第一商業銀行
13 萬華分行、戶名：第一銀行信託專戶永豐建經，帳號000000
14 00000000）之同時，將系爭不動產交付原告。

15 (二)併為聲明：除供擔保金額外，如主文所示。

16 三、被告抗辯：對於兩造間有締結系爭契約，依系爭契約第7條
17 約定被告應將系爭不動產移轉登記予原告；及兩造約定於原
18 告將尾款全數付清同時，被告應將系爭不動產交付原告等
19 情，被告不爭執。但因被告為受監護宣告人，依民法第110
20 條第1項、第2項第1款規定，監護人對受監護人之財產，非
21 為受監護人之利益，不得使用、代為或同意處分，監護人代
22 理購置或處分不動產，非經法院許可，不生效力。上開關於
23 未成年人監護規定，依民法第1113條規定，於成年人監護準
24 用之。本件被告之監護人尚未取得許可代被告處分系爭不動
25 產之權利，才暫無法履行系爭契約。併為答辯聲明：原告之
26 訴駁回。

27 四、原告主張之事實，已據提出與其所述相符之系爭契約書（含
28 價金給付備忘錄，記載111年12月25日付款590萬元；詳本院
29 卷第41頁）、系爭裁定公告、系爭建物登記謄本為證，足認
30 本件確已符合系爭契約第7條應辦理移轉登記期限，及原告
31 確實僅餘交屋款2360萬元未給付等情屬實。基此，原告依系

01 爭契約第7條約定，請求被告應將系爭不動產移轉登記予原
02 告。及系爭契約第3條、第9條約定請求被告應於原告將2360
03 萬元匯入不動產買賣價金履約保證信託專戶（即第一商業銀
04 行萬華分行、戶名：第一銀行信託專戶永豐建經，帳號0000
05 0000000000）之同時，將系爭不動產交付原告，均有理由，
06 應予准許。

07 五、原告就其聲明第2項部分陳明願供擔保，聲請宣告假執行，
08 核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。併依職權酌定相當
09 擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。

10 結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條第2
11 項、第392條，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 6 月 19 日

13 民事第六庭 法 官 黃信滿

14 以上正本係照原本作成

15 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。如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 6 月 19 日

18 書記官 吳佳玲