

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1321號

原告 陳錦慶
訴訟代理人 商桓隴律師
被告 陳錦雄
訴訟代理人 吳富美

上列當事人間履行契約事件，本院於民國114年2月26日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；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255條第1項第3款定有明文。本件原告於起訴時聲明第二項為：「被告應自民國112年8月23日起至點交上一、所述房屋之日止，按日給付原告新臺幣(下同)1,960元。」嗣原告於本院審理中具狀減縮上開聲明請求之起始日為「自112年9月1日起」（見本院卷第135頁），係屬減縮其應受判決事項之聲明，原告就該部分訴之聲明所為之變更，核與上揭法條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

- 一、原告主張：緣被告前於112年8月3日與原告簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，以總價新臺幣(下同)980萬元將新竹市○○段○○段00○號建物即門牌號碼新竹市○○路○段000號房屋(下稱系爭房屋)所有權全部出賣予原告。原告依約將全部價款匯入第一建築經理股份有限公司之信託財產專戶後，被告於112年8月17日以買賣為原因將系爭房屋移轉登記予原告所有。詎料被告未依系爭契約第7條第2項之約定於移轉登記5日內將系爭房屋完成點交予原告，遲至112年9月1

01 日始與原告配偶至系爭房屋辦理點交前會勘，發現系爭房屋
02 除廢棄物散布於屋內，外牆廣告物及鐵架等物未拆外，屋內
03 亦有多處明顯漏水痕跡，且自來水、瓦斯管線無法正常使用
04 等諸多瑕疵，被告雖委由修繕業者進行清運拆除及修繕等費
05 用估價，惟一方面拒不給付上開清運拆除及修繕費用，另一
06 方面拒不點交系爭房屋與原告，則依系爭契約第7條第2項
07 「前項期限屆至前完成移轉登記並塗銷他項權利，買賣雙方
08 應於5日內完成點交手續，否則依違約事項計算違約金。」
09 及第8條第2項「賣方違反契約之義務時，每逾一日按買方已
10 付價款萬分之二計算違約金(自逾期之次日起至完成給付日
11 止)」，是原告得依系爭契約及民法第250條第1項，請求被
12 告自112年9月1日起至點交系爭房屋之日止，按日給付違約
13 金1,960元。另依系爭契約第7條第4項「賣方應將本標的騰
14 空點交予買方，如有遺留物品，買方得視為廢棄物處理，處
15 理費用由賣方負擔」、第5條第2項「賣方保證買賣標的於點
16 交前無物之瑕疵存在。如有前開情事，除契約另有約定外，
17 賣方應負瑕疵擔保責任。」及民法第359條前段、第360條前
18 段之規定，請求被告賠償修繕上開瑕疵所受之損害。另依民
19 法第179條不當得利之規定，請求被告返還代墊之電錶更名
20 代辦費2,000元及契約撤案代辦費3,000元。綜上，原告就上
21 開違約情事，除得請求被告點交房屋外，並得請求給付違約
22 金，及清運、拆除及修繕之費用232,000元、門窗修繕費15,
23 000元，返還代墊費5,000元，共計252,000元(計算式：232,
24 000+15,000+5,000=252,000)，為此，爰提起本件訴訟，並
25 聲明：

- 26 (一)被告應將新竹市○○段○○段00○號建物即門牌號碼新竹市
27 ○○路○段000號房屋點交予原告。
- 28 (二)被告應自112年9月1日起至點交前開房屋之日止，按日給付
29 原告1,960元。
- 30 (三)被告應給付原告252,000元，即自起訴狀繕本送達被告之翌
31 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

01 (四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 (五)訴訟費用由被告負擔。

03 二、被告則以：系爭房屋原係欲出售予訴外人即證人黃湘賀(下
04 稱證人黃湘賀)，當時已與證人黃湘賀談妥係現況交屋，黃
05 湘賀願意自行修復房屋漏水，因原告有優先承買權，故由原
06 告承買，承買條件應與原買受人相同，不然就不要買。被告
07 既然已於112年8月17日完成移轉登記，並無不履約，112年9
08 月1日點交時，係原告配偶拒絕點交，原告請求被告給付違
09 約金、清運修繕費用均無理由等語置辯。答辯聲明：原告之
10 訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告負擔。

11 三、本院之判斷：

12 (一)原告主張於112年8月3日與被告就系爭房屋簽訂買賣契約，
13 被告已於同年月17日將系爭房屋移轉登記並過戶予原告，業
14 據其提出不動產買賣契約書、系爭建物第一類登記謄本等資
15 料為證(見本院卷第21至49頁)，被告亦不否認上情，堪信原
16 告主張之事實為真。

17 (二)按基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優
18 先購買之權；房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先
19 購買之權；其順序以登記之先後定之，土地法第104條第1項
20 定有明文。上開規定之意旨在使房屋與基地之所有權合歸於
21 一人所有，使法律關係單純化，以盡經濟上之效用，並杜紛
22 爭。所謂「依同樣條件優先購買」，乃指在買賣條件如買賣
23 標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，
24 土地所有權人得要求優先成為房屋之買受人。易言之，在土
25 地所有權人行使優先購買權時，對房屋之出賣人而言，僅買
26 賣契約之相對人即買受人變更為土地所有權人而已，其餘因
27 買賣契約所生之相關法律關係、所得行使與負擔之權利及義
28 務，要與原應與第三人成立買賣契約所生者並無任何不同。
29 且優先購買權為形成權之一種，一經合法行使，即生與出賣
30 人按其與第三人約定之「同樣條件」補訂買賣契約之效力
31 (最高法院106年度台上字第2335號民事判決參照)。

01 (三)經查，本件被告原先與證人黃湘賀於112年3月7日締結買賣
02 契約，欲將系爭房屋以980萬元出售與證人黃湘賀。證人黃
03 湘賀於本院言詞辯論時到庭證稱：「(法官問：簽約前有無
04 到系爭房屋看過?)有。(法官問：有無進到房屋內?)有。
05 房屋總共有3樓，我1至3樓都有看。(法官問：當時有無約定
06 屋況要如何處理?)買賣合約內有標的物現況說明書，把房
07 屋的情形寫清楚，我們就是依照現況說明書去買賣。(法官
08 問：當時是現況交屋?)是。(法官問：系爭房屋外是否有廣
09 告招牌及鐵架?)應該是之前有出租，所以有這些東西，我
10 也願意自行處理，反正我是要做店面。(法官問：房屋內有
11 無廢棄物?)應該有一些，我也是想說要自己處理，反正要
12 做裝潢。(法官問：所以房屋如果有要修繕之情形，你都會
13 自行處理?)當然。(法官問：當時有無約定行政規費如契
14 稅、移轉過戶費用等如何處理?)代書在合約書裡應該都有
15 寫，理論上好像都是我們這邊支付。當時有跑買賣合約流
16 程。(法官問：當初簽約時雙方是否有講好如果有漏水你要
17 自行修繕?)有。」等語(見本院卷第181至183頁)，可知被
18 告與證人黃湘賀針對系爭房屋簽訂買賣契約，雙方並約定現
19 況交屋，系爭房屋之屋況與清運廢棄物等事宜，證人黃湘賀
20 皆允諾自行處理。則原告如行使土地法第104條之基地所有
21 人優先承購權，揆諸上開法條及實務見解意旨，針對上開買
22 賣條件均須接受，如有部分不接受，或擅自變更買賣條件，
23 即非合法行使優先購買權。

24 (四)次查，證人即承辦代書洪淑瑄於本案言詞辯論時到庭證稱：
25 「(法官問：兩造間是何人找妳辦理?)被告先找我，因為他
26 要賣給黃湘賀，黃湘賀並不是我介紹的，所以我就負責被告
27 和黃湘賀間的買賣、簽約。(法官問：被告與黃湘賀買賣簽
28 約時妳有無參與?)是在我事務所簽約的。(法官問：被告與
29 黃湘賀簽訂買賣契約時有無提到屋況?)現況說明書有寫得
30 很清楚，而且雙方有講好如果有漏水買方會自己修復，這只
31 有口頭講好，現況說明書我忘了記載買方同意自行修繕。

01 (法官問：屋況除了提及漏水外，還有無提及其他情形?)當
02 時簽約時買方有說房子如果有什麼問題他自己會整理，比如
03 漏水、水電瓦斯部分大概這樣子。(法官問：有無提到如果
04 屋內有物品或屋外有廣告架子問題?)有提到廣告招牌買方
05 也會自己處理，屋內的話就沒有印象。(法官問：妳說買方
06 會自己處理是什麼意思?)這無非就是費用，也就是買方會
07 自己出錢處理。(法官問：上述這些並沒有註明在被告與黃
08 湘賀間買賣契約內?)對。當時我也有和原告說明這些事
09 情，原告認為還是依照被告與黃湘賀間的書面處理。我有和
10 原告說黃湘賀買這間房子所有的屋況他都會自己處理，因為
11 被告年紀大了，我都有和原告說，講好久。(法官問：兩造
12 簽約也是妳處理?)對。(法官問：為何不將上開屋況記載在
13 契約內?)當時被告一直說原告不會要買，他也有通知，我
14 有想到這些小細節，也都有口頭詢問黃湘賀，他都有同意自
15 己處理，因為他們談得很好，我就沒有寫這些。後來原告優
16 先承買時我有和原告提，但原告不同意讓我寫，我就尊重
17 他。」等語(見本院卷第126至128頁)。由上可知，證人洪淑
18 瑄於處理兩造間之買賣契約時，有將證人黃湘賀與被告約定
19 現況交屋，且會自行負擔費用處理屋況一事告知原告，係因
20 原告不同意將此節記載於系爭契約上，證人洪淑瑄始未將此
21 部分內容列載於系爭契約內。原告雖主張被告與證人黃湘賀
22 之買賣契約之標的物現況說明書就是否有滲漏水之選項勾選
23 「無」，足見被告與證人黃湘賀間係以系爭房屋無漏水為前
24 提成立買賣契約，證人黃湘賀稱房子有什麼問題會自己處理
25 是好意施惠，無拘束原告之效力。然查，被告與證人黃湘賀
26 就系爭房屋乃係現況交屋，及證人黃湘賀承諾房屋之問題皆
27 會自行處理等情，業據證人黃湘賀到庭證述明確，已如上
28 述，雖未記載於被告與證人黃湘賀之買賣契約內，惟雙方既
29 已合意此買賣條件，自不因漏未記載於書面契約而影響此部
30 分約定之效力。而被告與證人黃湘賀上開約定，證人洪淑瑄
31 已於兩造簽訂系爭契約時如實告知，僅因原告拒絕將此節記

01 載進系爭契約內，始未形諸於系爭契約之文字上，不能認係
02 兩造已合意變更契約內容。原告既已經證人洪淑瑄告知被告
03 與證人黃湘賀之買賣條件，而仍願行使優先購買權承購系爭
04 房屋，並與被告簽訂系爭契約，進而接受被告移轉系爭房屋
05 之所有權登記，應認已願以與證人黃湘賀相同之買賣條件購
06 買系爭房屋，是其於本案中主張依系爭契約第7條第4項、第
07 5條第2項及民法第359條前段、第360條前段規定請求被告應
08 負擔系爭房屋拆除外牆廣告物及鐵架、清運廢棄物、修繕漏
09 水及門窗之相關費用，顯屬無據。至原告主張被告應給付電
10 錶過戶代辦費用及契約撤案之代辦費用，此部分係原告委任
11 代書辦理事務之費用，本應由委任人即原告本人自行負擔，
12 並無要求被告負擔之理。

13 (五)又原告主張被告應點交系爭房屋予原告，並給付遲延點交之
14 違約金，而被告則主張已於112年9月1日點交系爭房屋予原
15 告。惟按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物
16 之義務；債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領
17 者，自提出時起，負遲延責任，民法第367條、第234條分別
18 定有明文。是買受人受領標的物，為其權利亦為其義務，買
19 受人拒絕受領或不能受領之情事者，不僅為權利不行使，而
20 發生受領遲延責任，同時亦為債務不履行，發生給付遲延責
21 任。且買賣房屋，因房屋有瑕疵，買受人應依瑕疵擔保及不
22 完全給付之法律關係行使權利，不得以物有瑕疵之理由拒絕
23 受領點交，而使遲延點交之違約責任歸出賣人負擔。經查，
24 本件兩造於112年9月1日進行系爭房屋之點交，原告要求被
25 告清空屋內雜物，此為原告所自承(見本院卷第81頁)，並主
26 張被告應負擔房屋相關修繕及清運物品之費用，惟原告即便
27 有瑕疵擔保請求權，亦僅得依相關規定行使權利，不得以此
28 為由拒絕受領被告點交，已如上述，更有甚者，本件中原告
29 行使優先購買權，本應依被告與證人黃湘賀所約定之現況交
30 屋條件受領系爭房屋，原告已從證人洪淑瑄得知被告與證人
31 黃湘賀之完整契約內容，卻對被告作出反於契約內容之要

01 求，應認被告於112年9月1日已依債之本旨點交系爭房屋，
02 原告未依債之本旨受領房屋，自係不可歸責於被告之事由，
03 原告對被告自無再予要求點交及違約金請求權。

04 四、綜上所述，原告主張依據系爭契約之約定，請求被告點交系
05 爭房屋，並主張被告應給付原告自112年9月1日起至點交系
06 爭房屋之日止，按日給付原告1,960元違約金，及252,000元
07 修繕、清運、代辦費用，並無理由，應予駁回。原告之訴既
08 經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

09 五、本件事實已經明確，兩造提出其他的攻擊或防禦方法及證
10 據，皆已經本院詳細斟酌，不影響本件判決的結果，爰不再
11 一一論述。

12 六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
14 民事第一庭 法 官 高上茹

15 以上正本係照原本作成。

16 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（須
17 附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
19 書記官 陳筱筑