臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第200號

原　　告　蔡麗美
被　　告　李正義
被　　告　根林建設股份有限公司
法定代理人　李陳秀嬌
共　　同
訴訟代理人　洪士棻律師

上列當事人間所有權移轉登記事件，本院於民國111年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款定有明文。本件原告起訴主張於民國96年3 月21日購買坐落基隆市○○區○○段○○○段000地號等10筆土地上（按包括同小段113-4、114-12、114-31、114-35、114-40、114-45、114-52、114-62、355-14、356地號）之「優泉小鎮」（第二期）建案（下稱系爭建案）中之「I01棟」預售房地（下稱系爭標的），惟迄今未辦理房地所有權移轉登記，而以該次買賣所簽訂之「土地預定買賣契約書」（下稱系爭土地預定買賣契約）中列為賣方之李正義為被告，聲明請求移轉登記房地所有權；嗣於本件訴訟中，追加併以該次買賣所簽訂之「房屋預定買賣契約書」（下稱系爭房屋預定買賣契約）中列為賣方之根林建設股份有限公司（下稱根林公司）為被告，聲明請求移轉登記房地所有權；經核原告所為訴之追加，均係基於主張購買系爭標的之同一基礎事實，依前揭規定，程序上應予准許。

貳、原告起訴主張：

一、原告於96年3月21日與被告根林公司簽訂系爭房屋預定買賣契約、與被告李正義簽訂系爭土地預定買賣契約，購買系爭建案之預售房地即系爭標的，買賣總價金為新台幣（下同）1,660萬元（按房屋及土地部分之買賣價金各為498萬元、1,162萬元），伊忘了伊總共已付多少錢，伊都是被通知要繳時就去繳，但房屋已經蓋好13年，一直未辦理所有權移轉登記及交屋。被告雖辯稱系爭建案尚未取得使用執照、原建造執照已過期云云，但這是被告要解決的，被告應該盡快取得建造執照、使用執照後，將系爭標的所有權移轉登記給伊；系爭標的是伊和父母一起選的，伊不願意更換為請求其他的給付，伊要求被告移轉系爭標的所有權，伊不同意換屋或金錢賠償，也不願意解約，就算是被告要補貼伊1億元也不要，本件伊要請求被告履行原買賣契約之給付，爰依兩造間之買賣契約關係，提起本件訴訟等語。

二、聲明：

㈠、被告應將系爭標的（即如優泉小鎮房屋及土地預定買賣契約書所載之買賣標的，亦即優泉小鎮I01 棟房屋及所坐落土地）之所有權移轉登記予原告。

㈡、願供擔保，請准宣告假執行。

參、被告則辯稱：

一、兩造簽訂買賣契約後，原告就房屋部分迄今僅繳付225萬元、就土地部分迄今僅繳付17萬元。因原告預購之「I01棟」係優泉小鎮第二期建案，而該建案之主建物、附屬建物及必要設施等早已完工，但因實挖的地基較原送審的建照圖為深，導致與原始建照不符合，致基隆市政府未核發使用執照，後來原建造執照又已過期，須依最新建築法規重新申請建造執照，致系爭建案遲延迄今未能取得使用執照，被告根林公司已數次向基隆市政府重新申請建造執照中。而前揭系爭建案的建照過期問題之延誤，致未能如期取得使用執照等情，被告根林公司並未隱瞞，早已主動告知系爭建案之買方（含本案原告），並商討後續解約或換屋事宜，故系爭建案

之買方除原告外，多已解約退款或更換購屋標的至與系爭建案位於同區段、且同屬別墅型之優泉小鎮第一期建案之房屋；而就原告部分，被告根林公司除數次請求考量是否解約或換屋外，並因原告之要求而同意在其考量是否解約或換屋期間，暫先讓原告無償居住於已取得使用執照之同路段、「I01」棟對面、屬第一期建案之「C03」房屋（門牌號碼為基隆市○○區○○街000號，即原告目前之居所），且被告根林公司亦從未放棄繼續向基隆市政府就第二期建案重新申請建造執照及使用執照，可知已盡力提出各種解決方案，從未有放手不管或惡意違約之情事。本件原告預購之房屋迄今無法取得建造執照及使用執照，無法辦理所有權登記，屬於客觀上不能給付之標的，亦尚無該房屋所（直接）坐落之基地地號，且依系爭房屋及土地預定買賣契約之約定，兩契約須共同履行始生法律效力，故無法單獨移轉房屋所坐落之基地之所有權，本件原告之請求實屬無據。

二、聲明：

㈠、原告之訴駁回。

㈡、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

肆、得心證之理由：

一、查原告於96年3月21日分別與被告根林公司簽訂系爭房屋預定買賣契約、與被告李正義簽訂系爭土地預定買賣契約，購買系爭標的即系爭「優泉小鎮」（第二期）建案中之「I01棟」預售房地，又系爭建案目前尚未取得使用執照、原建造執照亦已過期，房屋部分迄未為第一次所有權登記等情，有房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書，及基隆市政府核發之（95）基府都建字第64號建造執照、（95）基府都建字第64-1號（第一次變更設計）建造執照（以上見本院卷14至32、114至166頁）附卷可稽，且為兩造所不爭執，此部分堪信為真。

二、本件原告主張依兩造間之買賣契約關係，請求被告應將系爭標的之房地所有權移轉登記予原告等情，為被告所爭執，並

以前詞置辯。經查：

㈠、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第345 條第1 項、第348條第1項分別定有明文。次按系爭房屋預定買賣契約第十一條「產權登記」第一項約定：「房屋產權登記之轉移，應於使用執照核發後備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。」；第九條「開工及完工最後期限」第一項前段、第二項約定：「本預售屋之建築工程應自基礎動工日起算第十八個月（以日曆天計算）完成主建物附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建築主管機關核發使用執照為工程完工日之認定依據及標準。」、「賣方如逾期前款期間未完工者，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五計算遲延利息予買方，若逾期六個月仍未完工，視同賣方違約，雙方同意依第十七條違約之處罰規定處理。」（見本院卷第120至121頁）。查依原告與被告根林公司間之系爭房屋預定買賣契約，出賣人固有於預售屋建造完成並取得使用執照而得為所有權之移轉登記後，將房屋之所有權移轉登記予買受人之義務，惟本件系爭標的之房屋部分尚未取得使用執照、迄未為第一次所有權登記等情，業如前述，即目前並無房屋「所有權」存在，自無移轉所有權登記予原告之可能，本件原告堅持請求出賣人即被告根林公司移轉登記系爭標的之房屋部分之所有權，洵屬無據。

㈡、再按系爭土地預定買賣契約第十三條約定：「本契約不得單獨成立，應與本標的物上之房屋預定買賣契約書共同簽署，並與該契約『共同履行』，始生法律效力，其解約亦同」，系爭房屋預定買賣契約第十九條亦有類同約定（見本院卷第161、126頁）。本件原告前揭請求移轉登記系爭標的之房屋部分之所有權，既屬無據，就應與該義務「共同履行」之移轉登記系爭標的之土地部分之所有權義務，目前自亦無從向出賣人即被告李正義請求履行。

㈢、至原告得否以被告逾期完工為由而另為其他權利之主張，因未據原告於本件主張，非審理範圍，併為敘明。

三、從而，原告提起本件訴訟，請求被告應將系爭標的之房地所有權移轉登記予原告，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後，認與判決結果不生影響，不另一一論述。

五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　31　　日

民事第二庭　法　官　孫曉青

以上正本係照原本作成。

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　　10　　月　　31　　日

書記官　曾琬真