臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第261號

原　　告　曾勇蒼

000000000000000000

訴訟代理人　王聖舜律師

　　郭乃寧律師

參　加　人　信義房屋股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　信義股份有限公司

000000000000000000

訴訟代理人　樓至偉律師

　　黃子盈律師

　　羅凱正律師

複代理人　　鄭人豪律師

被　　告　田孟蘭

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　蔡仲閔律師

　　吳于安律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國112年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應於原告給付新臺幣壹仟伍佰壹拾貳萬元之同時，將其所有如附表所示不動產所有權移轉登記予原告，並將附表所示建物連同地下一層編號第八二二號停車位交付予原告。

被告應給付原告新臺幣壹佰萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、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。查，原告起訴時訴之聲明第一項為被告應將附表所示不動產(下稱系爭不動產)之所有權移轉登記為原告所有，並一併將門牌號碼臺北市○○區○○路00號2樓房屋連同地下一層編號第822號停車位(下稱系爭房屋)交付原告(見本院卷一第12頁)。嗣追加聲明第二項為被告應給付原告新臺幣(下同)113萬5,680元(民國110年4月19日起至112年2月24日止)及自112年2月25日起至履行第一項聲明之日止，按日給付原告1,680元逾期違約金(見本院卷二第137頁)。核追加之訴與原訴均為兩造間就系爭不動產買賣契約所生之爭議，其基礎事實同一，依前揭說明，應予准許。

二、又就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。查，參加人陳明其與原告有法律上利害關係，於112年5月19日具狀輔助原告而參加訴訟（見本院卷二第48頁），兩造均未提出異議，依上開規定，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：伊與訴外人即被告之代理人田濟源於109年12月19日，由田濟源以被告代理人名義簽署買賣契約(下稱系爭契約)，約定由被告出售系爭不動產予伊，價金為1,680萬元。伊已於簽約當日將第一期款168萬元匯至訴外人安信建築經理股份有限公司(下稱安信建經公司)之履約保證帳戶內。依系爭契約第4、18條約定，被告應於110年4月19日將系爭房地相關文件交付地政士，辦理產權移轉登記，並於同年5月31日前交屋完畢，然被告均未依約履行，經伊於111年5月18日催告，迄今仍未履約。爰依系爭契約第4條第3項第2次款、第3次款、第4次款約定及民法第348條第1項規定，請求被告應將系爭房地所有權移轉登記予伊，並將系爭房地及地下一層編號第822號停車位交付予伊，並依系爭契約第10條第1項第1款及第17條第18項約定，請求被告給付自110年4月19日起至履行前述行為之違約金。並聲明：㈠被告應將系爭

不動產所有權移轉登記予伊所有，並將系爭房屋交付予伊。㈡被告應給付伊113萬5,680元及自112年2月25日起至履行上開聲明之日止，按日給付原告1,680元逾期違約金。

二、被告則以：伊長年居住國外，對於房地買賣過程均不知悉，遂由田濟源了解相關資訊，然從未授權田濟源出售系爭不動產，亦未出具相關國外辦事處認證之海外授權書，及簽署任何買賣契約；又田濟源僅簽署買賣契約中第6、7、9頁，其餘均非田濟源所簽署，爭執原證1、2之形式上真正；況原證1之買賣契約第21、22條亦約定代理權相關文件欠缺，應確認代理權，顯見田濟源未獲代理，且被告亦未出具相關授權書，則系爭契約欠缺意思表示合致而不成立；又被告及田濟源長期居住國外，原告顯有利用伊等無經驗，且未提供相對等之資訊詐騙，而簽署系爭契約，依民法第74條第1項、第92條第1項撤銷系爭契約之意思表示；又原告既然尚未給付任何款項，伊自得主張同時履行抗辯而無違約情事，原告亦未定期催告伊履行，且疫情導致航班減少，伊未履約亦屬不可抗力，原告更未受有任何損害等，原告自不得請求違約金；又縱原告得請求違約金，違約金之金額過高請求酌減，且縱伊須支付違約金，因原告未給付價金，亦未依系爭契約第6條第1項確定貸款機構已屬違約，而應依系爭契約第10條第2項給付違約金，伊得以該違約金主張抵銷；又若上揭抗辯均無理由，伊爰依系爭契約第10條第4項約定解除系爭契約等語等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、參加人陳述意見略以：被告於106年7月29日委託伊出售系爭不動產，嗣原告於109年間出價，訴外人即參加人職員何思遠即於109年12月4日以LINE通訊軟體告知被告，經被告同意價格後即傳送文件通訊簽署同意書、買賣斡旋金契約及委託書內容更改/更新契約附表予被告，由被告簽署後回傳，並同意原告所下斡旋及出售價為1,680萬元。被告嗣於109年12月9日創設LINE群組(成員包括何思遠及田濟源，下稱系爭LINE群組)，並於該群組內約定由田濟源處理系爭不動產之出

售事宜。訴外人即地政士張宏名亦於109年12月20日致電被告，確認被告確有委託田濟源簽署系爭契約，系爭契約確已成立，原告請求被告履約應有理由等語。

四、兩造不爭執事項（見本院卷一第152頁）

㈠系爭不動產於87年5月14日，以原因發生日為87年1月7日、登記原因為買賣，所有權登記予被告（本院卷一第74-75頁）。

㈡原告於111年5月18日以台北中崙郵局存證號碼958號存證信函通知被告於文到14日內履行系爭契約，被告於111年5月19日以電子郵件函覆予郭乃寧律師（本院卷一第40-43頁）。

五、本院之判斷

兩造均同意簡化本件爭點項目（見本院卷一第152頁、卷二第142頁），茲分述如下：

㈠原告主張依系爭契約第4條第3項第2次款、第3次款、第4次款約定及民法第348條第1項規定，請求被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告，並將系爭房屋交付予原告，是否有據？

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；又代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，前項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之，民法第153條第1項、第103條分別定有明文。查：

⑴按私文書經本人或其代理人簽名、蓋章或按指印或經法院或公證人之認證者，推定為真正，不因該私文書係屬本國私文書或外國私文書而有不同，此觀民事訴訟法第358條第1項規定意旨自明。而證據能力與證據力有別，前者係指於人或物中有為證據方法之資格，後者有形式上證據力與實質上證據力之分，如私文書經舉證人證明其確由名義人作成無誤，即具形式上證據力(最高法院111年度台上字第1299號民事判決參照)。查被告固否認原告所提出之原證1、2形式上真正(見本院卷一第488頁），然參加人業已提出該證物之原本，核

與原證1、2相符，並有田濟源簽署授權書之照片(見外放證物袋、本院卷一第342-346頁)，是堪認為真正。至被告所提出之被證1-3其與何思遠之Line對話截圖(見本院卷一第434-437頁），為原告否認該對話之真正(見本院卷一第488頁），此部分未據被告提出儲存該對話之行動電話勘驗其真正，尚難遽以推定前揭對話之真正。

⑵又民事訴訟法第357條雖規定私文書應由舉證人證其真正，然於具體個案，仍應視兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，斟酌是否降低證明度，以實現裁判公正之目的(最高法院109年度台簡上字第27號民事判決意旨參照)。查：

①被告雖否認參加人所提出之系爭LINE群組對話紀錄完整(見本院卷二第94頁)，然審酌參加人於111年11月30日、112年2月7日所提出之對話紀錄截圖(見本院卷一第218-224、408-416頁），其對話紀錄前後均為連續未截斷，且無證據佐證該對話內容遭竄改，是依誠信原則，認前揭對話截圖為真正。

②稽之系爭LINE群組對話內容，群組成員為被告邀請田濟源、何思遠於109年12月9日加入(見本院卷一第408頁)，109年12月9日內容略為「何思遠(下稱何)：田先生好，請問您這週六日您哪天比較方便幫忙田小姐跟買方簽約呢?」、「何：田小姐好，我剛剛已跟侄兒碰面，授權書處理好了，目前暫約臺灣時間下週六12月/19的下午1點簽約。要請您提供的文件和確認的一些事項：1.您的身分證正反面拍照給我2.回台日期…4.交屋前若有新發生的嚴重漏水現象如何處理」、「被告：4.就以現況交屋吧！…1.晚點拍給你」、「田濟源：姑姑~我剛有跟仲介何先生聯絡會暫住至交屋前，明天大概下午跟他拿鑰匙唷」、「被告：好」(見本院卷一第408頁）；109年12月11日對話內容略為「上午9：40被告拍攝全民健康保險卡正面照並通知何思遠」、「何：田小姐在國外的聯絡電話給我一下，簽約前代書會打電話跟您做照會。」、「被告：0000000000時差13小時」（見本院卷一第

410頁)；109年12月18日對話內容略為「何：濟源晚安，明天下午1點再麻煩您來幫田小姐簽約，地址是…要請您記得帶身分證和一顆便章」「何：@田小姐我剛剛有打給代書，他說他過幾天會再打電話跟您電話照會，我會交代他時差部分。」「被告：@何思遠 那個是我這邊半夜1點半～2點，時間可以往前一點嗎?…」、「何：田小姐現在方便電話嗎?（見本院卷一第411-412頁）；109年12月19日對話略為「何：田小姐好，今天已與買方完成簽約，買方現場有轉帳一成款168萬入履保專戶，流程及注意事項提醒：…3.明天臺灣時間早上10點(您那邊大概是晚上9點)代書會打電話跟您照會授權事宜，確認事項如下：售屋地址：台北市○○區○○路00號2樓。成交總價：1680萬。…田小姐的被授權人：田濟源0000000000…)」(見本院卷一第412頁）。

⑶證人即系爭契約見證人張宏名地政士於本院審理時證稱：系爭契約是伊見證的，簽約當天有伊、買方、仲介及賣方代理人田濟源在場，田濟源當天有提出原證2的授權書，伊也有再與田濟源確認，並當場請他們提出身分證明文件確認身分，及在鈞院卷第34頁買賣雙方應備之證件上簽名，簽約後因為賣方人在國外，所以隔天有經過電話照會錄音，確認賣方是否要賣房屋。鈞院勘驗之電話照會內容就是系爭契約電話照會內容，電話號碼是授權書上之號碼，之後賣方沒有補全代理權相關證明文件、印鑑證明，鈞院卷一第26、27、29、32、37頁，其上均為田濟源親自簽署等語（見本院卷一第239-241頁)。而授權書上之電話號碼核與被告自承其在美國的電話號碼即為上揭對話紀錄中之顯示之「0000000000」相符(見本院卷一第34、238頁）

⑷本院勘驗109年12月20日張宏名與被告間電話照會錄音檔，譯文略為「被告：喂」、「張宏名(下稱張)：喂請問是田孟蘭小姐嗎」」「被告：是」、「張：不好意思我是那個信義房屋的張宏名代書」、「被告：恩亨」、「張：就是我們這邊有授權作簽約那我是負責您本次成交代書流程產權登記阿

有關個免授權事項 為了確保你的產權交易安全 再次跟你詢問相關內容 並做全程錄音這樣子」、「被告：好」、「張：那今天台灣時間是109年12月20號早上9點46分 那跟你確認你的大名是」、「被告：田孟蘭」、「張：好那你出生日期田孟蘭：民國53 12月25」、「張：好那你身分證字號」、「被告：Z000000000」、「張：好那你的通訊住○○○○○○○○○○○路00號二樓」、「張：好那我們這次授權誰做簽約的手續 他的大名是」、「被告：田濟源」、「張：好那你知道他的通訊住址或連絡電話 擇一的部分」、「被告：要看一下要用手機看」、「張：好我等你一下沒關係」、「被告：等一下吼我看一下」、「被告：恩他的電話0000000000」、「張：好沒有錯那我這邊再跟你確認一下 這次出售的門牌地址 再告訴我一下 門牌地址」、「被告：北投翠宜路82號二樓」、「張：好那我們這一次出售的成交價是多少」、「被告：1680」、「張：一千六百八十萬元整嘛」、「被告：對對對」、「張：OK了解 那我們這邊的話 就是說 我們會等你那個 就是 之後會回台灣辦那個印鑑證明跟補齊權狀的部分這樣子」、「被告：對對對那我有一個問題就是想請教說 我知道 就是要回去辦 可是萬一這個時間還要必須再延期的話 應該是OK的嗎」、「張：以目前我們合約書的交屋時間的話已經壓在五月底的部分了那如果你到時候真的有困難的話 我會請業務再跟買方這邊再做協調一下這樣子」(見本院卷一第230-232頁）。

⑸承上，由系爭Line群組對話內容、證人張宏名前揭證詞及本院勘驗之電話照會譯文可知，被告確實已授權田濟源為系爭不動產買賣之代理人，且已提供健保卡予何思遠，並知悉田濟源於109年12月19日代理其簽署系爭契約，且同意以總價1,680萬元出售系爭不動產予原告，再於張宏名地政士以電話照會系爭不動產買賣程序中，承認系爭不動產授權田濟源簽約，並於對話中清楚說出田濟源之行動電話號碼、買賣總價、買賣標的之地址、及交屋之日期、可否延期等，顯見田

濟源確實有經被告授權代理系爭授權書上所授權之事項即全權代理系爭不動產買賣行為，並得為簽署系爭契約、審閱不動產說明書、辦理履約保證及專戶、過戶點交及其他因過戶衍生之必要法律行為。

⑹系爭契約業經田濟源以被告代理人於代理權限內，以本人名義簽署，其中系爭契約第6、7、9上之田濟源為其所簽署，為被告所不爭執(見本院卷一第151頁）；而系爭契約第12頁之代理人簽名(蓋章)」、代辦履約保證委任契約之審閱權利欄、賣方簽章欄、授權書之被授權人對應「自然人姓名(法人代表)欄及原告留存系爭契約書內第12頁「代理人簽名(蓋章)」欄等處之「田濟源」字跡(見本院卷一32、36、38頁)，經委由內政部警政署刑事警察局(下稱刑事警察局)與田濟源向玉山銀行及國泰世華商業銀行申辦信用卡等文件上「田濟源」簽名字跡鑑定，鑑定結果為二者字跡上之字體結構、連筆及運筆方式相符，亦有刑事警察局112年5月19日函文及鑑定書可按(見本院卷二第50-53頁），足徵參加人及原告所留存之系爭契約確實為田濟源於代理權限內，以本人、代理人之名義簽署，依前揭規定，該意思表示直接對本人生效，被告抗辯系爭契約未經合法代理云云，不足為取。

⑺至被告抗辯不符合旅外僑民處分在台不動產相關程序云云。查，臺北市政府地政局固於112年1月17日、112年3月3日函文(見本院卷一第392、492頁)中敘明，依土地登記規則第41條、申請土地登記應附文件法令補充規定第39點規定，旅外僑民授權第三人辦理土地登記，如未檢附國內核發之印證證明或其授權書，即需檢附經我駐外館處驗證之授權書，以作為當事人得免親自到場之替代方式，是前揭規定僅係規範旅外之僑民處分在台不動產「如欲免親自到場」，如未檢附國內授權書或印鑑證明，即需檢附經我駐外館處驗證之授權書，該授權書為免親自到場之替代方式，而非處分不動產之法定方式，是若未依前揭規定提出，並不影響不動產買賣契約之成立或生效。

2.被告抗辯依系爭契約第17條第21、22項約定，未取得被告之授權相關文件，系爭契約未成立云云。查，依系爭契約第17條第21項約定為「本件賣方(即被告)代理人於簽約時，因代理人相關證明文件(印鑑證明)尚未完全備齊，且信義地政士未能以電話向賣方本人照會完成，此買賣雙方業經信義房屋及信義地政士清楚告知，如賣方代理人未能於民國110年4月19日前補正前述文件並使地政士完成照會，買方得限期催告補正未果後解除契約、請求履行契約或損害賠償，不得向信義房屋股份有限公司、信義地政士聯合事務所及其受僱人主張任何權利」、第22項約定「賣方至遲應於民國110年4月19日前由信義地政士依照會程序完成及補齊代理權相關證明文件印鑑證明予信義地政士，以確認賣方之代理人為有權代理，未能於上述期限完成，買方得向賣方代理人比照合約書第10條約定請求損害賠償」(見本院卷一第29頁)，是由前揭約定內容觀之，實係規範被告代理人之代理證明文件補正、地政士照會程序之效果，且為如有違反，買方即原告得向被告主張解除期約或損害賠償，而非約定系爭契約之成立要件，故被告此部分抗辯，不足為採。

3.被告又抗辯其與田濟源長年居住國外，趁其無經驗或受詐欺，依民法第74條第1項、第92條第1項撤銷系爭契約之意思表示，並以111年5月19日電子郵件撤銷云云。然就被告前揭抗辯之有利事實，依民事訴訟法第277條規定，應由被告負舉證責任，而被告僅空言稱其與田濟源長居國外，無出售房地之經驗，且有資訊不對等之詐欺情事存在，並未舉證證明原告有乘被告或田濟源之急迫、輕率或無經驗，使其為財產上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，亦未提出原告有行使詐術之情，難認與民法第74條第1項、第92條第1項之要件該當；況系爭契約業經被告授權田濟源於109年12月19日簽署，且經張宏名地政士於同年月20日電話照會完成等情，已認定如前五、㈠2.所述，是依民法第74條第2項、第93條規定，被告應於法律行為後一年內為之或應於發

見詐欺後，一年內為之，而被告迄至111年5月19日始撤銷簽署系爭契約之意思表示，已逾1年除斥期間，不得行使，是被告此部分所辯，亦不足取。

4.至被告辯稱其得依系爭契約第10條第4項約定解除契約云云（見本院卷二第152頁）。然系爭契約第10條第4項係約定：簽約後如買賣雙方任一方已意思表示不願繼續履行本契約時，雖其尚無義務之違反，仍得依本條規定辦理(見本院卷一第25頁)，自其文義可知，該條項並非約定賦與兩造任意解約權，而係約定清償期前之給付拒絕亦構成違約而得依該條請求違約金，被告之上揭抗辯顯屬誤解，自不得據以解除系爭契約。

5.末按物之出賣人，負交付其物於買受人並使其取得該物所有權之義務；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。民法第348條第1項、第264條第1項前段分別定有明文。查：

⑴系爭契約第4條第3項約定略為「…第2次款約定：【第2次款：用印】新臺幣0元整，第二次款定於110年4月19日由買方一次付清，雙方應備齊證件(詳如附表二)並在產權移轉登記文件書表上加蓋印章之證件並在產權移轉登記文件書表加蓋印章(賣方為印鑑章)後交予信義地政士辦理。…【第三次款：完稅】新臺幣168萬元整。第三次款訂於土地增值稅單、契稅單核發領回後三個工作日內一次付清，買賣雙方並應同時繳納各應負擔之稅費(賣方土地增值稅由履約保證專戶代為支付)，繳稅後稅單應交予信義地政士辦理產權移轉登記手續。…【第四次款：交屋】新臺幣1,344萬元整。…■交屋款需辦理金融機構貸款…●雙方約定民國110年5月31日為最後交屋日，買方至遲應於交屋日前一個工作日內辦理銀行撥款(代償)，或直接將交屋款存入履約保證專戶內。（見本院卷一第22-23頁）。

⑵原告於111年5月18日以台北中崙郵局存證號碼958號存證信函，通知被告於文到14日內履行系爭契約第4條第3項第二次

款用印及第17條第18項之備齊附表二文件、印鑑證明，被告於111年5月19日以電子郵件函覆予郭乃寧律師（不爭執事項㈡）。而關以被告於111年5月19日之回覆函文，則以田濟源未取得合約書審閱、未曾書面授權他人代為出售房屋事宜，函覆拒絕履行系爭契約之約定(見本院卷一第42頁)。

⑶承上，被告既未於系爭契約第4條第3項第二次款約定之110年4月19日前備齊文件供地政士辦理所有權移轉事宜，且經原告於111年5月18日催告被告履行後，被告仍拒絕履行，顯見被告已拒絕履行移轉系爭不動產所有權登記及依約交屋之義務，是原告主張依系爭契約第4條第3項約定及民法第348條第1項規定，請求被告應將系爭不動產所有權移轉登記予原告，並將系爭房屋交付予原告，即屬有據。又被告就移轉所有權登記及交屋部分為同時履行抗辯，此部分為原告所不爭執(見本院卷二第141頁），故被告應於原告給付第3次款、第4次款即1,512萬元之同時履行移轉系爭不動產所有權登記及交屋之義務。

㈡原告主張依系爭契約第10條第1項第1款、第17條第18項約定，請求被告給付113萬5,680元及自112年2月25日起至履行前項聲明之日止，按日給付原告1,680元逾期違約金，是否有據？

1.按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其性質及作用各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務或不履行之損害賠償，此時該違約金具有懲罰之性質，而非僅為賠償總額之預定，債務人於違約時除應支付違約金外，其餘因契約之約定或其他債之關係應負一切賠償責任，均不受影響。再者，約定違約金是否過高？在前者係以債權人所受之損害為主要準據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之，二者

所參酌之因素並不相同（最高法院111年度台上字第639號民事判決意旨參照）。查，系爭契約第10條第1項第1款約定：「一、賣方若違約且可歸責時，依下列規定辦理：㈠每逾一日，賣方應按買方已繳買賣價款千分之一計算之遲延賠償予買方(自逾期日至完成給付日止)」、第17條第18項約定「賣方最遲應於110年4月19日前補齊土地及建物權狀正本、印鑑證明1份(申請目的：不動產登記)，若有逾期未補齊情事，須依合約第10條延遲責任規定辦理。」（見本院卷一第25、29頁），是前揭約定核屬為債務不履行所生損害之賠償總額。

2.依前述，被告既未依約於110年4月19日前補齊土地及建物權狀正本、印鑑證明1份，且未於110年5月31日前完成交屋，而有給付遲延之情事，則自110年4月19日起即已構成未履行系爭契約第4條第3項、第17條第18項約定之違約情事。本院審酌原告因被告遲延未依約交付移轉所有權登記證件、交屋，因而無法如期取得系爭不動產之使用收益權利，且須另覓他處居住，並斟酌客觀社會經濟環境及當事人所受損害，再參酌內政部公告之成屋買賣契約範本第11條違約之處罰中沒收總價款不超過系爭房地價款百分之15等一切情狀，是以認前揭約款之違約金為買賣總價款每日千分之1計算之違約金至被告完全給付時，且無上限之約定，尚屬過高，是原告請求被告應給付之違約金應予酌減至100萬元。

3.被告雖抗辯原告未給付任何款項，其得主張同時履行抗辯故無違約；縱使有違約，原告未依約給付價款，亦得抵銷云云。惟原告已依約履行第1次款及第2次款等情，業如前述，且系爭契約第17條第18項亦未約定以原告付款為對待給付之內容；況，系爭契約係因被告未依約履行第2次款之約定，而系爭契約第6條第1項雖約定原告於支付第1次款後應在110年4月9日前確定貸款金融機構，然亦規定若未指定則同意由信義地政士代為洽辦(見本院卷一第23頁)，可知兩造已約定原告未指定貸款機構之效果為逕由地政士代辦，而非當然違

約，被告自無從依系爭契約第10條第2項約定向原告請求違約金進而主張抵銷，是被告前揭抗辯，自不足採。

4.從而，原告依系爭契約第10條第1項第1款、第17條第18項約定，請求被告應給付原告100萬元，即屬有據，逾此部分請求，於法無據。

六、綜上，原告主張依系爭契約第4條第3項第2次款、第3次款、第4次款約定及民法第348條第1項規定，請求被告應於原告給付1,512萬元同時將系爭不動產所有權移轉登記予原告，並將系爭房屋交付予原告，以及依系爭契約第10條第1項第1款、第17條第18項約定，請求被告應給付原告100萬元，於法有據，應予准許，逾此部分請求，於法無據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　18　　日

民事第三庭　法　官　林玉蕙

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　18　　日

書記官　林瀚章

附表：

土地標示		
土地坐落	面積 (平方公尺)	權利範圍
臺北市○○區○○段○○段000地號	5,066	861/50660

建物標示					
建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積 (平方公尺)		權利範圍
			樓層面積合計	附屬建物用途	
31030	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○路00號2樓	鋼筋混凝土造，4層	二層：52.49 三層：26.34 四層：25 電梯樓梯間：20.64 合計：124.47	陽臺：15.16 雨遮：25.03	全部
備註	1.含共有部分新民段三小段31038建號，面積：3,685.22平方公尺，權利範圍：173/10000。 2.含共有部分新民段三小段31051建號，面積：39.12平方公尺，權利範圍：309/1000。				