

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第442號

原告 胡瑞珊 住彰化縣○○市○○路0段00巷00弄0號

訴訟代理人 徐偉超律師

被告 坤聯發建設股份有限公司

兼

法定代理人 陳丕育

被告 陳丕宗

共同

訴訟代理人 吳佳原律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民113年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告坤聯發建設股份有限公司應於原告給付新臺幣506萬元之同時，就如附表所示土地上所興建如附表所示房屋，於取得使用執照4個月內移轉所有權登記予原告，並於取得使用執照6個月內通知原告進行交屋及點交如附表所示房屋及停車空間予原告。

被告陳丕育、陳丕宗應於原告給付新臺幣934萬元之同時，就如附表所示土地權利範圍，於被告坤聯發建設股份有限公司取得前開房屋使用執照4個月內交付並移轉所有權登記予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1、2項於清償期屆至時，於原告各以新臺幣252萬元、348萬元供擔保後，得假執行。但被告坤聯發建設股份有限公司如以新臺幣756萬元、被告陳丕育、陳丕宗如以新臺幣1,044萬元預供擔保，得免為假執行。

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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之

01 變更或追加，民事訴訟法第255條第1項本文、第256條分別  
02 定有明文。本件原告起訴時第1、2項聲明原為：被告應將其  
03 預定於如附表所示土地（下稱系爭基地）興建如附表所示房  
04 屋（下稱系爭預售屋），至遲於民國113年12月31日前取得  
05 使用執照並辦理保存登記後、於114年4月30日前移轉所有權  
06 登記予原告、於114年6月30日前通知原告進行交屋並點交予  
07 原告等語（見本院卷第12頁），嗣具狀將聲明更正如主文第  
08 1、2項所示，核屬更正法律上陳述，符合上揭規定，應予准  
09 許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：被告坤聯發建設股份有限公司（下稱坤聯發建設  
12 公司）與原告於109年9月26日簽訂房屋預定買賣契約書（含  
13 車位），坤聯發建設公司將其預定於系爭基地上所興建之系  
14 爭預售屋，出賣予原告，約定房屋價款為新臺幣（下同）62  
15 6萬元、車位價款為130萬元、契約總價為756萬元；原告另  
16 與系爭基地所有人即被告陳丕育、陳丕宗於同日簽訂土地預  
17 定買賣契約書，將系爭預售屋坐落之系爭基地權利範圍出賣  
18 予原告，約定土地價款為864萬元、車位土地價款為180萬  
19 元、契約總價為1,044萬元。惟原告於111年7月19日自坤聯  
20 發建設公司離職後，被告竟於同年11月21日以原告離職為  
21 由，寄發存證信函要求解除房屋預定買賣契約、土地預定契  
22 約，復於同年12月23日、112年1月18日以存證信函告知原告  
23 不須再依約給付系爭預售屋價款，並稱雙方間已無任何契約  
24 關係，單方面明示拒絕履行房屋預定買賣契約書後續所定之  
25 賣方義務（包含移轉所有權登記及點交義務）。惟原告均有  
26 依約給付價款，被告不得以原告自坤聯發建設公司離職一事  
27 解除契約，且被告已明示拒絕履行給付，本件有預為請求之  
28 必要。爰依房屋預定買賣契約、土地預定契約及民法第348  
29 條第1項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)如主文第1、  
30 2項所示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

31 二、被告則以：被告為獎勵在職員工之表現優良及期許能永續在

01 職為公司服務，故與原告約定「原告須至少在坤聯發建設公  
02 司任職至【○○○】建案完工交屋」，則被告同意以如房屋  
03 預定買賣契約書及土地預定買賣契約書所示較一般承購戶更  
04 優惠之承購單價及付款方式將系爭預售屋出賣予原告，如原  
05 告未達成系爭條件，則被告有權解除房屋預定買賣契約書及  
06 土地預定買賣契約書。前開約定屬解除權之約定或解除條  
07 件，然原告於簽約後，於111年7月18日告知打算離職，於翌  
08 日離職時，陳丕育及訴外人即坤聯發建設公司業務經理陳健  
09 富亦曾提醒原告：【○○○】建案尚未完成，如執意離職，  
10 被告有權解除契約等語，原告亦未反對，仍執意離職。依民  
11 法第99條第2項規定，原告於【○○○】建案完工交屋前即  
12 離職，系爭解除條件即已成就，房屋預定買賣契約書及土地  
13 預定買賣契約書已失其效力；另被告業已寄發存證信函向原  
14 告為解除契約之意思表示，是原告自不得依房屋預定買賣契  
15 約書及土地預定買賣契約書向被告請求等語，資為抗辯。並  
16 聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益判  
17 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執事項（見本院卷第274至275頁，並由本院依論述  
19 及卷證為部分文字修正）：

20 (一)原告於108年6月10日至111年7月18日任職於坤聯發建設公  
21 司。

22 (二)原告與坤聯發建設公司於109年9月26日就坤聯發建設公司預  
23 定於臺中市○○區○○○段00000地號及臺中市○○區○○  
24 ○○段0000地號土地上興建之【○○○】建案編號00第00樓共  
25 1戶房屋及地下第1層平面式停車位同間2位，其車位規格為  
26 長5.5公尺，寬2.5公尺（簽約圖編號000、000號）簽訂房  
27 屋預定買賣契約書（本院卷21至53頁）。

28 (三)原告與陳丕育、陳丕宗於109年9月26日就陳丕育、陳丕宗所  
29 有之上開房屋及停車空間坐落之基地（臺中市○○區○○○  
30 段00000地號及臺中市○○區○○○段0000地號土地）應有  
31 部分451/100000，簽訂土地預定買賣契約書（本院卷55至68

頁)。

(四)原告購買上開房屋、停車空間及基地之單價及付款方式較非員工之承購戶為優惠。

(五)被告於111年11月21日以原告離職為由，寄發存證信函向原告解除房屋預定買賣契約、土地預定買賣契約；於同年12月23日、112年1月18日以存證信函告知原告不須再依約給付價款，表示雙方間已無任何契約關係，而明示拒絕履行房屋預定買賣契約、土地預定買賣契約後續所定之賣方義務。

(六)【○○○】建案於原告離職即111年7月19日尚未完工。

#### 四、得心證之理由：

(一)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，民法第348條第1項定有明文。又依房屋預定買賣契約書第14條第1項、第15條第1項前段分別約定：「房屋所有權之移轉登記，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。」、「賣方（按指坤聯發建設公司）應於領得使用執照六個月內，通知買方（按指原告）進行交屋」。另土地預定買賣契約書第6條第1項約定：「土地產權之移轉，除另有約定，依其約定者外，應於使用執照核發後四個月內備妥文件，申辦有關稅費及所有權移轉登記，雙方同意已使用執照取得當年度公告現值為準」。

(二)經查，原告與坤聯發建設公司簽訂房屋預定買賣契約書，約定由坤聯發建設公司將如附表所示房屋出售予原告，並與陳丕育、陳丕宗簽訂土地預定買賣契約書，約定由陳丕育、陳丕宗將如附表所示土地之權利範圍出售予原告，而原告則應給付價款予被告，是依前開規定及約定，原告依約負有給付全部價金之義務，故於原告給付被告買賣價金之同時，被告即有依前開契約移轉所有權登記及交付買賣標的物予原告之義務。而原告主張其已依約給付興建期間之各期款項等情，為被告所不爭執，並有付款分配明細表及匯款證明（見本院卷第69，71頁）可稽，是原告就前開房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書分別餘506萬元、934萬元未給付，則原

01 告主張於依約給付前開剩餘款項之同時，請求坤聯發建設公  
02 司於系爭預售屋使用執照核發後4個月內移轉所有權之登  
03 記、於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋，並將房屋  
04 及停車空間交付予原告；請求陳丕育、陳丕宗於系爭預售屋  
05 使用執照核發後4個月內交付並移轉系爭土地所有權之登  
06 記，自屬有據。

07 (三)至被告抗辯兩造就房屋預定買賣契約、土地預定買賣契約定  
08 有「原告須至少在坤聯發建設公司任職至【○○○】建案完  
09 工交屋」之解除條件或解除權之約定，又原告於111年7月19  
10 日離職，是前開契約業已解除等情，為原告所否認，則被告  
11 自應就前開有利於己之事實盡舉證之責。經查，觀之前開房  
12 屋預定買賣契約、土地預定買賣契約內容，並無前開約定之  
13 相關記載；又原告購買系爭預售屋、土地之單價及付款方式  
14 雖較非員工之承購戶為優惠，然此尚不能證明前開契約定有  
15 以「原告須至少在坤聯發建設公司任職至【○○○】建案完  
16 工交屋」之解除條件或解除權之約定；另如依被告所辯，因  
17 兩造間有前開約定，其方以優惠之價格及付款方式出售系爭  
18 預售屋、土地予原告，惟被告既將前開優惠明定於契約中，  
19 如兩造確有前開約定，被告自無不將前開約定載明於契約之  
20 理，是其所辯，尚難遽採；而被告就兩造有前開解除條件或  
21 解除權之約定復未舉證以實其說，自不足採。是以，被告以  
22 原告離職為由，抗辯兩造間契約已解除或經被告合法解除，  
23 應無理由。

24 (四)從而，原告與被告間之房屋預定買賣契約、土地預定買賣契  
25 約既未經被告合法解除，則原告依約請求被告履行，於法有  
26 據。

27 五、綜上所述，原告依房屋預定買賣契約、土地預定契約及民法  
28 第348條第1項規定，請求被告給付如主文第1、2項所示，為  
29 有理由，應予准許。

30 六、兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免為假執行，均核  
31 無不合，分別酌定相當之擔保金額宣告之。又本件係有關財

01 產權之將來給付訴訟之判決，爰宣告於清償期屆至時，得假  
02 執行。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無  
04 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日

07 民事第六庭 審判長法官 陳學德

08 法官 孫藝娜

09 法官 蔡汎沂

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出  
12 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，  
13 應一併繳納上訴裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 6 月 14 日

15 書記官 許家齡

16 附表：

17

不動產	坐落	備註
土地	臺中市○○區○○○段00000地號及○○○段0000地號上之【○○○】建案（建照執照：000中都建字第00000號）編號00棟00樓共1戶房屋之土地權利範圍351/100000、以及地下第1層平面式停車空間共2位（如附件二簽約圖所示編號第000、000號）之土地權利範圍100/100000	【○○○】建案之基地為臺中市○○區○○○段00000○00000地號及○○○段000、0000、0000、0000、0000-1、0000-2、0000、0000、0000、0000地號土地（臺中市○○區○○○段00000地號土地已於110年8月16日合併至臺中市○○區○○○段00000地號土地；臺中市西屯區○○○段0000、0000、0000、0000-1、0000-2、0000、0000、0000、0000地號土地亦已於110年8月16日合併至臺中市○○區○○○段00000地號土地）
房屋	【○○○】建案（建照執照：000中都建字第00000號）編號00棟第00樓共1戶房屋（如附件一所示），以及地下第1層平面式停車空間共2位（如附件二簽約圖所示編號第000、000號）	