

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第722號

原告 千瑩建設有限公司

法定代理人 胡瑞瑋

原告 廖明芳

共同

訴訟代理人 洪嘉鴻律師

共同

複代理人 蔡秉宸律師

被告 黃耀泉

輔助人 劉雅妮

黃一衡

訴訟代理人 桂子雅律師

廖健智律師

宋羿萱律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國114年8月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告追加之訴駁回。

二、追加之訴訴訟費用由原告負擔。

三、被告應於原告千瑩建設有限公司將臺中市西區後墘子段291-
25、292-14、292-17、292-18及292-19地號土地（權利範圍
100000分之5314）及其上之臺中市○區○○○段00000○號
房屋即門牌號碼臺中市○區○○○街00號5樓之2建物移轉登
記予被告之同時，給付原告千瑩建設有限公司新臺幣813萬
元、給付原告廖明芳新臺幣817萬元，及均自民國114年1月1
日起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

01 五、訴訟費用由被告負擔99%，餘由原告千瑩建設有限公司負
02 擔。

03 六、本判決第三項於原告千瑩建設有限公司、原告廖明芳分別以
04 新臺幣271萬元、272萬元為被告供擔保後，得假執行；但被
05 告如分別以新臺幣813萬、817萬元為原告千瑩建設有限公
06 司、原告廖明芳預供擔保，得免為假執行。

07 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序部分：

10 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列
11 各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者；二、請求之
12 基礎事實同一者；七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，
13 民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2款、第7款定有明
14 文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原
15 訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上
16 可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理
17 繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於
18 後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解
19 決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之。判斷
20 是否合於民事訴訟法第255條第1項第2款之「請求之基礎事
21 實」同一，應考慮被告之防禦權是否受到不利益及在訴訟之
22 過程，准予為訴之變更、追加後，原來已經進行過之訴訟資
23 料與證據資料，有無繼續使用之可能性及價值（最高法院90
24 年度台抗字第2號、90年度台抗字第519號裁定意旨參照）。

25 二、查，原告於民國112年12月11日提起本件訴訟時，係主張兩
26 造間買賣契約有效成立，請求被告給付買賣價金，嗣於114
27 年2月10日始為訴之追加（見本院卷第312-1頁），改主張買
28 賣契約已解除，追加聲明（並改列先位聲明）：「確認被告
29 對原告千瑩建設有限公司新臺幣（下同）194萬元建物買賣
30 之債權不存在。確認被告對原告廖明芳204萬元土地買賣之
31 債權不存在」。原訴即追加後之備位訴訟建立在買賣契約存

在之基礎上，與新訴即原告追加後之先位訴訟係以買賣契約不存在為前提，二者之法律要件迥然不同，追加之訴與原訴之原因事實無共同性，先後所為請求之主張在社會生活上亦難認為有共通性或關連性，訴訟及證據資料亦無繼續使用之可能性及價值，而需另花費時間及程序調查，且被告被訴以來均進行次要之訴訟程序，對主要之訴訟毫無攻擊防禦之主張，顯遭突襲，並有礙原訴訟之終結，且經被告表示不同意追加，是原告所為訴之追加，與民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2款、第7款規定均未相符，不應准許，應予駁回。

貳、原告主張：

一、兩造於109年7月11日簽訂「大鍊美術之森」房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），由被告向原告廖明芳買受坐落臺中市西區後墘子段291-25、292-14、292-17、292-18及292-19地號、權利範圍依各戶主建物及附屬建物面積與本大樓全部專有之主建物面積總和面積及附屬建物總和面積之比例（即100000分之5314），及其上由原告千瑩建設有限公司建築之住宅編號B棟5樓房屋（即門牌號碼：台中市○區○○○街00號5樓之2，下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地），買賣價金總金額為2038萬元（土地款1021萬元、房屋款1017萬元），被告並已給付價金合計398萬元。

二、原告千瑩建設有限公司已依系爭買賣契約書之約定，完成約定建物之興建，並取得系爭房屋之使用執照在案，則被告即應按照系爭買賣契約書第16條約定，於使用執照核發6個月內，向銀行辦理房屋貸款之對保，並協同辦理土地、建物所有權之登記手續。另買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法第367條定有明文。承前所述，兩造約定辦理銀行貸款及交付交屋款之條件，既已成就，被告卻未依系爭買賣契約書約定，辦理銀行貸款手續及協同辦理土地、建物之所有權登記，則依兩造系爭買賣契約書第19條及民法第367條規定，原告請求被告應分別清償剩餘買賣尾

01 款即土地款817萬元、房屋款823萬元。

02 三、並聲明（即備位聲明部分）：被告應給付原告千瑩建設有限
03 公司823萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
04 週年利率百分之五計算之利息。被告應給付原告廖明芳817
05 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
06 百分之五計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

07 參、被告則以：

08 一、系爭買賣契約書後附付款明細表約定，項次十四之款項係以
09 銀行撥付貸款之方式為給付，被告並已於109年7月11日配合
10 簽署委辦貸款約定書供原告據以辦理貸款。惟被告於111年5
11 月9日因病無為意思表示之能力，並於112年11月13日受監護
12 宣告，無法自行辦理銀行貸款。於銀行撥付貸款前，原告基
13 於系爭買賣契約書後附之付款明細表項次十四之房屋買賣價
14 金債權之給付條件尚未成就，兩造也尚無法辦理交屋，原告
15 請求被告給付付款明細表項次十四、十五款項，並無理由。
16 倘認原告之訴有理由，依民法第264條規定，被告於給付原
17 告買賣價金之同時，原告千瑩建設有限公司應將系爭房地之
18 所有權移轉登記於被告。

19 二、並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣
20 告免為假執行。

21 肆、本院之判斷：

22 一、原告主張兩造於109年7月11日簽訂系爭買賣契約書，由被告
23 向原告廖明芳、原告千瑩建設有限公司買受系爭房地，買賣
24 價金總金額為2038萬元（土地款1021萬元、房屋款1017萬
25 元），被告並已給付價金合計398萬元，為被告所不爭執，
26 並有系爭買賣契約書在卷可參（見本院卷第19至87頁），堪
27 信屬實。

28 二、原告請求付款明細表項次十四（預定銀行貸款）之款項（土
29 地款817萬元、房屋款813萬元）部分：

30 （一）按系爭買賣契約書第8條第3項約定：附件（一）付款明細表
31 中之預定金融機構貸款，視為本買賣契約價金之一部份，買

01 方應依第19條「貸款約定」給付賣方。第19條第1項約定：
02 買方如需委託賣方統一代向金融機關辦理貸款時，應與賣方
03 簽立附件（九）「委辦貸款約定書」，於賣方通知期限內辦
04 妥對保相關手續，並開立與預定貸款同額之商業本票交付賣
05 方，於交屋時退還。第19條第2項約定：買方承諾將本約預
06 定貸款金額於所有權移轉登記完成日一次撥付至賣方指定帳
07 戶。第19條第7項約定：若因下列各款情事之一致未能貸款
08 或貸款不足，買方均同意自賣方通知送達之日起七日內以現
09 金一次繳清，否則以違約論。(二)買方經金融機構向財稅資料
10 中心查詢之結果與辦理貸款規定不合，(三)買方違約拒辦或未
11 依賣方通知時限配合辦理貸款手續致不能獲貸。

12 (二)查，被告於112年11月13日經本院112年度監宣字第24號裁定
13 監護宣告，經法院選定劉雅妮、黃一衡為共同監護人，訴外
14 人黃婉婷抗告後，被告於113年12月19日經本院113年度家聲
15 抗字第4號裁定輔助宣告，於114年1月22日確定，有上開裁
16 定及確定證明書在卷可參（見本院卷第139至152頁、第277
17 至285頁、第331頁）。系爭房屋於112年5月22日取得臺中市
18 政府都市發展局112中都使字第00687號使用執照（見本院卷
19 第255頁），且原告已於113年1月22日以存證信函通知共同
20 監護人劉雅妮、黃一衡履行貸款對保手續或清償買賣價金尾
21 款（渠等於翌日收受，見本院卷第295至301頁），然被告仍
22 未配合辦理貸款對保手續，且被告亦稱現無法申辦貸款（見
23 本院卷第338頁），足認被告雖有簽署「委辦貸款約定書」
24 （見本院卷第64頁），然依其現況顯然無法履行貸款對保手
25 續暨申辦貸款，則依第19條第7項約定及民法第367條規定，
26 原告自得請求被告給付項次十四之買賣價金。

27 (三)按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒
28 絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。物
29 之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之
30 義務。權利之出賣人，負使買受人取得其權利之義務，如因
31 其權利而得占有有一定之物者，並負交付其物之義務。買受人

01 對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務。民法第
02 264條第1項、第248條及第367條分別定有明文。依此，被告
03 抗辯其給付原告買賣價金之同時，原告千瑩建設有限公司應
04 將系爭房地（現均為原告千瑩建設有限公司名下，見本院卷
05 第247頁）之所有權移轉登記於被告，核屬有據。

06 三、原告請求付款明細表項次十五（交屋款）之款項（10萬元）
07 部分：

08 (一)按系爭買賣契約書第17條第1項約定：「通知交屋期限一、
09 賣方應於領得使用執照八個月內，通知買方進行交屋手續。
10 於交屋時雙方應履行下列各項義務：(一)賣方付清因遲延完工
11 所應付之遲延利息予買方。(二)賣方就第一次驗屋所提出之房
12 屋瑕疵已完成修繕。若有未於驗收單上列舉改善之事項另需
13 修繕者，買方得依保固維修程序要求賣方辦理，不得作為拒
14 絕或延遲交屋之理由。(三)買方繳清本約所有之應付未付款
15 （含交屋保留款）及完成一切交屋手續。...」。

16 (二)查，被告抗辯現尚無法辦理交屋，則原告千瑩建設有限公司
17 請求給付付款明細表項次十五款項，並無理由。原告千瑩建
18 設有限公司並未舉證說明已有通知被告進行交屋手續，依上
19 開約定被告尚無履行給付交屋款之義務，是被告此部分抗
20 辯，應為可採。原告千瑩建設有限公司請求被告給付交屋款
21 10萬元，為無理由，應予駁回。

22 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約書及民法買賣關係，請求被
23 告給付原告千瑩建設有限公司813萬元、給付原告廖明芳817
24 萬元，及均自民國114年1月1日（兩造合意利息起算日，見
25 本院卷第382頁）起至清償之日止，按週年利率百分之5計算
26 之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍則無理由，應予駁
27 回。被告請求對待給付判決，為有理由，爰判決如主文第三
28 項所示。

29 五、原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免
30 為假執行，核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額，予以准
31 許。原告敗訴部分，假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

01 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
02 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
03 指明。

04 陸、訴訟費用負擔之依據，民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 114 年 10 月 8 日

06 民事第二庭 法 官 顏銀秋

07 上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 10 月 8 日

11 書記官 賴恩慧