

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第302號

原告 陳庭芝

訴訟代理人 吳士樑

洪海峰律師

被告 總圓建設股份有限公司

法定代理人 蔡尚文

被告 楊碧玲

共同

訴訟代理人 洪翰中律師

邱俊諺律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國115年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告楊碧玲及被告總圓建設股份有限公司應於原告給付新臺幣26萬元予被告總圓建設股份有限公司之同時，將如附表二所示土地及建物之所有權移轉登記予原告，並將該建物交付原告。

二、訴訟費用由被告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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。原告起訴原聲明求為判決如附表一「起訴時訴之聲明」欄所示，嗣更正其聲明求為判決如附表一「更正後訴之聲明」欄所示，核屬減縮應受判決之事項，於上揭規定無違，應予准許。

貳、原告主張：

原告於民國105年9月20日分別與訴外人張廖貴裕簽立土地預定買賣合約書（下稱系爭土地契約）、與被告總圓建設股份有限公司（下稱總圓公司）簽立房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋契約，與系爭土地契約合稱系爭買賣契約），購買總圓公司在彰化縣○○市○○段00000○00000○0000地號土地（後合併為同段13-3地號土地，下稱系爭土地）上興建之「上品苑」建案建物編號A2棟12樓之預售屋（經編定門牌號碼為：彰化市○○街00號12樓之2）及地下1樓編號78、79號之停車位（下合稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），約定土地買賣價金為新臺幣（下同）483萬元、建物買賣價金為482萬元，原告已依約給付系爭房地買賣價金136萬6338元，被告楊碧玲於109年2月5日概括承受系爭土地契約之權利義務。兩造嗣因總圓公司以原告未配合辦理對保手續為由，對原告為解除系爭買賣契約之意思表示而生爭議，經本院112年度重訴字第172號民事判決、臺灣高等法院臺中分院113年度重上字第75號民事判決、最高法院113年度台上字第1890號民事裁定、臺灣高等法院臺中分院113年度重再字第11號民事判決（下合稱前案確定裁判）確認兩造間系爭房地買賣關係存在確定後，原告已依約付清原預定貸款之金額、遲延利息及相關代書費用等，僅餘期款2萬元及交屋款24萬元尚未給付，然被告迄仍拒不將系爭房地所有權移轉登記並交付原告，爰依系爭買賣契約之約定，請求被告於原告付清26萬元之同時，將系爭房地所有權移轉登記並將系爭房屋交付予原告等語。並聲明：如主文所示。

參、被告抗辯：

兩造前因系爭買賣契約是否經被告合法解除發生爭議，經前案確定裁判確認系爭買賣契約存在後，被告遂催告原告依約履行給付買賣價金義務，然原告於114年5月22日僅給付原預定貸款金額之半數386萬元，賸餘房地貸款金額及遲延利息則未給付，被告遂於114年6月5日以存證信函通知原告解除系爭買賣契約、並依約沒收已付價金136萬6338元，後原告

01 雖於114年8月15日再將賸餘房地貸款金額及遲延利息等給付
02 被告，然此屬系爭買賣契約解除後所為之給付，不生補正之
03 效果。況原告迄尚有期款、交屋款共26萬元未給付，依系爭
04 房屋契約第13條第4項之約定，於原告付清欠款前，被告不
05 負移轉系爭房地所有權並交付之義務等語。並聲明：原告之
06 訴駁回。

07 肆、本件經兩造整理並簡化爭點之結果，兩造就下列事項不爭
08 執：（見本院卷二第93-94頁）

09 一、原告於105年9月20日分別與張廖貴裕、總圓公司簽立系爭
10 土地契約、系爭房屋契約，向被告購買系爭房地，約定土
11 地買賣價金為483萬元、建物買賣價金為482萬元。嗣楊碧
12 玲於109年2月5日概括承受系爭土地契約之權利義務。

13 二、原告前對被告提起確認系爭房地買賣契約存在之訴，經前
14 案確定裁判確認兩造間系爭房地買賣關係存在確定。

15 三、原告於前案確定裁判確定後，於114年5月22日給付被告原
16 預定貸款金額之半數即386萬元。

17 四、總圓公司於114年5月14日以臺中淡溝郵局第241號存證信
18 函（下稱241號存函）催告原告於7日內以現金付清貸款金
19 額772萬元及遲延利息25萬0120元，逾期未給付以違約
20 論。原告於114年5月16日收受上揭存證信函。

21 五、總圓公司於114年6月5日以臺中淡溝郵局第269號存證信函
22 （下稱269號存函）通知原告依系爭房屋契約第22條第2款
23 之約定辦理，沒收已繳價金136萬6338元。原告於114年6
24 月5日收受上揭存證信函。

25 六、原告於114年8月15日將賸餘房地貸款餘額386萬元、遲延
26 利息27萬3500元匯入被告之帳戶。

27 七、總圓公司於115年1月9日以臺中淡溝郵局第18號存證信函
28 （下稱18號存函）對原告為解除系爭買賣契約之意思表
29 示。原告於115年1月12日受收上揭存證信函。

30 八、原告就系爭買賣契約迄尚有第27期「產權移轉登記送件」
31 期款2萬元、第30期交屋款24萬元（合計26萬元）未給付

01 被告。被告則尚未將系爭房地所有權移轉登記並交付予原
02 告。

03 伍、得心證之理由：

04 一、兩造前因系爭買賣契約之履約糾紛，致生系爭買賣契約是
05 否經被告合法解除之爭議，經原告對被告提起確認系爭房
06 地買賣契約存在之訴（下稱前案訴訟），業經前案確定裁
07 判確認兩造間系爭房地買賣契約關係存在確定，為兩造不
08 爭執之事實，則兩造於前案確定裁判後，因系爭買賣契約
09 關係仍存在，兩造固仍應依系爭買賣契約之約定履約，惟
10 因系爭買賣契約原約定之履約期限，均早在前案訴訟最後
11 言詞辯論終結前屆至，故兩造就系爭買賣契約之履約有無
12 遲延、有無構成他方得解除契約之事由，均應依前案確定
13 裁判最後言詞辯論終結後之情事定之，應先敘明。

14 二、被告以原告於系爭確定裁判後，有給付價金遲延之情事，
15 系爭買賣契約業經總圓公司於114年6月5日以269號存函解
16 除等語，為原告所否認。經查，前案確定裁判後，總圓公
17 司於114年5月14日以241號存函催告原告於7日內以現金付
18 清貸款金額772萬元及遲延利息25萬0120元，逾期未給付
19 以違約論，且原告於114年5月16日收受上揭存證信函，固
20 為兩造所不爭執（見不爭執事項四）。惟依系爭土地契約
21 第4條第3項、系爭房屋契約第16條第3項「若甲方（按即
22 原告，下同）不貸款者，應於乙方（按即被告）取得使用
23 執照時，以現金或即期支票一次付清不貸款金額二分之一
24 價款，另不貸款金額二分之一餘款於契稅單核發七日內以
25 現金或即期支票一次付清。甲方如逾期未繳付，除經乙方
26 書面同意外，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達
27 七日內仍未繳者，甲乙雙方同意依（系爭土地契約第8條
28 第1款、系爭房屋契約第22條第2款）違約之處罰規定處
29 理。」之約定，於原告不以貸款給付買賣價款時，原告就
30 該約定以貸款給付之價款，其給付時期乃分為前後2期，
31 即第1期先付半數金額，第2期就其餘半數款項則於契稅單

01 核發後7日內給付，乃被告前述241號存函催告原告於7日
02 內一次以現金付清全數貸款金額772萬元及遲延利息，已
03 與系爭買賣契約之上開約定不符，且依系爭買賣契約之上
04 開約定，被告欲催告原告給付第2期契稅單核發後之半數
05 價款，自應對原告為契稅單已核發之通知，被告亦未提出
06 已通知原告契稅單核發之相關證據，是被告241號存函就
07 超過貸款金額半數之價款部分，自不生合法催告之效力。
08 而原告於114年5月16日收受241號存函後，旋於114年5月2
09 1日以律師信函回復總圓公司，請其依約計算出貸款金額2
10 分之1之確實數額、提供付款帳號，嗣並於114年5月22日
11 給付應先給付之貸款金額半數386萬元、於114年5月23日
12 以律師函催告總圓公司於7日內提供契稅單核發時間，有
13 律師函、匯款單附卷可稽（見本院卷一第315-320頁），
14 是原告於114年5月22日給付其應先給付之貸款半數時，距
15 其於114年5月16日收受241號存函僅6日，並未逾被告241
16 號存函催告之7日期限，原告自不負給付遲延之責任，則
17 被告於114年6月5日以269號存證信函以原告未於241號存
18 函之催告期限內付清全數貸款金額及遲延利息，已陷於給
19 付遲延為由，對原告為解除系爭買賣契約之意思表示，自
20 不生解除系爭買賣契約之效力。

21 三、承前所述，被告241號存函就超過原約定以貸款給付之金
22 額半數之價款部分，不生合法催告之效力，則原告就該超
23 過貸款金額半數之價款部分，必於經被告通知契稅單已核
24 發、並定期催告而不於期限內給付時，方負遲延責任。
25 查，被告以241號存函定期7日催告原告付款後，原告於11
26 4年5月22日即給付貸款金額半數386萬元予被告，已如前
27 述，且原告於114年5月23日又以律師函請被告於契稅單核
28 發後告知原告，以利原告付款及辦理所有權移轉登記，復
29 於114年8月15日給付貸款金額半數386萬元及利息27萬350
30 0元，嗣於114年8月20日又付款31萬元予被告，目前尚未
31 給付之買賣價金僅第27期「產權移轉登記送件」2萬元、

第30期「交屋款」24萬元等情，亦為兩造所不爭執，且有律師函、被告提出被證8之工程變更明細表、客戶期款繳款狀況表在卷可參（見本院卷一第319-320頁、卷二第75-77頁），而被告並未舉證證明其於契稅單核發後，曾通知原告契稅單已核發、暨於契稅單核發後曾定期催告原告履約，則原告於被告定期催告前之114年8月15日給付貸款金額之其餘半數386萬元，亦難認有何給付遲延可言，被告於原告未陷於給付遲延下，逕於115年1月9日以18號存函對原告為解除系爭買賣契約之意思表示，要無從生解除之效力。

四、基上，兩造間系爭買賣契約既未經被告合法解除，而依系爭房屋契約第25條之約定，系爭房屋契約與系爭土地契約具連帶不可分性應共同履行，則原告依系爭房屋契約第13條之約定，請求被告於原告給付26萬元（即第27期「產權移轉登記送件」2萬元、第30期「交屋款」24萬元）之同時，將系爭房地移轉登記予原告、並將系爭房屋交付原告，於法洵屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約之法律關係，請求被告於原告給付26萬元之同時，將系爭房地所有權移轉登記予原告、並將系爭房屋交付原告，為有理由，應予准許。

六、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

中 華 民 國 115 年 7 月 10 日
民事第二庭 法 官 呂麗玉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 115 年 7 月 14 日
書記官 許靜茹

附表一：

起訴時訴之聲明	更正後訴之聲明
(一)楊碧玲應將坐落彰化縣○○市○○段00000○00000○0000地號土地移轉登記予原告（持份比例待查明）。 (二)總圓公司應將坐落彰化縣○○市○○段00000○00000○0000地號土地上「上品苑」建物編號A2棟12樓之預售屋及地下1樓編號78、79號之停車位移轉登記予原告。 (三)總圓公司應給付原告58萬3000元，即自被告完成系爭房地移轉登記止，按月給付原告2萬6000元。 (四)原告願供擔保，請准宣告假執行。	(一)被告楊碧玲及總圓公司應於原告給付26萬元予總圓公司之同時，將如附表二所示土地及建物之所有權移轉登記予原告，並將該建物交付原告。

附表二：

編號	種類	標 示	權利範圍	備 註
1	土地	彰化縣○○市○○段0000地號（面積：2547.53平方公尺）	0000000 分之13151	
2	建物	彰化縣○○市○○段000○號（門牌號碼：彰化縣○○市○○街00號12樓之2）層次面積：75.10平方公尺，附屬建物：陽台，面積7.34平方公尺	1分之1	共有部分：南興段2686建號權利範圍0000000分之15211（含停車位編號078權利範圍0000000分之4704、停車位編號079權利範圍0000000分之4704）