臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第106號

原　　告
即反訴被告　陳寶香
訴訟代理人　沈聖瀚律師
被　　告
即反訴原告　美絨建設有限公司
000000000000000000
被　告　兼
法定代理人　陳美絨
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　黃紫玲
　　陳國瑞律師

上列當事人間本訴請求履行契約及反訴請求給付買賣價金事件，本院於民國115年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告美絨建設有限公司應將坐落臺南市○○區○○段00○號建物即門牌號碼臺南市○○區○○路000號房屋（權利範圍全部）之所有權移轉登記予原告。

被告Ａ０４應將坐落臺南市○○區○○段000000地號土地（權利範圍全部）之所有權移轉登記予原告。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔百分之77，餘由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如

專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起；反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項分別定有明文。所謂「相牽連」，係指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言（最高法院98年度台抗字第1005號裁定意旨參照）。查本件原告主張其於民國107年7月31日與被告美絨建設有限公司（下稱美絨公司）簽立土地房屋買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告以新臺幣（下同）650萬元之總價，買受美絨公司法定代理人即被告ＡＯ４所有坐落臺南市○○區○○段000000地號土地（權利範圍全部，下稱系爭土地），及其上由美絨公司興建之預售屋「人和新城C1建案建物」（建成後為同段90建號即門牌號碼臺南市○○區○○路000號建物，權利範圍全部，下稱系爭建物，並與系爭土地合稱為系爭房地），原告已付清價金，但被告遲未將系爭房地所有權移轉登記予原告，爰起訴請求美絨公司移轉系爭建物、ＡＯ４移轉系爭土地予原告，另應各賠償原告因遲延交屋所生相當於租金之損害1,622,685元，此賠償屬不真正連帶債務，故如任一被告已為給付，其餘被告於該給付範圍內即同免給付義務；美絨公司則以原告就系爭房地尚有買賣價金85萬元未付等情為辯，並提起反訴，請求原告給付美絨公司85萬元。核該反訴之訴訟標的與本訴之標的及防禦方法，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性，且非專屬他法院管轄，並得與本訴行同種訴訟程序，是美絨公司提起本件反訴，於法並無不合，應予准許。

貳、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。查原告原起訴請求ＡＯ４將系爭土地、美絨公司將系爭建物之所有權移轉登記予原告（本院卷一第13頁）

，嗣於訴訟中追加請求：㈠ＡＯ４應給付原告1,622,685元，及自原告112年11月8日民事追加聲明狀（下稱原告追加狀）繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡美絨公司應給付原告1,622,685元，及自原告112年11月8日民事追加聲明狀（下稱原告追加狀）繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢前二項所命給付，如被告其中一人已為給付，其餘被告於該給付範圍內同免給付義務。㈣願就請求被告給付金額部分供擔保，請准宣告假執行（本院卷二第31頁）。核屬基於同一基礎事實即主張被告遲延過戶所為之訴之追加，與前開規定相符，應予准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分兩造之聲明及陳述：

一、原告主張：原告於107年7月31日與美絨公司簽立系爭契約，約定原告以650萬元之總價，買受美絨公司法定代理人ＡＯ４所有之系爭土地，及其上由美絨公司興建之系爭建物，原告已於109年1月17日付清價金，但被告遲未將系爭房地所有權移轉登記予原告，原告於110年12月27日曾應被告之要求親赴ＡＯ４住家，將原告之戶籍謄本2份及印章交其辦理過戶，ＡＯ４當場應允會於10日內即111年1月7日前交屋，原告卻於110年12月29日接獲被告委任之陳國瑞律師寄發催促原告協同辦理過戶之存證信函，原告甚感不解。原告既已付清價金，被告便應將系爭房地過戶予原告，爰依系爭契約請求美絨公司將系爭建物之所有權移轉登記予原告，及依民法第242條規定代位美絨公司依系爭契約請求ＡＯ４將系爭土地之所有權移轉登記予原告。又原告因被告遲延交屋，未能入住使用系爭房地，而受有相當於租金之損害，系爭房地鄰近學校、交通方便，以其買賣價金650萬元為基準，按年息百分之8計算自111年1月7日起至114年2月19日止，共3年1個月13天，損害金額為1,622,685【計算式：（650萬元×8%×3年）＋（650萬元×8%×1/12）＋（650萬元×8%×13/365）＝

1,622,685，元以下四捨五入】，爰依民法第231條第1項、第216條、土地法第97條第1項規定，請求美絨公司給付1,622,685元，另依民法第242條規定代位美絨公司依系爭契約請求Ａ０４負給付遲延責任，給付1,622,685元，而上述被告2人之給付係本於各別之原因對原告負遲延責任，所負為同一給付目的之債務，應屬不真正連帶債務，故於任一被告為給付時，其他被告就該給付範圍內即同免給付義務等語。並聲明：㈠美絨公司應將系爭建物之所有權移轉登記予原告。㈡Ａ０４應將系爭土地之所有權移轉登記予原告。㈢Ａ０４應給付原告1,622,685元，及自原告追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈣美絨公司應給付原告1,622,685元，及自原告追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈤前二項所命給付，如被告其中一人已為給付，其餘被告於該給付範圍內同免給付義務。㈥願就聲明㈢、㈣部分供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告基於履約誠意及避免浪費司法資源，於本件首次準備程序曾當庭表示認諾，同意配合辦理系爭房地之過戶交屋程序，並與原告當時委任之訴訟代理人鄭世賢律師相約辦理時間，未料其後原告竟反悔拒絕，反而追加162萬餘元之損害賠償，被告為釐清雙方權利義務，經回溯檢視雙方金流往來，發現原告向被告購買同一建案2戶房地，即買賣價金650萬元之系爭房地，與買賣價金680萬元之坐落臺南市○○區○○段000000地號土地（權利範圍全部）及其上「人和新城B6建案建物」預售屋（下稱系爭B6房地），合計1,330萬元，原告實際僅付1,245萬元，尚有85萬元未付。原告既未付清價金，被告自得撤回前開認諾（且準備程序中所為之認諾本不生認諾之效力），主張同時履行抗辯，拒絕過戶，亦無原告主張之被告遲延過戶之問題。被告於113年8月23日民事陳述意見㈡狀已請原告於5日內交付未付款項，逾期未付即解除系爭契約，該書狀繕本於113年8月28日送達原告，

原告迄未給付，經被告以113年8月30日民事陳述意見㈢狀解除系爭契約，是系爭契約業已解除，原告依系爭契約請求被告移轉系爭房地及給付遲延損害賠償，均無理由。況原告對Ａ０４主張之請求權基礎為「代位美絨公司依系爭契約請求Ａ０４移轉系爭土地及負給付遲延責任」，與代位權為行使「被代位人美絨公司與Ａ０４間之法律關係」不符，原告主張自屬無據。再關於原告請求遲延交屋之損害賠償部分，系爭契約並未約定交屋期限，被告也否認原告有於110年12月27日交付辦理過戶文件予Ａ０４，且被告一直積極處理過戶問題，是原告不配合，故原告指摘被告遲延交屋，實無理由；況原告本身有自用住宅，並未因未交屋而受有實際損害；且系爭房地偏僻遠離柳營區中心，四處無明顯大型購物中心，生活機能尚有欠缺，原告請求以年息百分之8計算相當於租金之損害，亦屬過高；再土地法所定係以申報地價及建物價額，即土地應以申報地價、建物則應以主管機關核定價額為準，原告逕以系爭契約之買賣價金計算，顯然有誤等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

貳、反訴部分兩造之聲明及陳述：

一、反訴原告之主張，除與本訴答辯相同者外，另陳稱：反訴被告向反訴原告購買650萬元之系爭房地與680萬元之系爭B6房地，合計1,330萬元，反訴被告僅付1,245萬元，尚有85萬元未付，爰依系爭契約請求反訴被告給付之。惟如本訴部分認反訴原告主張之解除系爭契約為有理由，反訴部分請逕判決反訴原告敗訴等語。並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告85萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告之抗辯，除引用於本訴之主張外，另陳稱：反訴原告以兩戶房地買賣總價1,330萬元，反訴被告匯入總金額1,365萬元扣除反訴原告轉回50萬元、70萬元後為1,245萬元為由，指摘反訴被告尚有85萬元之買賣價金未付云云；然反訴原告既已自認反訴被告匯款金額高達1,365萬元，逾1,330萬

元之買賣總價，卻稱反訴被告未付清價款，實屬莫名。又Ａ０４曾向訴外人謝福揚提出詐欺、偽造文書等刑事告訴，經臺灣臺南地方檢察署（下稱臺南地檢署）以112年度偵續字第7號偵查，Ａ０４於112年3月8日偵訊時證稱：反訴原告蓋房子的土地是謝福揚出面去購買，蓋房子的工人是謝福揚找來的，建材是謝福揚幫忙處理的，申請建照也是謝福揚出面等語，表示反訴原告之事務均由謝福揚負責，反訴被告交付之買賣價金也由謝福揚經手，謝福揚並在系爭契約上簽名書寫「全部付清」，可證反訴被告確已付清價金。訴外人即反訴原告員工兼Ａ０４女兒Ａ０６曾於112年6月間以反訴原告名義開立發票4紙，面額總計500萬元，如反訴被告未付清系爭房地價金，反訴原告焉會開立上開支票交予反訴被告。是反訴原告主張反訴被告尚有系爭房地85萬元價金未付，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠反訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、兩造爭執及不爭執之事項為：

一、不爭執事項【本反訴相同】（本院卷二第393至396頁）：

㈠系爭土地為Ａ０４所有，其上系爭建物為美絨公司所有。

㈡原告於107年7月31日與美絨公司簽立系爭契約（本院卷一第23至25頁），約定原告向美絨公司買受系爭房地，買賣價金650萬元。

㈢系爭建物於110年3月26日辦理第一次登記，謄本上登記之建物完成日期為110年1月28日（謄本見本院卷一第69至70頁）。

㈣系爭房地迄未過戶或交屋予原告。

㈤兩造間存證信函往來如下，均有收受送達：

1.被告於110年12月27日委託陳國瑞律師寄發原證5存證信函（本院卷一第29頁），請原告於文到3日內協同辦理房屋過戶並給付賠償，其中記載：「Ａ０４之美絨建設有限公司出售人和新城C1建物給臺端，迄今已多時，臺端均未協同辦理過戶，屢經催促均未配合辦理過戶，依法逾期未辦過戶使本公

司遭罰鉅款，此係臺端所造成，Ａ０４君已提出買賣契約為憑」等語。

2.原告於110年12月29日寄發原證6存證信函（本院卷一第31至33頁）予陳國瑞律師及Ａ０４，其中記載：「本人於107年7月31日與臺端簽定系爭土地及其上房屋之買賣契約書，本人並於109年1月17日付清買賣價金，相關辦理過戶文件本人亦交付予臺端，然因上開不動產尚未完工，臺端尚未能交屋予本人，致無法完成過戶，是無法過戶係臺端之過失，不可歸責予本人」等語。

3.被告於112年6月5日寄發被證1存證信函（本院卷一第133至137頁）予原告，請原告於文到3日內協同辦理房屋過戶，其中記載：「臺端回函稱已交付資料辦過戶，實則本公司代表人迄今未收到任何文件……為免上開房屋過戶事宜一再拖延，本公司指定陳國瑞律師事務所全權收取臺端文件後，再交由指定之代書辦過戶，請臺端來電通知指定之代書」等語。

4.被告於112年10月16日寄發被證3存證信函（本院卷一第143頁）予原告，請原告於文到3日內協同辦理房屋過戶，逾期視為受領遲延。

㈥原告於112年4月25日起訴時主張其已於109年1月17日付清系爭房地買賣價金650萬元，請求美絨公司將系爭建物、Ａ０４將系爭土地之所有權移轉登記予原告（即本訴聲明一、二部分），被告於112年10月18日準備程序表示對上開聲明認諾（本院卷一第103頁），嗣於113年6月28日以原告未繳足價金為由，具狀撤回前開認諾（本院卷一第391頁）。

㈦原告提出之系爭契約上有謝福揚簽名並書寫「全部付清」之文字（本院卷一第23頁）。被告提出之買賣契約（本院卷一第273-275頁）上則沒有謝福揚之簽名或文字記載。

㈧被告曾向謝福揚提出詐欺及偽造文書之刑事告訴，經臺南地檢署檢察官於111年7月25日作成111年度偵字第17066號不起訴處分；Ａ０４不服而聲請再議，臺灣高等檢察署臺南檢察分署於111年12月20日以111年度上聲議字第2186號處分書就

謝福揚涉嫌詐欺罪部分，駁回Ａ０４再議之聲請，就謝福揚涉嫌偽造文書罪部分，則發回續行偵查；臺南地檢署檢察官嗣於112年5月2日就發回續偵部分以112年度偵續字第7號為不起訴處分（本院卷二第153至165頁）。

㈨原證3收據記載「茲收到Ａ０３女士辦理土地及建物過戶（移轉登記）戶籍謄本2份及印章1枚。立據人：Ａ０４。中華民國110年12月27日」（本院卷一第27頁）。關於該紙收據是否為Ａ０４所親簽，兩造曾聲請為筆跡鑑定，經本院囑託法務部調查局為筆跡鑑定，該局於113年5月21日函覆稱因參考筆跡質量不足故無法鑑定（本院卷一第369頁）；本院另蒐集參考筆跡再次囑託鑑定後，該局於113年10月11日函覆稱：參考筆跡之書寫風格多變，運筆慣性不一，致難依現有資料歸納其筆跡特徵憑鑑，而無法與爭議筆跡鑑定異同與否等語（本院卷一第493頁）。

㈩原告除向美絨公司購買系爭房地外，另於107年7月20日與美絨公司簽立本院卷一第277至279頁之「土地房屋買賣契約書」，約定原告向美絨公司買受系爭B6房地，買賣價金680萬元。

㈠美絨公司已收受原告給付之下列款項（即本院卷一第359至360頁附表編號2至9、11至13之款項）：107年3月19日匯款100萬元，107年3月30日匯款200萬元，107年5月2日匯款150萬元，107年5月18日匯款20萬元，107年8月1日匯款80萬元，107年8月6日匯款120萬元，107年10月26日匯款107萬元，107年12月11日匯款88萬元，108年4月3日匯款210萬元，109年1月22日匯款155萬元，109年2月3日匯款35萬元，合計1,265萬元。被告對於原告給付之上開款項係為清償系爭房地與系爭B6房地之買賣價金並無爭執。

㈡謝福揚曾起訴請求確認其與Ａ０４間就美絨公司存在合夥關係，經本院以111年度訴字第466號判決駁回其訴，謝福揚上訴後，經臺灣高等法院臺南分院以112年度上字第153號判決駁回其上訴，謝福揚仍不服提起上訴，嗣經最高法院以114

年度台上字第45號裁定駁回其上訴確定（判決書見本院卷二第55至94、113至117頁）。

㈢美絨公司有開立107年12月11日金額654000元、108年4月3日金額0000000元、109年1月22日金額0000000元、109年2月3日金額0000000元共4紙發票予原告，以上4紙發票總金額500萬元（本院卷二第143-144頁）。

二、爭執事項（本院卷二第396至397頁）：

【本訴部分】

㈠被告於113年6月28日具狀撤回其於112年10月18日準備程序時對聲明一、二之認諾（本院卷一第103、391頁），其撤回認諾是否有效？

㈡原告主張其已於109年1月17日付清系爭房地買賣價金650萬元，依系爭契約請求美絨公司將系爭建物之所有權移轉登記予原告（即聲明一），及依民法第242條規定代位美絨公司依系爭契約請求ＡＯ４將系爭土地所有權移轉登記予原告（即聲明二），有無理由？被告以原告經其定期催告仍逾期未付系爭房地剩餘買賣價金，於113年8月30日具狀解除系爭契約（本院卷一第469頁），有無理由？

㈢原告主張其因美絨公司遲延交屋而受有未能占有使用系爭房屋，相當於租金之損害1,622,685元（自ＡＯ４口頭承諾交屋日期111年1月7日起至114年2月19日止，以系爭房地買賣價金650萬元x年息8%計算），依民法第231條第1項、第216條、土地法第97條第1項規定，請求美絨公司給付1,622,685元（即聲明四）；另依民法第242條規定代位美絨公司依系爭契約請求ＡＯ４負給付遲延責任，給付1,622,685元（即聲明三）；聲明三、四為不真正連帶債務，如被告其中一人已為給付，其餘被告於該給付範圍內同免給付義務（即聲明五），有無理由？

【反訴部分】

㈠反訴原告主張反訴被告尚未給付系爭房地買賣價金85萬元，依系爭契約請求反訴被告清償，有無理由？

肆、本訴部分得心證之理由：

一、按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條定有明文。該條所謂為訴訟標的之認諾，乃指被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，向法院為承認者而言，其承認須於言詞辯論時為之，始生訴訟法上認諾之效力（臺灣高等法院暨所屬法院110年法律座談會民事類提案第19號審查意見參照）。查被告於112年10月18日準備程序曾稱對原告聲明一、二請求美絨公司將系爭建物、Ａ０４將系爭土地之所有權移轉登記予原告部分為認諾，嗣於113年6月28日具狀陳稱撤回上開認諾等情，有本院準備程序筆錄與被告書狀存卷可參（本院卷第103、391頁），被告既係於準備程序而非言詞辯論時為認諾，依上開說明，自不發生訴訟上認諾之效力，被告嗣具狀撤回前開表示，亦無涉訴訟上認諾之撤回問題，是本件尚無從依民事訴訟法第384條規定，就原告聲明一、二部分逕為被告敗訴之判決，合先敘明。

二、原告已付清系爭房地買賣價金，其依系爭契約請求美絨公司將系爭建物、Ａ０４將系爭土地之所有權移轉登記予原告，洵屬有據：

㈠查原告分別於107年7月20日、107年7月31日與美絨公司簽立買賣契約，約定以680萬元之總價購買系爭B6房地，以650萬元之總價購買系爭房地乙節，為兩造所不爭執（不爭執事項㈡、㈩），上開房地總價合計1,330萬元。被告雖辯稱原告僅付1,245萬元，尚有85萬元未付等語；惟觀諸被告自行整理提出之原告購屋付款明細與被告帳戶交易明細資料（本院卷一第281至301頁），原告自107年3月30日起至109年2月3日止已付房款共1,365萬元，已逾應付總價1,330萬元，之所以有被告所述不足之數，係因被告扣除其嗣後自行轉回予原告之120萬元，即109年5月7日轉回50萬元、109年6月8日轉回70萬元，據此稱原告實付價金僅1,245萬元，較諸需付價金1,330萬元，不足85萬元（計算式：原告已付1,365萬元－

被告轉回120萬元－需付價金1,330萬元＝－85萬元），此有前開被告提出之前開購屋付款明細存卷可參（本院卷一第281頁）。經本院詢問被告何以將120萬元轉回原告，被告稱：因當時原告認為系爭房地及系爭B6房地之興建完工延遲，109年5月原告已經匯款1,000多萬元，所以要求匯回120萬元，此部分並非減價，只是先將部分價金匯回給原告等語（本院卷一第173頁），但為原告所否認並稱：美絨公司匯給原告120萬元是返還謝福揚向原告之借款，與遲延完工無關，美絨公司帳戶實際是謝福揚掌控，買賣房屋事宜也是謝福揚處理，原告才會認為謝福揚是美絨公司的合夥人等語（本院卷一第173頁），被告亦未提出其他佐證證明兩造曾就「被告先返還原告部分已付價金、原告嗣後須再補足」乙事達成協議，參諸兩造於本件起訴前所交換之存證信函，內容均未提及原告尚有未付之買賣價金，僅係互相催促辦理過戶，並指摘對方應就逾期過戶負責（參不爭執事項㈤1.、2.），則被告事後以其曾匯120萬元予原告之事實，辯稱原告所付買賣價金不足云云，實難憑採。從被告自承之原告購屋付款情形，應認原告確已付清系爭房地及系爭B6房地之買賣價金。

㈡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。查系爭土地為ＡＯ４所有（登記日期為106年3月20日，登記原因為買賣），系爭建物為美絨公司所有（登記日期為110年3月26日，登記原因為第一次登記）等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈠），並有系爭房地之登記第一類謄本附卷可參（本院卷一第87至89頁）。系爭契約為原告與美絨公司於107年7月31日所簽立，上載出賣人雖僅列美絨公司，而未列ＡＯ４，但ＡＯ４為系爭土地之所有權人兼美絨公司之法定代理人，系爭契約上並蓋有其印章，可證ＡＯ４有參與系爭契約之簽訂，並同意出售系爭土地予原告；參以系爭房地交易之性質，土地與其上建物具密切不可分

之經濟關聯，於預售屋交易實務上，常見由建商（法人）出售建物，土地則由其負責人或關係人持有，並於交易中一併處理之情形。是系爭契約雖形式上僅以美絨公司為出賣人，然就整體交易關係觀之，應認係以房地一體為交易標的，即系爭契約之效力及於系爭土地及建物，Ａ０４與美絨公司就移轉系爭房地所有權予原告，負有給付義務。本件原告既已付清買賣價金，則其依系爭契約請求美絨公司將系爭建物、Ａ０４將系爭土地之所有權移轉登記予原告，洵屬有據。

㈢至原告就請求Ａ０４移轉系爭土地部分雖主張「依民法第242條規定代位美絨公司依系爭契約請求Ａ０４移轉」等語；惟按債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利，為民法第242條本文所明定。查系爭契約之效力及於系爭土地，Ａ０４依約負有移轉系爭土地予原告之給付義務，業如前述，則原告對於Ａ０４之土地所有權移轉請求權，係直接基於系爭契約所生，並非美絨公司對Ａ０４之權利，本件並不存在須由美絨公司對Ａ０４請求移轉土地，再由原告代位行使之情形，亦無債務人怠於行使權利而影響債權保全之問題，自與代位權之構成要件不符。原告援引民法第242條規定主張代位美絨公司依系爭契約請求Ａ０４移轉土地所有權，固有法律適用之錯誤，惟其請求權基礎既已寓含系爭契約，則原告請求Ａ０４移轉系爭土地所有權登記部分，仍應准許，尚不因其法律上主張之不當，而影響其請求之成立。

三、原告未證明兩造曾約定於111年1月7日前辦理系爭房地過戶及交屋，則其依給付遲延之規定，請求被告賠償自該日起至114年2月19日止因遲延所生相當於租金之損害賠償1,622,685元暨法定遲延利息，洵屬無據：

㈠按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相

類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第229條、第231條第1項、第216條分別定有明文。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，土地法第97條第1項亦有明文。

㈡查系爭契約並未約定被告應於何時辦理過戶交屋，原告固主張其於110年12月27日曾至Ａ０４住家，將其戶籍謄本2份及印章交Ａ０４辦理過戶，Ａ０４當場簽立收據並口頭應允會於10日內即111年1月7日前過戶交屋，卻未為之，應自該日起負遲延之責等語，並提出收據為證（本院卷一第27頁）；核該收據上載「茲收到Ａ０３女士辦理土地及建物過戶（移轉登記）戶籍謄本2份及印章1枚。立據人：Ａ０４。中華民國110年12月27日」等文字，惟被告否認其上「Ａ０４」簽名為Ａ０４所簽，且經本院囑託法務部調查局為筆跡鑑定，該局復以因參考筆跡不足，無法鑑定（不爭執事項㈨），是該紙收據是否為Ａ０４所簽，尚無的論。然即便該收據為Ａ０４所簽，其上亦無約定過戶交屋之期限，則原告據此稱被告應自111年1月7日起負遲延過屋交屋之責，容屬速斷。至證人Ａ０１到庭證稱：我是兩造共同的代書，美絨公司建案銷售後續登記都是委託我處理，是謝福揚找我的；原告向美絨公司買了2棟房子，第1批有辦理過戶，第2批美絨公司有寄存證信函請原告提供戶籍資料去辦登記，原告不懂就請我陪同，本院卷一第27頁的收據是110年12月27日我陪原告到Ａ０４住家找她，我在Ａ０４家裡書寫的，立據人是Ａ０４本人寫的，原告確實有交付其戶籍謄本及印章給Ａ０４等語（本院卷二第232至237頁），雖可證明原告所述之其於110年12月27日將戶籍謄本與印章交給Ａ０４，經Ａ０４簽收乙

事，應非虛妄，但仍無法證明兩造有約定被告應於111年1月7日前過戶交屋。準此，原告主張被告應自111年1月7日起負遲延過戶交屋之損害賠償責任，顯乏相當之舉證。

㈢況原告於112年4月25日提起本件訴訟，請求被告辦理系爭房地之所有權移轉登記，被告於112年6月5日即曾寄發如不爭執事項㈤3.所示之存證信函，定期請原告協同辦理過戶，並於本院112年8月16日首次開庭時重申願意過戶之意旨（本院卷一第76頁），其後被告也確實有與原告當時委任之訴訟代理人鄭世賢律師聯繫相約辦理過戶交屋之時間，嗣因原告解除對鄭律師之委任而無果（本院卷一第123至125頁），被告於112年10月16日又寄發如不爭執事項㈤4.所示之存證信函，定期請原告協同辦理過戶，復以113年1月4日民事答辯三狀請原告10日內偕同辦理過戶（本院卷一第260頁），可知被告不僅一次表達願意辦理過戶，僅待原告配合之旨。而本院於113年1月24日曾當庭詢問原告何時可配合辦理過戶，原告稱113年1月29日前可配合（本院卷一第307頁），屆時卻又無下文。是自原告起訴後，被告多次以存證信函及於訴訟中表示願意辦理過戶，並積極聯繫辦理時程，反觀原告對於被告之催告與安排，未能配合完成相關手續，致過戶程序未能實現，其結果實難單純歸責於被告，益徵原告請求被告就遲延過戶交屋負全部之責，要難憑採。

㈣兩造既未就過戶交屋之具體期限為明確約定，原告復未證明其曾依民法第229條第2項規定，定相當期限催告被告履行而被告未為履行，則原告主張被告應自111年1月7日起負遲延過戶交屋之損害賠償責任，尚難認可採。準此，原告依民法第231條第1項、第216條、土地法第97條第1項規定，請求美絨公司給付自111年1月7日起至114年2月19日止，相當於租金之損害賠償1,622,685元；及依民法第242條規定代位美絨公司依系爭契約請求Ａ０４給付相同金額之損害賠償，並聲明二位被告之給付為不真正連帶債務等節，洵屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭契約，請求美絨公司將系爭建物、A

０４將系爭土地之所有權移轉登記予原告部分，為有理由，應予准許。原告依民法第231條第1項、第216條、土地法第97條第1項規定，請求美絨公司給付1,622,685元，及自原告追加狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；及依民法第242條規定代位美絨公司依系爭契約請求Ａ０４給付相同之金額暨法定遲延利息；暨聲明前開二位被告之給付，如有一人已為給付，其餘被告於該給付範圍內同免給付義務部分，均為無理由，應予駁回。原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

伍、反訴部分得心證之理由：

反訴被告業已付清系爭房地之買賣價金，業經認定如前，則反訴原告主張反訴被告尚有系爭房地買賣價金85萬元未付，依系爭契約請求其給付85萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即為無理由，應予駁回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：本訴部分依民事訴訟法第79條、第85條第1項本文，反訴部分依同法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　15　　日

民事第四庭　審判長法　官　蔡雅惠

法　官　李姝蕊

法　官　陳紆伊

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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　　4　　月　　15　　日

書記官　王美韻