臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3124號

原　　告　蔡和成

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　宏普建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　段津華

訴訟代理人　陸正康律師

　　郭展瑋律師

上列當事人間請求即刻交屋等事件，經臺灣臺南地方法院裁定（111年度訴字第533號）移送前來，本院於民國111年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

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。但請求之基礎事實同一者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第255條第1項第2款、第262條第1項前段定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦有明文。查，本件原告起訴時原聲明：1.被告應遵照臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）民事裁定110年度抗字第102號及110年度抗字第102號再抗告之結論，即刻進行交屋之程序，不應沒收原告之預付款。2.訴訟期間沒收之金額應交由法院暫時保管。3.其中新臺幣（下同）1,500,000元整並非被告所有，應即刻返還原告，因被告並非土地所有人。4.被告應該展現交屋誠意，一再拖延交屋期限，多次抗告，已損害原告之權益，請求給予2,250,000元之精神賠償（見南

院補字第1063號卷第17頁）；嗣於臺南地院受理期間，於民國111年5月11日言詞辯論期日以言詞變更聲明為：被告應將其建案名稱「宏普AMAX」編號A12棟4樓之房屋（含編號B4-185停車位）交付原告（見南院訴字卷第81頁），並表明「本件訴訟是要請求被告交屋，沒有要請求給付225萬元」等語（見同卷頁），核已撤回原聲明第4項之請求。又，本件經臺南地院移送至本院後，原告再於111年8月11日言詞辯論期日以言詞變更聲明為：被告應將新北市○○區○○○段0○段0000○號（門牌號碼新北市○○區○○街000號4樓之6）所有權範圍全部（含公共設施、停車位編號地下四層185號、機車位）及坐落基地交付原告（見本院卷第31頁），增加相關基地之交付請求，核係基於兩造間之同一契約而為請求，其請求之基礎事實同一，原告所為訴之追加，應予准許。原告嗣又於111年8月31日以陳報狀變更聲明為：請求交付「宏普AMAX」A12棟4樓房屋、土地、B4#185車位及土地持分（見本院卷第125頁）。末於111年9月22日言詞辯論期日以言詞變更其聲明為：被告應將如附表所示建物（含地下四層編號185號停車位）及土地交付予原告（見本院卷第143-144頁），則僅係將其本件請求交付之建物、土地加以補充及更正，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告與訴外人蔡冠呈於103年4月21日，與被告簽訂不動產預定買賣契約書（下稱系爭契約），向被告購買案名為「宏普AMAX」，戶號A12棟4樓之預售屋及地下四層編號185號之停車位（其建物、土地及面積等均如附表所示，下合稱系爭房地）。原告以每坪580,000元之價格購入，並已繳付2,250,000元工期款予被告，惟因新莊副都心價格於106年起崩盤，被告為安撫顧客曾送手提箱及來電告知房屋尾款於交屋時再付即可；而依110年10月18日實價登錄，同為4樓房屋之出售價格為每坪324,000元，被告應以此價格重新與原告議價，讓利予原告，方符合公平、合理、平等互惠原

則。又臺南地院以110年度抗字第102號裁定（下稱系爭裁定）廢棄被告聲請公示送達請求，採認原告即刻交屋之請求，被告應履行交屋之程序，進行驗屋，協助辦理銀行貸款、過戶等程序。惟原告至今並未收到被告之驗屋日期通知，被告卻於110年10月4日要求原告支付尾款2,850,000元，且強勢沒收預收款，實已單方面違約，並有脅迫原告先支付尾款之嫌。爰依系爭契約及系爭裁定，請求被告交付系爭房地。並聲明：被告應將如附表所示建物（含地下四層編號185號停車位）及土地交付予原告。

二、被告則以：原告及蔡冠呈購買系爭房地，本應依被告通知期限繳納期款，惟原告僅給付訂金350,000元、簽約金1,150,000元，共1,500,000元後，即未再繳款，被告多次寄發催繳通知書，原告及蔡冠呈均置之不理。嗣被告於109年12月1日寄發臺北成功郵局第867號存證信函、110年9月6日由鈞院公證處認證並寄發110北院認字第5號存證信函、110年10月4日寄發臺北成功郵局726號存證信函，催告原告及蔡冠呈應給付結構體完成、外飾完成、申請使用執照及領取使用執照（即尾款）共2,850,000元，原告及蔡冠呈仍置之不理，依系爭契約第4條第3項約定，原告及蔡冠呈核屬違約。被告復於110年11月1日寄發臺北成功郵局775號存證信函，依系爭契約第19條第2項約定，通知原告解除契約，並沒收原告已繳之價款1,500,000元；原告不得依系爭契約請求交付系爭房等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院判斷：

原告與蔡冠呈於103年4月21日，與被告簽訂系爭契約，向被告購買系爭房地，為兩造所不爭執，並有不動產預定買賣契約書在卷可稽（見本院卷第39-73頁）。惟原告依系爭契約及系爭裁定，請求被告交付系爭房地，則為被告否認，並執上詞置辯。經查：

㈠系爭契約第4條第1項、第3項約定：「甲方（即原告與蔡冠呈）同意付款辦法按附件一『付款期別明細表』繳付，並於

乙方（即被告）通知繳款期限內，自行向乙方指定之繳款地點或金融機構專戶以現金或即期支票按期如數繳付，乙方通知之每期繳款間隔應在二十日以上。」、「甲方未依期限繳付各期價款貸款差額時，...。如逾期二個月（含）以上或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經乙方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，即為甲方違約，乙方得逕行解除本契約，雙方並同意依違約罰規定處理。...」；第19條第2項約定：「倘甲方有減少價金之要求，或違約不買，或未依期付款，或有任何違反本契約其他約定情事者，經乙方定期催告仍未辦理者，乙方得解除本契約外，並得請求甲方按本契約買賣總價百分之十五（最高不得超過百分之十五）計算之金額作為違約金（但該約定之違約金如超過甲方已繳之價款者，則以已繳之價款為限）予乙方...。」；另附件一「付款期別明細表」約定訂金為350,000元、簽約金為1,150,000元、工程期款（包括結構體完成750,000元、外飾完成750,000元、申請使用執照750,000元、領取使用執照600,000元等4期）共2,850,000元，金融貸款10,470,000元、交屋款150,000元，有系爭契約在卷可稽（見本院卷第47、66、72頁）。

㈡系爭房屋已於106年9月26日建築完成，並於106年10月24日完成第一次登記，有建物登記第一類謄本及所有權狀在卷可稽（見本院卷第75、117頁），則依系爭契約約定，被告請求原告給付包括結構體完成750,000元、外飾完成750,000元、申請使用執照750,000元、領取使用執照600,000元等4期工程期款，合計2,850,000元之條件已經成就，堪可認定。原告雖稱系爭房地於106年起崩盤，被告為安撫顧客曾告知房屋尾款（即前述工程期款）於交屋時再付即可等語，惟並未提出證據以實其說，空言主張，自無可取。

㈢被告多次以存證信函定期催告原告及蔡冠呈給付前揭工程期款，但原告及蔡冠呈均未給付，且已逾期2個月以上，有被告提出之109年12月1日臺北成功郵局第867號存證信函、110

年9月6日本院公證處認證之110北院認字第5號存證信函、110年10月4日臺北成功郵局726號存證信函暨送達回執可證（見本院卷第79-103頁），原告亦不爭執此情（見本院卷第32頁）。是被告抗辯原告已違反系爭契約第4條第1項約定，其得依系爭契約第4條第3項、第19條第2項約定解除契約，並請求給付違約金等語，核屬有據。

㈢被告已於110年11月1日另以臺北成功郵局存證號碼第775號存證信函，以原告及蔡冠呈未依約繳款，經定期催告仍未繳納為由，通知原告及蔡冠呈解除契約，並依系爭契約第19條第2項約定請求原告及蔡冠呈給付按買賣總價15%計算之違約金等情，亦據其提出前揭存證信函及送達回執為證（見本院卷第105-113頁）。故被告抗辯系爭契約業經其依法解除等語，核屬可採。系爭契約既經被告合法解除，則原告依據系爭契約約定，請求被告交付系爭房地，自屬無據，應予駁回。

㈣原告雖另依系爭裁定，請求被告交付系爭房地。惟查，系爭裁定所處理之事項係被告前向原告送達通知文書時，遭以「招領逾期」為由退回，被告乃向臺南地院聲請對原告為公示送達，經該院以110年度司聲字第383號裁定准許。惟原告不服裁定，提起抗告，同院合議庭認招領逾期，非為應受送達處所不明，與公示送達要件不符，而以系爭裁定廢棄原裁定，並駁回被告之公示送達聲請，有系爭裁定在卷可稽（見南院補字卷第33-38頁）。系爭裁定並未涉及兩造間關於系爭契約所生爭議之任何實體事項，裁定中亦無任何命被告應交付系爭房地之內容，故原告依系爭裁定，請求被告交付系爭房地，無為理由。

四、綜合上述，原告依據系爭契約及臺南地院110年度抗字第102號裁定，請求被告交付如附表所示之系爭房地，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　13　　日

民事第一庭　法　官　李桂英

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　13　　日

書記官　劉士筠

附表：

一、建物（門牌號碼：新北市○○區○○街000號4樓之6）

建號		面積	權利範圍
新北市○○區○○○段0○段00000○號		層次面積：44.28㎡ 陽台：6.16㎡	全部
公共設施	新北市○○區○○○段0○段00000○號	8,945.86㎡	290/100,000
	新北市○○區○○○段0○段00000○號（含地下四層185號停車位）	6,790.35㎡	150/27,678

二、土地：

地號	面積	權利範圍
新北市○○區○○○段0○段00000000地號	3,257.12㎡	291/100,000（內含停車位基地持分1/100,000）