

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1499號

原告 楊子瑜
訴訟代理人 陳信亮律師
複代理人 陳忠順律師
被告 康鐸建設股份有限公司

被告 泰極建設股份有限公司

上二人法定代理人
即清算人 連康鈞

上列當事人間交付房屋事件，本院於民國113年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告康鐸建設股份有限公司應將桃園市○○區○○里0鄰○○路00巷00號建物交付與原告。

被告泰極建設股份有限公司應將桃園市○○區○○里0鄰○○路00巷00號建物交付與原告。

前二項所命給付，如任一被告為給付時，他被告於其給付範圍內免除給付責任。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決於原告以新台幣1,300,000元供擔保後，得假執行。但被告康鐸建設股份有限公司或泰極建設股份有限公司，如以新台幣3,886,827元為原告預供擔保後，被告康鐸建設股份有限公司及泰極建設股份有限公司得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；又解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；股份有限公司之清算，除公司法或章程另有規定或經股東決議另選任清

01 算人外，以全體董事為清算人，公司法第24條及第25條、第
02 322條第1項分別定有明文，是對解散之公司為訴訟行為，倘
03 公司未選任清算人且章程亦未規定解散後之清算人，應向全
04 體董事為之。查本件被告康鐸建設股份有限公司(下稱康鐸
05 公司)、泰極建設股份有限公司(下稱泰極公司)分別於111年
06 8月19日經台北市商業處以北市商二字第11130175200號函、
07 111年9月19日經台北市商業處以北市商二字第1130202900號
08 函命令解散，且迄未向本院聲報清算事宜，有上開台北市商
09 業處函、股份有限公司變更登記表在卷可按(卷第103-121
10 頁)，揆諸上揭規定，應由清算人為康鐸公司、泰極公司法
11 定代理人代表公司為訴訟行為，惟經清算人連康鈞陳稱其迄
12 未向本院呈報清算人，亦有言詞辯論筆錄在卷可憑(卷第167
13 頁)，是被告康鐸公司、泰極公司解散後應由董事連康鈞為
14 清算人代表康鐸公司、泰極公司為訴訟行為，合先敘明。

15 二、本件被告康鐸公司、泰極公司經合法通知未於最後言詞辯論
16 期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原
17 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

18 乙、實體部分：

19 一、原告起訴主張：

20 (一)被告康鐸公司及泰極公司之負責人均為連康鈞，康鐸公司在
21 台北市士林區光華段土地有都市更新之開發營建案，原告借
22 用訴外人鉅力國際有限公司之名義向康鐸公司預購四戶，康
23 鐸公司於建妥後移轉登記之面積有短少，經結算後需退還價
24 金63,136,000元給原告，被告康鐸公司已退款2000萬元，待
25 退餘款為43,136,000元，被告康鐸公司乃於108年4月1日與
26 原告、鉅力公司等簽訂補充協議書，由康鐸公司以負責人連
27 康鈞另經營之泰極公司在桃園縣○○鎮○○○○○○○○○○
28 ○○○○號G1即門牌編號為桃園市○○區○○里0鄰○○路0
29 00巷00號(下稱系爭不動產)一戶之所有權抵充康鐸公司待退
30 款中之3650萬元，同日並由被告二公司共同與原告簽訂「康
31 荷大溪」房屋土地買賣合約書，由二公司以共同出賣人之地

01 位將康荷大溪G1一戶出售給原告，並以上開應退款中之3650
02 萬元抵充價金付清完畢，買賣合約書第6條第1項並約明出賣
03 人應於109年4月20日點交房屋予原告。

04 (二)而上開買賣標的物之G1戶主體建築業已完成，僅未進行內部
05 細項之施作，惟建物已經存在，依約被告即應點交房屋予原
06 告，惟迄未依約點交房屋予原告，已然違約而遲延，自有訴
07 請判令點交之必要，且被告二公司為不真正連帶之共同債務
08 人，其中一公司如點交房屋履行完畢，另一公司當即免為給
09 付之義務，為此依買賣契約所生交付房屋請求權提起本訴。

10 (三)並聲明：

11 (1)被告康鐸建設股份有限公司及泰極建設股份有限公司應將桃
12 園市○○區○○里0鄰○○路000巷00號之建物交付原告。

13 (2)被告其中之一如已履行前項建物之交付，另一被告即免為給
14 付之義務。

15 (3)並願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟據清算人於112年10月4
17 日言詞辯論期日到場陳述略以：兩家公司遭命令解散，有在
18 考慮是否恢復，目前沒有陳報清算人，因為還在考慮，兩家
19 公司目前狀況，於法律規定伊是擔任清算人，但是還沒有開
20 始進行清算。系爭建案有貸款，與原來貸款銀行有處理完畢
21 就可以對原告履約，但是需要時間，112年11月底應該就可
22 以處理完畢，希望可以跟原告和解等語，並聲明：原告之訴
23 及假執行聲請均駁回，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、得心證之理由：

25 (一)經查，原告主張上開事實，業據其提出康鐸公司、泰極公司
26 之經濟部商工登記公示資料、補充協議書、房屋土地買賣契
27 約書、建物現場照片6幀等文件為證(卷第15-71頁)，被告則
28 否認原告之主張，而以前詞茲為抗辯，但是被告並未提出任
29 何證據以為佐據，自無從為其有利之認定，且被告所稱「11
30 2年11月底與原來貸款銀行應該就可以處理完畢，就可以對
31 原告履約」、「希望可以跟原告和解」等語之部分，亦未據

01 原告同意，自難准其所請。因此，依照系爭買賣合約書第6
02 條第1項之約定，被告應於109年4月20日交付系爭不動產，
03 則系爭買賣契約既已有效成立，且迄未經契約當事人行使任
04 何終止解除，系爭買賣契約所約定之交屋期限復已屆至，被
05 告公司自有依約交付標的物(即系爭不動產)，使原告取得其
06 占有之義務，是原告依買賣契約所生交付房屋請求權，請求
07 被告將系爭不動產交付原告，即非無據，應予准許。

08 (二)次按數債務人基於不同債務發生原因，就同一內容之給付，
09 對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債
10 務人即同免其責任者，為不真正連帶債務。本件原告依買賣
11 契約書請求被告將系爭不動產交付原告，而本件原告係與被
12 告康鐸公司、泰極公司簽訂之房屋土地買賣合約書記載略以
13 「立契約書人 買方：楊子瑜」、「賣方：泰極建設股份有
14 限公司 康鐸建設股份有限公司」等語，康鐸公司、泰極公
15 司並分別於上開買賣合約書之賣方簽章欄位蓋用公司大小
16 章，康鐸公司、泰極公司共同法定代理人連康鈞並於法定代
17 理人欄位簽名被告均為買賣契約之當事人，有房屋土地買賣
18 合約書在卷可按(卷第31-59頁)，因此，就上開買賣合約書
19 逾期交付房屋之部分，依約應合一視同二公司全部違約，則
20 本件債務給付內容則屬同一，即為不真正連帶債務，是被告
21 對原告所負給付義務，雖各負全部給付義務，但因被告中任
22 一人為給付，他被告即應於給付範圍同免其責任，據此，康
23 鐸公司、泰極公司即應依不真正連帶債務規定應共同負擔交
24 付房屋之責任，自不得任意割裂該二公司共同履約責任，而
25 被告雖以「本件訴訟與康鐸公司無關，應該是泰極公司要負
26 責」等語主張不成立不真正連帶債務，即非有據。因此，原
27 告依不真正連帶債務規定請求被告康鐸公司、泰極公司負擔
28 交付房屋責任，即為有據，應予准許。

29 四、綜上所述，原告依房屋土地買賣合約書請求被告負擔不真正
30 連帶債務責任，將系爭不動產交付予原告，為有理由，應予
31 准許。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
02 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
03 附此敘明。

04 六、本判決兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，
05 經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

06 七、據上論結，原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78條、第
07 390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 4 月 9 日
09 民事第一庭 法 官 蘇嘉豐

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 4 月 9 日
14 書記官 陳亭諭