臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5011號

原　　告　陳筱婷

000000000000000000

訴訟代理人　蔡家豪律師

被　　告　立雋建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭煜顒

訴訟代理人　陳國華律師

　　連德照律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣2,113,815元，及自民國113年12月31日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣704,605元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣2,113,815元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造簽訂之艾馬仕房地車位預定買賣契約（下稱系爭契約）第29條約定，兩造合意以本院為第一審管轄法院（本院卷第53頁），故本院依上開規定就本件訴訟自有管轄權。

二、次按訴狀送達後，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。本件原告起訴時原聲明請求：「一、被告應　　給付原告新台幣（下同）3,686,210元，及自起訴狀繕

本送

達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。二、願供擔保，請准宣告假執行。」等語（見本院卷第9頁）。嗣於民國114年5月9日以民事言詞辯論書狀（二）變更聲明為：「一、被告應給付原告2,113,815元，及自113年12月31日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。二、願供擔保，請准宣告假執行。」等語（見本院卷第337頁），核原告所為訴之變更，係基於同一基礎事實，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張略以：

㈠兩造於107年12月15日簽署系爭契約，約定買賣房屋為A棟4樓房屋1戶，面積為56.01公尺，約16.94坪之建物，土地為地號台北市○○區○○段○○段000號、583號等兩筆土地，土地持份為面積15.22平方公尺，約4.6坪，應有權利範圍為10,000分之421、及該建案地下第二層編號07號機械式停車位（下稱系爭房地）。兩造約定總價為12,680,000元。原告自自107年12月14日起至109年9月11日止，總共分6次，給付被告合計2,530,000元。

㈡於111年12月2日，被告寄發存證信函告知完工，通知交屋。嗣被告表示伊與他人發生訴訟，無法辦理移轉系爭房地過戶至原告名下及交屋。經原告寄發兩次存證信函催告，被告仍無法辦理過戶及交屋等手續。

㈢依系爭契約第9條規定，被告本應於109年5月31日前完工，並取得使用執照。惟被告自109年6月1日開始逾期迄今仍未交屋，原告依系爭契約第22條第1項後段規定：乙方違反開工及取得使用執照期者，甲方（即原告）得解除本契約，爰以本件民事起訴狀送達作為解除兩造買賣契約之意思表示送達，請求返還2,113,815元及自113年12月31日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

㈣並聲明：

1.被告應給付原告2,113,815元，及自113年12月31日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠就原告主張依系爭契約，被告應於109年5月31日前完工，並取得使用執照等情，惟原告並未就此一事實盡舉證責任，亦未於原告主張被告遲延時對被告進行催告、主張，故被告就系爭建案並未違反系爭契約第22條之約定。縱被告果有遲延給付，亦非不可補正，且由原告與被告接洽交屋，足認原告就111年12月2日前發生之情事並未主張解約，應可認為原告放棄111年12月2日前發生之解約事由，並無解約之意思。

㈡被告至遲已於111年12月2日通知交屋，亦可證明原告向被告購買之建案已完工並領有使用執照。惟系爭建案係被告向第三人臺億建築經理股份有限公司（下稱台億公司）辦理建築信託，系爭建案之起造人為台億公司，並由建築完成後由台億公司直接將建案移轉予購屋消費者，現係台億公司未將原告購買之房屋移轉登記予原告，並非原告拒絕交屋，縱使被告負有遲延責任，此遲延亦非不可補正，且系爭建案無法交屋亦非可歸責於被告之原因，故原告主張無理由等語，資為抗辯。並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本件不爭執事項如下（見本院卷第326頁）：

㈠原告與被告於107年12月15日簽署系爭契約，約定買賣房屋為A棟4樓房屋一戶，面積為56.01公尺，約16.94坪之建物，土地為台北市○○區○○段○○段000號、583號等兩筆土地，土地持份為面積15.22平方公尺，約4.6坪，應有權利範圍為10,000分之421、及該建案地下第二層編號07號機械式停車位。

㈡兩造約定系爭房地總價為12,680,000元。原告自107年12月14日起至109年9月11日止，總共分6次，已經給付被告

2,530,000元。

㈢依照系爭契約，被告應於109年5月31日前完工並取得使用執照。

四、得心證之理由：

原告主張被告逾期交屋，請求被告負給付遲延責任，業據被告否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

㈠原告請求被告給付返還2,113,815元及自113年12月31日起至清償日止，按年息百分之5計算利息，為有理由。依系爭契約第9條規定，被告本應於109年5月31日前完工，並取得使用執照（見本院卷第33頁）。經查，被告自109年6月1日開始逾期未交屋。原告自得依系爭契約第22條第1項後段之約定，解除系爭契約（見本院卷第49頁）。因原告表示以本件民事起訴狀送達作為解除兩造買賣契約之意思表示送達，以及請求被告返還2,113,815元及自113年12月31日起至清償日止，按年息百分之5計算利息，於法有據。被告雖抗辯系爭建案無法交屋亦非可歸責於被告，惟就此一有利於被告之事實並未舉證，被告此部分所為抗辯，自無足取。

㈡從而，原告得請求被告給付2,113,815元及自113年12月31日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

五、綜上所述，原告依系爭契約第9條、第22條第1項後段等約定，請求被告給付2,113,815元及自113年12月31日起至清償日止，按年息百分之5計算利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果皆不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　22　　日

民事第一庭　　法　官　陳雅瑩

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　　114　　年　　7　　月　　22　　日

書記官　陳薇晴