

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第1671號

原告 周榮志
北大房屋仲介有限公司

法定代理人 簡志軒

共同

訴訟代理人 林育生律師

複代理人 王雅慧律師

被告 蔡月娥

訴訟代理人 侯志忠

上列當事人間履行契約等事件，本院於民國114年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將辦理如附表一所示不動產所有權移轉登記所需如附表二所示之證件備齊，並交付原告指定之地政士。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、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。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第262條第1項、第4項分別定有明文。查本件原告起訴時原聲明：(一)先位部分：1.被告應將如附表一所示不動產（下稱系爭不動產）所有權移轉登記予原告周榮志；2.被告應給付原告北大房屋仲介有限公司（下稱北大公司）新臺幣（下同）27萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利

01 率5%計算之利息；(二)備位部分：1.被告應給付周榮志88萬
02 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
03 計算之利息；2.被告應同意周榮志取回履約保證金48萬元；
04 3.被告應給付北大公司27萬2,000元，及自起訴狀繕本送達
05 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於民國11
06 3年6月25日具狀變更先位聲明為：被告應備齊系爭不動產所
07 有權移轉登記所需之所有權正本、印鑑證明等證件資料，並
08 完成用印手續交付特約地政士收執；又於113年12月13日具
09 狀變更先位聲明為：被告應備齊系爭不動產所有權移轉登記
10 所需之印鑑證明、印鑑章、身分證影本、土地權狀、建物權
11 狀之證件資料，並完成用印手續交付李致政地政士收執；再
12 於114年2月12日本院行言詞辯論時當庭更正先位聲明為：被
13 告應備齊系爭不動產所有權移轉登記所需之印鑑證明、印鑑
14 章、身分證影本、土地權狀、建物權狀、戶籍謄本，並將前
15 開證件交付原告指定之地政士；嗣於114年3月24日當庭撤回
16 先位訴之聲明第二項部分，此有民事訴之變更聲明狀、民事
17 更正狀、言詞辯論筆錄等（見本院卷第85、131、137、160
18 頁）在卷可稽，核原告前開所為變更，係本於與被告間同一
19 交易糾紛之基礎事實所為，核與前開規定相符。另撤回部
20 分，被告自本院言詞筆錄送達之日起10日內未提出異議，依
21 上開規定，視為同意撤回，亦應准許，併予敘明。

22 二、被告經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民
23 事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一
24 造辯論而為判決。

25 貳、實體部分

26 一、原告主張：被告於113年1月1日經北大公司仲介，將系爭不
27 動產以680萬元出售予周榮志，並簽訂不動產買賣契約書
28 （下稱系爭買賣契約），由訴外人僑馥建築經理股份有限公
29 司（下稱僑馥公司）擔任履約保證人，約定各期價金均應存
30 入指定之履約保證專戶。簽約時，因被告資金需求，周榮志
31 與被告特別約定第一期款即簽約款20萬元不存入履約保證專

01 戶，而係由原告當場交付現金予被告收受。被告並於同日與
02 北大公司簽署服務報酬收取確認單（下稱系爭服務報酬確認
03 單），其上載明北大公司仲介系爭買賣契約之服務報酬為27
04 萬2,000元。嗣周榮志依約於113年1月8日將第二期款即備證
05 用印款48萬元匯入指定之履約保證專戶，被告依約即應備齊
06 一切辦理系爭不動產所有權移轉登記所需如附表二所示之證
07 件資料，並將該等證件資料提供予特約地政士，以利辦理過
08 戶登記及稅金繳納相關手續。詎被告竟拒絕履約、不提供上
09 開證件資料，經原告溝通後仍置之不理，周榮志自得依民法
10 第348條第1項規定、系爭買賣契約第5條第2項約定，請求被
11 告將上開證件資料備齊後交付原告指定之地政士。又若被告
12 已無法移轉系爭不動產所有權，則周榮志以本件起訴狀為解
13 除契約之意思表示，系爭買賣契約解除後，依第10條第3項
14 之約定，被告應返還已受領之價金20萬元，並按周榮志已支
15 付價金總額68萬元賠償懲罰性違約金，且應同意周榮志取回
16 履約保證金48萬元。另被告依系爭服務報酬確認單，亦應給
17 付北大公司27萬2,000元之仲介費。爰先位依民法第348條第
18 1項規定、系爭買賣契約第5條第2項約定，請求被告將上開
19 證件資料備齊後交付原告指定之地政士，備位依系爭買賣契
20 約第10條第3項、系爭服務報酬確認單，請求被告給付周榮
21 志88萬元、北大公司27萬2,000元等語。並先位聲明：被告
22 應備齊將系爭不動產所有權移轉登記所需之印鑑證明、印鑑
23 章、身分證影本、土地權狀、建物權狀、戶籍謄本，並將前
24 開證件交付周榮志指定之地政士。備位聲明：(一)被告應給付
25 周榮志88萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
26 週年利率5%計算之利息。(二)被告應同意周榮志取回履約保
27 證金48萬元。(三)被告應給付北大公司27萬2,000元，及自起
28 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
29 息。

30 二、被告則以：被告有意出售系爭不動產，惟周榮志僅給付被告
31 20萬元，並未給付其餘款項，故被告無須將系爭不動產之所

01 有權移轉登記予周榮志等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
02 訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、經查，周榮志與被告於113年1月1日經北大公司仲介系爭不
04 動產，並簽立系爭買賣契約，價金為680萬元，約定各期價
05 金均應存入指定之履約保證專戶，惟其中第一期款即簽約款
06 20萬元，雙方另約定於簽約時由周榮志直接給付予被告收
07 受，被告於同日並與北大公司簽署系爭服務報酬確認單，載
08 明系爭買賣契約之仲介報酬為27萬2,000元；嗣於113年1月8
09 日周榮志已依約將第二期款即備證用印款48萬元匯入指定之
10 履約保證專戶，被告卻拒絕履約，迄今卻均未將辦理系爭不
11 動產所有權移轉登記所需之證件資料備齊並交付特約地政士
12 等情，有系爭買賣契約、不動產買賣價金履約保證申請書、
13 系爭服務報酬確認單、113年1月8日郵政跨行匯款申請書、
14 系爭不動產之土地及建物登記第二類謄本、一般委託銷售契
15 約書、委託銷售契約內容變更同意書等資料在卷可稽（見本
16 院卷第15至41頁、第55至61頁、第87至91頁），且為兩造所
17 不爭執，堪信為真實。

18 四、得心證之理由

19 (一)依系爭買賣契約第5條第2項付款方式之約定，第一期款即簽
20 約款20萬元、第二期款即備證用印款48萬元、第三期款即完
21 稅款68萬元，及第四期款即尾款564萬元，其中關於第二期
22 款即備證用印款48萬元部分，於「繳款時間及說明」欄內載
23 明，乙方（即被告）應於113年1月8日備齊一切過戶所需之
24 證件資料並完成用印手續交付特約地政士收執，以便辦理產
25 權移轉登記作業，甲方（即周榮志）最遲應於前開日期將第
26 二期款存匯入專戶。另依系爭買賣契約第4條第3項、第4項
27 約定，系爭買賣契約各期買賣價金應依約存匯入履約保證專
28 戶，由僑馥公司認證雙方權利義務履行之結果，並依據雙方
29 所簽署相關契約之約定辦理價金給付或返還之作業。又依不
30 動產買賣價金履約保證申請書第5條2項約定，第二期款即備
31 證用印款由甲方（即周榮志）於用印手續完成前自行存匯入

01 專戶（見本院卷第17、19、33頁）。由以上約定可知，系爭
02 買賣契約已明確約定其價金給付方式係透過履約保證人所管
03 理之履約保證專戶為之，以確保雙方履約之結果。查周榮志
04 業於113年1月8日將48萬元匯入指定之履約保證專戶乙情，
05 既經認定如前，堪認周榮志已履行系爭買賣契約第5條第2項
06 之給付義務，被告依同條項之約定，自負有將辦理系爭不動
07 產所有權移轉登記所需證件資料備齊並交付特約地政士之義
08 務，然被告迄今仍未履行該義務，則周榮志先位請求被告應
09 備齊如附表二所示之證件並交付指定之地政士，即屬有據，
10 應予准許。

11 (二)至被告雖抗辯稱其僅收受20萬元，並未收到其餘款項，故不
12 願繼續履約等語。然依前開說明，系爭買賣契約既已明確約
13 定其付款方式係透過履約保證人所管理之履約保證專戶為
14 之，即買受人支付之價金應先存匯入履約保證專戶，而非直
15 接給付予出賣人。雖雙方於系爭買賣契約第15條其他約定事
16 項之留白處有另行手寫記載：「簽約款雙方同意由賣方（即
17 被告）協議動用，此款項不入履保專戶，履保亦不負擔保責
18 任」（見本院卷第27頁），然依其文義，此顯係針對第一期
19 之簽約款20萬元部分為特別約定，可見僅該部分價金無須經
20 過履約保證機制，而不包含其他期款項，其他期款項之給付
21 方式依約仍須存入履約保證專戶。周榮志既於113年1月8日
22 如期將48萬元存入履約保證專戶，即應認周榮志已盡其價金
23 給付義務，被告自不得以其未收受價金為由拒絕履約。是被
24 告此部分所辯，尚非可採。

25 五、綜上所述，原告先位依民法第348條第1項、系爭買賣契約第
26 5條第2項約定，請求被告將辦理系爭不動產所有權移轉登記
27 所需如附表二所示之證件備齊，並交付原告指定之地政士，
28 為有理由，應予准許。原告先位之訴既有理由，則其備位之
29 訴，自無再予審究之必要，併予敘明。

30 六、本件原告未陳明願供擔保請准宣告假執行，被告陳明願供擔
31 保請准宣告免為假執行，容有誤會。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經
02 本院審酌後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，附
03 此敘明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

06 民事第八庭 法官 陳威帆

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

11 書記官 黃文芳

12 附表一：系爭不動產

13

土地	地號	新北市○○區○○段000000000地號
	土地面積	128.89平方公尺
	權利範圍	6分之1
建物	建號	新北市○○區○○段000000000○號
	門牌號碼	新北市○○區○○路00巷0弄00號3樓
	面積	總面積92.16平方公尺 層次面積75.62平方公尺 陽台16.54平方公尺
	權利範圍	1分之1

14 附表二：辦理系爭不動產所有權移轉登記所需之證件

15

編號	項目
1.	印鑑證明
2.	印鑑章
3.	身分證影本
4.	土地所有權狀
5.	建物所有權狀
6.	戶籍謄本

