臺灣臺東地方法院民事判決

114年度訴字第28號

原　　告　丁氏一建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊琇婷

訴訟代理人　黃建銘律師

被　　告　古進法

訴訟代理人　葉仲原律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造於民國99年10月19日就坐落臺東縣○○市○○段000000地號土地，及其上同段197建號即門牌號碼臺東縣○○市○○路00巷00號房屋（下稱系爭土地、系爭房屋；合稱系爭房地）簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定被告以總價新臺幣（下同）290萬元向伊買受，伊已於99年11月1日交付系爭房地予被告。因被告未依約給付價金，伊已於113年9月12日寄發存證信函（下稱系爭71存證信函）限期被告給付價金，並協同辦理系爭房地所有權移轉登記，期限屆滿未履行則解除系爭買賣契約，然被告於同年月16日收受前開存證信函仍未依限履行，已自動解除，伊亦於113年10月18日通知被告解除契約，故系爭買賣契約已合法解除，被告應自系爭房地遷出，並騰空返還予原告。

㈡系爭買賣契約經解除後溯及既往失其效力，被告迄未交還系爭房地，每月受有相當於租金之不當得利6,000元，自108年11月1日起至113年10月31日止之利益共360,000元，均應返還原告，爰依民法第259條第1款及第179條規定提起本件訴

訟。

㈢並聲明：

1.被告應自系爭房地遷出，並將系爭房地騰空遷讓予原告。

2.被告應給付原告360,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；暨自113年11月1日起至遷讓返還上開房地之日止，按月給付原告6,000元。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：其於99年10月19日簽立系爭買賣契約時，已開立面額共290萬元之本票3紙（下合稱系爭本票）予原告，原告自得於發票日3年內聲請裁定後強制執行，故其未陷於給付遲延。又原告以系爭71存證信函催告其給付價金，其於113年9月16日收受後，因系爭土地所有權已登記為原告及訴外人丁美文、丁鵬超及丁宥晴（下分別稱其等姓名）分別共有，其就原告得否移轉系爭土地所有權有疑義，而於113 年9 月24日寄發存證信函（下稱系爭97存證信函）行使同時履行抗辯，故原告未取得系爭買賣契約解除權。系爭買賣契約未經解除，其依系爭買賣契約關係占有系爭房地，非無法律上原因受有利益，原告請求其遷讓系爭房地及給付不當得利顯無理由等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造經協議後，將下列事實列為不爭執事項（見本院卷第217至219頁，並依判決格式增刪修改文句），爰採為本案判決之基礎事實：

㈠兩造於99年10月19日簽立系爭買賣契約，約定被告以總價290萬元，買賣系爭房地。

㈡系爭買賣契約第4條付款約定略以：1.簽約款：30萬元。2.備證用印款：99年12月20日，併同第一期款。3.完稅款：稅捐機關核發稅單後3日內，20萬元。4.尾款：240 萬元，交屋日期訂於99年11月1 日，甲方（即被告）應依約付清尾款。

㈢系爭買賣契約第17條第2 項約定：「99年11月1 日開始每月

1 號補貼6,000 元利息至過戶。」

㈣被告於簽約同日開立3 張面額分別為240 萬元、30萬元、20萬元之本票。發票日均為：99年10月19日，無到期日之記載（即系爭本票）。

㈤原告已於99年11月1 日交付系爭房地予被告。

㈥系爭房屋於94年9 月2 日第一次登記為原告所有。

㈦系爭土地登記所有權人：

1.原告於110年11月2日以信託為原因登記；委託人：楊琇婷，權利範圍5分之1。

2.原告於110年11月11日以信託為原因登記；委託人：丁奎元，權利範圍5分之1。

3.訴外人丁美文於110年8月6日以繼承為原因登記，權利範圍5分之1。

4.訴外人丁鵬超於111年1月4日以塗銷信託為原因登記，權利範圍5分之1。

5.訴外人丁宥晴於111年1月7日以塗銷信託為原因登記，權利範圍5分之1。

㈧原告前就系爭房地對被告提起請求返還房屋等事件訴訟，經臺灣高等法院花蓮分院109 年度上易字第43號判決駁回確定在案。

㈨原告於113 年9 月12日寄發臺東博愛路郵局存證號碼000071存證信函（即系爭71存證信函），限期被告於函到30日內給付系爭買賣契約價金並協同辦理系爭房地所有權移轉登記，期限屆滿未履行則解除系爭買賣契約；被告於同年月16日收受前開存證信函。

㈩被告於113 年9 月24日寄發臺東馬蘭郵局存證號碼000097存證信函（即系爭97存證信函）；已由被告訴訟代理人黃建銘律師收受前開存證信函。

㈪原告於113 年10月18日寄發臺東博愛路郵局000085存證信函（下稱系爭85存證信函）；已由被告於113 年10月31日收受前開存證信函。

四、本院之判斷：

㈠按給付無確定期限者，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。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第229條第2項前段、第3項定有明文。又按債務人得主張同時履行抗辯者，未行使此抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除。而兩造互負之給付義務，除一方有先為給付之義務外，本應由雙方同時履行，如一造未履行其義務，尚不得以他造未先履行，主張他造違約而解除契約（最高法院114年度台上字第1811號、104年度台上字第1655號判決意旨參照）。

㈡經查：

1.兩造於99年10月19日簽立系爭買賣契約，且原告於99年11月1 日交付系爭房地予被告等節（不爭執事項㈠、㈤），首堪認定。

2.依系爭買賣契約第4條價款給付，第1項約定甲方（被告）應依下列日期給付乙方（原告）價款，簽約款：本契約簽訂時，30萬元；備證用印款：99年12月20日，「併同第一期款」（手寫）。完稅款：稅捐機關核發稅單後3日內，20萬元。尾款：240 萬元。第3項約定乙方備齊一切過戶證件資料時，甲方應給付備證用印款。第6項約定，本契約除事先取得乙方同意外，其價款之支付皆以現金或銀行開立之支票或本票為之。如為私人票據者，在未兌現前，乙方得暫停續辦產權移轉手續。價款如係尾款時，甲方之權狀及擔保尾款之商業本票、鑰匙等應暫由承辦地政士保管，嗣該票據兌現後始得領回。有系爭買賣契約在卷可參（見本院卷第17至19頁），觀諸第4條第1項備證用印款未記載實際金額，僅於金額處手寫註記「併同第一期款」，可徵簽約款30萬元之給付期限即為「備證用印款」相同，而備證用印款固記載日期「99年12月30日」，然依同條第3項約定，係乙方備齊一切過戶證件資料時，甲方始應給

付「備證用印款」，則第一期30萬元價金、「備證用印款」之給付期限應均為乙方備齊一切過戶證件資料時，而原告僅於99年11月1日交付系爭房地，未提出有何已於「99年12月30日」前備齊一切過戶文件資料之相關證據，難認被告第一期30萬元價金給付之期限已屆滿，而陷於給付遲延。

3.被告依系爭買賣契約負有給付價金之義務，其固於簽約同日即99年10月19日簽發系爭本票（不爭執事項㈣）交付原告，然原告迄未兌現受償，故原告仍得依系爭買賣契約請求被告給付價金。

4.依前開系爭買賣契約第4條之約定，原告之系爭買賣契約價金請求權無確定期限，揆諸前開規定，債務人於債權人請求給付，經其催告期限屆滿時起負遲延責任。經查：

⑴原告於113 年9 月12日寄發系爭71存證信函，限期被告於函到30日內給付系爭買賣契約價金並協同辦理系爭房地所有權移轉登記，被告於同年月16日收受前開存證信函（不爭執事項㈨），故給付期限為113年10月16日。

⑵被告於給付期限屆滿前之113 年9 月24日寄發系爭97存證信函，並已由被告訴訟代理人黃建銘律師於113年9月25日收受前開存證信函（不爭執事項㈩、本院卷第217頁），且系爭97存證信函已記載系爭房屋坐落之系爭土地，係登記為原告及訴外人丁美文、丁鵬超及丁宥晴分別共有，原告如何移轉全部所有權登記與被告，及系爭房屋設定最高限額抵押權亦有貸款未清償餘額之情形，請原告確認價金及付款約定利息後再函知被告，被告自當支付並協同辦理過戶登記等語，有系爭97存證信函在卷可參（見本院卷第107至109頁），堪認係就其價金給付義務行使同時履行抗辯。

⑶於113年9月12日原告寄發系爭71存證信函時，系爭土地登記所有權人為楊琇婷、丁奎元、丁美文、丁鵬超及丁宥晴分別共有，權利範圍均為5分之1（不爭執事項

㈦），原告非系爭土地所有權人。嗣原告於本院審理時，固提出110年7月2日由楊琇婷、丁鵬超、丁美方（即丁宥晴，未用印）、丁美文及丁奎元（由楊琇婷代理）簽名及印文授權丁鵬超處理系爭房地之同意書影本（見本院卷第229頁），然原告自陳未向被告提及此同意書等語（見本院卷第241頁），被告亦陳明在原告114年8月4日提出書狀時，始知悉此同意書等語（見本院卷第241頁），可徵就丁鵬超得取得系爭土地共有人授權非被告所能知悉，且丁鵬超是否將配合原告移轉系爭土地所有權，以履行系爭買賣契約乙節，亦非無疑。是以，原告固以系爭71存證信函通知被告，作為提出移轉系爭房地所有權之給付，然原告實際得否處分並移轉系爭土地所有權與被告，確有疑義，難認其已依債之本旨提出給付，而得請求被告同時為給付價金之對待給付。

⑷承上，原告得否確實為移轉系爭土地所有權之對待給付尚有疑義，則被告以系爭97存證信函，主張經雙方確認無誤後，再為支付價金及移轉系爭房地所有權，而為同時履行抗辯，應屬有憑。被告於113年10月16日給付期限前合法提出同時履行之抗辯，揆諸前旨，自不因前開催告之給付期限屆滿而陷於給付遲延。又兩造互負之給付義務，原告未依債之本旨提出給付履行其義務，亦不得以被告未先履行給付價金之義務，主張被告違約而解除契約，是以原告主張系爭買賣契約業經解除乙節，應屬無據。

⑸準此，原告主張系爭買賣契約業經解除，被告依系爭買賣契約占有系爭房地，原告請求被告自系爭房地遷出並騰空返還予原告，應屬無憑。

㈢承上，被告依系爭買賣契約占有系爭房地，非無法律上原因受有占有之利益，原告主張依民法第179條規定，請求被告返還自108年11月1日起至113年10月31日止之利益共360,000元，及自113年11月1日按月給付6,000元，亦嫌乏

據。

五、綜上所述，原告主張依民法第259條第1款規定，請求被告應自系爭房地遷出，並將系爭房地騰空遷讓予原告；依民法第179條規定，請求被告給付原告360,000元及遲延利息，暨自113年11月1日起至遷讓返還上開房地之日止，按月給付原告6,000元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，一併駁回之。

六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，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　　115　　年　　10　　月　　23　　日

民事庭　　法　官　徐晶純

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　吳明學