

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第7號

原告 莊熾惠 住○○市○鎮區○○街00號十四樓

訴訟代理人 廖湖中律師

被告 惠翔建設股份有限公司

法定代理人 莊淑華

訴訟代理人 蔡慶宗律師

上列當事人間請求不動產所有權移轉登記事件，於民國113年5月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國108年間興建坐落桃園市中壢區「光明無限」社區住宅，其中保留戶部分在社區建案公開銷售前已議定劃分完畢。A1-11樓、A2-11樓、A3-11樓、A4-11樓及配屬汽車車位B1-101、102、103、104，另機車位數四車位，保留給原告承購，並依被告前完工建案「一號公館」前例之成本價承購。然被告在「光明無限」社區完工後卻未辦理產權移轉及交付不動產。經原告向被告所屬會計師該社區成本價每坪新台幣（下同）182,395元，原告請求移轉之標的為門牌桃園市○○區○○街00號00樓之建物及B1-101號汽車停車位、地下一樓45號機車停車位，總共成本價為7,233,785元，在過戶前之房屋稅、地價稅、土地增值稅等費用，應於被告自行負擔。既然雙方已經成立買賣契約，則被告應於原告給付7,233,785元後，將坐落桃園市○○區○街○段000地號土地（應有部分100000分之1011）及坐落其上同段000建號建物（即桃園市○○區○○街00號00樓建物，權利範圍全部；其中含B1-101號汽車停車位、地下一樓45號機車停車位；下稱系爭房地）移轉登記予原告，並交付予原告，

爰依照買賣契約提起本件訴訟等語。並聲明：被告應於原告給付7,233,785元後，將坐落桃園市○○區○○街○○段0000地號土地（應有部分100000分之1011）及坐落其上同段0000建號建物（即桃園市○○區○○街00號00樓建物，權利範圍全部；其中含B1-101號汽車停車位、地下一樓45號機車停車位；下稱系爭房地）移轉登記予原告，並交付予原告。

二、被告答辯略以：當初是以委託代銷公司之銷售價格作為原告之承購價格，原告主張以興建之成本價格為雙方之買賣價格不足採。依照銷售價格原告請求之系爭房地應為1160萬元，而非原告主張之7,233,785元，如果請求被告移轉系爭房地則應給付1160萬元，原告之請求無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實負舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證責任，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。次按當事人意思表示一致者，無論其為明示或默示，契約即以為成立，又當事人對於必要之點，意思表示一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條定有明文。而稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立，民法第345條定有明文，另當事人締結不動產買賣之債權契約，固非要式行為，惟對於契約必要之點意思必須一致，買賣契約以價金及標的為其要素，價金及標的物自屬買賣契約必要之點，當事人對此兩者意思表示未能一致，其契約難謂已成立，最高法院40年台上字第1482號著有判例可資參照。

01 (二) 雙方就原告主張之保留給原告承購之房地是否已經成立買
02 賣契約？亦即雙方就系爭房地買賣之價格是否意思表示一
03 致呢？原告主張雙方是依照「光明無限」建案之興建成本
04 即每坪182,395元即總價為7,233,785元買賣價格，而被告
05 主張應該依照被告公司委託代銷公司銷售之價格系爭房地
06 應為1160萬元，而非以成本價格出售，顯見雙方就買賣標
07 的物之價格並無意思表示一致。依照被告於112年9月19日
08 發函原告之存證信函上記載以「銷售價格」作為售予原告
09 之價格（詳見本院卷第21頁）；而原告於112年10月5日發
10 函被告之存證信函主張按「成本價」承購（詳見本院卷第
11 29頁），可見雙方就系爭房地之買賣價格是依照成本價或
12 銷售價格作為計價依據，並未意思表示一致。既然雙方就
13 買賣價格意思表示未能一致，可見雙方就系爭房地之買賣
14 契約難謂已經成立。故原告依照雙方買賣契約，請求被告
15 移轉系爭房地及交付，則顯無理由，應予駁回。

16 四、綜上所述，原告依照買賣契約，請求被告應於原告給付7,23
17 3,785元後，將系爭房地移轉登記予原告，並交付予原告，
18 為無理由，應予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核與判決結果不
20 生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

22 中 華 民 國 113 年 6 月 5 日
23 民事第三庭法 官 張益銘

24 以上正本係照原本作成。

25 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。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 6 月 6 日
28 書記官 李毓茹