

臺灣桃園地方法院民事判決

115年度重訴字第39號

原告 徐嘉鴻
訴訟代理人 吳東諺律師
被告 德樸建設股份有限公司

法定代理人 黃敦修
訴訟代理人 許啟龍律師
張雅蘋律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國115年6月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應與原告就坐落桃園市○○區○路段000○000○0000○00○0○地號，桃園市○○區○○段○○○○○段000000○000○○○地號，共6筆地號之土地上，依桃園市政府工務局核准113年11月20號桃市都建執照字第會桃01358號建造執照完工之建物，即如附圖所示A6戶之9、10、11、12樓及B3戶之10樓及地下二層175、176、182、183號車位，簽定「房車產權找補明細表」、「房車產權分配表、分配位置確認書、圖」、「房屋分配確認書」。

二、被告應於上開不動產使用執照申請時，與原告簽立上開不動產之買賣契約，並應於辦理建物所有權第一次登記後，就上開不動產，以新臺幣（下同）36,063,000元出售並移轉所有權予原告，並通知原告進行交屋及點交房地及停車空間予原告。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按民事訴訟法第255條第1項但書第1款、第2項規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者不

在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」

二、經查，本件原告起訴聲明為：「（一）被告應與原告簽定德友越建案A6戶之9、10、11、12樓及B3戶之10樓及地下二層175、176、182、183號車位（下稱系爭不動產）之『房車產權找補明細表』、『房車產權分配表、分配位置確認書、圖』、『房屋分配確認書』（下稱系爭文件）。（二）願供擔保請准宣告假執行。」

三、原告陸續追加、減縮訴之聲明，其最後先位訴之聲明為：

「（一）被告應與原告簽定坐落桃園市○○區○路段000○○000○○000○○000○○0地號，桃園市○○區○○段○○○○○○段000000○○000○○○○地號，共6筆地號之土地上，依桃園市政府工務局核准113年11月20號桃市都建執照字第會桃01358號建造執照完工之建物如附圖所示系爭不動產之系爭文件。

（二）被告應於系爭不動產使用執照申請時，與原告簽立系爭不動產之買賣契約，並應於辦理第1次保存登記後，就系爭不動產，以36,063,000元出售並移轉所有權予原告，並通知原告進行交屋及點交房地及停車空間予原告。（三）原告願供擔保，請准宣告假執行。」最後備位聲明為：「（一）被告應給付原告3,600萬元，及自民國114年3月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第302、303頁）被告並不爭執而為言詞辯論，依上揭規定視為同意變更，是原告訴之變更合於上揭規定，自應准許。

貳、實體事項

一、原告主張

（一）被告前以95,492,000元及提供建照核准日起90日內，讓原告以3,600萬元選購155坪預售屋及車位4個之條件，收購原告所有之桃園市○○區○路段0000○○○○○○000○○0000地號土地（下稱系爭土地），兩造並於民國111年12月27日簽訂土地買賣契約書及協議書（下稱系爭協

01 議），原告並已依約將系爭土地出售予被告。

02 （二）嗣於114年1月20日，原告應被告之代理人陳建政之邀，前
03 往銷售中心選屋，原告並於114年1月22日以存證信函通知
04 被告欲選擇如附圖所示系爭不動產。被告應依系爭協議與
05 原告就系爭不動產簽立系爭文件，並同意以36,063,000元
06 價格將系爭不動產出售予原告，然被告迄今然拒絕與原告
07 簽立系爭文件。被告既拒絕與原告簽立系爭文件，可預見
08 亦會拒絕與原告簽立買賣契約、將系爭不動產移轉登記及
09 點交予原告，是就此部分亦有預為請求之必要。

10 （三）如認陳建政並非被告之代理人，則被告遲未通知原告選
11 屋，亦屬故意使條件不成就，應視為兩造間關於選屋之條
12 件已成就，原告仍得請求被告與原告簽立系爭文件、買賣
13 契約、將系爭不動產移轉登記及點交予原告。

14 （四）如認原告已解除系爭協議，則依系爭協議被告應給付原告
15 違約金3,600萬元。爰先位依系爭協議第1條第4至6項、第
16 2條、民法第101條第1項；備位依系爭協議第4條之法律關
17 係提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更後訴之聲明。

18 二、被告答辯

19 系爭協議並非預售屋選購契約。陳建政非被告員工、代理人
20 或履行輔助人，僅為合建案中負責整合之中人，是原告並未
21 完成選屋程序，且系爭不動產已為他人所選定。再者，原告
22 已為解除系爭協議之意思表示，原告應僅得依系爭協議請求
23 違約金3,600萬元等語。並聲明：（一）原告之訴及假執行
24 之聲請均駁回。（二）願供擔保請准宣告免假執行。

25 三、不爭執事項（見本院卷第235頁）

26 （一）兩造於111年12月27日簽訂土地買賣契約書，約定被告以9
27 5,492,000元購買原告所有桃園市○○區○路段0000地號
28 土地，所有權應有部分1/3。

29 （二）兩造於111年12月27日簽訂系爭協議。

30 （三）系爭協議所涉建造執照於113年11月20日核准，建造執照
31 字號為：桃市都建執照字第會桃01358號（下稱系爭建

照)。

(四) 被告未於系爭建照核准日起90日內，提供原告分配之所有建物面積、停車位數及價值之詳細資料，以書面於10日前通知原告選屋。

四、本院得心證之理由

(一) 原告是否已完成或視為完成選屋程序？

1.按系爭協議第1條第5項約定：「乙方(即被告)應於建築執照核准之日起90日內，提供甲方(即原告)分配之所有建物面積、停車位數及價值之詳細資料，以書面於十日前通知甲方選屋。甲方選屋完成後一個月內，甲、乙雙方應簽定房車產權找補明細表。」

2.查原告與陳建政之LINE對話紀錄，陳建政於114年1月17日稱：「嘉鴻您好，銷售中心採預約制，我已經幫您安排1/20下午兩點，請您直接到銷售中心，有代銷人員會接待您。」原告稱：「拍謝，有可能調早上，或5點後？」陳建政稱：「已經幫您重新安排好1/20早上10點」；原告復於114年1月19日稱：「抱歉打擾 請問我明天找哪一位先生或小姐」，陳建政稱：「您就說您是徐嘉鴻，德友建設幫您約10點來看屋。」；原告復於114年1月20日向陳建政稱：「我挑A6戶9, 10, 11, 12樓及B3戶10樓共計5戶另車位為B2層175, 176, 182, 183共計4部」，陳建政稱：「我會將您的意願轉達給公司」(見本院卷第49頁)。

3.被告雖否認陳建政為被告之代理人或使用人，然並未爭執該對話紀錄之內容，而依上開對話內容可知，可認原告確實已於114年1月20日至被告銷售中心看屋，並取得系爭不動產之相關資料，原告始得向陳建政指定欲購買系爭不動產，且亦於114年1月22日寄發之存證信函中欲購買載明系爭不動產(見本院卷第51頁)。

4.被告雖辯稱銷售人員並未提供原告相關圖說云云。然原告於上開對話紀錄、存證信函及本件起訴狀中，均明確表達欲選購系爭不動產之樓層、戶型、車位編號，倘原告未由

01 銷售人員處取得系爭不動產相關資訊，如何能夠特定系爭
02 不動產？是被告此部分所辯，並不可採。

03 5.而無論銷售中心人員為被告員工，或代銷公司之員工，均
04 有代理被告銷售房屋之權限，其等提供系爭不動產資料予
05 原告，堪認已符合上開約定所稱，由被告提供原告分配之
06 建物面積、停車位資料，原告並據以自其中選擇系爭不動
07 產，足認已依上開約定完成選屋程序。

08 (二)原告是否已解除系爭協議？

09 1.按系爭協議第4條約定：「乙方於簽訂本協議書後，若拒
10 絕履行本協議書，經甲方為7日以上書面催告後，乙方仍
11 拒絕履行者，甲方得解除本協議書。本協議書為甲方依本
12 約款解除後，乙方應賠償甲方新台幣3600萬元為違約
13 金。」（見本院卷第38頁）

14 2.依上開約定可知，原告必須先為解除系爭協議之意思表示
15 後，使得請求被告賠償違約金。而被告固主張原告已以11
16 4年3月25日存證信函為解除系爭協議之意思表示云云。然
17 查上開存證信函僅表示被告應依系爭協議第4條履行合約
18 義務，惟均未提及解除系爭協議（見本院卷第67頁），是
19 尚難認原告有以上開存證信函為解除系爭協議之意思表
20 示。

21 3.被告另主張原告已以114年司促字第4311號支付命令（下
22 稱系爭支付命令）為解除系爭協議之意思表示云云。然查
23 系爭支付命令聲請書固記載系爭協議第4條之全文，並請
24 求被告賠償3600萬元，然亦均未提及解除系爭協議（見系
25 爭支付命令卷），是亦難認原告有以系爭支付命令為解除
26 系爭協議之意思表示。況且原告於系爭支付命令做成當日
27 即撤回系爭支付命令之聲請，有民事撤回支付命令聲請狀
28 在卷可參（見系爭支付命令卷），益徵原告並無解除系爭
29 協議之意思。

30 4.此外被告復未提出其他證據供本院審酌，難認原告已為解
31 除系爭協議之意思表示。

01 (三) 原告得否請求被告與原告簽立系爭文件？

02 1.按系爭協議第1條第6項約定：「甲方並應於選屋之日時簽
03 定『房車產權分配表、分配位置確認書、圖』，本表、
04 書、圖視為契約之一部份，『房屋分配確認書』為日後
05 甲、乙雙方分配房屋之依據。」（見本院卷第38頁）

06 2.原告已完成選屋程序，已如前述，則依上開約定，兩造即
07 應簽立如系爭協議第1條第5、6項所示系爭文件，被告迄
08 今仍拒絕履行，則原告請求被告與原告簽立系爭文件，應
09 屬有據。被告雖辯稱系爭不動產已由其他地主或買受人選
10 定云云，然債權契約僅具相對效力，縱使被告就系爭不動
11 產已與訴外人成立買賣契約，然系爭不動產既尚未建築完
12 成，亦未移轉登記予訴外人，被告自無從主張已無法再與
13 原告簽立系爭文件，被告此部分所辯，並不可採。

14 (四) 原告得否預為請求被告與原告就系爭不動產簽立買賣契
15 約、將系爭不動產所有權移轉登記並點交予原告？

16 1.按系爭協議第1條第1至4項約定：「甲方同意以新台幣360
17 0萬元購買乙方興建本合建案建物坪數155坪、車位4位，
18 及建物所座落土地應有部分持份。乙方同意以3600萬元出
19 售上開建物坪數155坪、車位4位，及建物所座落土地應有
20 部分持份。上開建物坪數或價金若有不足額處，就超過36
21 00萬元之坪數，甲方應以乙方提供選屋之價格表上之金額
22 為計價購入。選屋價值計算方式，甲、乙雙方同意（住家
23 每坪35萬/坪、車位170萬/個）房屋依本合建土地產生建
24 物面積及車位數量，雙方按應分配之建物面積及車位數量
25 換算各自應有之總價值後，由甲方優先選屋及車位。」系
26 爭協議第2條約定：「甲、乙雙方同意，於甲方選定房屋
27 後，於本建物使用執照申請時簽訂房地買賣契約書，且除
28 甲、乙雙方另有約定外，有關總價及每坪單價，應受本協
29 議書之拘束。」（見本院卷第38頁）次按民事訴訟法第24
30 6條規定：「請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者
31 為限，得提起之。」

01 2.系爭協議約定兩造應於系爭不動產使用執照申請時，簽立
02 買賣契約書，而被告復應依買賣契約書之約定，將系爭不
03 動產移轉登記並交付原告。惟被告現已拒絕與原告簽立系
04 爭文件，且被告亦已於本件訴訟中多次表明已就系爭不動
05 產與訴外人成立買賣契約（見本院卷第231頁第），是可
06 預見被告將來不可能依系爭協議第2條履行，甚或將系爭
07 不動產移轉登記、點交予原告，是依上開規定，應認本件
08 確有預為請求之必要。

09 3.而原告選定之系爭不動產中，A6戶9樓含車位總面積為44.
10 48坪，車位面積10.39坪，有實價登錄查詢結果在卷可參
11 （見本院卷第213頁）是A6戶9樓面積為34.09坪【計算
12 式： $44.48-10.39=34.09$ 】，而參酌被告提供之附圖，A6
13 戶9至12樓之室內、陽台設計均屬相同，可推認A6戶10至1
14 2樓面積亦均為34.09坪。再查B3戶10樓面積為18.82坪，
15 有實價登錄查詢結果在卷可參（見本院卷第215頁），以
16 此計算系爭不動產總面積應為155.18坪【計算式： $34.09\times$
17 $4+18.82=155.18$ 】。

18 4.而原告選擇系爭不動產面積逾155坪，是就超額之0.18
19 坪，依系爭協議第1條第4項約定，以每坪35萬元計算，即
20 為63,000元，是原告除系爭協議約定之3,600萬元外，應
21 再加計63,000元，以36,063,000元為代價，與被告就系爭
22 不動產簽立買賣契約。

23 5.是原告請求於系爭不動產使用執照申請時，與原告簽立系
24 爭不動產之買賣契約，並應於辦理第1次保存登記後，就
25 系爭不動產，以36,063,000元出售並移轉所有權予原告，
26 並通知原告進行交屋及點交房地及停車空間予原告，均屬
27 有據。

28 五、綜上所述，原告先位依系爭協議系爭協議第1條第4至6項、
29 第2條之法律關係，請求被告與原告就系爭不動產簽立系爭
30 文件，並於系爭不動產使用執照申請時，與原告簽立系爭不
31 動產之買賣契約，並應於辦理第1次保存登記後，就系爭不

動產，以36,063,000元出售並移轉所有權予原告，並通知原告進行交屋及點交房地及停車空間予原告，為有理由，應予准許。而原告先位部分既獲勝訴判決，備位部分即無須審酌，附此敘明。

六、原告雖聲請就上開判決為假執行，然原告係請求被告為一定之意思表示，依最高法院108年度台抗字第825號裁定意旨，於判決確定時，視為被告已為意思表示，無待於執行，更無於判決確定前為假執行之餘地，是原告假執行之聲請尚屬無據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 17 日
民事第五庭 法 官 周仕弘

上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須附繕本）。

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 115 年 7 月 17 日
書記官 張淑芬