

臺灣基隆地方法院民事判決

108年度訴字第291號

原告 馬幽雯
被告 永泰建設股份有限公司

兼

法定代理人 蔡建庭

共同

訴訟代理人 陳雅珍律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國108年10月1日言詞辯論終結，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

壹、原告起訴主張略以：

一、原告於79年7月19日，與蔡建庭成立預售屋買賣契約（下稱系爭契約），買賣標的為其擔任負責人之永泰建設有限公司（嗣變更為股份有限公司），所興建之「台北郊道龍騰大地社區」建案，門牌號碼為基隆市○○區○○○街○號6樓之房屋（下稱系爭房屋），依系爭契約所載，出賣人為蔡建庭，連帶保證人為永泰建設有限公司。

二、原告依約給付新臺幣（下同）61萬7,000元，被告蔡建庭依約應將系爭房屋、土地及所附車位權狀交付原告，亦應將系爭房地所附車位點交原告。

三、被告侵占系爭房地過戶他人構成侵權行為。

四、又系爭房屋土地移轉過戶予原告應繳納之契稅、增值稅、建物管理費、水電費、瓦斯費等，亦應由被告給付。

五、依據系爭契約、民法第348條及第767條、侵權行為提出本件請求。

六、被告相關行為仍繼續中，故上開請求權未罹於時效。

七、基於上述，聲明：

（一）被告應連帶給付原告基隆市○○區○○○街○號6樓房屋及

其土地之所有權權狀紙本。

(二) 被告應連帶給付原告基隆市○○區○○街○號6樓房屋所附之車位權狀並點交之。

(三) 被告應連帶給付原告新臺幣60萬元。

貳、被告答辯略以：

一、原告向被告蔡建庭購買系爭房屋，惟簽約後僅繳付61萬7,000元，經被告蔡建庭定期催告其給付餘款，原告均拒不繳交，被告因而終止系爭契約，並沒收已經繳付之價金。從而，原告於系爭契約簽訂後，未予遵守繳付買賣價金之義務，現要求被告應過戶「基隆市○○區○○街○號6樓之房屋及其座落之土地所有權狀之紙本」及所附車位及點交車位等標的，應先證明其在系爭契約所定之時間內，已繳付約定之全部價金，否則其主張洵屬無據不足為採。

二、對於原告提出之系爭契約書，形式上並無意見，惟原告提出之系爭契約出賣人為蔡建庭，而非永泰建設股份有限公司或永泰建設有限公司，現原告以永泰建設為被告，原告應先舉證其與永泰建設間存有不動產之買賣契約抑或其他之法律關係，用以證明其請求之依據。

三、又被告蔡建庭前於民國80年3月26日委請景玉鳳律師以80年景律字第029號函通知原告，內容為：「主旨：函請台端於文到一週內至本所領取台端所繳納之房款共計新臺幣617,000元正，如逾期未前來領取，則將依合約沒收，不另通知，請查照。說明：茲據當事人蔡建庭先生委稱：『查馬幽雯小姐日前向本人訂購龍騰系列臺北郊道大慶房屋乙棟，雖已繳納617,000元正，惟工程進度已至第二-四期款，均未見馬小姐如期繳納，現因另有他人欲購買馬小姐該戶之房屋，雖馬小姐已違約，本人本可予以沒收已付之償金，但為免傷和氣，故特委請貴大律師函告馬小姐，本人仍願如數返還所付價金，惟為免懸而未決，影響多方權益，故以一週為限，如一週內未前來領取，則不得不依約沒收…』等語，有律師函可稽，從而，原告已繳付之系爭61萬7,000元之款項，業經被

01 告委請律師發函催告，因原告未於期限內前來領取，且已因
02 原告未如期繳付償金違約而遭沒收。

03 四、原告要求被告應過戶系爭房屋土地權狀之紙本及所附車位及
04 點交車位等，惟上開標的現為第三人所有，非被告等所有，
05 原告要求被告給付上開之標的，顯無給付可能。

06 五、原告依侵權行為之規定，請求被告賠償其損害，惟本件原告
07 稱「被告把系爭房屋過戶給別人」等語，然被告已於84年7
08 月20日將系爭房屋出售予第三人，並已完成所有權移轉登記
09 ，已逾民法第197條2年之時效。

10 六、原告主張依民法348條及民法767條規定，請求被告移轉系爭
11 房屋所有權，惟前者原告需先舉證證明其已支付買賣價金全
12 額，被告方有履行交付買賣標的之義務；而後者之要件需為
13 請求權人為所有人，被請求權人為無權占有人，原告不合於
14 所有權人之要件，應駁回其訴。再者系爭契約係於79年7月
15 19日所簽訂，時效起算時點參照系爭建物謄本，建築完成日
16 期為84年5月4日，依照規定建築完成日期得請求過戶，時效
17 應自完成日之翌日起算，是原告所主張民法348條之請求權
18 ，亦逾民法第125條15年之時效。從而，原告於本件所主張
19 法律關係之請求權皆已經罹於時效，故原告之主張顯無所據
20 。

21 七、基於上述，聲明：

22 （一）原告之訴駁回。

23 （二）如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

24 參、本院得心證之理由：

25 一、原告主張與被告蔡建庭間訂有系爭契約，並提出系爭契約之
26 書面，且為被告所不爭執，足證原告與被告蔡建庭間，確有
27 成立系爭契約。另系爭契約書面亦載有「連帶保證：永泰建
28 設有限公司」之字樣，並蓋有公司章及其負責人「蔡建廷」
29 之印鑑章及簽名，又法人對外之一切事務，均由其代表人（
30 即負責人）代表為之，代表人代表法人所為之行為，即係法
31 人之行為，依此自得肯認永泰建設有限公司與原告間，確有

01 成立之連帶保證契約。

02 二、縱公司組織變更為「股份有限公司」，然依公司法第107條
03 第2項之規定，變更組織後之公司，應承擔變更組織前公司
04 之債務，換言之，組織變更前之公司與組織變更後之公司，
05 不失其法人之同一性，並非兩個不同之公司，組織變更前公
06 司之權利義務，當然由組織變更後之公司概括承受（最高法
07 院85年度台上字第2255號判決意旨參照），是「永泰建設股
08 份有限公司」自應繼受變更前「永泰建設有限公司」之權利
09 義務。

10 三、原告主張買賣契約請求權部分：

11 （一）按請求權，因15年間不行使而消滅；消滅時效，自請求權
12 可行使時起算，民法第125條本文、第128條本文定有明文
13 。

14 （二）原告主張依據系爭契約，請求被告交付系爭房地及土地及
15 車位之權狀及交付車位等請求權。業據被告為時效抗辯。
16 而查原告此部分請求權，應於系爭房地建築完成時即得提
17 出請求，依據系爭房屋之謄本記載，系爭房屋建築完成日
18 期為84年5月4日，原告遲至108年3月8日始起訴主張買賣
19 契約上及民法348條規定之權利，原告系爭契約上請求權
20 已罹於15年之時效而消滅，被告抗辯顯屬有據，原告此部
21 分請求應予駁回。

22 四、原告主張民法767所有物返還請求權部分：

23 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
24 民法第767條第1項前段定有明文。然物上返還請求權以請求
25 權人為所有權人為必要，本件原告自始未曾取得系爭房屋及
26 所附車位之所有權，並不具所有權人之地位，自無從依此規
27 定主張系爭房地車位之所有權，原告此部分請求亦應駁回。

28 五、原告主張侵權行為損害賠償請求權部分：

29 （一）又按民法第197條之規定，因侵權行為所生之損害賠償請
30 求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不
31 行使而消滅，自有侵權行為時起，逾10年者亦同。

01 (二) 原告認為被告將系爭房屋移轉所有權予他人，構成侵權行
02 為，然系爭房屋移轉所有權依據謄本所示為84年7月20日
03 ，此時侵權行為損害賠償請求權已可行使，而故系爭房屋
04 自移轉所有權時起，迄今已逾上開2年或10年之時效，從
05 而被告主張時效抗辯為有理由，原告此部分請求亦應駁回
06 。

07 六、原告主連帶保證契約請求權部分：

08 復按保證人之負擔，較主債務人為重者，應減縮至主債務之
09 限度；主債務人所有之抗辯，保證人得主張之，民法第741
10 條、第742條定有明文，又保證乃在擔保主債務之履行，具
11 有從屬性，故保證債權之時效，恆與主債權之時效期間一致
12 。是以原告對主債務人即被告蔡建庭之請求權，既已罹於時
13 效，從而對保證人即被告永泰建設股份有限公司之請求權亦
14 已罹於時效。被告提出時效抗辯亦屬有據，原告此部分起請
15 求併予駁回。

16 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料
17 ，經本院逐一審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論
18 列，附此敘明。

19 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
20 判決如主文。

21 中 華 民 國 108 年 10 月 8 日
22 民事庭法 官 王翠芬

23 以上正本係照原本作成。

24 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
25 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
26 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
27 判費。

28 中 華 民 國 108 年 10 月 8 日
29 書記官 陸清敏