臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第536號

原　　告　稅安蓉
訴訟代理人　顏嘉德律師
　　顏嘉誼律師
被　　告　基順開發建設有限公司
兼
法定代理人　周俊男
共　　同
訴訟代理人　王傑
被　　告　王承宗

上列當事人間請求返還權狀等事件，本院於民國109 年6 月30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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1 項第7 款定有明文。原告起訴時訴之聲明第2 項原係請求賠償損害新臺幣（下同）100 萬元（見本院卷第138 、139 頁），嗣變更為請求遲延違約金2,566,680 元（見本院卷第180 至181 頁），核其所為，應屬訴之變更，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依上揭規定，應予准許。

二、原告主張：原告與被告基順開發建設有限公司（下稱基順公司）於民國107 年2 月1 日簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），由原告向被告基順公司買受如附表所示不動產（下稱系爭不動產），系爭買賣契約上雖記載買賣總價金1,758 萬元、尾款790 萬元，然雙方於同年6 月22日另簽訂協議（下稱系爭協議）約定第4 期尾款僅需給付350 萬元、實際買賣總價金僅1,318 萬元，詎系爭不動產之買賣價金第1 期448 萬元、第2 期0 元、第3 期520 萬元、第4 期350 萬元合計

1,318 萬元均已給付，被告基順公司、其法定代理人即被告周俊男、負責辦理移轉登記等事務之地政士即被告王承宗竟扣留原告所有系爭不動產之所有權狀正本，爰依民法第767條第1項前段，請求被告返還系爭不動產之所有權狀正本；並依系爭買賣契約第8條第1款約定，請求被告基順公司給付遲延違約金2,566,680元等語。並聲明：被告應將系爭不動產之所有權狀正本返還原告。被告基順公司應給付原告2,566,680元。願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：原告與被告基順公司於107年2月1日簽訂之系爭買賣契約第3條約定第4期尾款790萬元，原告僅給付350萬元，尚欠440萬元，嗣原告與被告基順公司於107年6月22日簽訂之系爭協議第3條約定：「雙方同意成本不足款預估新台幣350萬元」、第4條約定：「成本不足額於本建案完成清算後15日內多退少補，倘若逾期應補之一方仍未實際支付對方者，應補一方以每逾1日應加計懲罰性違約金新台幣2萬元給對方，直至清償日為止，甲乙絕無異議」，嗣本建案成本經清算後，原告承受訴外人楊博元所投資房屋成本20坪（520萬元）部分之利潤為1,687,000元，該利潤抵銷原告所欠尾款440萬元後，原告尚應給付不足額2,713,000元，被告基順公司始有依系爭買賣契約第7條第1款約定交付系爭不動產所有權狀正本之義務等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

四、本院得心證之理由：

原告與被告基順公司於107年2月1日簽訂系爭買賣契約，由原告向被告基順公司買受系爭不動產；系爭買賣契約第3條約定，買賣總價金1,758萬元，第1期簽約款448萬元、第2期用印款0元、第3期完稅款520萬元、第4期尾款790萬元；系爭買賣契約第7條第1款約定，賣方應於交屋時將買賣標的物騰空辦理點交（含所有權狀）…點交時買方應將買賣價款付清；系爭買賣契約第8條第1款約定，賣方若

未依本約履行各項義務，每逾1 日賣方應按買賣總價款萬分之2 計算遲延違約金予買方，有不動產買賣契約書在卷可稽（見本院卷第152 至164 頁），堪以認定。

又系爭買賣契約上所載之買賣價金，其中第1 期448 萬元、第2 期0 元、第3 期520 萬元、第4 期790 萬元中之350 萬元，原告業已給付，此為兩造不爭執事項（見本院卷第140 頁），亦堪以認定。

原告主張其與被告基順公司於107 年2 月1 日簽訂之系爭買賣契約上雖記載尾款790 萬元，然雙方於同年6 月22日另簽訂系爭協議約定第4 期尾款僅需給付350 萬元云云。惟系爭協議第3 條約定：「雙方同意成本不足款『預估』新台幣350 萬元」、第4 條約定：「成本不足額於本建案完成清算後15日內多退少補，倘若逾期應補之一方仍未實際支付對方者，應補一方以每逾1 日應加計懲罰性違約金新台幣2 萬元給對方，直至清償日為止，甲乙絕無異議」，有協議書在卷可稽（見本院卷第166 頁），依其文意，足見系爭協議約定不足款350 萬元僅係「預估」，實際數額應於本建案完成清算後15日內多退少補，並非兩造已合意將原告應給付之尾款由790 萬元減為350 萬元，原告主張兩造已另協議將系爭買賣契約之尾款由790 萬元減為350 萬元，並據此主張其已付清全部買賣價金，進而請求被告交付系爭不動產所有權狀正本，及請求被告基順公司給付遲延違約金2,566,680 元，均屬無據。

五、綜上所述，原告依據民法第767 條第1 項前段，請求被告返還系爭不動產之所有權狀正本；依據系爭買賣契約第8 條第1 款約定，請求被告基順公司給付遲延違約金2,566,680 元均無理由，應予駁回；其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

六、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　14　　日

民事第三庭　法　官　陳世源

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　14　　日

書記官　吳婉萱

附表

土地標示								
土　　地　　坐　　落						地目	面　　積	權　　利
編號	縣　市◯鄉　鎮◯　段 市　區			小段	地號		平方公尺	範　　圍
1	ＯＯ市	ＯＯ區	ＯＯ	Ｏ	0000		249.00	10000分之795

建物標示						
編號	建　號	基地坐落 建物門牌	建築式樣 主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺) 樓層面積合　計	附屬建物主要建築材料及用途	權　利 範　圍
1	00000	ＯＯ市ＯＯ區ＯＯ段Ｏ小段000地號 --------- -- ＯＯ市ＯＯ區ＯＯ街00之0號0樓	鋼筋混擬土造7層	第六樓層:42.90	陽台:4 雨遮:5.85	1分之1

（續上頁）
