

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第3319號

原告 一陞開發建設有限公司

法定代理人 賴慶霖

訴訟代理人 鍾秉憲律師

林倩芸律師

被告 黃富宗

上列當事人間請求履行買賣契約事件，經本院於民國108年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○○號、5367號、5368號、5369號及5370建號建物之所有權移轉登記與原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：緣被告與原告之法定代理人賴慶霖經土地中人介紹而認識，於民國107年年初，被告因有資金需求，故考慮出售資產乙事而主動向賴慶霖洽商借貸及簽立買賣契約事宜，為使賴慶霖安心，表示伊有坐落於新北市○○區○○段○○○○○號土地上之鋼骨構造臨時攤販集中場用之建物計5筆（編訂門牌分別為新北市○○區○○路00000 000000 0 00000 000000 000街00號，為未辦理保存登記如臨時建築使用許可證，下稱系爭建物），惟尚有地租欠費及外債原因故無法正常使用且未辦理建物權狀登記，雙方遂開始進行與一陞開發建設有限公司（當時為籌備處）進行買賣契約事宜，並合意架構為賴慶霖以個人名義借貸新台幣（下同）340萬8000元與被告，清償期為107年8月6日，並約定如屆期無法清償，即將前開借款轉為賴慶霖為自己開設之原告即一陞開發建設有限公司對於系爭建物之買賣價金，被告即須

將已辦妥保存登記之系爭建物所有權移轉登記與原告。合意既定，雙方即於107年2月6日請余春慈代書本人至鈞院所屬民間公證人詹孟龍事務所辦理公證簽約事宜，由賴慶霖與被告間按前述借款條件先成立金錢消費借貸契約並予以公證，再由賴慶霖以法定代表人之身份代原告與被告間就系爭建物5筆成立附解除條件之不動產買賣契約書，明確約定買賣價金即同上借款本金，於107年8月7日始開始辦理過戶事宜，如於8月6日前反悔則返還價金即可，雙方同意解除本契約等語明確，隨即由賴慶霖向被告如數交付借款。然被告於107年6月5日後即未依約付息，於107年8月6日到期亦無返還，經原告法代賴慶霖一再交涉，期間被告承諾107年9月6日如再拖欠即配合代書流程辦理過戶，然107年9月7日被告依然未支付任何利息與本金之清償，且在此期間被告逕自將上述標的物出租且預收一年期租金後，迄今非但未支付與原告分文，就連地主地租亦持續拖欠未繳，且仍不願將系爭建物移轉登記與原告，原告爰依民法第345條第1項規定，提起本件訴訟。併為聲明：求為判決如主文第1項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，據其提出之書狀聲明及陳述略以：被告已將向原告法定代理人賴慶霖所借貸金錢之本息全部清償，鈞院執行處已囑託地政事務所將系爭建物之查封塗銷，被告向原告之本息債務既因全部清償而消滅，原告之請求即失所附麗，又被告雖未於107年6月5日按時付息，但原告之法定代理人已同意付息期日展延至107年9月6日，嗣被告欲繳息時原告卻避不見面，併答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本院得心證之理由：

（一）原告主張之事實，已據其提出與所述相符之經公證之金錢消費借貸契約、不動產買賣契約書、新北市政府工務局臨時建築使用許可證影本各乙份及系爭建物之第二類登記謄本影本計5份等為證（見本院卷第19至51頁），自堪信為

01 真。

02 (二) 被告雖抗辯：其已將向原告法定代理人賴慶霖所借貸金錢
03 之本息全部清償，鈞院執行處已囑託地政事務所將系爭建
04 物之查封塗銷，並據提出本院執行處107年12月24日新北
05 院輝107司執星字第121235號函1紙為證（見本院卷第69
06 頁）。惟原告陳稱：被告到執行處清償我們還沒有收到通
07 知，雙方的借貸關係是到107年8月7日，雖原告給被告
08 延展一個月到107年9月6日，但如果沒有辦法清償的話
09 就是買賣契約的停止條件，因為被告是107年底才清償，
10 已經不影響買賣關係之成立跟履行，借貸金額轉為價金，
11 被告應履行買賣契約等語，並據提出被告親簽書面1紙為
12 證（見本院卷第81頁）。而查，依兩造簽立之不動產買賣
13 契約書第14條第2點約定：「本案於107年8月7日備證
14 完成始辦理過戶相關事宜，如賣方（即被告）於107年8
15 月6日前返還買方（即原告）已付簽約款時，雙方同意解
16 除本約」等語（見本院卷第35頁），又對照被告親簽書面
17 ，是兩造嗣已合意倘被告有於107年9月7日前返還原告
18 已付簽約款，則雙方同意合意解除買賣契約甚明。然查，
19 依被告所提出本院執行處107年12月24日新北院輝107司
20 執星字第121235號查封塗銷函文（見本院卷第69頁），其
21 上固載明「被告業已全數清償」，惟並無法證明其確實有
22 於107年9月7日之期限前清償對原告之債務本息，則被
23 告既未於期限前返還原告簽約款，則被告依法自應履行兩
24 造所成立之買賣契約內容甚明。

25 (三) 按「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他
26 方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時
27 ，買賣契約即為成立。」，民法第345條第1項定有明文
28 ，兩造間既已就系爭建物成立買賣契約，並已屆清償期，
29 被告自應將系爭建物所有權移轉與原告。次按「不動產物
30 權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記
31 ，不生效力。」，民法第758條第1項定有明文，查系爭

建物原為未經保存登記，於簽訂系爭買賣契約時僅有編訂門牌分別為新北市○○區○○路00000 000000 000000 000000 000街00號（見本院卷第31頁），嗣已於107年10月31日依法以臨時攤販集中場之名義分別保存登記為新北市○○區○○段○○○○○號、5367號、5368號、5369號及5370號等建號建物，有新北市政府工務局107 蘆臨使字第00001 號臨時建築使用許可證及系爭建物登記第二類謄本等附卷可參（見本院卷39頁及第43至51頁），臨時建築許可證與謄本使用執照字號相同，且為被告所不爭執，職是，原告依系爭買賣契約之約定，請求被告移轉系爭建物之所有權，自屬有據，應予准許。又本件買賣契約締約人以原告籌備處名義為之，惟原告既經成立，其法律關係自由原告當然承受之，併此敘明。

四、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○○號、5367號、5368號、5369號及5370號等建號建物之所有權移轉登記與原告，即無不合，應予准許。

五、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條第1 項前段、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 2 月 22 日
民 事 第 二 庭 法 官 吳 幸 娥

以上正本係照原本作成。

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。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 108 年 2 月 22 日
書 記 官 丁 于 真