臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2912號

原　　告　莊清全
訴訟代理人　簡長輝律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
訴訟代理人　黃儀采

上列當事人間請求交付房屋事件，本院於民國108 年1 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路○段○○○巷○○○弄○○號房屋交付予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰貳拾伍萬為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰柒拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查本件係兩造間就民國101 年5 月21日簽訂之「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭合約）之權利義務涉訟，依系爭合約第22條約定，兩造合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第17頁），故本院就本件訴訟自有管轄權。

貳、實體事項

一、原告主張：伊與被告簽訂系爭合約，以房地總價新臺幣（下同）935 萬元，向被告購買湯城世紀建案丁區J 棟45號房屋（即門牌號碼：桃園市○○區○○路0 段000 巷00弄00號房屋，下稱系爭房屋）及坐落土地之應有部分。依系爭合約第14條第2 項約定，被告應於領得使用執照6 個月內，通知伊交屋，今系爭房屋業於106 年4 月20日取得使用執照，被告

至遲應於106 年10月20日通知交屋，然被告迭經催告仍拒絕交屋，且伊已付清全部買賣價金。為此，爰依系爭合約第14條第2 項約定及民法第348 條第1 項規定，請求被告交付系爭房屋等語。並聲明：㈠被告應將系爭房屋交付予原告；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於104 年12月28日系爭房屋移轉登記時，尚未繳清款項，伊得行使民法第264 條第1 項之同時履行抗辯，於原告繳清款項前，不負遲延交屋責任，且伊取得使用執照後對原告所為之交屋通知並無遲延。本件雖因伊遲延完工，而需付遲延利息予原告，惟依系爭合約第19條（按應為第14條之誤載）第2 項第1 款約定，須待伊交屋時，始需進行結算，於此前原告不得先向伊請求，因兩造間就遲延利息有所爭執，尚在臺灣高等法院107 年度上易字第1301號民事事件審理中，於結算該等款項前，無法交屋，原告之訴並無理由等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、原告主張前於101 年5 月21日與被告簽訂系爭合約，以總價93 5萬元向被告買受系爭房屋及坐落土地，原告已如數支付房地買賣價金；系爭房屋於106 年4 月20日取得使用執照，並已過戶，惟尚未交屋等情，有系爭合約、房屋稅轉帳繳納證明、交屋明細單、存款憑條、使用執照等件在卷可稽（見本院卷第6 至47、50至54頁），且為被告所不爭執（見本院卷第76至77頁），堪信為真實。

四、得心證之理由

㈠按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348 條第1 項定有明文。系爭合約第14條第2 項前段約定：「賣方（指被告，下同）應於領得使用執照六個月內，通知買方（指原告，下同）進行交屋」（見本院卷第11頁）。經查，兩造就系爭房屋訂有系爭合約，系爭房屋於106 年4 月20日取得使用執照，原告並已付清全部房地價金等情，業如前述，今系爭合約既有效

成立，且未經兩造終止或解除，被告即有依約履行之義務，而依系爭合約第14條第2項前段約定，被告自應於領得使用執照6個月內即106年10月20日前，通知原告進行交屋，並依系爭合約交付標的物即系爭房屋使買受人即原告取得其占有之義務。

㈡被告固以兩造間因被告遲延完工所應付之遲延利息若干，尚在高院審理中，認依系爭合約第14條第2項第1款約定，須於該遲延利息數額經高院審理確定後，被告始有交屋義務云云。然系爭合約第14條第2項第1款係約定「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋；於交屋時雙方應履行下列各項義務：㈠賣方付清因遲延完工所應負之遲延利息予買方」（見本院卷第11至12頁），是該約款乃係買賣雙方課予賣方即被告之義務，買方即原告既然不要求賣方即被告在交屋時結清遲延利息，被告自不得以己身義務不履行而拒絕交屋，是被告援引上開約定而拒絕給付，尚乏依據。至被告原另主張同時履行抗辯云云，然原告已如數給付房地買賣價金，為被告所不爭執（見本院卷第77頁），則被告此部分所辯，於法亦屬無據。

㈢綜上，被告既無不依系爭合約履行交付系爭房屋義務之合法事由，且迄今仍未依系爭合約交付系爭房屋，則原告主張被告應依系爭合約第14條第2項約定及民法第348條第1項規定，將系爭房屋交付原告，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭合約第14條第2項約定及民法第348條第1項規定，請求被告交付系爭房屋為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均與判決結果無影響，爰不再一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　19　　日

民事第四庭　　法　官　羅詩蘋

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　　20　　日

書記官　郭怡君