臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1335號

原　　告　郭賜俊
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　朱百齡

上列當事人間請求交付房屋事件，於民國108 年7 月31日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告於給付新臺幣貳拾壹萬柒仟捌佰貳拾柒元予被告之同時，被告應將坐落桃園市○○區○○段○○號上門牌號碼桃園市○○區○○路○段○○○巷○○○弄○○○號房屋交付予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌拾參萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰伍拾萬元為原告預供擔保，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100 年7 月11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21頁），故本院就本件訴訟自有管轄權。

貳、實體事項

一、原告主張：訴外人邱純慧前與被告簽訂系爭合約，以房地總價新臺幣（下同）625 萬元，向被告購買湯城世紀建案庚區G 棟72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，嗣於102 年9 月28日將其就系爭房屋及系爭合約所涉權利，

均讓與原告。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105年11月10日取得使用執照，被告至遲應於106年5月10日通知交屋，然被告迭經催告仍拒絕交屋，且伊已給付603萬2,173元，僅餘尾款21萬7,827元尚未給付，如被告願交屋，而伊即交付剩餘款項，並完成交屋程序。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：本件雙方前係因系爭房屋瑕疵問題，致遲未完成交屋程序，現已將問題排除，故願意於原告繳清尾款後，完成交屋程序，然仍請求法院依法審判等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張邱純慧前於100年7月11日向被告買受系爭房屋，並簽定系爭合約，嗣於102年9月28日將系爭合約及系爭房屋所涉權利，均讓與原告，而系爭房屋於105年11月10日取得使用執照，且原告已將買賣總價金625萬元中之603萬2,173元，僅餘交屋款（尾款）21萬7,827元尚未給付，被告並於106年7月19日將系爭房屋所有權登記予原告等情，有系爭合約、權利讓渡書、使用執照、存證信函暨其收件回執、土地暨建物登記第一類謄本（見本院卷第7頁至第52頁、第51頁、第53頁至60頁、第89至95頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、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。系爭房屋之買賣價金業已給付603萬2,173元，僅餘交屋款（尾款）21萬7,827元尚未給付，且兩造亦達成共識於原告將餘款給付完成後，即可辦理交屋程序，而使用執照亦於105年11月10日取得，則依系爭合約第14條第2項「賣方應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋」之約定（見本院卷第15頁），

被告自應於領得使用執照6個月內即106年5月10日內，通知原告進行交屋，然被告迄今仍未履行，是原告主張被告應依系爭房屋契約第14條第2項約定及民法第348條第1項之規定，將系爭房屋交付原告，為有理由，應予准許。

五、因契約而互負債務，一方有先為給付之義務者，縱其給付兼需他方之行為始得完成，而由於他方之未為其行為，致不能完成，並不能因而免除給付之義務。嗣後向他方請求給付時，他方仍得為同時履行之抗辯，如自己未再提出給付，他方以此拒絕履行，不能令負違約責任（參照最高法院71年度台上字第82號判例）。又按因契約而互負債務，一方有先為給付之義務者，縱其給付兼需他方之行為始得完成，而由於他方之未為其行為，致不能完成，並不能因而免除給付之義務。此項行為，涵攝為輔助實現債權人給付利益而負有協力、告知及說明等義務態樣之附隨義務。又買賣契約，出賣人移轉財產權之義務與買受人支付價金之義務間具有對價關係；雙方既互負對待給付義務，因此於他方當事人為對待給付前，自非不得拒絕自己之給付（參照最高法院101年度台上字第594號判決）。原告尚有餘款共計21萬7,827元尚未繳納，且為兩造所不爭執，故被告主張在原告繳納積欠款項前得拒絕交屋，應可採信，後兩造於108年7月31日言詞辯論期日達成共識於原告將餘款給付完成後，即可辦理交屋程序。本件既經被告依民法第264條規定行使同時履行抗辯，原告尚未給付上開交屋款予被告，本院就此部分即應為同時履行之判決。因此，被告應於原告給付21萬7,827元予被告同時應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00弄00號房屋交付予原告。

六、綜上所陳，原告本於系爭合約及買賣之法律關係，請求於原告給付21萬7,827元交屋款予被告同時，被告應交付系爭房屋予原告，為有理由，應予准許。

七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核尚無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　30　　日

民事第五庭　　法　官　徐　培　元

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　　8　　月　　30　　日

書記官　康　馨　予