臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第901號

原　　告　林崇仁
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　林坤賢律師
　　邱華南律師

上列當事人間請求交付房屋事件，本院於民國108 年7 月23日辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將桃園市○○區○○段○○○○○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路○段000 巷00弄00號）交付予原告。

訴訟費用新臺幣參萬柒仟捌佰貳拾捌元由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾玖萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

（一）訴外人林垣岑於民國101 年11月19日與被告、訴外人楊碧玲各簽訂房屋預定買賣合約書及土地預定買賣合約書，買受坐落桃園市○○區○○段地號6 土地上之「湯城世紀」丁區編號14棟30號房屋及其基地（下合稱系爭房地），房地總價為新臺幣（下同）930 萬元。嗣林垣岑將上開買賣契約上的權利義務轉讓予訴外人蔡莉茹，蔡莉茹再於104 年12月9 日將該等權利義務轉讓予原告。

（二）原告於108 年4 月22日給付交屋款19萬元，系爭房地買賣價金已全數繳清，而系爭房屋於106 年4 月20日取得使用執照，依房屋預定買賣合約書第14條第2 項之約定，被告應於領得使用執照6 個月內即於106 年4 月20日前，通知

原告進行交屋，然迭經原告催告，被告迄今仍拒絕進行交屋，爰依買賣契約之法律關係，請求被告交付系爭房屋等語。

（三）並聲明：⑴如主文第1項所示；⑵願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：

（一）原告尚未繳清其遲延繳款所有繳納之違約金，被告自得拒絕交付房屋．

1.依房屋預定買賣合約書第16條第3項、第7項約定，原告即便不願意辦理貸款，也應於使用執照取得時繳納貸款款項金額2分之1，另2分之1應於契稅單核發7日內繳清，並於被告通知交屋前，繳清除交屋款以外的自備款。

2.系爭房屋於106年4月20日取得使用執照，並於107年8月1日過戶給原告，惟原告遲至107年10月15日才繳納貸款款項，遲延542天（自106年4月21日至107年10月15日），自應依約繳納違約金，惟原告並未繳納，被告自得拒絕交付房屋。

（二）原告於另案訴訟中違反契約上義務，造成被告損害，在原告填補被告損失以前，被告無交屋義務：

1.原告明知其已簽定契約受讓人切結書，依該切結書第4點及第7點之約定，原告應已經放棄其依約所得請求的遲延利息，然原告仍以本院107年度訴字第2969號事件請求被告給付遲延利息，且未於該事件審理中提出前述切結書，導致本院判決命被告給付原告1,652,475元。

2.原告所為，顯係違反該切結書之約定，而使被告受有損害，自應就被告所受損害負填補責任，被告在原告填補損害前，自得主張同時履行抗辯而拒絕交屋等語，以資抗辯。

（三）並答辯聲明：⑴原告之訴駁回；⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。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。清償期，除法律另有規定或契約另有訂定，或得依債之性質或其他情形決定者外，債權人得隨時請求清償，債務人亦得隨時為清償。給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。民法第345條第1項、第348條第1項、第315條、第229條定有明文。

四、得心證之理由：

（一）本件原告主張：林垣岑於101年11月19日與被告、楊碧玲各簽訂房屋預定買賣合約書及土地預定買賣合約書，買受系爭房地，房地總價為930萬元；嗣林垣岑將上開買賣契約上的權利義務轉讓予蔡莉茹，蔡莉茹再於104年12月9日將該等權利義務轉讓予原告；另系爭房屋於106年4月20日取得使用執照，前開價金並已於108年4月22日清償等情，並提出透天房屋預定買賣合約書、土地預定買賣合約書、建物登記謄本、土地登記謄本、房屋、土地預定買賣契約轉讓協議書、銀行匯款申請書、使用執照、存證信函及回執等件為證（見本院卷第7至73、127至171頁），且為被告所不爭執，堪可採認。

（二）依房屋預定買賣合約書第14條第2項、第3項約定，被告應於領得使用執照6個月即於106年4月20日前，通知原告進行交屋，然其迄未交屋，則原告依買賣契約之法律關係，請求被告交付系爭房屋，為有理由，應予准許。

（三）被告雖執前詞，抗辯原告尚有遲延利息未清償，不得請求交屋云云，然查：

1.兩造間房屋預定買賣合約書第8條第1項約定：「買方應依附件㈠付款明細表之規定，於接獲賣方書面繳款通知單七日內依賣方指定之繳納地點以現金或即期票據如數一次

繳清。」（見本院卷第11、12頁）

2.該合約書第16條第1項約定：「第四條房屋總價內之部分價款新臺幣參佰柒拾貳萬元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付…」（見本院卷第17頁）

3.該合約書附件㈠房屋付款明細表內，載有「產權過戶完成核撥銀行貸款」之項目，其金額為「叁佰柒拾貳萬元整」（見本院卷第25頁），關於這筆款項的給付，該合約書第8條第1項應解釋為，原告應在系爭房屋辦理移轉登記後，並接獲被告書面繳款通知單7日內，使兩造洽定的金融機構核撥貸款予被告。原告未於接獲被告書面繳款通知單7日內辦理核撥貸款完竣者，就會陷於給付遲延。

4.被告抗辯貸款銀行遲至107年10月15日才核撥貸款云云，卻沒有就原告接獲被告書面繳款通知單的日期舉證，本院也就無從認定原告就貸款之核撥有給付遲延之情事。

5.被告另援引該合約書第16條第2項約定，抗辯原告應於系爭房屋取得使用執照及契稅單核發時各給付2分之1貸款金額，進而推認原告遲至107年10月15日才核撥貸款為給付遲延云云，但依其文義。這項規定應適用於「買方如不貸款（含減少貸款）」的情形（見本院卷第17、18頁），而原告有辦貸款，也就不能適用該項規定來決定原告的清償期。

6.據此，原告並無給付遲延，毋庸給付違約金或遲延利息，被告以原告未清償全部違約金或遲延利息為由，主張同時履行抗辯而拒絕交屋，於法無據，並無可採。

（四）被告雖執前詞，抗辯原告於本院107年度訴字第2969號事件審理中，漏未提出契約受讓人切結書，使被告受有須給付遲延利息的損害，顯係違反該切結書之規定，則在原告填補損害前，被告自得主張同時履行抗辯而拒絕交屋云云，然查：

1.該切結書第4點約定：「如有遲延完工、交屋或交付土地等情事，本人（按：指原告）同意放棄因此所生之任何請

求及主張。」（見本院卷第113 頁）這點約定使身為消費者的原告片面拋棄本得就被告給付遲延主張的權利，違反平等互惠原則，進而屬於違反誠信原則、對消費者顯失公平的定型化契約條款，依消費者保護法第12條第1 項、第2 項第1 款規定，應屬無效。

2.況且，這點約定的內容，是原告拋棄本得就被告給付遲延主張的權利，假使這點約定是有效的，原告確實不得請求被告給付遲延利息或違約金，但這不是因為原告依約負有不請求給付的不作為義務，而是因為相關給付請求權業經拋棄，故無從請求。

3.換句話說，即使這點約定是有效的，原告也沒有應不請求給付遲延利息的不作為義務，其訴請被告給付，並沒有違反該切結書的約定，也不會有該切結書第7 點所稱應負一切法律責任的問題。

4.原告既然沒有違反該切結書，並不因此而對被告負損害賠償責任，則被告主張同時履行抗辯，拒絕交屋，於法無據，並無可採。

五、綜上所述，原告本於買賣契約之法律關係，請求被告交付系爭房屋，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分核無不合，爰酌定相當擔保金額分別准許之。

八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1 項、第78條定有明文。本件訴訟費用即第一審裁判費3 萬7,828 元，應由被告負擔，爰判決如主文第2 項。

九、據上論結，本件原告之訴為有理由，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　　8　　月　　7　　日

民事第四庭　法　官　孫健智

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　8　　日

書記官　陳子彤