臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第325號

原　　告　吳幸娟
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，本院於民國108 年8 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應於原告給付新臺幣肆拾伍萬陸仟參佰壹拾捌元予被告之同時，將坐落於桃園市○○區○○段○○號土地上之同段九二○建號房屋（即門牌號碼為桃園市○○區○○路○段○○○巷○弄○號）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貳佰壹拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸佰肆拾貳萬元為被告預供擔保，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。本件係因兩造於民國102 年10月13日簽立之「湯城世紀透天房屋預定買賣合約書」（下稱系爭買賣契約）涉訟，而系爭買賣契約第22條已約定：「凡因本件買賣契約而涉訟者，雙方同意由臺灣桃園地方法院為管轄之法院」（見本院卷第82頁），經核兩造既有合意管轄之約定，本件亦係因契約關係所生之訴訟，揆諸首揭規定，本院自有管轄權。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：緣原告前與被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）及訴外人楊碧玲各簽定系爭房屋契約及「湯城

世紀透天土地預定買賣合約書」（下稱系爭土地契約），約定由原告向被告總瑩公司及訴外人楊碧玲購買坐落桃園市○○區○○段○ ○號土地上之「湯城世紀」建案乙區編號D 棟63號房屋（後編為桃園市○○區○○段○○○ ○號、門牌號碼則為桃園市○○區○○路○段000 巷0 弄0 號，下稱系爭房屋）及其所坐落基地之應有部分（下稱系爭房地），並約定系爭房地之契約總價為新臺幣（下同）1,605 萬元，其中房屋總價為642 萬元。被告嗣於105 年9 月22日將系爭房屋所有權移轉登記予原告，且系爭房屋早於105 年2 月3 日即取得使用執照，故依系爭房屋契約第14條第2 項前段：「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，被告至遲本應於105 年8 月3 日前通知原告進行交屋，而原告復已於108 年6 月11日寄發存證信函催告被告辦理交屋手續，惟被告迄未通知原告進行交屋，爰依系爭買賣契約及買賣之法律關係，請求被告交付系爭房屋予原告。並聲明：被告應將系爭房屋交付予原告。 願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：依兩造所訂立系爭買賣契約第14條第2 項第1 款、第2 款之約定，於交屋時，被告應付清因遲延完工所應付之遲延利息，並就系爭房屋之瑕疵或未盡事宜於交屋前完成修繕，原告並應繳清系爭買賣契約所有之應付未付款及完成一切交屋手續，以結算最後應付金額。再被告前亦有通知原告驗屋、進行交屋，但原告因對一些瑕疵不滿意而未完成交屋。另關於被告因遲延完工所應付之遲延利息部分，前經原告對被告提出民事訴訟，經鈞院以106 年度訴字第2026號判決原告部分勝訴、再經臺灣高等法院以107 上訴字第1016號號判決廢棄原審部分判決，並判決原告部分勝訴後，該案現已繫屬於最高法院民事庭審理中（下稱另案），尚未判決，尚無從確定被告應付數額，故被告希望兩造依約結算該等款項後，再由被告交付系爭房屋予原告。又系爭房屋係與坐落之系爭土地應有部分併同出售予原告，房屋價款新臺幣（下

同）642 萬元雖已據原告繳清，惟土地價款963 萬元部分，原告僅繳納其中之919 萬元，尚餘土地價款44萬元及代收款1 萬6,318 元，共計45萬6,318 元未繳納，故於原告繳納上開款項前，被告亦得主張同時履行抗辯，拒絕交付系爭房屋等語置辯。並聲明：　原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，兩造於102 年10月13日簽立系爭買賣契約及系爭土地買賣契約，約定由原告向被告總瑩公司購買系爭房屋及其坐落基地之土地應有部分，約定房地買賣總價款為1,605 萬元，原告雖已繳納其中之房屋價款642 萬元及部分土地價款919 萬元，尚餘土地價款44萬元加計代收款1 萬6,318 元，共有45萬6,318 元尚未繳納；系爭房屋於105 年2 月3 日取得使用執照，並於105 年9 月22日完成所有權移轉登記至原告名下；原告曾於108 年6 月11日寄發存證信函催告被告交付系爭房屋，系爭房屋迄今尚未交付原告等情，業據原告提出系爭買賣契約、使用執照、建物登記謄本及上開存證信函各1 份為憑（見本院卷第67頁至第84頁），並有被告提出之交屋明細單影本在卷可稽（見本院卷第63頁），復為兩造所不爭執（見本院卷第52頁至第53頁），應堪信為真實。

四、原告主張被告於系爭房屋交屋期限即105 年8 月3 日屆至後，迄今仍未通知原告辦理系爭房屋之交付事宜，被告應依系爭買賣契約及買賣之法律關係交付系爭房屋予原告等情，為被告所否認，並以前詞置辯，則本件爭點應在於：　原告得否依系爭買賣契約及買賣之法律關係請求被告交付系爭房屋予原告？　被告抗辯因其遲延完工應付予原告之遲延利息數額尚未確定，而拒絕交付系爭房屋予原告，有無理由？　被告得否於原告給付剩餘買賣價款45萬6,318 元予被告前，拒絕交付系爭房屋予原告？茲分述如下：

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；又系爭買賣契約第14條第2 項前段約定：「賣方應於領得使用執照6 個月內

，通知買方進行交屋」（見本院卷第76頁）。經查，兩造就系爭房屋訂有買賣契約，系爭房屋係於105 年2 月3 日取得使用執照等情，業如前述，系爭買賣契約既已有效成立，且迄未經契約當事人行使任何終止或解除權，系爭買賣契約所約定之交屋期限復已於105 年8 月2 日屆至，系爭房屋之出賣人即被告自有依系爭買賣契約交付標的物（即系爭房屋），使買受人即原告取得其占有之義務。準此，原告依系爭買賣契約及買賣之法律關係請求被告交付系爭房屋予原告，自屬有據。

至被告固以兩造間就被告遲延完工所應給付原告之遲延利息有所爭議，目前該另案尚在最高法院審理中，無從確定其數額，而抗辯依系爭買賣契約第14條第2 項第1 款約定，須於該遲延利息數額經最高法院審理確定後，始行辦理交屋事宜等語。惟查，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6 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：－賣方付清因遲延完工所應付之遲延利息予買方」（見本院卷第76至77頁），足見該約款乃係買賣雙方約定課予賣方即被告之義務，買方即原告既未要求賣方即被告須在交屋時結清遲延利息，被告自不得以己身義務之不履行及數額未確定，而拒絕交付系爭房屋予原告，是被告援引上開約定拒絕交付房屋，並無理由。

被告得於原告給付剩餘買賣價款45萬6,318 元予被告前，拒絕交付系爭房屋予原告：

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）。

再按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結合之關係（最高法院90年度台上字第1779號判決意旨參照），其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。即依當事人之意思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應同其命運（司法院院字2287號解釋參照）。是參以系爭房屋買賣契約書第22條約定：「本約之附件視為本約之一部分，與本約具有同等效力，並與『土地預定買賣合約書』具連帶不可分性，應共同履行，並自簽訂日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，解除合約時視為全部解除」，有系爭房屋買賣契約在卷足憑（見本院卷第101 頁至第103 頁），足見兩造於締約時已約定系爭房屋與土地間具有連帶不可分性，係屬聯立契約。故系爭房屋、土地契約應共同履行，房屋或土地單獨給付，不能達契約之目的，系爭房屋、土地契約屬聯立契約，具有連帶不可分性，先予敘明。

經查：原告就系爭房屋及土地買賣契約尚有土地價款44萬元及代收款1 萬6,318 元，共45萬6,318 元未繳納，此有交屋明細單在卷可稽（見本院卷第63頁），且為原告所不爭執（見本院卷第53頁），揆諸前揭法條及判決意旨，買受人即原告基於系爭房屋契約、土地契約之聯立關係，就支付房地價金之義務既尚未全部履行完畢，出賣人即被告自非不得執此拒絕履行交付系爭房屋予買受人即原告之給付義務，且原告

於本院108 年8 月29日審理程序中亦表示：「對於被告所提同時履行抗辯沒有意見」等語（見本院卷第54頁），是被告於原告繳納上開積欠之買賣價款前，主張同時履行抗辯拒絕交屋，應屬有據。據上，本件既經被告依民法第264 條規定行使同時履行抗辯，原告尚未給付上開剩餘買賣價款予被告，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45萬6,318 元予被告同時，將系爭房屋交付予原告。

五、綜上所述，原告本於系爭買賣契約及買賣之法律關係，請求被告應於原告給付剩餘買賣價款45萬6,318 元予被告之同時，交付系爭房屋予原告，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　21　　日

民事第三庭　法　官　林靜梅

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　　10　　月　　21　　日

書記官　鄭敏如