臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第485號

原　　告　徐慧珍
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　張廖泓境
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　洪翰今律師
複代理人　　邱俊諺律師

上列當事人間請求所有權移轉登記事件，本院於民國109 年6 月1 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告總瑩建設股份有限公司應將如附表一所示建物所有權移轉登記予原告。

被告楊碧玲應將如附表二所示土地所有權應有部分移轉登記予原告。

被告總瑩建設股份有限公司應將前二項所示土地及建物之所有權狀及第一項所示建物交付原告。

被告應自民國一百零八年七月二十四日起至交付前項所示所有權狀及建物之日止，按日給付原告新臺幣壹仟玖佰肆拾元。

前項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內免給付責任。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第三項於原告以新臺幣肆佰玖拾萬元為被告總瑩建設股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告總瑩建設股份有限公司如以新臺幣壹仟肆佰捌拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項於到期後之每日原告各以新臺幣陸佰伍拾元為被告供擔保後，各得假執行。但被告如於到期後之每日各以新臺幣壹仟玖佰肆拾元為原告預供擔保，各得免為假執行。

事實及理由

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者

，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170 條、第175 條定有明文。本件被告總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）之法定代理人於訴訟進行中，業由張廖貴裕變更為張廖泓境，並經原告於民國109 年1 月3 日具狀向本院聲明承受訴訟，揆諸上揭法律規定，自應准許，此先敘明。

二、原告主張：被告總瑩公司、楊碧玲於97年3 月22日分別與訴外人楊桂軍簽訂透天房屋預定買賣合約書及透天土地預定買賣合約書（下各稱系爭房屋契約、系爭土地契約，並合稱系爭房地契約），由楊桂軍買受如附表一、二所示之房屋及土地（下各稱系爭房屋、系爭土地，並合稱系爭房地），約定價金總計新臺幣（下同）1,480 萬元，並已由楊桂軍給付388 萬元。而系爭房屋契約第22條前段、系爭土地契約第12條第1 項已明文約定系爭房地契約具有連帶不可分性，被告應共同履行，違約時亦應負不真正連帶責任。嗣楊桂軍於108 年5 月16日與伊簽立房屋、土地預定買賣契約轉讓協議書（下稱系爭協議書），伊並同時簽立契約受讓人切結書（下稱系爭切結書），由楊桂軍將系爭房地契約之權利義務讓與伊。而依系爭房屋契約第13條第2 項之約定及內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之「壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項」第14點第2 項之規定，被告總瑩公司至遲應於使用執照核發後4 個月內即104 年12月10日前將系爭房屋所有權移轉登記予伊；被告楊碧玲依系爭土地契約第12條第1 項及上開系爭房屋契約之約定，亦應於104 年12月10日前將系爭房屋所有權移轉登記予伊。又依系爭房屋契約第14條第1 項前段、第2 項前段約定，被告總瑩公司至遲應於105 年2 月10日通知伊進行交屋並於交屋後將系爭房地之所有權狀交付伊。然被告總瑩公司均未履行上開義務，伊自得請求被告總瑩公司履行。另伊得依系爭房屋契

約第14條第2項第4款及系爭土地契約第12條第1項之約定，請求被告自起訴日起至被告交屋日止，按日給付1,940元之遲延利息予伊（計算式：已繳價金388萬元x 5/10000＝1,940元）。綜上所述，爰提起本件訴訟等語。並為訴之聲明：除供擔保金額外，如主文所示。

三、被告則以：本院前於106年度訴字第512號民事判決已認定系爭房地契約業經楊桂軍解除（下稱本院前案），則原告主張之系爭協議書即已失其所據。縱認系爭房地契約未經解除，惟系爭房地契約第17條既約定如欲將合約轉讓他人時，需事先以書面徵求賣方同意。而被告總瑩公司又已於108年5月27日發函原告，就客服人員誤寄繳款通知之行為致歉並辦理退還原告所繳之期款，且申明對於楊桂軍與原告私下簽訂之系爭協議書不予承認，是原告已不得由楊桂軍處受讓系爭房地契約。至於系爭協議書及系爭切結書，均為楊桂軍與原告所簽，與被告無關。另原告所提楊桂軍與被告於本院前案判決後所簽立之和解書（下稱系爭和解書），其上並無被告總瑩公司之任何印文，故非被告簽立；且原告所提出之被告總瑩公司108年5月16日之用印申請表上「　楊桂軍撤回」之字樣係遭修改所為，其上又另無系爭和解書用印之記錄，顯見被告總瑩公司並無和解行為，故原告本件請求並無理由等語，資為抗辯。並為答辯聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷第270、271頁，本院109年6月1日言詞辯論筆錄）：

（一）被告總瑩公司、楊碧玲於97年3月22日分別與訴外人楊桂軍簽訂系爭房屋契約、系爭土地契約，由楊桂軍買受系爭房地，約定價金總計1,480萬元，楊桂軍並已給付388萬元之事實，並有原告提出之系爭房地契約、被告提出之系爭房屋建物謄本等影本附卷可稽（見本院卷第9至74頁、第273頁；以下未註明者，均為影本）。而依系爭房屋契約第22條前段約定：「本約之附件視為本約之一部份，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，並自簽約日起同時生效。任何一部分不履約時視同全部違約，…。」及系爭土地契約第12條第1項約定：「本約之附件視為本約之一部份，與本約具有同等效力，並與『房屋預定買賣合約書』具連帶不可分性應共同履行，並自簽約日起同時生效。任何一部分不履行時視同全部違約，…。」，可知系爭房地契約具有連帶不可分性，而此之連帶不可分性，實指被告間就系爭房地契約所約定之給付義務，應負不真正連帶責任。

（二）系爭房屋係於104年8月10日取得使用執照之事實，並有原告提出之桃園市政府（104）桃市都建使第壢00973號部分使用執照附卷為憑（見本院卷第81頁）。

（三）被告尚未交屋及交付所有權狀，亦尚未將系爭房地所有權移轉登記予原告。

（四）楊桂軍與原告於108年5月16日簽訂系爭協議書及系爭切結書之事實，另有系爭協議書及系爭切結書在卷可參（見本院卷第75至78頁）。

（五）訴外人楊劍合曾於臺灣高等法院108年度上字第786號民事事件審理中（即本院前案上訴後之案號；下稱高院前案），於訴訟外以被告代理人之地位，與楊桂軍簽立系爭和解書，楊桂軍並以此為由，於108年5月29日向本院前案承辦股具狀撤回上訴；被告亦於105年5月21日以相同理由向高院承辦股具狀撤回上訴，惟嗣後被告於高院前案有再爭執其撤回上訴不合法，惟仍經高院前案以裁定駁回其上訴等事實，有系爭和解書在卷可參（見本院卷第203至207頁），並經本院依職權調閱本院及高院前案之卷宗核閱無誤。

五、兩造於109年6月1日本院言詞辯論時（見本院卷第271頁），協議簡化爭點為：楊桂軍於高院前案中，與以被告代理人地位之楊劍合所簽訂之系爭和解書是否對被告已有效成立？本院爰予論述如下：

（一）首查，楊桂軍於106年5月8日向本院起訴主張其與被告分別簽訂系爭房地契約，而因被告總瑩公司逾期未取得使用執照，又拒不辦理系爭房地之過戶，故其得依約以起訴狀繕本送達為解除契約之意思表示，並請求被告各應返還其已付價金、約定遲延利息、違約金及遲延損害賠償共計805萬4,874元，被告並負不真正連帶責任；以及請求被告總瑩公司依民法第259條第2款規定給付代收契稅、地政規費等款17萬元；請求被告楊碧玲依系爭房地契約約定給付律師費6萬元。嗣經本院審理後，於108年2月12日以本院前案判決被告總瑩公司應給付楊桂軍5,095,568元及其利息；被告楊碧玲應給付楊桂軍4,985,568元及其利息；被告2人就上開給付於4,925,568元之範圍內負不真正連帶責任；及各為假執行與免假執行之宣告，並駁回楊桂軍其餘之訴及假執行之聲請。嗣被告與楊桂軍均對前案判決敗訴之部分不服而各自提起上訴，經高院前案受理後，楊桂軍以其已與被告簽訂系爭和解書為由，於108年5月29日向本院具狀撤回上訴；被告亦於105年5月21日以相同理由向臺灣高等法院具狀撤回上訴，嗣被告又以上述撤回行為無效為由，請求繼續上訴，惟經高院前案以裁定駁回其上訴等事實，除已如前述之部分外，並有原告提出之本院前案判決、高院前案裁定、系爭和解書、被告前案之撤回上訴狀在卷可參（見本院卷第119至133頁、第161至163頁、第203至207頁、第213頁），復據本院依職權調閱本院前案及高院前案之卷宗核閱屬實，堪足認定。

（二）次查，楊劍合係於108年5月16日以被告共同代理人之地位與楊桂軍簽訂系爭和解書，其中第2條約定：「和解條件1.雙方同意關於系爭不動產（即系爭房地）於97年3月22日簽訂之房地買賣合約繼續有效，乙方（即被告）同意甲方（即楊桂軍）讓渡系爭不動產買賣契約之權利義務予徐慧珍（即本件原告），乙方應無條件協助辦理讓渡事宜

，並承諾對甲方不收取任何費用。2.乙方應於簽訂本和解書後七日內將甲方因購買系爭不動產而交付乙方之票據號碼：TH735742、發票人楊桂軍、發票日106 年2 月16日，金額1,036 萬元整之本票返還甲方。…4.雙方同意於簽約日起14日內，具狀向臺灣桃園地方法院及臺灣高等法院具狀撤回第一條所示案件之上訴，甲方亦不再執該案判決為請求。」等內容，有系爭和解書在卷可憑（見本卷第203 至207 頁）。而楊劍合當時係擔任被告總瑩公司之法務部經理，且經被告共同委任其為本院前案之訴訟代理人，並有民事訴訟法第70條第1 項但書及第2 項所列各行為之特別代理權，有被告於本院前案提出之委任狀及陳報狀、楊劍合之名片在卷可考（見本院前案卷二第45、47、48頁；本院卷第193 、201 頁），並經本院前案准予代理（見本院前案卷二第65頁）。加以楊劍合係於與楊桂軍成立系爭和解書之同日填具被告總瑩公司之用印申請表記載「楊桂軍撤回」呈核用印，再於108 年5 月27日填具用印申請表記載「C11 受讓人公司函（楊桂軍、徐慧珍）」呈核用印等情，業經證人即被告總瑩公司財務主管張廖萬祥於高院前案審理中到庭證稱：「要用公司的大、小章，需填寫用印申請單，董事長核准後，財務部才會借公司的大、小章。」、「楊劍合於108 年5 月20日有聲請用印。」等語，並當庭提出用印申請表2 份為證（見高院前案卷第115 、117 頁；108 年5 月16日之系爭用印申請表另見本院卷第249 頁；證人筆錄另見本院卷第225 頁），且有楊桂軍同時當庭提出之被告總瑩公司基於和解而返還予伊之履約保證本票正本及簽收影本足憑（見高院前案卷第107 、113 頁；本票另見本院卷第219 頁），證人張廖萬祥更證稱：有收到徐慧珍匯款等語（見高院前案卷第108 頁；原告存摺類存款憑條則另見本院卷第217 頁）。原告更於同日開立1,036 萬元之本票交被告收執之事實，亦有原告提出之本票在卷可參（見本院卷第209 頁）。綜上足認被告當時

確有委任楊劍合與楊桂軍成立系爭和解書，否則被告何可能按照系爭和解書之約定內容逐一履行，而對於楊劍合係無權代理之情事毫無所覺。亦即楊劍合於簽立系爭和解書時，確為被告之共同代理人無誤。按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之，民法第103 條定有明文。楊劍合既係被告之代理人，則其代理被告與楊桂軍簽立系爭和解書，系爭和解書依上揭法律規定，自已對被告發生效力無誤。

（三）至被告雖辯稱系爭和解書上並無被告總瑩公司之印文，且108 年5 月16日之用印申請表上「　楊桂軍撤回」等文字係遭修改，加以此用印申請表上又無系爭和解書用印之記錄，顯見被告總瑩公司根本沒有和解行為；前案之撤回上訴亦係遭楊劍和私自修改用印申請表所為等語。並提出上開108 年5 月16日用印申請表之彩色本為據（見本院卷第249 頁）。惟查，依被告所提此用印申請表彩色影印版觀之，其用途說明欄內「　楊桂軍撤回」等文字雖略微可見其背景色澤類似有白色修正帶覆蓋之痕跡，唯因係影印本之故，故無法完全證明該白色修正帶痕跡之存在確係屬實。且縱該字樣係寫在白色修正帶上，亦無足證明楊劍合以此騙取被告總瑩公司同意用印之事實，蓋當時楊劍合所提出之用印申請表上亦有可能已完全如被告所提出之形式、內容（亦即已含白色修正帶覆蓋之部分），是被告空言抗辯上開用印申請表係遭楊劍和私自修改所為乙節，並不可採。再查，系爭和解書上雖無被告之印文，惟系爭和解書既係楊劍合代理被告所簽，其效力即已對被告發生，已如前述，此並不須被告本人在系爭和解書上另行用印或簽名為必要，故被告所辯系爭和解書上無被告總瑩公司印文之部分，仍無足影響本院所為上開認定結果。

（四）另按「買方於本合約產權登記完成前及繳清各期款前，如欲將本合約轉讓他人時，須事先以書面徵求賣方同意，賣

方非有正當理由不得拒絕。」系爭房屋契約第17條第1項、系爭土地契約第5條第1項固各有明文約定（見本院卷第20頁、第58頁）。被告並執此辯稱楊桂軍將系爭契約所定之權利義務讓與原告，並未事先以書面徵求被告同意，不能拘束被告等語，並據提出被告總瑩公司108年5月27日通知原告不承認楊桂軍將系爭房地契約轉讓原告之函文在卷為據（見本院卷第135頁）。惟查，系爭和解書已明文約定「乙方（即被告）同意甲方（即楊桂軍）讓渡系爭不動產買賣契約之權利義務予徐慧珍，乙方應無條件協助辦理讓渡事宜，並承諾對甲方不收取任何費用。」等語，前已述及，是自已符合上揭系爭房地契約「「買方…如欲將本合約轉讓他人時，須事先以書面徵求賣方同意」之約定要件甚明，此不容被告事後再以翻異之詞空言否認，故被告此部分所辯，同無可採。

（五）基上所述，楊桂軍與被告所簽訂之系爭和解書，已對被告發生效力，而楊桂軍與原告所簽訂之系爭協議書第1條亦已載明其將系爭房地契約之權利義務全部讓與原告之旨（見本院卷第75頁），與系爭和解書所為此部分之約定相符，堪認原告確已因繼受取得楊桂軍在系爭房地契約之權利義務無誤。

六、按「房地產權之移轉，應於使用執照取得後備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記完畢。」系爭房屋契約第13條第2項有明文約定，此約定雖無約明移轉所有權登記之確定期限，惟參酌內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之「壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項」第14點第2項規定：「房屋所有權之移轉，應於使用執照核發後4個月內備妥文件申辦有關稅費及權利移轉登記。」之內容，以及系爭房屋係於104年8月10日取得使用執照之事實，則原告主張被告總瑩公司至遲應於使用執照核發後4個月內即104年12月10日將系爭房屋所有權移轉登記予原告；被告楊碧玲依系爭土地契約第12條第1項及上開系爭房屋契

約之約定，亦應於104 年12月10日將系爭房屋所有權移轉登記予原告等部分，自均有據。而被告既未履行上開移轉登記之義務，則原告請求被告總瑩公司應將系爭房屋所有權移轉登記予原告；被告楊碧玲應將系爭土地移轉登記予原告，自均屬可採。

七、次按「賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀…交付買方，…。」、「賣方應於領得使用執照6 個月內，通知買方進行交屋」系爭房屋契約第14條第1 項前段、第2 項前段亦有明文。系爭房屋既係於104 年8 月10日取得使用執照，則依上揭約定，被告總瑩公司至遲應於105 年2 月10日通知原告進行交屋並於交屋後將系爭房地之所有權狀交付原告。被告既未履行上開義務，則原告請求被告總瑩公司應將系爭房屋暨系爭房地之所有權狀交付原告，亦屬可採。

八、再按「賣方如未於領得使用執照6 個月內通知買方進行交屋，每逾1 日應按已繳房屋價款依萬分之5 單利計算遲延利息予買方。」系爭房屋契約第14條第2 項第4 款另有明文。被告未於領得使用執照6 個月內通知原告進行交屋乙節，前已認定，則原告依上揭系爭房屋契約之約定及系爭土地契約第12條第1 項之約定，請求被告自起訴日即108 年7 月24日起（見本院卷第3 頁原告起訴狀上本院收狀日期章之印文所載）至交屋日止，按日給付1,940 元遲延利息予原告，且被告就此給付義務應負不真正連帶責任，同屬有據。

九、從而，原告依系爭房地契約約定之法律關係，請求　被告總瑩公司應將系爭房屋所有權移轉登記予原告，並將系爭房屋及系爭房屋之建物所有權狀、系爭土地之所有權狀交付原告；　被告楊碧玲應將系爭土地所有權移轉登記予原告；　被告應自108 年7 月24日起至交付系爭房屋及系爭房地所有權狀之日止，按日給付原告1,940 元，如任一被告為給付時，另一被告於其給付範圍內免其給付責任，均為有理由，應予准許。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之

證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無再逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十一、兩造就原告請求交付系爭房屋、系爭房地權狀及給付金額之部分，均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰各酌定如主文所示之擔保金額，併予准許。

十二、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　9　　日

民事第二庭　　法　官　張震武

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　　109　　年　　7　　月　　9　　日

書記官　陳脗濤

附表一：

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	主要建材、建物層數	建物面積（平方公尺）		共有部分	備註
				樓層面積（㎡）	權利範圍		
1.	834	桃園市中壢區忠義段6 地號 ---------- 桃園市中壢區中華1 段76362 號	鋼筋混凝土造、4層	一層：45.38 二層：44.46 三層：36.06 四層36.06 地下一層：52.26 陽台：15.89 雨遮：7.01	全部	忠義段866建號：10萬分之2362 忠義段868建號：10萬分之150（含停車位編號381權利範圍：10萬分之150）	

附表二：

編號	市縣○鄉鎮市區○○段○○號	應移轉之所有權應有部分	備　註
1.	桃園市○○區○○段○○號	10萬分之174	