臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1208號

原　　告　宏聚全球興業股份有限公司

法定代理人　馮輝龍

訴訟代理人　林凱律師

訴訟代理人　陳建寰律師

被　　告　許富堯

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國110 年8 月6 日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應於原告給付新台幣110 萬元之同時，將桃園市○○區○○段○○○○○號地下一層停車位編號60號車位（建物面積：500 9.41平方公尺，權利範圍：100000分之561 ，主建物：同段4865建號建物）及其基地同段412 地號土地（土地面積：2860平方公尺，權利範圍：10000 分之2 ）移轉登記予原告。

二、被告應於原告將桃園市○○區○○段○○○○○號地下一層停車位編號66號車位（建物面積：5009.41平方公尺，權利範圍：100000分之561，主建物：同段4934建號建物）及其基地同段412 地號土地（土地面積：2860平方公尺，權利範圍：10000 分之2)移轉登記予被告同時，將被告所有桃園市○○區○○段○○○○○號地下一層停車位編號61號車位（建物面積：5009.41 平方公尺，權利範圍：100000分之561 ，主建物：同段4865建號建物）及其基地同段412 地號土地（土地面積：2860平方公尺，權利範圍：10000 分之2)移轉登記予原告。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：緣兩造於民國109 年5 月8 日簽立車位買賣契約書（下稱系爭契約），原告向被告以總價新台幣（下同）110 萬元購買被告所有桃園市○○區○○段○○○○○號地下室B1層停車位編號60號車位（下稱系爭60號車位，建物面積：5009.41 平方公尺，權利範圍：100000分之561 ，主建物

：同段4865建號建物）及其基地同段412 地號土地（土地面積：2860平方公尺，權利範圍：10000 分之2 ）；並於同日簽立車位編號移轉協議書（下稱系爭協議書），約明被告同意以所有同層停車位編號61號車位（系爭61號車位，建物面積：5009.41 平方公尺，權利範圍：100000分之561 ，主建物：同段4865建號建物）及其基地同段412 地號土地（土地面積：2860平方公尺，權利範圍：10000 分之2 ）與原告所有同層停車位編號66號車位（下稱系爭66號車位，建物面積：5009.41 平方公尺，權利範圍：100000分之561 ，主建物：同段4934建號建物）及其基地同段412 地號土地（土地面積：2860平方公尺，權利範圍：10000 分之2 ）交換並辦理產權移轉登記，然經原告多次聯繫被告履行系爭契約及車位交換協議均未蒙置理，爰依系爭契約第1 條及系爭協議書第1 、2 點之約定，請求被告為上開給付。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：被告於109 年4 月29日與原告簽立房屋買賣契約書，以1260萬元購買房地及系爭60、61號車位，被告購買2 車位乃因原告亟需現金，被告遂於109 年5 月8 日與原告簽立房屋買賣契約書之補充（下稱系爭補充契約），約定原告於109 年12月31日前以110 萬元向被告買回系爭60號車位，並以系爭66號車位向被告交換系爭61號車位，未料原告迄110 年2 月4 日均未履行契約，顯已無法達成契約目的，被告已於110 年2 月4 日依民法第229 條第1 項及第255 條之規定發函通知原告解除系爭補充契約、系爭契約及系爭協議書，該函業已送達原告登記地址，因無人招領而退回，已生送達效力，故原告主張依系爭契約及系爭協議書，請求被告履行契約，為無理由。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）兩造於109 年5 月8 日簽立系爭契約、系爭補充契約、系爭協議書，依系爭契約，原告同意以110 萬元購買被告所有系爭60號車位；系爭協議書約明兩造同意被告以所有系

爭61號車位與原告所有系爭66號車位交換；系爭補充契約約定，原告同意於109 年12月31日前向被告以110 萬元購買被告所有系爭60號車位；並約明兩造同意於109 年12月31日以被告所有系爭61號車位與原告所有系爭66號車位交換等情，業據原告提出系爭契約、系爭協議書及建物及土地登記第一類及第二類謄本、建物所有權狀、土地所有權狀（見本院卷第23至47頁）及被告提出系爭補充契約（見本院卷第59頁）為憑，且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

（二）被告未合法解除系爭契約：

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229 條第1 項、第254 條定有明文。是債權人非因債務人遲延給付當然取得契約解除權，必定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，始得解除契約。債務人縱已負有遲延責任，然債權人如未依民法第254 條之規定，定相當期限，催告債務人履行，並因債務人於期限內不履行，為解除契約之意思表示，仍不能不受契約之拘束。本件原告未於109 年12月31日前向被告以110 萬元購買被告所有系爭60號車位，並以原告所有系爭66號車位與被告所有系爭61號車位交換，為兩造所不爭執，縱依被告所述原告有給付遲延之情事，然被告於此之後，僅寄發通知函給原告，該通知函因逾期招領退回，觀其內容記載「因貴公司未能於民國109 年12月31日前完成協議事項，原協議之權利與義務已終了，後續本人將自行處理車位，特此通知」等語（見本院卷第137 頁），並未定期催告原告依約履行系爭契約，則原告縱就買賣價金之給付及車位交換，已負遲延責任，然被告既未曾依民法第254 條之規定，定相當期限，催告原告履行，揆諸前揭說明，縱有向原告為解除契約之意思表示，仍不生合法解除系爭契約之效力。

2.又按依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約，民法第255 條固有明定。然所謂所謂依契約之性質，非於一定時期為給付不能達其契約之目的者。係指就契約本身，自客觀上觀察，即可認識非於一定時期為給付不能達契約目的之情形而言；又所謂依當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的者，必須契約當事人間有嚴守履行期間之合意，並對此期間之重要（契約之目的所在）有所認識。被告雖又抗辯依民法第255 條之規定，逕行解除系爭契約等情，然原告否認系爭契約有民法第255 條規定之適用。查系爭契約為買賣契約，原告依約所應為之給付為買賣價金及交換車位，自客觀上觀察，殊無非於一定時期為給付不能達其契約目的之情形，至兩造雖有給付期限之約定，然並無從證明若未依期履行，即無法達系爭契約之目的，且兩造就此期限之重要已有所認識，自無民法第255 條規定之適用。

3.綜上，本件縱認原告有未依期給付買賣價金及交換車位，而有給付遲延情事，然系爭契約既未經被告合法解除，仍屬有效，則被告抗辯系爭契約業因其行使解除權，而失其效力云云，即屬無據。

（三）被告依系爭契約第1 條及系爭協議書第1 、2 點之約定，負有移轉系爭60、61號車位予原告之義務。而系爭契約並未經被告合法解除，仍屬有效，已如前述，則原告依系爭契約及系爭協議書之法律關係，請求被告應於原告給付價金110 萬元及將系爭66號車位（含停車位基地）所有權移轉登記給被告之同時，履行出賣人之義務，將系爭60、61號車位（含停車位基地）之所有權移轉登記予原告，應屬有據。

四、綜上所述，原告依第1 條及系爭協議書第1 、2 點之約定，請求被告應於原告給付價金110 萬元及將系爭66號車位（含

停車位基地）所有權移轉登記給被告之同時，履行出賣人之義務，將系爭60、61號車位（含停車位基地）之所有權移轉登記予原告，為有理由，應予准許。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　14　　日

民事第二庭　　法　官　呂如琦

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　　110　　年　　9　　月　　14　　日

書記官　王志成