

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第106號

原告 旭泰開發股份有限公司

法定代理人 蔣光隆

訴訟代理人 胡盈州律師

被告 顏品若

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國108年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告壹仟壹佰陸拾玖萬參仟柒佰玖拾玖元，及自民國一百零七年一月三十一日起至清償日止，按日息萬分之二計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰玖拾萬元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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。查本件依兩造所簽訂之「『旭泰城光』房屋土地預定買賣合約書」第25條約定，雙方合意以本院為第一審管轄法院，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定，尚無不合，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、又本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

（一）被告前因訴外人顏永燦將其與原告間之「旭泰城光」編號第A3棟5樓（門牌號碼為新北市○○區○○路0段000號5樓

01)之房屋土地預定買賣合約書(參原證1,下稱系爭買賣
02 合約)更名轉讓予被告,而須概括承受顏永燦於系爭買賣
03 合約所生之一切權利義務,此有更名轉讓協議書在卷可稽
04 (參原證2)。按更名轉讓協議書第2條約定略以:顏永燦
05 就系爭買賣合約尚未繳付之期款(即第十九期銀行核撥貸
06 款、第二十期交屋款及相關稅費等),由被告依系爭買賣
07 合約之約定負責繼續繳納等語。因此被告於107年1月8日
08 簽訂更名轉讓協議書當日,就第十九期銀行核撥貸款部分
09 先簽發票載金額為新臺幣(下同)1,106萬元之本票乙紙
10 (參原證3)予原告作為該期房屋價金之擔保,雙方並約
11 定於107年1月13日進行房屋初驗,原告亦於簽訂更名轉讓
12 協議書翌日(即107年1月9日)再發函通知被告初驗日期
13 (即107年1月13日下午2時許)及地點(即旭泰城光接待中
14 心)(參原證4)。詎初驗當天,被告未曾電話通知原告
15 欲改期卻無故未到場,經原告於107年1月15日第二次發函
16 通知原告應於107年1月22日下午2時許至「旭泰城光接待
17 會館」辦理房屋驗收作業(參原證5),唯被告仍無故未
18 到場且完全聯絡不上;原告遂依系爭買賣合約第13條第3
19 項關於「買方(即被告)如於賣方(即原告)通知驗屋日
20 起七日內不配合驗屋,視為驗屋完成且無瑕疵。」之約定
21 發函通知被告驗屋已完成且無瑕疵等情(參原證6),並
22 於107年1月31日依約將系爭房地過戶予被告(參原證7)
23 。孰料原告於完成不動產過戶手續後,向被告提示上開本
24 票請求其兌付第十九期價款1,106萬時,竟遭被告無故拖
25 延拒絕給付,嗣經雙方協商決定由被告自行委外再辦理驗
26 屋作業,而原告於收到被告轉交之第一次驗屋缺失修繕報
27 告後便積極改善,且其中經查證非屬缺失之部分也有發函
28 向被告說明,然而在完成第二次驗屋作業後,被告委託之
29 驗屋公司說明因仍存有部分缺失,故會再將第二次驗屋缺
30 失修繕報告交由被告轉交予原告云云,雖經原告多次詢問
31 欲索取該報告處理,然被告竟無故拒絕交付,可徵被告就

其主張驗屋有缺失之問題亦表示無任何異議，是按系爭買賣合約第13條第4項約定被告不得再以未完成驗屋為由而拒絕交屋，原告並依約於107年5月10日以台北興安郵局第000860號存證信函請被告應依系爭買賣合約第19條第6項約定，通知貸款銀行將第十九期核撥貸款給付予原告，並配合辦理交屋手續等語（參原證8），惟被告仍拒不給付亦不出面處理相關問題，顯係惡意拖延時間，造成原告重大損失。

（二）俟被告就系爭房地買賣事宜向新北市政府申訴，原告獲悉後雖立即發函通知被告出面協商處理，被告依然拒絕；又新北市政府法制局消費者保護官就兩造購屋糾紛案件（案號：107年消保申字第20971號）排定於107年7月9日下午4時許，請雙方至新北市政府法制局會議室進行協商，唯被告仍無故未到場致使協商不成立（參原證9）。縱原告仍持續以口頭及存證信函催請被告依約配合交屋事宜，並給付第十九期銀行核撥貸款（含逾期利息）11,523,611元、第二十期交屋款150,000元以及相關稅費20,188元，合計11,693,799元（參原證10），不料被告猶以系爭房地尚未完成驗屋為由，悍然拒絕給付上述價金，被告種種惡意不履行契約之行為，極盡所能地迴避依約給付買賣價金之義務，顯違反契約約定及誠信原則甚鉅。為此，原告依照民法第367條所定買受人對於出賣人有交付約定價金及受領標的物之義務以及更名轉讓協議書第1、2條約定、系爭買賣合約第7條暨附件4「付款期別表」關於給付價金之約定請求被告給付11,693,799元；復參以原告已於107年1月31日依約將系爭房地所有權移轉登記予被告，被告迄今仍拒付上開價金，原告自得依系爭買賣合約第8條約定與民法第229條第1項、第233條第1項等規定請求被告給付自107年1月31日起至清償日止，按日息萬分之2計算之利息，爰如先位聲明第1項所示。

（三）又被告非但未依約給付前開價金，亦不願配合辦理系爭房

地之點交事宜，雖經原告屢次催討債務，然被告迄今仍置之不理，遂以本件起訴狀繕本之送達作為解除契約之意思表示，是按系爭買賣合約第23條第2項第3款約定，雙方於契約解除後，被告應於15日內辦理系爭房地所有權移轉登記歸屬原告所有，並塗銷其上之金融機構抵押權設定，且違約者買方即被告應另賠償賣方即原告因此所受之一切損失及訴追費用等情；同時參照民法第259條第1款之規定，於契約解除後，雙方當事人即負有回復原狀之義務。茲因被告違約尚應賠償原告因此所受之損害項目有先為被告墊付各項契稅、產權登記、抵押權設定費用94,707元；瓦斯管線費58,094元；「旭泰城光」管理費6,636元（參原證11）；且因系爭房地閒置多時所受之價差損失約為400萬元【計算說明：參照內政部不動產交易實價查詢服務網站資料可知，系爭房地週遭之房地於107年1月31日原告移轉系爭房地所有權予被告後之買賣交易價額約為每坪40～43.3萬元（參原證14），惟雙方約定買賣房地總價金為1,580萬元（參原證1即系爭買賣合約第6條），換算每坪約為57.1萬元（參原證11之「旭泰城光」管理費收據所載系爭房地總面積為27.65坪，見本院卷第165頁），是原告所受之價差損失約為400萬餘元（計算式： $\langle 57.1\text{萬元} - 40\text{萬元} \rangle \times 27.65\text{坪} = 472.815\text{萬元}$ ）】；以上合計為4,159,437元（惟原告僅請求被告賠償300萬元），爰如備位聲明第1、2項所示。

（四）為此聲明：

1、先位聲明：

- (1) 被告應給付原告11,693,799元，及自107年1月31日起至清償日止按日息萬分之2計算之利息。
- (2) 原告願供擔保，請准宣告假執行。

2、備位聲明：

- (1) 被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000號5樓房地（即新北市○○區○○段○○○○號土地、2282建號建物），

如附表所示之權利範圍應有部分，分別移轉登記返還為原告所有，並塗銷如附表所示之抵押權設定。

(2) 被告應賠償原告300萬元及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至完成移轉登記前開土地、建物予原告暨塗銷其上抵押權之日止，按年息5%計算之利息。

(3) 前項聲明部分，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、經查，原告主張之事實，業據其提出「旭泰城光」房屋土地預定買賣合約書、更名轉讓協議書、被告所簽發之本票乙紙（發票日107年1月8日、票號778934、面額1,106萬元）、系爭房地107年1月9日房屋初次驗收通知書暨中華郵政掛號郵件收件回執各乙份、系爭房地107年1月15日房屋初次驗收通知書一第二次暨中華郵政掛號郵件收件回執各乙份、系爭房地107年1月23日房屋驗收完成通知書暨中華郵政掛號郵件收件回執各乙份、原告過戶予被告之系爭房地（即新北市○○區○○段○○○○號土地、2282建號建物）所有權狀各乙份、土地、建物登記第二類謄本各乙份、107年5月10日台北興安郵局第000860號存證信函、新北市政府法制局消費者保護官申訴案件處理紀錄（案號：107年消保申字第20971號）、被告之旭泰城光一交屋期款及稅費結算明細表、原告先行墊付之契稅、產權登記、抵押設定、管線裝設及「旭泰城光」管理費等費用收據明細、原告負擔部分之房屋稅地價稅費分算表、系爭房地106年6月5日預收款繳款通知書、內政部不動產交易實價查詢服務網站資料等件影本為證，核屬相符；另被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，自堪認原告之主張為真實。從而，原告依民法第367條所定買受人對於出賣人有交付約定價金及受領標的物之義務以及更名轉讓協議書第1、2條約定、系爭買賣合約第7條暨附件4「付款期別表」關於給付價金之約定請求被告給付11,693,799元；同時按系爭買賣合約第8

條約定與民法第229條第1項、第233條第1項等規定請求被告給付自107年1月31日起至清償日止，按日息萬分之2計算之利息，為有理由，應予准許。

四、再按訴之客觀預備合併，必有先位、後位不同之聲明，當事人就此數項請求定有順序，預慮先順序之請求無理由時，即要求就後順序之請求加以裁判，法院審理應受此先後位順序之拘束。於先位之訴有理由時，備位之訴即毋庸裁判。必先位之訴為無理由時，法院始得就備位之訴為裁判（最高法院97年度台上字第111號判決意旨參照）。是本件原告先位訴請部分既有理由，揆諸前開說明，其備位之訴，本院自無庸予以審究，併予敘明。

五、又本件原告勝訴部分即關於本判決主文第1項，原告陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行，核與規定相符，爰依民事訴訟法第390條第2項之規定，酌定相當擔保金額，予以准許；至原告敗訴部分即關於本判決主文第2項，其假執行失所依據，不應准許，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 108 年 3 月 21 日
民事第四庭 法官 李家慧

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 3 月 21 日
書記官 劉冠伶

附表：

編號	土地坐落			面積 平方公尺	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段名	地號	
1	新北市	○○區	○○○段	660	312.08 100000分之2522

(續上頁)

設定抵押權人：國泰人壽保險股份有限公司
設定權利範圍：100000分之2522

編號	建號	建物坐落地號	建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
					層次/層次面積/總面積	附屬用途及面積	
2	2282	新北市中和區莊敬段660地號	新北市中和區中山路2段208號5樓	13層鋼筋混凝土構造	5層/50.00 總面積/50.00	陽台 5.24 雨遮 4.90	1分之1
設定抵押權人：國泰人壽保險股份有限公司 設定權利範圍：1分之1							