

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度雄簡字第2331號

原告 恆厚興業股份有限公司

法定代理人 張志豪

訴訟代理人 許立經

複

訴訟代理人 何曜男律師

徐鼎盛律師

被告 蔡政龍

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國109年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼高雄市○鎮區鎮○○街○○○號之房屋遷讓返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣肆拾參萬參仟柒佰元為原告預供擔保，得免為假執行。。

事實及理由

一、原告主張：訴外人蔡文凱即被告父親於民國60年間獨自出資興建坐○於○鎮區鎮○段293-4(A16、A18)地號土地（下稱系爭土地）上之未保存登記房屋（門牌號碼為：高雄市○鎮區○○里鎮○○街○○○號，下稱系爭房屋），嗣蔡文凱將系爭房屋贈與訴外人蔡政宏即被告胞弟，並以蔡政宏為系爭房屋之房屋稅納稅義務人辦理稅籍登記，另表示將來若出售系爭房屋時，賣得價款應分予蔡政宏之兄弟姊妹。嗣因系爭土地為高雄市所有之市有土地，經高雄市政府財政局於106年9月1日以高市財政產管字第10632201800號函向房屋所有人即蔡政宏追收土地使用補償金，然蔡政宏無力繳納，經與訴外人蔡黃田金即被告母親、訴外人蔡佳蓉即被告胞姊商議後，決定出售系爭房屋及土地使用權，嗣委託陳雍達銷售系爭房屋及土地使用權，原告及蔡政宏即於107年5月23日簽訂權利移轉（讓渡）同意書（下稱系爭同意書），約定原告

01 向蔡政宏以價金新臺幣（下同）1,362萬7,000元購買系爭
02 房屋及土地使用權，其中第一期款202萬7,000元由許立經
03 代為繳納土地使用補償金，第二期款860萬元由許立經當場
04 交付票面金額共計860萬元支票3紙予蔡政宏，第三期款30
05 0萬元於交屋時支付，並約定107年12月31日前交屋，許立
06 經均已依約履行完畢。詎料，於107年12月31日交屋期限屆
07 至時，蔡政宏竟藉故拒不於交屋，並將交屋期限延至108年
08 2月28日，嗣又再延至108年5月30日。又於108年5月30
09 日當日蔡政宏又再度請求延後交屋，並簽立承諾書保證於10
10 8年7月31日交屋，並註明「時間到則視同交屋」。另於10
11 8年7月25日因土地丈量多出11平方公尺，蔡政宏乃與許立
12 經議定將尾款調整為320萬元，先行支付部分尾款170萬元
13 ，及再次保證會如期交屋，並請許立經代為處理被告搬遷事
14 宜，雙方並於同日簽立切結書。再於108年8月8日簽立切
15 結書（下稱系爭切結書），許立經與被告、蔡政宏約定，蔡
16 政宏將尚未收取之尾款債權150萬元讓與被告，給付方式為
17 當日給付100萬元，被告於108年9月30日前搬遷後再給付
18 50萬元，經被告同意後，三方隨即簽署切結書，許立經並依
19 約給付100萬元予被告。爰依民法第367條、系爭切結書、
20 系爭同意書之約定，請求被告自系爭房屋遷出並返還予原告
21 。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

22 二、被告則以：從79年起即住在系爭房屋中，無欲販售系爭土地
23 及房屋，且收受價金並簽立切結書是遭脅迫，不願搬遷等語
24 ，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，
25 請准被告供擔保免為假執行。

26 三、按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務
27 ，民法第367條定有明文。系爭切結書第二條約定：「蔡政
28 龍本人同意於108年9月30日前完成所有房地點交於買方」
29 ，此有系爭切結書在卷可查（見本院卷一第15頁），被告亦
30 不爭執系爭切結書上之簽名為其所簽，然被告抗辯：他們拿
31 我兒子的生命威脅我，如果我不簽的話我兒子生命就會有危

險，就是我兒子要為這件買房子的事情負責等語（見本院卷二第388頁），然就被告簽立系爭切結書時有無遭受威脅乙事，經證人蔡昀佑即被告兒子到庭證稱：（雙方簽立系爭切結書你是否在場？）我拿130萬元給被告那次我在場、陳雍達也在場，我當時是臨時被叫來的，我記得的東西並不多，我記得我去了，他們已經都簽了，我就幫阿媽蔡黃田金拿130萬元過來，合約書我也看過，我所記得，應該是先付訂金，搬完之後再一次給。當時被告確實在場，但他說什麼我並沒有印象。（108年8月8日蔡政龍有簽了切結搬遷文件，也拿了100萬元支票，同時也要求蔡黃田金拿出130萬元？）沒錯，阿媽透過我，被告當場也拿了130萬元，我都有拍照存證。（108年8月8日簽結搬遷拿100萬元及跟你拿130萬元，是否當場有人使用暴力及脅迫？）沒有等語（見本院卷二第184至185頁），顯見當時並無脅迫之情事。且依被告前開陳述，其亦知道系爭切結書之簽立乃關於系爭房屋出賣之事宜，則前開系爭切結書第二條之「買方」，即為系爭房屋之買方，而系爭房屋之買方為原告，則被告依系爭切結書第二條約定，自負有依約遷讓系爭房屋予原告之義務，故原告本件依民法第367條、系爭切結書、系爭同意書之約定，請求被告自系爭房屋遷出並返還予原告，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第367條、系爭切結書、系爭同意書之約定，請求被告自系爭房屋遷出並返還予原告，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。又被告另陳明願供擔保，請求免為假執行宣告，於法亦無不合，併酌定相當擔保金額准許之。另訴訟費用由敗訴之被告負擔。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 110 年 1 月 5 日

高雄簡易庭 法官 韓靜宜

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，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 110 年 1 月 6 日

書記官 黃振法