

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第813號

原告

即反訴被告 有家房屋企業有限公司

兼

法定代理人 張國清

被告

即反訴原告 賴源首

賴惠珍

賴惠暖

賴惠敏

共同

訴訟代理人 呂喬慧律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國114年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

反訴被告應給付反訴原告新臺幣1,595,000元，及自民國113年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

前項中之新臺幣110萬元款項，反訴被告應同意合泰建築經理股份有限公司自履約保證信託專戶（銀行別：台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，履保專戶帳號：00000-000000000）內撥付予反訴原告。

訴訟費用由反訴被告負擔。

本判決第1項於反訴原告以新臺幣531,667元為反訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣1,595,000元為反訴原告

01 預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、本訴部分

04 一、按當事人兩造無正當理由遲誤言詞辯論期日者，除別有規定
05 外，視為合意停止訴訟程序；前開訴訟停止期間，法院於認
06 為必要時，得依職權續行訴訟程序，如無正當理由兩造仍遲
07 誤不到者，視為撤回其訴或上訴；當事人於辯論期日到場不
08 為辯論者，視同不到場，民事訴訟法第191條第1項前段、第
09 2項、第387條分別定有明文。

10 二、查本訴原告於民國113年11月19日言詞辯論期日經合法送
11 達，無正當理由未到庭，本訴被告到庭但拒絕辯論，視同不
12 到場，是以該日本訴部分兩造無正當理由遲誤言詞辯論期
13 日，視為本訴部分合意停止訴訟程序；又本院依職權續行訴
14 訟，定於113年12月12日續為言詞辯論，該言詞辯論期日，
15 然兩造不到場情形仍如前次開庭，依首開規定，應視為撤回
16 本訴。又本訴雖經撤回，惟反訴不因本訴撤回而失其效力，
17 是本件僅就反訴部分為裁判，先予敘明。

18 貳、反訴部分

19 一、反訴原告主張：

20 (一)兩造於112年4月27日就坐落高雄市○○區○○段000○000○
21 000地號土地（應有部分全部，下分稱地號土地，合稱系爭3
22 筆土地）及坐落其上同段79、80建號建物（門牌號碼高雄市
23 ○○區○○路○段000巷00號、33號，下稱系爭建物，與系
24 爭3筆土地合稱系爭房地）簽訂買賣契約（下稱系爭契
25 約），並於112年10月30日簽署同意書（下稱系爭同意
26 書）。

27 (二)依系爭同意書第3點約定，反訴被告應代為刨除760地號土地
28 上之水泥地及拆除759地號土地上部分建物（樓梯）恢復農
29 業使用並由反訴被告申請農用證明。112年10月31日反訴原
30 告經仲介告知欲拆除之建物部分，反訴原告同意反訴被告施
31 工，反訴被告在112年12月7日完工，經高雄市旗山區公所以

01 113年1月4日高市○區○○○00000000000號函告知農地須補
02 正及改善原因，但反訴被告卻未補正及改善以致無法取得農
03 用證明。又依同意書第4點b之約定，反訴被告應於112年12
04 月15日支付完稅款新臺幣（下同）390萬元，不論農用證明
05 是否核准皆需如期支付，若農用證明未核准，土地增值稅由
06 反訴被告負擔，可知反訴原告已配合協助反訴被告取得農用
07 證明，實係反訴被告未依高雄市旗山區公所要求補正改善，
08 致無法取得農用證明與反訴原告無涉，且縱反訴被告未取得
09 農用證明，反訴被告仍需在112年12月15日前給付價金390萬
10 元，而反訴被告確實未在112年12月15日前將價金390萬元匯
11 入履保帳戶，反訴原告於113年4月19日以高雄建工郵局59號
12 存證信函定10日期間催告反訴被告履行，迄今反訴被告仍未
13 給付價金390萬元，經反訴原告於本訴中再次對反訴被告為
14 解除系爭契約之意思表示，並根據系爭契約第12條第2項規
15 定，主張沒收反訴被告已給付之全部款項即110萬元。復按
16 價金履約保證書第5條第1項約定，兩造對於反訴被告已匯入
17 買賣價金110萬元至履保專戶內等情並不爭執，是於反訴原
18 告主張沒收全部買賣款項之數額內，反訴被告應同意反訴原
19 告向合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經公司）領取
20 履保專戶內之款項，始符合契約之本旨。

21 (三)另依系爭同意書第3點約定，反訴被告應代為刨除760地號土
22 地上之水泥地及拆除759地號土地上部分建物（樓梯）恢復
23 農業使用並由反訴被告申請農用證明，日後若反訴被告有毀
24 約或其他違約情事，反訴被告需負責恢復原狀，其已付價款
25 同意由反訴原告沒收。則反訴被告在112年11、12月間拆除
26 系爭建物部分有照片為憑，現系爭契約既經解除，反訴被告
27 應負責回復原狀，經反訴原告委請第三人估算回復原狀所需
28 之費用為495,000元，有反訴原證2所示估價單可稽，原告自
29 得依民法第213條第3項規定，請求反訴被告支付回復原狀所
30 必要之費用495,000元，以代回復原狀，爰依系爭契約、系
31 爭同意書、民法第213條第3項規定提起反訴等語，並聲明：

01 (一)反訴被告應給付反訴原告1,595,000元，及自民事反訴狀
02 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)前開
03 第一項部分，其中110萬元，反訴被告應同意合泰建經公司
04 自履約保證信託專戶（銀行別：台新國際商業銀行建北分
05 行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，履保專戶
06 帳號：00000-0000000000，下稱系爭履保專戶）內撥付予反
07 訴原告。(三)反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、反訴被告則以：當初是委託訴外人張明湯代理簽系爭契約，
09 希望地主給我時間到9月30日，如果貸款還貸不下來，願意
10 讓地主沒收簽約金並解除合約等語置辯，並聲明：(一)反訴原
11 告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假
12 執行。

13 三、得心證之理由

14 (一)經查，兩造於112年4月27日就系爭房地簽訂系爭契約及價金
15 履約保證申請書，約定委由合泰建經公司辦理買賣價金履約
16 保證事宜，並應將買賣價金存入系爭履保專戶，兩造復於11
17 2年10月30日簽署系爭同意書作為增補條款，而反訴原告於1
18 13年4月19日以高雄建工郵局59號存證信函催告反訴被告於1
19 0日內將390萬元款項匯入系爭履保專戶，然反訴被告迄今僅
20 匯款110萬元至系爭履保專戶等情，有系爭契約、價金履約
21 保證申請書、系爭同意書及存證信函等附卷可參(審訴卷第1
22 3頁、第14頁、第59頁、第77頁至第92頁)，且為兩造所不爭
23 執，堪以認定。

24 (二)次查，依系爭同意書第3點約定：「今雙方協議由買方代為
25 刨除760地號上之水泥地及拆除759地號上部分建物(樓梯)恢
26 復農業使用並由買方申請農用證明，日後若買方有毀約或其
27 他違約情事，買方需負責恢復原狀，其已付價款同意由賣方
28 沒收。」、第4點約定：「a.買方已匯入簽約款新台幣壹佰
29 壹拾萬元整。b.於12/15支付完稅款新台幣參佰玖拾萬元整
30 (不論農用證明是否核准皆需如期支付，若農用證明未核
31 准，土地增值稅由買方負擔)」、系爭契約第12條約定：

01 「一、買賣雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即
02 為違約，經他方定7日以上期間催告通知後仍不履行時，他
03 方得逕行解除本契約。...二、...如買方毀約不買或有其他
04 違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已給付之全部
05 款項。...」等，可知反訴被告應於112年12月15日前支付完
06 稅款390萬元，然反訴被告未依約履行，自己違約，而反訴
07 原告業已定7日以上期間催告通知反訴被告後，反訴被告仍
08 不履行，則反訴原告主張於本訴中以答辯狀對反訴被告為解
09 除系爭契約之意思表示，並於113年8月21日寄存送達於反訴
10 被告（審訴卷第107頁），自己生合法解除契約之效力，堪
11 以認定。

12 (三)系爭契約既因反訴被告未依約履行而經反訴原告合法解除，
13 則依上開約定，反訴原告並得沒收反訴被告已給付之全部款
14 項110萬元，又依價金履約保證申請書第5條（履保專戶款項
15 爭議處理）第1項約定：「若甲乙雙方對於買賣契約之履行
16 或對於合泰建經所為之認定等有爭議且已聲請調解或提出訴
17 訟或聲請交付仲裁，則合泰建經應暫停款項之撥付，並俟雙
18 方達成書面協議、確定判決或與確定判決有同一效力之文書
19 等結果（內容須載明給付之對象與金額），作為合泰建經款項
20 撥付及履保專戶結算之依據，甲乙雙方均不得對合泰建經另
21 行請求遲延利息及損害賠償等」等語，而反訴被告已將110
22 萬元匯入系爭履保專戶內，則反訴原告請求反訴被告應同意
23 反訴原告向合泰建經公司領取系爭履保專戶內之款項，亦符
24 合前開履約保證書之契約本旨，應予准許。

25 (四)又反訴被告已刨除760地號土地上之水泥地及拆除759地號土
26 地上部分建物一節，有拆除前後照片可參（審訴卷第61頁至
27 第64頁），而因反訴被告有違約情事致系爭契約經反訴原告
28 解除，已如前述，則反訴被告自當依系爭同意書第3點約定
29 恢復原狀，又此回復原狀義務屬損害賠償之性質，依民法第
30 213條第3項規定，反訴原告得請求支付回復原狀所必要之費
31 用，以代回復原狀，而回復原狀所需之費用為495,000元一

01 節，有反訴原告提出之建物損毀重建估價表可佐（審訴卷第
02 93頁），且為反訴被告所不爭執，則反訴原告依系爭同意書
03 第3點約定及民法第213條第3項規定，請求反訴被告給付49
04 5,000元以代回復原狀，即屬有據，應予准許。

05 四、綜上所述，反訴原告依系爭契約、系爭同意書約定及民法第
06 213條第3項規定，請求反訴被告給付1,595,000元，及自民
07 事反訴狀繕本送達翌日即113年9月1日（審訴卷第107頁）起至
08 清償日止，按年息5%計算之利息；前項中之110萬元款項，
09 反訴被告應同意合泰建經公司自系爭履保專戶內撥付予原
10 告，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保，請准宣告
11 假執行或免為假執行，經核均無不合，爰各酌定如主文所示
12 之擔保金額，併予准許。

13 五、本件事證已臻明確，兩造間其餘主張及舉證，經本院審酌後
14 認與判決之結果不生影響，不再逐一論列，附此敘明。

15 六、據上論結，本件反訴原告之訴為有理由，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日
17 民事第二庭 法官 翁熒雪

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日
22 書記官 翁志瑋