臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第844號

原　　告　李雅筑

000000000000000000

訴訟代理人　王芊智律師

被　　告　林廷恩

訴訟代理人　陳才加律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應同意原告向台新國際商業銀行建北分行領取帳號00000-00000-0000號、戶名台新國際商業銀行受託信託財產專戶內新台幣貳佰貳拾伍萬元，及該帳戶內按履保銀行牌告活期存款利率計算之利息。

被告應給付原告新台幣參萬壹仟肆佰壹拾參元，及自民國一一三年八月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國112年11月8日向原告簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）及價金履約保證申請書（下稱系爭申請書），購買坐落高雄市○○區○○○段0000地號土地及其上同段130建號之農舍（門牌號碼高雄市○○區○○路000號，以下合稱系爭不動產），約定買賣總價金新台幣（下同）22,500,000元。被告已將簽約款249,970元、2,000,030元，共2,250,000元，匯入台新國際商業銀行建北分行（下稱台新銀行）帳號00000-00000-0000號、戶名台新銀行受託信託財產專戶（下稱系爭專戶），然未給付完稅款9,000,000元，經原告催告無果，原告依系爭買賣契約第12條第2項後段約定，發存證信函解除契約，已生合法解約之效力，得沒收簽約款2,250,000元。原告並得依系爭買賣契約第12條第1項約定、民法第226條第1項、第260條、第229條第2

項、第233條第1項前段、第203條規定，請求被告賠償原告因系爭買賣契約而支出鑑界規費、履保服務費、法定空地查詢費、申請謄本規費、代書費等共計31,413元，爰提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應同意原告向台新銀行領取系爭專戶內2,250,000元，及該帳戶內按履保銀行牌告活期存款利率計算之利息。㈡被告應給付原告31,413元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：兩造透過永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶公司）居間仲介買賣系爭不動產，系爭買賣契約第1條約定原告為系爭不動產1/1所有權人、第9條第1項約定賣方擔保本買賣標的物產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地或其他糾葛等情事。然被告於簽約後，自訴外人即原告之代理人李坤川、訴外人即仲介黃松御，獲悉原告並非單獨所有1/1權利，而係由渠之親屬共4人共有。本件既有借名登記之糾葛，原告未據實告知權利狀態，違反系爭買賣契約第9條第1項約定，應負民法第349條權利瑕疵擔保責任，被告依民法第353條、第226條規定，得解除與原告間之買賣契約，被告乃未繼續匯款至系爭專戶。被告已以113年8月21日民事答辯狀，作為解除系爭買賣契約之意思表示。原告違約在先，其解除契約不生效力，其主張沒收被告匯入系爭專戶之2,250,000元及請求賠償第12條第1項約定費用，均無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見113年度訴字第844號卷，下稱訴卷，第42至43、85至86頁）：

㈠兩造於112年11月8日簽立系爭買賣契約及履約保證申請書，由被告向原告購買系爭不動產，買賣總價金22,500,000元，並由合泰建經辦理買賣價金履約保證事宜，約定被告應將買賣價金匯入系爭專戶。

㈡被告於112年11月9日匯入系爭專戶部分簽約款249,970元，及於同年11月15日匯入部分簽約款2,000,030 元，合計共2,250,000元。

㈢被告未給付完稅款9,000,000元。

㈣鑑界規費、履保服務費、法定空地查詢費、申請謄本規費、代書費等共計31,413元。

㈤被告於113年3月12日有收受原告寄送之存證信函、於113年3月26日收受原告委請三叔李坤川寄送之存證信函，該信函表示解除契約。

㈥被告於113年3月5日、113年4月1日、113年4月19日、113年5月13日，有與仲介黃松御電話聯繫，113年5月13日通話內容如譯文。

㈦被告於113年4月1日，有與李坤川電話聯繫。

㈧被告於113年4月19日，有與合泰經建公司電話聯繫。

㈨原告於104年1月26日，以103年6月30日分割繼承其父親李坤龍之不動產為原因，單獨登記為系爭不動產所有權人。

四、本件爭點如下（見訴卷第43頁）：

㈠被告有無債務不履行情事？原告是否得解除系爭買賣契約？

㈡系爭不動產有無權利瑕疵？被告是否得解除系爭買賣契約？

㈢原告請求被告應同意原告向台新銀行領取系爭專戶內2,250,000元，及該帳戶內按履保銀行牌告活期存款利率計算之利息，有無理由？

㈣原告請求被告賠償原告所受損害31,413元，有無理由？

五、本院得心證之理由；

㈠被告給付遲延構成債務不履行，原告得解除系爭買賣契約，及請求被告同意原告領取系爭專戶內款項暨利息：

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約，當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立；物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法第153條第1項、第345條、第348條第1項、第367條定有明文。次按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254條定有明文。

2.查兩造於112年11月8日簽立系爭買賣契約及履約保證申請書，其中系爭買賣契約第4條約定完稅款9,000,000元，及第12條約定買方毀約不買或有其他違約情事時，賣方於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項等語（見113年度審訴字第514號卷，下稱審訴卷，第15頁），而被告僅於112年11月9日匯入部分簽約款249,970元，及於同年11月15日匯入部分簽約款2,000,030元，合計共2,250,000元，然未給付完稅款9,000,000元，經原告催告7日內給付，仍不付款乙情，為兩造所不爭執（見訴卷第42至43頁），復有系爭買賣契約、代書通知被告付款之通訊軟體Line對話內容、原告113年3月11日存證信函暨回執證明、113年3月25日存證信函暨回執證明可考（見審訴卷第13至30頁），足見被告已違反契約約定，具有給付遲延之債務不履行情事，原告得解除系爭買賣契約，堪以認定。

3.次查，被告於113年3月12日收受原告寄送之存證信函、於113年3月26日收受原告委請李坤川寄送之存證信函，該信函表示解除契約等情，為兩造所不爭執（見訴卷第42頁），復有存證信函可考（見審訴卷第25至27頁），足見原告已合法解約。原告依系爭契約第12條第2項後段約定（見審訴卷第15頁），請求被告應同意原告向台新銀行領取系爭專戶內2,250,000元，及該帳戶內按履保銀行牌告活期存款利率計算之利息，應屬有據。

㈡系爭不動產無權利瑕疵，被告不得解除契約：

1.按借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該財產之所有人，則在借名關係存續中，其將該財產設定抵押權登記予第三人，自屬有權處分，初不因第三人為善意或惡意而有

異（最高法院108年度台上字第1744號判決參照）。且按出名人與借名人間關於借名登記契約之約定，為其內部關係，效力本不及於第三人，在外部關係上，出名人於形式上始為借名財產之所有人或權利人，出名人與第三人所為之法律行為並非當然無效（最高法院112年度台上字第200號判決參照）。查原告於104年1月26日，以103年6月30日分割繼承其父親李坤龍之不動產為原因，單獨登記為系爭不動產所有權人之事實，為兩造所不爭執（見訴卷第43頁），復有系爭不動產登記第一類謄本及異動索引可憑（見訴卷第29至35頁），足見原告為所有權人，權利範圍1/1，並無產權不清或糾葛之情形。

2.且證人黃松御結稱：伊任職永慶公司，從事仲介約8年，仲介系爭不動產買賣，與出賣人代理人李坤川接洽，原告長年在國外，如果售出，原告無法回台則由李坤川代理簽約，然簽約時原告與被告、代書李貽鯉都有到場，有告知被告系爭不動產是1/1 權利，土地及建物權狀正本、原告證件都有出示給被告檢查；最晚交屋日為113年2月29日，之後都視同違約，113年3月5 日伊還有再次傳訊給被告，說玉山貸款已經核准，延遲交屋會有罰則，每日5/10000 ，等於每天11,250元，伊一樣會跟賣方爭取不收，但被告遲遲都沒有匯入履保專戶，導致違約；被告不履約之原因不詳，銀行要求被告提供資金來源時，被告感覺非常不願，伊有向被告說明，畢竟如果不是原有戶頭自有資金，會有洗錢防制法之疑慮，所以都會做查核，據伊所知購買系爭不動產之自備款是由郭碧川先生提供，伊原以為是被告之先生，但簽約會幫買賣雙方印身分證，才得知他們不是夫妻關係，而如果不是夫妻間之贈與，超過244萬元都須繳納10%稅款；本件沒有借名登記，被告於113年4月1日有打李坤川電話0000000000跟他聯絡3通，李坤川接到電話之後，說晚一點回電給她，就馬上打電話給伊，問說如果回答說是家族持有，讓被告知道找他一個可以決定的代理人，和找多位家族的人，讓被告知道說大家的時

間都不好安排，因此用這個方式去回覆，李坤川感覺被告言而無信，見面的話，大多也是不了了之，所以給被告這個家族共有說詞，來婉拒協商賠償金額，被告知道李坤川在鹽埕區開書店，假設如果沒有這麼說，有很高的機率會前來，但伊等也有直接跟被告說其實不用耽誤雙方的時間，如果要賠償酌減就直接報一個金額，而不是非得要見面；被告於113年5月13日用手機打給伊時，沒有說要錄音，但伊大概知道她會錄音，因為她問了很久，不是只有被告提出錄音譯文之2分鐘，法院通知伊作證，伊回國後有拿伴手禮給李坤川，同時索取本件資料，所以知道被告拿通話當證據等語（見訴卷第70至76頁），已就原告有於簽約時到場，被告檢視相關文件、知悉原告為唯一所有權人之事實證述屬實，並就其之所以在電話中稱原告係家族持有屬推託之詞之原委，及有催請被告履約付款等情，詳加說明，益徵系爭不動產實無借名登記之問題存在，反而可見被告明知會違約仍不願意履約，及本件係被告拒不付款而先行違約之事實。被告質疑黃松御證詞偏頗、不合理，及辯稱系爭不動產有黃松御所稱家族持有之權利瑕疵，故被告已解除系爭買賣契約云云（見訴卷第55至56、93至96頁），均無可採。

㈢依系爭契約第12條第1項後段約定，契約解除後，應由違約一方負擔所有稅費等語。而原告支出之鑑界規費、履保服務費、法定空地查詢費、申請謄本規費、代書費等共計31,413元，為兩造所不爭執（見訴卷第42至43頁），復有代書收費明細及收據可考（見審訴卷第31頁）。又起訴狀繕本於113年7月31日送達被告乙情，有送達回證可憑（見審訴卷第65頁），是原告請求被告給付31,413元及自113年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據。至於民法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，並非積極的認有新賠償請求權發生，不過規定因其他已發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙。故因契約消滅所生之損害，並不包括在內，因此該條所規定之損害賠償請求

權，係專指因債務不履行之損害賠償而言（最高法院109年度台上字第215號判決參照）。原告主張解除契約後，被告應賠償上開費用，卻另依據民法第226條第1項、第260條規定併同主張云云（見訴卷第85頁），洵屬無據，附此敘明。

六、綜上所述，被告於民國112年11月8日向原告簽立不動產買賣契約書及價金履約保證申請書，購買坐落高雄市○○區○○○段0000地號土地及其上同段130建號之農舍（門牌號碼高雄市○○區○○路000號），約定買賣總價金22,500,000元，被告雖已將簽約款249,970元、2,000,030元，共2,250,000元，匯入台新國際商業銀行建北分行帳號00000-00000-0000號、戶名台新銀行受託信託財產專戶，然未給付完稅款9,000,000元，經原告催告後，被告仍遲不履行，已構成給付遲延之債務不履行情事，原告依買賣契約第12條第2項後段約定，發存證信函解除契約，經被告於113年3月26日收受，已生合法解約之效力，原告得依買賣契約第12條第2項後段約定，沒收簽約款，是以被告應同意原告向領取上開專戶內2,250,000元及該帳戶內按履保銀行牌告活期存款利率計算之利息，原告並得依買賣契約第12條第1項後段約定，請求被告賠償原告因買賣契約而支出鑑界規費、履保服務費、法定空地查詢費、申請謄本規費、代書費等共計31,413元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年8月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。原告為如主文所示之聲明，均有理由，應予准許。

七、本判決主文第2項命給付之訴訟標的價額雖未逾50萬元，然依民事訴訟法第389條第1項第5款、第2項規定意旨，法院依職權宣告假執行者，其金額或價額之計算，以判決所命給付之金額或價額為準，本件判決命被告給付之訴訟標的價額如主文第1項、第2項所示，合計已逾50萬元，非屬得依職權宣告假執行，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　16　　日

民事第三庭　法　官 李俊霖

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　　114　　年　　4　　月　　16　　日

書記官　陳儀庭