

臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度訴字第165號

原告 程美娟

被告 王家忠

被告 陳鄧君怡

被告 曾宥成

被告 睿旭地產開發有限公司住商不動產花蓮明義加盟店

法定代理人 黃秉誠

被告 李曉菁

送達代收人

被告 陳惠珍

上列當事人間請求返還買賣價金事件，經本院於民國112年12月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告王家忠、陳鄧君怡、曾宥成、睿旭地產開發有限公司住商不動產花蓮明義加盟店經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

（一）緣被告曾宥成、李曉菁二人為夫妻，均為被告睿旭地產開發有限公司住商不動產花蓮明義加盟店（下稱不動產明義加盟店）之業務人員，於民國107年10月5日在被告陳惠珍地政士就被告王家忠所有門牌花蓮縣○○市00街00號6樓

01 之5房屋及其坐落基地花蓮縣○○市○○段000000000號應
02 有部分萬分之54(下稱系爭房地)，出售予原告，由被告陳
03 鄧君怡代理被告王家忠簽立土地房屋買賣契約書(下稱系
04 爭契約)，原告依約已先給付被告王家忠價款新臺幣(下
05 同)90萬元價款，系爭房地買賣總價款為290萬元，惟原
06 告已給付90萬元予被告王家忠，王家忠卻迄今仍怠於配合
07 履行應先給付系爭房地之給付義務，又拒不返還系爭價
08 款，顯有違交易誠信及社會正義彰彰甚明。

09 (二)原告及被告王家忠約定應辦理銀行貸款支付尾款之流程，
10 尚未達原告應給付尾款之階段，則無論銀行貸款170萬元
11 或寬限一年30萬元部分，原告均尚無先為給付之義務，被
12 告王家忠主張解除契約，則應依民法第259條第2款之約定
13 回復原狀而返還價金，惟原告屢經催討迄今仍未收受被告
14 等應返還系爭價款，顯然有害原告所支付之價款終至無法
15 領受返還，足資證明兩造間就應返還之90萬元價款未清償
16 利益之債務，又臺灣花蓮地方法院109年度簡上字第15號
17 (下稱前案)請求遷讓房屋事件之民事判決業已認定原告
18 與被告王家忠還沒有解除契約，原因關係確屬仍然存在，
19 條件亦已成就，被告等為系爭契約之利害關係人，被告要
20 求實價登錄所為之通謀虛偽行為，嚴重損害原告之系爭價
21 款債權甚鉅。被告王家忠、曾宥成、李曉菁、不動產明義
22 加盟店代表人黃秉誠、陳鄧君怡、陳惠珍違背居間仲介、
23 訂約等業務時，應據實報告及調查義務，顯有故意或過失
24 違反誠信原則，致原告並因此受有90萬元價款之損害，且
25 無法律上原因，原告依不當得利損害賠償之法律關係及民
26 法第259條第2款之約定回復原狀而返還價金，提起本訴，
27 並聲明：被告應連帶給付原告90萬元，及自107年10月5日
28 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並依職權宣告假執
29 行。

30 三、被告則以：

31 (一)被告陳鄧君怡、曾宥成、睿旭地產開發有限公司住商不動

01 產花蓮明義加盟店未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
02 作何聲明或陳述。被告王家忠未於言詞辯論期日到場，惟
03 於準備程序到庭聲明請求駁回原告之訴駁回，並以：系爭
04 房屋沒有過戶給原告是因為原告貸款已經通過，但是她又
05 要求降價且因此阻止銀行付款，依一般房屋買賣，代書當
06 然就不會辦理過戶給原告，應該要貸款通過銀行付款才會
07 做所有權的移轉登記，如果都像原告這樣買房子，半路又
08 說不要，那怎麼做房屋買賣，前案認為契約沒有合法解除
09 並不合理等語置辯。

10 (二) 被告陳惠珍及李曉菁均答辯聲明：原告之訴駁回。被告陳
11 惠珍辯稱：她負責代書業務，後來原告與被告王家忠另有
12 訴訟，所以才沒有繼續進行買賣程序等語。被告李曉菁辯
13 稱：系爭房地買賣乃係由被告不動產明義加盟店及營業員
14 被告李曉菁居間為原告與被告王家忠二人仲介買賣事宜，
15 並至雙方完成買賣契約書簽訂後，始由原告給付29,000元
16 之仲介報酬予被告李曉菁。原告與被告王家忠就系爭房地
17 仲介買賣服務簽訂之服務報酬約定於買賣契約成立時，一
18 次付清買賣總價款百分之一之服務報酬，並以現金支付。
19 被告李曉菁即已有為原告與被告王家忠二人提供居間仲介
20 買賣系爭不動產，並至雙方成立系爭房地買賣契約後，由
21 原告依兩造約定之上開服務報酬，給付服務報酬予被告李
22 曉菁。是被告李曉菁自原告受領29,000元之仲介服務報
23 酬，自無不當得利之情事等語抗辯。

24 三、本院之判斷：

25 (一) 按學說上所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就
26 訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論
27 之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出
28 新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與
29 該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，
30 法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則
31 而言。是爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且

前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度台上字第781號民事裁判要旨參照）。次按不當得利，須以無法律上之原因而受利益，致他人受損害為其成立要件，若當事人受利益有法律上之原因，或未致他人受損害，即不生不當得利之問題（最高法院112年度台上字第1960號民事判決意旨參照）

（二）經查，本件被告王家忠所有之系爭房地，於000年00月0日出售予原告，約定價金為290萬元，然為節稅之故，雙方同意系爭買賣契約記載買賣價金為250萬元，原告並已先給付80萬元，並請求王家忠將系爭房屋先行交付原告遷入使用，雙方乃於同年月23日另立協議書（下稱系爭協議書），言明尚有尾款210萬元，王家忠同意補貼原告3萬元之房屋修繕金，原告則再給付王家忠7萬元，所餘200萬元之房屋價金，約明給付方法為房屋貸款170萬元，另30萬元原告於1年內分期清償，原告並因此簽發30萬元同額本票以為擔保之事實，業據本院調閱前案全部卷宗查明屬實，且為兩造在該案中所不爭執，堪信為真實。

（三）又被告王家忠交屋予原告後，雙方因屋況及買賣價金復有爭執而均向承辦代書即被告陳惠珍表示暫緩辦理過戶事宜，陳惠珍及仲介即被告李曉菁居中協調不成，嗣被告王家忠乃於107年12月6日以存證信函催告原告依約履行，復於同年月24日再以存證信函對原告為解除系爭買賣契約之意思表示，再於108年以系爭買賣契約業經合法解除，原告程美娟無權占有系爭房屋，而對原告程美娟提起前案遷讓房屋之訴，原審判決原告程美娟應遷出系爭房屋，並將該房屋返還被告王家忠，經原告程美娟不服提起上訴後，本院合議庭亦認為原告程美娟於該前案之上訴無理由，而以109年度簡上字第15號判決駁回上訴確定，惟該判決理由復認定賣方即被告王家忠之契約解除不合法，其所為之解除契約意思表示不生效力，雙方間之系爭買賣契約仍然

01 存在等情，有109年度簡上字第15號確定判決影本一份在
02 卷可查（詳卷第43至49頁）。

03 （四）是原告就同一買賣糾紛提起本件返還買賣價金之訴，關於
04 系爭買賣契約是否已經解除，前案確定判決所認定之理
05 由，對本件訴訟即具有爭點效，不得再為相反之主張。本
06 院受上開確定判決爭點效拘束，認系爭買賣契約並未合法
07 解除，是以被告王家忠本於買賣契約及協議書受領原告給
08 付之房屋價款，並非無法律上原因而受利益，原告本於民
09 法第259條契約解除後回復原狀之規定及不當得利之法律
10 關係，請求被告等人連帶給付其交付之房屋價款90萬元，
11 顯無理由，應予駁回。

12 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊方法及所提訴訟資料，經
13 本院斟酌後，均認與判決結果不生影響，爰不另一一論
14 述。

15 五、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 3 月 15 日
17 民事第一庭 法 官 陳雅敏

18 上列正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
20 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
21 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
22 造當事人之人數附繕本）。

23 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 3 月 15 日
25 書記官 胡旭玫