

臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度訴字第255號

原告即

反訴 被告 林君威

訴訟代理人 高紫庭律師

複代理人 張芝瑜律師

被告即

反訴 原告 陳玉玲

訴訟代理人 陳敬穆律師

楊家寧律師

莊銘有律師

上當事人間請求返還款項事件，本院於民國115年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應同意原告向合泰建築經理股份有限公司領取履約保證專戶（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，帳號：000000000000000號）內之新臺幣（下同）300萬元及其孳息。

二、本訴訴訟費用由被告負擔。

三、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

四、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、原告主張：原告因配偶即訴外人阮氏喬經訴外人永慶不動產羅東公正加盟店仲介，而於114年1月10日被告簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約）及增補特約，以總價3000萬元向被告購買坐落宜蘭縣羅東鎮興東段105-6、105-9土地所有權全部及其上門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○街00號（即同段2624建號）建物所有權全部（下稱系爭房地），已付價金300萬元，存入兩造委託辦理買賣價金履約保證事宜之合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰公司）設置之履約保證專戶（下

01 稱系爭專戶)內。嗣經委託地政士辦理貸款時，發現系爭房
02 地價值並無法貸款至總價75成即2250萬元，系爭買賣契約第
03 17條特別約定事項第2款約定之解除條件成就，系爭買賣契
04 約為無效。縱非無效，原告亦於114年3月14日、同年月27日
05 函知被告解除契約。又如解約無理由，因系爭房地已由被告
06 出售他人，被告亦屬給付不能，故被告自應返還原告已付價
07 金。爰依民法第99條、第199條、第259條、第226條第1項、
08 第256條、系爭買賣契約第17條第2款、第12條第3款，求為
09 判決被告應同意原告向合泰公司領取系爭專戶(台新國際商
10 業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專
11 戶，帳號：00000000000000號)內之300萬元及其孳息。

12 二、被告則以：系爭房地有經新光銀行評估可貸款超過2250萬
13 元，是因原告遭其他金融機構認定信用不良而拒絕放款，故
14 並未符合系爭買賣契約第17條特別約定事項第2款約定之情
15 形，是原告本訴請求並無理由等語，資為抗辯。

16 三、兩造不爭事項：

17 (一)兩造(買方即原告委任陳惠如、賣方即被告委由陳玉真)於
18 114年1月10日就買賣系爭房地簽訂系爭買賣契約書與增補特
19 約，原告配偶並於同日簽發290萬元本票及現金10萬元交付
20 陳玉真，同年月13日買方依約將簽約款300萬元匯入系爭買
21 賣契約指定合泰公司之系爭專戶。

22 (二)系爭買賣契約書第17條特別約定事項第2款記載「本買賣若
23 買方無法貸到總價75成(2250萬元)，買賣雙方同意無條件
24 解除本契約。以上條件，買方不得有信用因素無法貸款或貸
25 款不足，若因信用因素需於完稅款前以現金補足」。

26 (三)原告於114年3月14日、114年3月27日以原證七、三所示律師
27 函告知被告系爭買賣契約已因第17條特別約定事項第2款之
28 解除條件成就，而契約解消，被告分別於114年3月17日、11
29 4年3月28日收受送達。

30 (四)被告於114年3月12日以宜蘭大學郵局存證號碼000024號存證
31 信函催告原告應於文到8日內給付備證用印款300萬元。(原

告於114年3月21日收受送達)。被告再於114年4月15日以宜蘭大學郵局存證號碼000040號存證信函，以原告未依約按時給付備證用印款300萬元，而依系爭買賣契約第12條第1款規定，對原告為解除契約之意思表示。(原告於114年4月15日收受送達)

(五)原告以準備一狀依民法第226條第1項、第256條、系爭契約第12條第3項以被告給付不能為由，對被告為解除契約之意思表示，被告於同日收受準備一狀之繕本。

四、原告進而主張，系爭買賣契約第17條特別約定事項第2款約定之解除條件已成就，系爭買賣契約為無效。縱非無效，原告亦於114年3月14日、同年月27日函知被告解除契約。又如解約無理由，因系爭房地已由被告出售他人，被告亦屬給付不能，故被告自應返還原告已付價金等情，被告則否認之，並以前詞為辯。是本件本訴爭點即為(一)系爭買賣契約有無因第17條特別約定事項第2款解除條件成就而合意解除？(二)系爭買賣契約若未因上述合意解除，則原告依民法第226條第1項、第256條，系爭契約第12條第3項為解除契約有無理由？(三)原告為聲明所示之請求有無理由？

五、系爭買賣契約因第17條特別約定事項第2款所約定之解除條件成就而失其效力：

(一)按附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民法第99條第2項定有明文。而系爭買賣契約書第17條特別約定事項第2款記載「本買賣若買方無法貸到總價75成(2250萬元)，買賣雙方同意無條件解除本契約。以上條件，買方不得有信用因素無法貸款或貸款不足，若因信用因素需於完稅款前以現金補足」。且兩造不爭執上述「貸到總價75成(2250萬元)」係指金融機構就系爭房地客觀上之鑑估可貸款至75成之價值而言，以確保買方權益，避免因核貸成數不足導致買方現金不足。因此約定如有上述情事，系爭買賣契約除雙方另有協議外，雙方合意不經催告無條件解除買賣契約。則依系爭買賣契約書第17條特別約定事項第2款文字之意

01 思，即為兩造約明無條件解除系爭買賣契約，毋須再為催告
02 等解除契約之意思表示，此乃系爭買賣契約之解除條件。

03 (二)查經手系爭買賣契約簽訂之代書即證人邱惠蓮就兩造於系爭
04 買賣契約時，確有特別約定系爭房地客觀上價值必須能貸款
05 到75成，否則無條件解約之約定。嗣後經送請多家金融機構
06 鑑估結果，以宜蘭縣五結鄉農會鑑估價格最高，但僅可貸款
07 2200萬元，未達上述特約之75成，且未有其他金融機構願以
08 2250萬元提供貸款，伊並將有申貸情形告知兩造等語證述甚
09 詳，並有證人邱惠蓮聯繫原告、仲介人員之對話截圖存卷可
10 參（本院卷第249頁至第263頁），是系爭房地既無法向金融
11 機構貸款達買賣總價之75成即2250萬元，則系爭買賣契約第
12 17條特別約定事項第2款之解除條件即已成就，系爭買賣契
13 約即依約當然失其效力，不待當事人聲明或另為意思表示。

14 (三)被告雖然辯稱系爭房地經新光銀行鑑估後可貸款買賣總價之
15 8成即2300萬元，是原告自己拒絕等情，並提出被告與證人
16 邱惠蓮之對話截圖為憑。然查，新光銀行並未鑑估系爭房地
17 可貸款達系爭買賣契約總價之75成，而系爭房地鑑估最高之
18 金融機構則為宜蘭縣五結鄉農會之貸款2200萬元等情，業據
19 證人邱惠蓮證述如前（本院卷第231頁至第232頁），並有臺
20 灣新光商業銀行股份有限公司宜蘭分行114年11月25日新光
21 銀宜蘭字第1148400582號函可參（見本院卷第201頁）。是
22 並無證據足證被告所辯新光銀行鑑估後可貸款買賣總價之8
23 成即2300萬元乙節與事實相符。又證人邱惠蓮於114年3月3
24 日通知原告有關宜蘭縣五結鄉農會可貸款金額為2200萬元
25 後，原告旋請證人邱惠蓮與宜蘭縣五結鄉農會約定於114年3
26 月5日前往對保等情，固有前述對話截圖可參（見本院卷第
27 57頁），然兩造不爭執原告最終並未取得宜蘭縣五結鄉農會
28 所提供之貸款，亦未依系爭買賣契約繼續買賣價金之交付等
29 契約履行事宜等情，是系爭買賣契約即因前述解除條件成
30 就，而失其效力，兩造嗣後更未有繼續履行之意思表示合
31 致，是系爭買賣契約因解除條件成就而失效之效果，不因原

01 告曾委請證人邱惠蓮聯繫宜蘭縣五結鄉農會於114年3月5日
02 對保乙節而受影響。是被告抗辯係因原告遭宜蘭縣五結鄉農
03 會認定信用不良而拒絕對保放款，不符合系爭買賣契約書關
04 於買方得主張解除契約之事由云云，亦非可採。

05 六、原告依民法第259條、系爭買賣契約書第17條特別約定事項
06 第2款之約定，請求被告同意原告向合泰公司領取系爭專戶
07 內之300萬元及孳息，為有理由：

08 (一)系爭買賣契約有關價金履約保證申請書第1條約定：「甲方
09 應負之買賣總價款（含銀行貸款之核撥部分），除簽約款得
10 以現金或即期支票給付（受款人為『台新國際商業銀行受託
11 信託財產專戶』，記載禁止背書轉讓），並委由地政士存匯
12 入履保專戶外，其餘各期買賣價款甲方應以存（匯）款方式
13 匯入本條所載之履保專戶中，並自行保留匯款單據為憑。履
14 保專戶內之買賣價款及履保專戶中所生之利息扣除第二條所
15 列款項之支出後，於乙方產權移轉交屋後或契約解除後，由
16 合泰建經撥付乙方或返還甲方，同時解除本契約之保證責
17 任」。第4條（履保事由之認定及撥付）約定：「有關第二
18 條以下所述履保專戶中款項之撥付或買賣契約之履行或買賣
19 契約有無效、撤銷、解除等爭議或其他爭議之認定，均由合
20 泰建經依據甲乙雙方所簽立之不動產買賣相關資料（包含但
21 不限於委託銷售契約書、不動產買賣意願書、要約書、不動
22 產買賣契約書、本價金履約保證申請書、價金履約保證書
23 等）所認定之結果為準。如合泰建經認定出款或不出款而一
24 方不服時，不服之一方應於接獲通知後10日內聲請調解或提
25 出訴訟或聲請交付仲裁，逾期未提出時，甲乙雙方即不得就
26 認定結果再行爭執」。第5條（履保專戶款項爭議處理）約
27 定：「一、若甲乙雙方對於買賣契約之履行或對於合泰建經
28 所為之認定等有爭議且已聲請調解或提出訴訟或聲請交付仲
29 裁，則合泰建經應暫停款項之撥付，並俟雙方達成書面協
30 議、確定判決或與確定判決有同一效力之文書等結果（內容
31 須載明給付之對象與金額），作為合泰建經款項撥付及履保

專戶結算之依據，甲乙雙方均不得對合泰建經另行請求遲延利息及損害賠償等。二、甲乙雙方同意，履保專戶款項之撥付或買賣契約之履行或買賣契約有無效、撤銷、解除等爭議或其他爭議時，合泰建經得依第四條認定之結果進行履保專戶款項之撥付或暫停撥付」，有價金履約保證申請書可據（見本院卷第21頁至第23頁）。

(二)系爭買賣契約因系爭買賣契約書第17條特別約定事項第2款之約定條件成就而無效，業如前述，則被告受領系爭房地買賣價金，已屬無法律上之原因受有利益，致原告受有損害，原告自得依系爭買賣契約書第17條特別約定事項第2款，請求被告返還已付價金。而該等款項現存於合泰公司所管理系爭專戶，本須請求合泰公司撥付；然上述價金履約保證申請書第4條既約定系爭專戶內款項之撥付或系爭買賣契約爭議之認定，均以合泰公司認定之結果為準；第5條並約定兩造對於系爭買賣契約之履行有爭議且已提出訴訟，合泰公司應暫停款項之撥付，俟確定判決或與確定判決有同一效力之文書等結果，作為款項撥付及系爭履保專戶結算之依據。則原告請求被告為一定之意思表示，即同意其領取系爭專戶內款項，符合價金履約保證申請書第1、4、5條之約定，自屬有據。故原告請求被告同意原告向合泰公司領取系爭專戶內之300萬元及孳息，應屬有理。

(三)至於原告復主張依民法第226條第1項、第256條、系爭買賣契約第12條第3款約定對被告為解除契約之意思表示，並請求如聲明所示之部分，是否有理，自無庸再行審酌。

七、綜上所述，原告依民法第259條、系爭買賣契約書第17條特別約定事項第2款之約定，請求被告同意原告向合泰公司領取系爭專戶內之300萬元及孳息，為有理由，自應准許。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：兩造簽訂系爭買賣契約後，反訴被告並未依約於114年3月5日前支付備證用印款300萬元，反訴原告遂於114年3月12日發函催告反訴原告依約給付，但反訴被告仍未

置理，反訴原告依系爭買賣契約第12條規定，於同年4月15日發函反訴被告解除系爭買賣契約，是反訴被告既有違約情事，依約反訴原告自得沒收反訴被告已給付之全部款項，及請求自114年3月6日起至同年4月5日止之以每日千分之0.5計算之違約金共61萬5,000元。為此，求為判決反訴被告應給付反訴原告361萬5,000元，及自反訴起訴狀繕本送達反訴被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息之判決，併陳明願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告則辯以：系爭買賣契約因第17條特別約定事項第2款所約定之解除條件成就而失其效力，且反訴原告亦於114年4月間就系爭房地再行出售他人，更是違約在先，故反訴原告解除契約並無理由。再者，如反訴原告解約有理由，反訴原告亦未有任何損失，所請求之違約金實有過高等語為辯，並聲明請求駁回反訴原告之反訴，併陳明如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項同本訴記載。

四、反訴原告進而主張，反訴被告未依系爭買賣契約於114年3月5日前給付備證用印款300萬元，且經催告後仍未履行，依系爭買賣契約第12條之約定，反訴被告已屬違約，反訴原告自得解除契約，除沒收反訴被告已繳價金及並得請求違約金等情，反訴被告則否認之，並以前詞為辯。是本件反訴爭點即為：(一)反訴原告依系爭買賣契約第12條之約定單方解除系爭買賣契約，有無理由？(二)反訴原告反訴之請求有無理由？如有理由，金額應為若干？

五、反訴原告依系爭買賣契約第12條之約定單方解除系爭買賣契約，並無理由：

如前所述，系爭買賣契約因第17條特別約定事項第2款所約定之解除條件成就而失其效力，且無待兩造行使解除權，則反訴原告嗣後於114年4月15日以宜蘭大學郵局存證號碼000040號存證信函，對原告為解除契約之意思表示，已無從發生解除契約之效力，且反訴原告亦無從再依系爭買賣契約第12

條約定，對反訴被告主張沒收已付價金及請求給付違約金。
六、從而，反訴原告依系爭買賣契約請求如反訴聲明所示，並無
理由，應予駁回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
亦失所附麗，併予駁回。

參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 5 月 13 日
民事庭 法 官 蔡仁昭

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 115 年 5 月 14 日
書記官 謝宗佑