

臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度訴字第618號

原告 宜陽開發建設有限公司

兼 法 定

代 理 人 劉尚松

共 同

訴訟代理人 屠啟文律師

複 代理人 黃鈺書律師

被 告 林金發

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國115年2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、原告主張：原告於民國114年7月2日授權代理人即訴外人李
建隆(下稱原告代理人)，就被告名下所有坐落宜蘭縣○○鄉
○○段000○000地號土地(合稱系爭土地)，與被告簽訂土地
買賣契約書及不動產買賣價金履約保證申請書(合稱系爭買
賣契約)，約定買賣價金新臺幣(下同)2,600萬元，並口頭約
定：如原告辦理銀行貸款未達買賣價金之7成，兩造同意無
條件解除買賣契約(下稱系爭解約約定)，兩造應負回復原狀
之義務。原告已於同年月22日匯款第一期簽約款100萬元至
兩造指定之僑馥建經公司於中國信託銀行之信託財產專戶，
嗣因銀行核貸未達買賣價金之7成，原告寄發存證信函通知
被告解除買賣契約，並要求被告應會同原告向僑馥建經公司
辦理100萬元退款予原告之相關手續，為被告拒絕。爰依民
法第179條規定，請求被告給付100萬元等語。並聲明：(一)被
告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償

01 日止，按年息百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保，請准
02 宣告假執行。

03 二、被告則以：兩造於114年7月2日簽訂系爭買賣契約，並委由
04 僑馥建經公司辦理系爭土地買賣價金之履約保證，原告僅支
05 付第一期簽約款100萬元，其餘款項均未支付，依照土地買
06 賣契約書第7條第5項約定，原告最遲應於同年8月31日前給
07 付全部價金，若逾期未支付，被告依土地買賣契約書第8條
08 第2項約定，得沒收原告已付價款。被告並未與原告為系爭
09 解約約定之口頭約定，被告若有承諾如此重要的解約條件，
10 必定會以書面立於特約條款中，豈會輕率口頭承諾。且原告
11 代理人於簽約時承諾若銀行尚未核撥貸款，會自行補足價款
12 到履約專戶，並開立面額1,820萬元本票擔保，可證原告口
13 頭協議之說法不攻自破等語。並聲明：(一)駁回原告之訴及其
14 假執行之聲請。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假
15 執行。

16 三、本院之判斷：

17 (一)兩造於114年7月2日簽立系爭買賣契約，約定原告向被告購
18 買系爭土地之價金合計2,600萬元，分期給付，第一期款為
19 簽約款100萬元，第二期款為備證用印款0元，第三期款為完
20 稅款680萬元，第四期款為尾款1,820萬元，兩造最遲應於同
21 年8月31日前辦理所有權移轉登記後點交，原告則應履行全
22 部價金之給付。嗣原告於同年7月22日匯款第一期款簽約款1
23 00萬元至僑馥建經公司於中國信託銀行之信託財產專戶等
24 情，為兩造所不爭執，並有土地買賣契約書、不動產買賣價
25 金履約保證申請書、匯款申請書在卷為證(見本院卷第13至2
26 5、29、53至58頁)，堪認屬實。

27 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
28 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
29 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
30 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
31 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件

01 原告主張兩造有合意系爭解約約定即「如原告辦理銀行貸款
02 未達買賣價金之7成，兩造同意無條件解除買賣契約」等
03 語，為被告所否認，揆諸上開說明，自應由原告就兩造合意
04 系爭解約約定之事實負舉證責任。

05 (三)原告主張被告於簽約時表示「8月30日之前，到時如果沒辦
06 法，我們就沒輸贏，你們錢不用給我，我也不用過戶」，足
07 證兩造已合意為系爭解約約定等情，並提出錄音錄影譯文為
08 憑(見本院卷第81、87頁)，被告則辯稱：沒有輸贏的意思是
09 指原告沒有辦法買，就算了，不代表我不拿違約金，一切以
10 書面契約為準，我通通不要的話，幹嘛跟原告簽契約等語
11 (見本院卷第94頁)。查，本院勘驗原告提出之錄音錄影光
12 碟，勘驗內容略以：原告代理人詢問被告履約期限能否給3
13 個月，被告表明「你不能拿貸款壓榨時間」；原告代理人再
14 詢問「9月底可以嗎？貸多少，不夠，我們自己補」，被告
15 表明「其他你去想辦法，你不行，2個月以內我可接
16 受……」，原告代理人回稱「銀行在這，你問銀行」，被告
17 即稱「我東西賣你，還問銀行？我是賣你土地，並不是負責
18 幫你貸款給你？……你要去想辦法，不要拖時間，我不要接
19 受，甚至於沒有輸贏也沒關係，不賣也沒關係，你們要想辦
20 法去籌措……」，在場仲介表示「代書是抓3個月」，被告
21 仍稱「2個月以內接受」，嗣原告代理人詢問在場代書稱
22 「農會貸多少算多少，剩下我們自己補，可以嗎？」並於與
23 代書討論後，向被告表示「8月底？好不好，貸款剩下我們
24 自己處理」，被告則稱「對對對，你錢交給我，我過給
25 你」、「這樣可以嗎？8月30日之前，若到時不行，我們就
26 沒輸贏，無要緊……你不用給我，我也不用過戶給你」等
27 情，有本院勘驗筆錄在卷可參(見本院卷第91至94頁)，故依
28 兩造於簽約過程之對話內容，均無提及原告所主張「如原告
29 辦理銀行貸款未達買賣價金之7成，兩造同意無條件解除買
30 賣契約」乙事；再觀諸上開簽約過程之對話脈絡，關於系爭
31 土地之履約期限，兩造初始未有共識，原告雖有向被告表明

01 申辦貸款需要時間，以此商討延後履約期限，被告則堅持應
02 於114年8月底前履約之立場，並數度表明原告申辦貸款之進
03 度與其無關，最終原告代理人表示會自行負責貸款事宜，同
04 意履約期限為114年8月底，兩造因此簽立系爭買賣契約，合
05 意於114年8月31日前辦理系爭土地移轉登記後點交，原告則
06 應給付全部價金，可徵履約期限為114年8月31日，原告需於
07 履約期限屆至時給付全部價金，為被告同意出售系爭土地予
08 原告之重要條件，至原告籌措價金之來源與進度，被告毫
09 不在意，基此，被告自不可能同意原告可因申辦貸款成數不足
10 而無條件解除買賣契約，而被告於磋商過程中為「8月30日
11 之前，若到時不行，我們就沒輸贏，無要緊……你不用給
12 我，我也不用過戶給你」乙語，應係表示若原告無法如期給
13 付系爭土地之買賣價金，被告也不用將系爭土地移轉登記予
14 原告，始符被告真意。是以，原告擷取被告於磋商過程中的
15 單一陳述，作為兩造已合意為系爭解約約定之依據，顯無可
16 採，故其主張兩造系爭買賣契約已依系爭解約約定無條件解
17 除，被告應返還第一期簽約款100萬元，自無理由。

18 四、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付100萬
19 元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
20 聲請亦失所依據，應併予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
22 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此
23 敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 115 年 3 月 24 日
26 民事庭法 官 高羽慧

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院
29 提出上訴狀（應附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 3 月 24 日

