

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第175號

原告 今赫建設股份有限公司

法定代理人 游聰賢

訴訟代理人 葉宏基律師

被告 蘇健發（應為送達之處所不明）

蘇建仁

蘇健興

蘇清愛

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經本院於民國110年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應同意原告向安新建築經理股份有限公司領取新臺幣（下同）1004萬5370元。

二、被告應同意原告向新北市政府稅捐稽徵處中和分處申請退還原告代墊之附表所示不動產土地增值稅65萬4630元，並同意新北市政府稅捐稽徵處中和分處直接退還予原告65萬4630元。

三、訴訟費用由被告負擔百分之80，餘由原告負擔。

事實及理由

一、程序事項

（一）原告起訴時請求被告共同給付新臺幣（下同）1309萬5740元，嗣於110年10月28日本院言詞辯論期日變更其聲明如後述。核原告所為變更，請求之基礎事實同一，屬減縮應受判決事項之聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，與民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款之規定相符，應予准許。

（二）被告蘇建發、蘇建興、蘇清愛（以下與蘇建仁合稱被告，

分則逕以姓名稱之)經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告的主張

(一) 附表所示不動產為被告及訴外人蘇建三所共有，應有部分各5分之1。兩造於108年12月24日簽訂不動產買賣契約，約定由原告以1070萬元購買附表所示不動產之全部應有部分，並於該不動產買賣契約之特約條款約定：「倘共有人行使優先承買權或發生無法送達效力時，買、賣雙方則無條件解除本件買賣契約，並由履約專戶返還價金予買方，發生撤件費用，由賣方負擔」。

(二) 蘇建三於109年4月28日行使優先承買權，致被告無法履行賣方義務。原告已匯款1004萬5370元至履約保證專戶以給付買賣價金，並墊付土地增值稅65萬4630元。原告依不動產買賣契約之特約條款請求被告同意原告取回買賣價款及代墊之土地增值稅。

(三) 聲明：

1. 被告應同意原告向安新建築經理股份有限公司領取1004萬5370元。

2. 被告應同意原告向新北市政府稅捐稽徵處中和分處申請退還原告代墊之附表所示不動產土地增值稅65萬4630元，並同意新北市政府稅捐稽徵處中和分處直接退還予原告65萬4630元。

三、被告的答辯

(一) 蘇建仁、蘇清愛部分

1. 原告法定代理人游聰賢於108年初邀蘇清愛參與違老重建，因被告資金不足，游聰賢便表示以買賣方式進行。然因附表所示不動產為被告與蘇建三共有，游聰賢便稱僅需一半以上共有人同意即可出售，蘇建三部分原告會處理。蘇建發、蘇建仁與蘇清愛於108年底持附表所示不動產所有權狀、印鑑證明、身分證及印章至原告指定代書處簽

約。原告於109年中稱找到蘇建三，但蘇建三拒絕出售。
被告未拿到買方價金，且被告交付之不動產所有權狀、印鑑證明等，原告應先返還，被告才同意其提領金額。

2. 聲明：原告之訴駁回。

(二) 蘇建發、蘇建興經合法通知，於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院的判斷

(一) 原告主張前述事實，業據提出兩造簽立之不動產買賣契約書（含登記第一類謄本）、特約條款、新北市中和區地政事務所土地登記案件通知書、買賣價金履約保證申請書、安新建築經理股份有限公司專戶資金控管表、信宏信立地政士事務所代辦費用明細表等件為憑。且蘇清愛亦稱蘇建三欲保留附表所示不動產以出租所得租金濟貧等語。堪認兩造間就附表所示不動產之買賣契約，確因蘇建三行使共有人優先承買權致被告給付不能。

(二) 依兩造簽立之特約條款，原告於蘇建三行使共有人優先承買權後得無條件解除買賣契約，並將履約專戶內之價金返還原告。另觀安新建築經理股份有限公司專戶資金控管表，增值稅65萬4630元係出自履約專戶，當亦屬原告得請求返還之範圍。故原告於解除買賣契約後，請求被告同意原告向安新建築經理股份有限公司領取1004萬5370元，並同意原告向地政機關申請及受領土地增值稅65萬4630元，均應有據。至被告所稱不動產所有權狀、印鑑證明等物，原告於買賣契約解除後縱應返還予被告，然未明定於特約條款，非與被告同意原告領回履約專戶內費用及同意原告向地政機關申請退費間具有對待給付關係，自難命原告同時給付。

五、結論

(一) 原告請求被告同意將履約保證專戶內價金餘額返還原告，且同意由原告向地政機關申請及受領土地增值稅退費，均有理由，應予准許。

01 (二) 本件事證已明，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
02 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另論
03 述。

04 (三) 訴訟費用負擔之依據為民事訴訟法第78條、第83條第1項
05 前段。

06 中 華 民 國 110 年 12 月 20 日
07 民事第四庭 法 官 林琮欽

08 以上正本係照原本作成

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 110 年 12 月 20 日
12 書記官 陳威同

13 附表
14

新北市○○區○○段000地號土地
新北市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼為新北市○○區○○街0段00巷00弄00號）