

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第283號

原告 永維有限公司

法定代理人 陳聰彬

訴訟代理人 張婉娟律師

鄭家羽律師

邱懷祖律師

被告 京富開發建設有限公司

法定代理人 邱麒瑞

訴訟代理人 游象建

上列當事人間返還價金事件，本院於民國111年12月15日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰參拾陸萬零捌佰元，及自民國一一〇年十二月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣肆拾伍萬參仟陸佰元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰參拾陸萬零捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告永維有限公司（下稱永維公司）於民國（下同）108年11月27日，向被告京富開發建設有限公司（下稱京富公司）購買坐落於新竹縣竹東鎮雞油林段193、193-154、193-155、193-158、193-159、193-160、194-2、194-19等8筆地號土地上「仁愛首善」編號A2棟房屋1戶（下稱系爭房地），總價款新台幣（下同）2,100萬元，此有兩造所

01 簽訂之房屋土地買賣契約書（下稱系爭房地買賣契約書）  
02 可憑，原告並於同日繳款1,360,800元；詎被告竟在系爭  
03 房地買賣契約存續期間內，於110年8月14日將系爭房地另  
04 行出賣予年籍資料不詳之羅姓民眾，顯已構成「一屋二  
05 賣」甚明。是原告自得依系爭房地買賣契約書第23條第1  
06 款、第25條第2款規定，解除系爭房地買賣契約；且依第2  
07 5條第3款規定，除請求被告退還已繳價款1,360,800元，  
08 並得請求賠償以已繳價款為限之違約金1,360,800元。然  
09 為兩造和諧之故，原告起訴尚保留請求賠償違約金之權  
10 利，僅請求退還已繳價款1,360,800元。為此，爰以起訴  
11 狀繕本之送達為原告解除系爭房地買賣契約之意思表示，  
12 並請求被告公司退還已繳價款1,360,800元。

13 （二）次查大富投資有限公司（下稱大富公司）曾起造門牌號碼  
14 為「桃園市○○區○○路○段000巷00弄000號」之建築物  
15 （下稱桃園八德案建物），並委由東青營造公司承造；而  
16 為於桃園八德案建物內裝設電梯，東青營造公司於108年1  
17 月11日簽立「訂購電梯合約書」，向永勝自動控制股份有  
18 限公司（下稱永勝公司）購買電梯。是因桃園八德案建物  
19 內裝設電梯合約之故，永勝公司有權向東青營造公司收取  
20 2,431,982元之票款，此有永勝公司關於「桃園八德案建  
21 物內電梯」之會計帳簿記錄（原證8號）可憑；嗣東青營  
22 造公司之支票竟跳票，大富公司遂將之贖回，並重新向永  
23 勝公司簽發金額共2,431,982元之5張連號支票。其中支票  
24 號碼為BQH0000000至BQH0000000、金額共1,071,182元之  
25 支票，永勝公司均已兌現。支票號碼為BQH0000000、金額  
26 為1,360,800元之支票，則經大富公司法定代理人（兼京  
27 富公司股東暨董事）游象建、永勝公司法定代理人林清  
28 標、原告公司法定代理人陳聰彬商榷後，決議將該張金額  
29 為1,360,800元之支票，充作永維公司向京富公司購買系  
30 爭房地之價款。從而原告公司與被告公司乃於108年11月2  
31 7簽立房屋買賣預訂單（原證10號）及系爭房地買賣契

約，並於契約第30條明文約定「此合約之自備款是需桃園八德案電梯工程完工後之款項抵沖」一語。而大富公司法定代理人（兼京富公司股東暨董事）游象建則於108年11月27日簽約當時，將該張金額為1,360,800元之支票收回。綜上可知，由於大富公司法定代理人（兼京富公司股東暨董事）游象建，將該張金額為1,360,800元之支票收回，故原告確有向被告公司繳納價款1,360,800元。

（三）對被告抗辯之陳述：

1、被告雖辯稱原告於簽約後未繳款云云，惟系爭房地買賣契約書第30條已載明「此合約之自備款是需桃園八德案電梯工程完工後之款項抵充」。而桃園八德案電梯工程完工後之款項為1,360,800元，原告公司原得現實收取但並未收取，並逕與被告公司約定充作系爭房地之價款。再依系爭房地買賣契約第8條第2項、第9條第2項約定，「如賣方未依工程進度定付款條件者，買方得於工程全部完工時一次支付之」、「如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理」。是被告公司如未依工程進度定付款條件，原告自得依系爭房地買賣契約第8條第2項規定，於工程全部完工時，始一次支付全部買賣價金（惟須扣除已繳價款1,360,800元）。查被告公司於簽約後，根本不曾通知原告系爭房地之建築工程「是否」或「何時」完工，從而，原告公司之付款義務遲未發生。況按系爭房地買賣契約第9條第2項規定，待原告公司之付款義務發生後，仍需逾期付款2個月以上，經被告寄發存證信函書面催繳，而原告收受後7日內仍未繳付始發生違約責任；然而原告迄今未曾收受被告公司任何存證信函書面催繳，自不發生被告所指摘違約責任。是被告實無權主張原告逾期付款，繼而沒收原告已繳價款1,360,800元。

2、由被告所提被證1、4、5可知，桃園八德案建物之起造人

01 乃大富公司、承造人為東青營造公司，建物內電梯工程之  
02 專業廠商乃永勝公司。且依被證四第2頁說明三「前項設  
03 備業經內政部訓考合格之檢查員，確認檢查當時均尚符規  
04 定後填製竣工檢查表送本（檢查機構）會，申請依委託代  
05 為核發編號：004B816464至004B816472等9枚使用許可  
06 證，在案，特予證明」一語可知，電梯工程已完工，並獲  
07 核發使用許可證。

08 3、本件係因東青營造公司無力支付工程款2,431,982元，而  
09 由大富公司「債務承擔」，大富公司遂簽發金額共2,431,  
10 982元之5張連號支票，被告確實已向原告繳交購買系爭房  
11 地之價款：

12 (一)桃園八德案建物內，9筆電梯工程確已完工，並獲核發使  
13 用許可證，此有建築物昇降設備竣工檢查合規資料之中，  
14 說明二「1．設置地址：桃園市○○區○○路○段000巷00  
15 弄000號等9筆。2．申請檢查設備內容如次：一般用昇降  
16 機9台」、說明三「前項設備業經內政部訓考合格之檢查  
17 員，確認檢查當時均尚符規定後填製竣工檢查表送本（檢  
18 查機構）會，申請依委託代為核發編號：004B816464至00  
19 4B816472等9枚使用許可證在案，特予證明」等語可憑  
20 （參原證6號，即被證四第2頁）。

21 (二)因9筆電梯工程確已完工，永勝公司有權向東青營造公司  
22 收取工程款2,431,982元，此有永勝公司關於「桃園八德  
23 案建物內電梯」之會計帳簿記錄可憑。嗣東青公司無力支  
24 付前揭工程款2,431,982元，而由大富公司「債務承  
25 擔」，此有東青公司致大富公司之借據上明載「於桃園市  
26 八德區0786建照案，同意由受託人大富投資有限公司先行  
27 墊付電梯工程尾款①907,200元。②82,082元。③81,900  
28 元。④907,200元。⑤453,600元」等語可憑（參被證8、  
29 被證9）；另外，上開①至⑤等5筆電梯工程尾款金額合計  
30 2,431,982元【計算式：907,200+82,082+81,900+907,  
31 200+453,600=2,431,982】。

01 (三)大富公司遂施用其大小章，向永勝公司簽發金額共2,431,  
02 982元之5張連號支票。其中，支票號碼為BQH0000000至BQ  
03 H0000000、金額共1,071,182元之支票，永勝公司均已兌  
04 現。而支票號碼為BQH0000000、金額為1,360,800元之支  
05 票，永勝公司並未兌現，而是充作永維公司向京富公司購  
06 買系爭房地之價款。再依永勝公司負責人林清標於本院證  
07 述內容可知，永維公司確實已向京富公司繳交購買系爭房  
08 地之價款1,360,800元，至證人黃益正雖於本院111年6月1  
09 6日言詞辯論期日，百般否認永維公司曾繳交購買系爭房  
10 地之價款；然而，由黃益正當日所庭呈LINE對話紀錄內  
11 容，其中黃益正曾於110年6月10日，向原告公司表示「貴  
12 公司遲未繳交房地買賣『尾款』。還不知貴公司處置方  
13 式」等語；就此，黃益正所徵詢款項既是『尾款』，由語  
14 文邏輯可輕易推知，永維公司必定已向京富公司繳過部分  
15 款項。嗣黃益正復於110年8月16日，向原告公司表示「今  
16 特通知台端已違約、合約解決，『已繳價金』沒收」等  
17 語，亦明確表示有『已繳價金』，則原告確有向被告繳款  
18 乙情，可謂無疑。

19 (四)再考慮到系爭房地契約第30條明文約定：「此合約之自備  
20 款是需桃園八德案電梯工程完工後之款項抵沖」，及票號  
21 BQH0000000至BQH0000000、金額共1,071,182元支票均已  
22 兌現，獨獨票號BQH0000000、金額為1,360,800元之支票  
23 未兌現等情，足認原告確實已向被告繳交購買系爭房地之  
24 價款1,360,800元。至於被告雖一再辯稱被告未支付系爭  
25 房地買賣之「訂金」20萬元云云，惟參以被證十九協議書  
26 第2至4行明文約定「尾款1,360,800元，並同意轉為京富  
27 開發建設有限公司位於竹東鎮A2之購屋訂金」等語，足見  
28 本件金額為1,360,800元之支票，已將系爭房地買賣之  
29 「訂金」20萬元包含在內。

30 4、又依東青公司與永勝公司於108年1月11日所簽訂之「訂購  
31 電梯合約書」（原證7），第4條第5項明載：於「電梯裝

妥，試車完成，或取得昇降協會竣工許可文件」時，支付最末期款項；由完工後才支付最末期款項之「報酬後付原則」可推知，於「電梯裝妥，試車完成，或取得昇降協會竣工許可文件」時，電梯工程已經完工。再者，大富公司於108年10月17日經臺灣停車設備暨昇降設備安全協會核發使用許可證（原證6號），其中：〈B-17〉文件名稱為「建築物昇降設備『竣工』檢查申請書」、〈B-18〉文件名稱為「建築物昇降機『竣工』檢查表」；由「竣工」後才申請檢查乙事亦可推知，電梯工程已經完工。詎大富公司嗣後竟在毫無理由情況下，反口否認電梯工程已經完工，勉強永勝公司簽立被證十九協議書。至於被證十九協議書之記載，根本與108年10月17日電梯完工乙事無涉；之所以記載「109年2月28日前完成上述案之電梯工程」，係因108年10月17日完工後，由於桃園八德案建物內有其他工程尚待施作，大富公司及東青公司為圖施工方便，遂將僅供載人使用之電梯充作載貨使用，僅供家庭使用之電梯充作工作使用，嚴重違反電梯之使用目的，以致電梯完工後遭遇毀損故障且極其髒污。大富公司於是無理要求永勝公司負責電梯之修理和清潔；而永勝公司尊重客戶不得不委屈求全，因此簽立被證十九協議書，而有「109年2月28日前完成上述案之電梯工程」之記載。幸而，9筆電梯工程之使用許可證始終存在、電梯工程之後亦未見瑕疵，故電梯工程確已完工，且無未能依期完工之情事發生。

（四）又證人黃益正於111年6月16日言詞辯論期日明確證述：「（法官問：新鴻基地產公司何時退場？）應該是在110年大概2、3月就都退場了。（法官問：當時剩下幾戶？）剩下6戶。（法官問：這6戶有無包含A2？）有。（法官問：A2後來賣給第三人不是你們公司銷售的？）不是」等語，則新鴻基公司既早在110年2、3月間退場，不再負責系爭房地（即A2）之代銷事宜，新鴻基公司黃益正於110年8月16日向永維公司表示解除契約、沒收價金云云，實

屬無權代理，所作意思表示對永維公司不生任何效力。更何況被告公司早在110年8月14日違約將系爭房地另行出賣予年籍資料不詳之羅姓民眾，則自斯時起，被告便無權作出任何解除契約、沒收價金之主張；被告空稱其已嗣後解除契約、沒收價金云云，於法無據。

（五）為此聲明：被告應給付原告1,360,800元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

## 二、被告則以：

（一）被告係於108年11月27日透過當時承攬該案行銷商新鴻基地產公司在新竹縣竹東鎮仁愛路銷售中心代為簽立系爭買賣契約書，而據代銷之新鴻基地產公司業務經理黃益正稱，原告於簽約後就無任何繳款記錄，經多次催促其依約繳交房地價金及辦理銀行貸款手續皆置之不理。依系爭買賣契約書第25條第4項約定，買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之15（最高不得超過百分之15）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。是被告自得依前開約定辦理。再者，依系爭房地買賣契約書附件一：房地付款明細表所載，原告需於108年11月27日給付訂金20萬元，及買賣合約第30條：此合約之自備款是需桃園八德案電梯工程完工後之款項抵沖；原告至今無法提出訂金20萬元之繳款證明，亦無法提出八德案之完工證明及完工結算款項，故該買賣契約根本未予成立。原告既未給付任何買賣價金，又如何向被告求償已繳款項。

（二）次查桃園市八德區瑞豐段0508號新建工程之定作人為起造人即長利企業社（嗣於108年4月29日經桃園市政府函准將起造人變更為大富公司），承攬人為東青營造公司，於該承攬契約書最後一頁工程付款比例表中第20項記載付款條件為電梯設備安裝完成，足見該承攬合約是含電梯工程且

與被告無關。況上述建案電梯工程為永勝公司所承攬，且永勝公司亦多次向承攬人東青營造公司請領電梯款項，再參以108年10月17日台灣停車設備暨昇降設備安全協會函第三頁竣工檢查申請書，承造人亦載為東青營造公司，專業廠商欄則為永勝公司，足證此案和被告公司、原告公司無任何關係，原告公司如何以完工款抵帳。

(三) 次查大富公司於108年4月19日與長利企業社、寶嘉租賃股份有限公司（下稱寶嘉公司）共同簽立信託契約書，由長利企業社及寶嘉公司將桃園市○○區○○段000號（105）桃市都建執照字第會德00786號建造執照土地及起造人信託移轉至大富公司名下信託管理，信託權利之歸屬及最終受益人是長利企業社。108年9月間，永勝公司申辦並領取電梯使用合格證後，於108年9月26日向電梯合約訂購人東青營造公司請款，當時起造人長利企業社及承攬人東青營造公司因週轉困難，於108年11月20日共同向該建案受託人大富公司借款，即被證8、9之①907,200元。②82,082元。③81,900元，合計1,071,182元，④907,200元。⑤453,600元合計1,360,800元，而長利企業社及東青營造公司同意由該建案款項中扣抵，大富公司並非實質所有權人，而永勝公司之部份發票對象是開立予起造人長利企業社，至於永勝公司和東青營造公司之工程糾紛及債務蓋與大富公司無關。

(四) 永勝公司於108年11月間自行提出上開1,071,182元分4紙支票領收，而1,360,800元於整體電梯工程完工交車後轉為訂購被告公司位於新竹縣竹東鎮仁愛首善A2戶之房地款，經永勝公司及被告公司、大富公司三方同意後，兩造於108年11月27日簽立系爭房地買賣契約書，除同意108年11月27日繳交訂金20萬元外，並於合約第30條約定自備款需桃園八德案電梯工程完工後之款項抵充；永勝公司及原告公司陳聰彬旋於108年11月28日至大富公司松江路辦公室簽立協議書（被證十九），京富公司負責人邱麒瑞並具

01 名在案；該協議書中書立「茲永勝自動控」制股份有限公司  
02 公司，收到大富投資有限公司代墊長利企業社八德案之電梯  
03 工程尾款1,360,800元，並同意轉為京富開發建設有限公司  
04 位於竹東鎮A2之購屋訂金，如永勝公司無法依約於109  
05 年2月28日完成上述案之電梯工程，則此書無效。由此協  
06 議書之內容可知，八德案之電梯雖於108年9月取得使用許  
07 可證，但承諾於109年2月28日完成上述八德案之電梯工  
08 程。永勝公司負責人林清標亦證稱電梯有許可證跟交車證  
09 明，而被告公司亦稱只要永勝公司提出竹東案之電梯整理  
10 完成證明書、完工證明書及保固書才可確認為交車完工，  
11 遲至今日永勝公司皆無法提出如上列之完工證明書類，足  
12 見永勝公司所承攬八德案電梯工程尚未完工，故該協議書  
13 已於109年2月28日以後失效，而無尾款抵沖房地款事。綜  
14 上，原告並未依約繳交20萬元訂金，而永勝公司之八德案  
15 尾款亦因未能於109年2月28日前完工（依期完工始能抵  
16 沖），因而該系爭竹東鎮仁愛首善A2戶之買賣契約就是無  
17 效不成立之契約書，原告公司既未繳交任何房地價金，即  
18 無返還價金可言。

19 （五）依一般建築慣例，取得電梯合格證明才能向相關主管單位  
20 申辦建案之使用執照，建設公司取得使用執照後還需依公  
21 寓大廈管理條例規定，點交各項公共設施（含電梯）予管  
22 委會或買方，始是結束各項作業。永勝公司承攬被告公司  
23 竹東案「仁愛首善」建案，於108年取得使用許可證，最  
24 終於110年4月6日始整理完成點交每部電梯予被告公司，  
25 可（被證12），雙方並於110年7月1日簽立完工證明書  
26 （被證13），永勝公司於110年7月21日開立保固書（被證  
27 14），同時請領工程尾款（被證15），於110年8月19日點  
28 交，並收取電梯及試車尾款支票2紙，足證電梯使用許可  
29 之核發並不代表電梯工程完工，還須得至電梯點交及建設  
30 公司收到完工證明及保固書始可認電梯工程項目完工。

31 （六）兩造於108年11月27日簽立系爭房地買賣契約，該房地產

01 權是被告公司所有，與大富公司無關，被告公司委託新鴻  
02 基地產公司銷售簽約，被告公司於簽約至今並未收取原告  
03 公司任何房地款，而證人黃益正在本院庭訊時提供與原告  
04 公司通訊軟體Line之對話內容，證人黃益正於110年6月10  
05 日通知原告公司負責人陳聰彬催繳系爭房地A2之買賣屋  
06 款。同年7月2日再催促：…自台端和京富公司簽約後至今  
07 已逾1年8月有餘，…並依違約之相關條文辦理；復又於11  
08 0年8月16日告知：將以違約處理，沒收已繳價金等語。從  
09 而，因代銷公司代表人黃益正已於110年8月16日以通訊軟  
10 體Line告知原告，因原告遲未繳交及辦理房地尾款事宜，  
11 已解除該房地買賣契約，被告公司在未收取該房地買賣任  
12 何價全之同時，自得有權按系爭房地契約第25條第4款規  
13 定，解除系爭房地買賣契約等語，資為抗辯。並聲明：原  
14 告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假  
15 執行。

16 三、查兩造於108年11月27日簽訂系爭房地買賣契約，由原告公  
17 司向被告公司買受系爭房地，約定系爭房地總價款為2,100  
18 萬元，訂金20萬元，自備款420萬元，銀行貸款1,680萬元，  
19 並於系爭房地買賣契約第30條手寫加註「此合約之自備款是  
20 需桃園八德案電梯工程完工後之款項抵充」。而桃園八德案  
21 建物起造人為大富公司，承造人乃東青營造公司，並將建物  
22 內9台電梯工程發包予永勝公司承攬。嗣被告於110年8月14  
23 日，將系爭房地出賣予訴外人羅玉煥，並於同年9月13日完  
24 成移轉登記等事實，有系爭房屋買賣預訂單、系爭房地買賣  
25 契約書、臺灣停車設備暨升降設備安全協會函、建築物升降  
26 設備竣工檢查申請書、訂購電梯合約書、建物登記公務用謄  
27 本等件為證（見調解卷原證1、本院卷第115、117頁、第127  
28 至139頁、第145頁、第305頁），且為兩造所不爭執，堪信  
29 屬實。

30 四、原告又主張：被告公司無故拒絕履行系爭房地買賣契約，於  
31 110年8月14日將系爭房地另行出賣予第三人，顯已構成「一

01 屋二賣」。是原告自得依系爭房地買賣契約書第23條第1  
02 款、第25條第2款規定，以起訴狀繕本之送達解除系爭房地  
03 買賣契約；並依第25條第3款規定，請求被告退還已繳價款  
04 1,360,800元等語，業據被告公司否認，並以前詞置辯。是  
05 本件爭執之點厥為：(一)原告就系爭房地買賣契約是否已有  
06 繳交價金？金額為何？(二)原告解除契約房地買賣契約有無  
07 理由？(三)被告抗辯抗辯系爭房地買賣契約因原告遲未繳交  
08 款項，業經代銷公司業務經理黃益正於110年8月16日以通訊  
09 軟體Line通知原告解除，是否有據？經查：

10 (一)系爭房地買賣契約第30條約定：「此合約之自備款是需桃  
11 園八德案電梯工程完工後之款項抵充」，揆其文意，即兩  
12 造同意原告就系爭房地買賣契約所應付之自備款，以兩造  
13 所不爭執之桃園八德案電梯工程完工後之應付款抵充。查  
14 桃園市○○區○○段000號新建工程之起造人為長利企業  
15 社（嗣於108年4月29日經桃園市政府函准將起造人變更為  
16 大富公司），並將房屋新建工程交由東青營造公司承攬，  
17 東青營造公司則向永勝公司訂購9台家用型電梯。嗣於108  
18 年9月間，永勝公司領得電梯使用合格證後，於108年9月2  
19 6日向東青營造公司請款，惟因長利企業社及東青營造公  
20 司週轉困難，於108年11月20日共同向訴外人大富公司借  
21 款，用以支付電梯工程尾款2,431,982元，並由大富公司  
22 簽發票號為BQH0000000至BQH0000000、金額合計1,071,18  
23 2元之支票4紙（均已兌現），及票號BQH0000000、金額1,  
24 360,800元之支票交付永勝公司，長利企業社及東青營造  
25 公司同意前開墊付款由該建案應付款項中扣抵。前開票號  
26 BQH0000000至BQH0000000、金額共1,071,182元之支票，  
27 永勝公司均已兌現。而票號BQH0000000、金額1,360,800  
28 元之支票，永勝公司並未提示，而是充作原告公司向被告  
29 公司購買系爭房地之價款等情，此有臺灣停車設備暨昇降  
30 設備安全協會108年10月17日設竣（昇降）字第108001352  
31 號函、訂購電梯合約書、支票5紙、借據、請款明細單、

01 統一發票等在卷可稽（見本院卷第115頁、第127至137  
02 頁、第135頁、第235至247頁），並為兩造所不爭，自堪  
03 信為真正。又證人即永勝公司負責人林清標到庭結證稱：  
04 伊是永維公司實際負責人，陳聰彬只是伊請來幫忙掛名，  
05 永維公司只有負責安裝電梯業務，並且是由永勝公司員工  
06 過去安裝。永勝公司有向東青營造公司承包桃園市○○區  
07 ○○路○段000巷00弄000號電梯工程，約於108年間完工  
08 驗收，原證八現金帳記載應收票據2,431,982元即為電梯  
09 工程之未收款。東青營造公司的幕後老闆是游象建，並介  
10 紹伊承作八德建案及新竹仁愛首善建案電梯工程。因八德  
11 建案東青營造公司開給伊貨款200多萬元支票全部跳票，  
12 後來游老闆出來解決，由他重新開如原證9的支票給伊。  
13 其中票號BQH0000000、面額1,360,800元之支票作為系爭  
14 房地買賣契約訂金。系爭房地係伊向游老闆所買，伊有付  
15 給游老闆訂金，因為伊之前跳票無法登記不動產也不能過  
16 戶及辦貸款，游老闆說他可以負責貸款，伊就交給永維公  
17 司幫伊買。游老闆開了5張支票，其中4張伊拿走有兌現，  
18 面額1,360,800元支票伊當場交給游老闆作為買房子的自  
19 備款，後來過了幾天才約簽仁愛首善的紅單，嗣後系爭房  
20 地買賣契約是伊委託陳聰彬去簽約等語（見本院卷第188  
21 至195頁），並有現金帳及房屋買賣預訂單影本各1紙附卷  
22 可稽（見本院卷第141、145頁）。而大富公司所簽發票號  
23 BQH0000000、面額1,360,800元之支票嗣後已作廢並無託  
24 收提示兌現情事，亦有高雄銀行股份有限公司大直分公司  
25 111年7月26日高銀大直密字第1110073046號函在卷可按（  
26 見本院卷第217、219頁），足見證人林清標所述應無不  
27 實，其確已將面額1,360,800元之電梯工程款支票交還被  
28 告訴訟代理人游象建或被告公司委任之人。再者，大富公  
29 司之法定代理為游象建，址設於台北市○○區○○路00  
30 0巷0號2樓之3；而京富公司亦設於同一地址，其法定代理  
31 人邱麒瑞持股1,000,000股，股東游象建持有735,000股、

大富公司則持有13,625,000股，有公司變更登記表及經濟部商工登記公示資料查詢服務在卷可稽（見本院卷第25、26頁），足見大富公司乃為京富公司之實質控制公司，並因桃園八德建案興建工程長利企業社已信託並將起造人變更為大富公司，有信託契約書可參（見本院卷第227頁），大富公司乃同意為長利企業社及東青公司墊付系爭電梯工程尾款。且永勝公司負責人林清標並以原告公司名義，將電梯工程完工後之應付項中之1,360,800元抵充為自備款，向被告公司購買系爭房地，至為明灼。

（二）又被告雖辯稱：八德案之電梯雖於108年9月取得使用許可證，但承諾於109年2月28日完成電梯工程，永勝公司至今無法提出竹東案之電梯整理完成證明書、完工證明書及保固書，足見永勝公司所承攬八德案電梯工程尚未完工，故該協議書已於109年2月28日以後失效，而無尾款抵沖房地屋款事。且原告亦未依約繳交20萬元訂金，是系爭房地買賣契約無效，原告既未繳交任何房地價金，即無返還價金可言云云，並提出協議書1紙為證（見本院卷第299頁）。查系爭訂購電梯契約書第4條付款辦法約定：1. 本契約成立時甲方（東青營造公司）應付第一期款…2. 門框按裝完成甲方應付第二期款…3. 貨抵工地時甲方應付第三期款…4. 機械按裝完成時甲方應付第二期款…5. 電梯裝妥，試車完成，或取得昇降協會竣工許可文件時甲方應付10%第五期款…等語（見本院卷第133頁），足見系爭電梯工程尾款，至遲於電梯裝妥並試車完成，或取得臺灣停車設備暨昇降設備安全協會竣工許可文件時，請款條件即已成就。而八德建案大樓昇降設備業於108年10月17日經臺灣停車設備暨昇降設備安全協會核發使用許可證，此有該協會函文及所附之建築物昇降設備竣工檢查申請書、建築物昇降機竣工檢查表在卷可稽（見本院卷第115至125頁）。其中：〈B-17〉文件名稱為「建築物昇降設備『竣工』檢查申請書」、〈B-18〉文件名稱為「建築物昇降機『竣工』檢查

表」；由「竣工」後才申請檢查乙事亦可推知，系爭電梯工程已經完工。是系爭電梯工程既已完工試車，並經檢查通過核發使用許可證，應認尾款之付款條件已成就，永勝公司即得向東青營造公司請領工程尾款，並同時轉為原告向被告公司購買系爭房地所支付之自備款項。

(三) 又前開協議書係於108年11月28日由永勝公司書立予大富公司，其內容雖記載：「茲永勝自動控制股份有限公司收到大富投資有限公司代墊長利企業社八德案之電梯工程尾款1,360,800元，並同意轉為京富開發建設有限公司位於竹東鎮A2之購屋訂金，如永勝公司無法依約於109年2月28日完成上述案之電梯工程，則此書無效」等語，被告並辯稱永勝公司至今無法提出完工證明書及保固書，足見尚未完工，故依前揭協議書已於109年2月28日以後失效，而無尾款抵沖房地款事，系爭房地買賣契約亦因而無效不成立云云。惟原告則主張永勝公司所以簽立系爭協議書，實乃因108年10月17日電梯完工後，由於八德案建案尚有其他工程待施作，大富公司及東青公司為圖施工方便，將供載人使用之電梯充作載貨或工作使用，致電梯完工後遭毀損故障及髒污。大富公司要求永勝公司負責修理並清潔，永勝公司不得不委屈求全而簽立等語。查八德建案大樓昇降設備業於108年10月17日竣工並經臺灣停車設備暨昇降設備安全協會核發使用許可證，業如前述，自無所謂永勝公司無法於109年2月28日前完成電梯工程可言。再者，前開協議書並無要求永勝公司應提出完工證明書或保固書，縱認大富公司係要求永勝公司應於109年2月28日前完成電梯之修繕清潔等工作，惟系爭電梯工程尾款1,360,800元既已於簽立協議書前即108年10月已得請求，則於108年11月27日訂立系爭房地買賣契約時即已發生付款之效力，被告事後自不得執大富公司與永勝公司所簽立之協議書否認原告已給付之自備款1,360,800元。至被告另抗辯其始終未收到系爭房地買賣契約付款明細表所載之訂金20萬元云

01 云。惟觀之前開付明細表記載訂金20萬元、收款日期108  
02 年11月27日即簽約日，及前開協議書內容明載「…尾款1,  
03 360,800元，並同意轉為京富開發建設有限公司位於竹東  
04 鎮A2之購屋訂金…」等語，顯見原告所給付之1,360,800  
05 元，已將「訂金」20萬元包含在內，附此敘明。

06 (四) 又兩造均不爭執系爭房地所屬竹東「仁愛首善」建案，係  
07 由被告公司委由新鴻基地產公司代銷，而當時代銷之現場  
08 專案經理黃益正雖到庭證稱：「(與新鴻基地產公司有何  
09 關係?) 我之前在那邊上班，擔任房屋銷售專案」、「  
10 「(任職期間?) 大概在108年至110年3、4月間」、「(這  
11 這期間你是否有承辦新鴻基地產公司代銷竹東仁愛首善房  
12 屋?) 有」、「(仁愛首善建案是否當初由新鴻基地產公  
13 司代銷?) 是，我是現場的專案經理」、「(依照預售房  
14 屋的買賣經驗，簽約時一定要付訂金，為何本件沒有  
15 付?) 是，一般簽約、開工至少要收到15%，因為他說要  
16 先送銀行去估價」、「(證人為銷售專案，為何簽約沒有  
17 給付訂金? 至少要簽本票?) 因為陳先生說永勝公司的林  
18 董說會付買賣價金，他說永勝那邊會拿錢出來，但是永勝  
19 一直沒有給建方費用」、「我有問過賣方建方，因為有竹  
20 東工程款的費用要支付，所以可能要用那些錢來抵」、「  
21 「(何時詢問? 詢問誰?) 我問京富建設公司的負責人邱  
22 麒瑞，因為我沒有公司的大小章，要公司同意才能蓋  
23 章」、「(你是如何詢問的?) 我說永維的陳先生要買A  
24 2，陳聰彬說會由永勝的林董工程款那邊拿出來付這些費  
25 用，我問邱先生可不可以簽約，邱先生說可以，我要取得  
26 賣方建商的同意才能蓋章」、「(你剛剛說多次催款都沒  
27 有繳，你有無書面催款? 照你剛剛講的自備款是由永勝那  
28 邊來代墊，那你向誰催討?) 我有列印我跟永維的陳聰彬  
29 LINE對話，內容包含我請他要付款，還有他說要找銀行申  
30 請貸款一直都沒有下來《庭呈LINE對話紀錄》」、「(這  
31 是何時的對話?) 109年間」、「(原證1的合約第30條是

誰加註的？）我寫的，因為永維的陳聰彬說的，所以才寫在合約，也經過京富建設公司的同意。但是八德案是京富幫起造人長利的代墊款，但是八德電梯一直沒有完工」、「（你現在是否看著資料來回答？證人手上這張資料是誰交付給你的？）是我去現場看八德案，到現在9棟電梯都沒有裝，所以電梯都沒有完工」、「（這張是怎麼來的？）因為我要出庭當證人，所以我有去京富公司問看看八德案有沒有完工付款，因為八德案子不是我們新鴻產負責銷售的，所以八德案後面的情況我不清楚，我只是去了解有沒有完工、有沒有付款」、「（為何知道今日詢問內容？）因為從永維A2買賣、付款，到這次到新竹來作證，一定是為了仁愛首善的事情」、「（新鴻基地產公司何時退場？）應該是在110年大概2、3月就都退場了」、「（當時剩下幾戶？）剩下6戶」、「（這6戶有無包含A2？）有」等語（見本院卷第158至164頁）。惟查證人黃益正就本院訊問事項不時低頭觀看小抄回答，經本院當庭命其提出影印附卷，其小抄內容略載「一、簽約時說要給付20萬訂金，多次催促均未繳納。二、房地款推給永勝公司，但買方是永維公司與永勝無關，經多次溝通都沒繳納。…四、電話中已通知撤銷該房地合約。五、有問過京富公司負責人邱xx，京富公司是幫長利企業社代墊款，但永勝公司八德案未完工交電梯，所以未予支付代墊100餘萬之工程款」（見本院卷第179頁）等情，足見證人黃益正之證詞於開庭前已受污染，自難採為被告不利之認定。至證人黃益正所提出其與原告法定代理人陳聰彬之LINE對話截圖，其於109年8月16日雖發文「陳董，有關於竹東仁愛路408-1號房地買賣事，多次催促。台端都未予處理、今特通知台端已違約、合約解決，已繳價金沒收。特此告此」等語（見本院卷第171頁）通知原告法定代理人，惟證人黃益正係以自己名義向原告法定代理人為解約之表示，已難逕認發生解除系爭房地買賣契約之效力。況依系

01 爭房地買賣契約第9條第2項規定，原告縱有逾期付款情  
02 事，仍須經被告以存證信函或其他書面催繳，經送達7日  
03 內仍未繳者始依違約處理，而被告迄今未舉證其有以書面  
04 催繳情事，是被告抗辯系爭房地買賣契約已經代銷公司黃  
05 益正通知而解除云云，難認有據。

06 (五) 按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方  
07 支付價金之契約，民法第345條定有明文。次按所謂給付  
08 不能，係指在給付期或債務人得為給付之時期有不能給付  
09 之情形而言，若在此等時期，給付已屬不能，則不問其為  
10 永久不能抑一時不能，皆當然發生給付不能之效果，縱債  
11 務人嗣後回復為可能給付，亦無從變更此已發生之法定效  
12 果（最高法院80年度台上字第1894號裁判意旨參照）。又  
13 民法上所謂給付不能，係指依社會觀念其給付已屬不能者  
14 而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本  
15 旨為給付之意，如房屋毀損、滅失或另出租他人並交付使  
16 用，無從依租賃契約交付承租人使用；或買賣之物法令禁  
17 止交易，而無法交付等是（最高法院94年度台上字第1963  
18 號判決意旨參照）。查系爭房地買賣契約書第23條第1項  
19 賣方之瑕疵擔保責任約定「賣方保證產權清楚，絕無一屋  
20 數賣、無權占有他人土地、承攬人依法第513條行使法定  
21 抵押權或設定他項權利等情事……」；第25條第2項、第3  
22 項違約之處罰約定「賣方違反《賣方之瑕疵擔保責任》之  
23 規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約」、「買方  
24 依第1款或第2款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地  
25 價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠  
26 償房地總價款百分之十五（不得低於百分之十五）之違約  
27 金。但該賠償之金額超過已繳總價款者，則以已繳價款為  
28 限。」。次按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，  
29 債權人得請求損害賠償，並得解除契約，民法第226條第1  
30 項、第256條有明定。契約解除時，當事人雙方負回復原  
31 狀之義務，由他方所受領之給付物應返還之，受領之給付

01 為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第259  
02 條第1、2款亦有明文。本件原告於108年11月27日簽約向  
03 被告購買系爭房地，並已給付價金1,360,800元，業如前  
04 述，然系爭房地於110年9月13日經被告以買賣為原因移轉  
05 登記予訴外人羅玉煥，有建物登記公務用謄本在卷可按  
06 （見本院卷第305頁），足見被告一屋兩賣已經違約，且  
07 其應負買賣出賣人交付其物及移轉所有權予買受人(原告)  
08 之義務，因可歸責於債務人(被告)之事由致給付不能，則  
09 原告主張依系爭房地買賣契約第23條第1項、第25條第2項  
10 約定，以起訴狀繕本之送達為解除契約之意思表示，並依  
11 系爭房地買賣契約第25條第3項約定，請求被告退還已繳  
12 價款1,360,800元，為有理由，應予准許。

13 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權  
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
16 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
17 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
18 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
19 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、  
20 第203條分別定有明文。查原告對被告之買賣價金返還請求  
21 債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件訴訟，且  
22 起訴狀繕本於110年12月22日合法送達被告（見調解卷），  
23 則原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日即110年12月23日起  
24 至清償日止，按週年利率百分之5 計算之遲延利息，核無不  
25 合，應予准許。

26 六、綜上所述，原告依系爭房地買賣契約第25條第3項約定，請  
27 求被告給付1,360,800元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年  
28 12月23日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，  
29 為有理由，應予准許。

30 七、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行、免為假執行，經核均  
31 無不合，爰各酌定相當之擔保金額准許之。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，  
02 經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘  
03 明。

04 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、  
05 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 112 年 1 月 13 日  
07 民事第一庭法 官 楊明箴

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 111 年 1 月 13 日  
12 書記官 王明