

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第682號

原告 詹燕蓉

訴訟代理人 劉璧慧律師

被告 永昌開發股份有限公司

兼法定代理

人 張寶珠

共同

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 吳昀臻律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國111年12月29日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明及不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款及第7款分別定有明文。查本件原告起訴時原聲明請求：(一)被告應各給付原告新臺幣（下同）348萬7,686元，及其中20萬元自民國111年1月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；及其中150萬元自111年1月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；及其中178萬7,686元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)前項所命之給付，如任一被告為給付時，其餘被告於其給付範圍內，免除給付責任。(三)如獲勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行。嗣原告於本院111年12月29日言詞辯論期日當庭變更其原聲明第一

01 項請求給付20萬元、150萬元部分之遲延利息起算日至起訴
02 狀繕本送達翌日起算，即：被告應各給付原告348萬7,686
03 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率
04 百分之5計算之利息。核原告上開訴之變更，係減縮應受判
05 決事項之聲明，請求所據基礎事實同一且不甚礙被告之防禦
06 及訴訟之終結，與前開規定相符，應予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：

09 (一)原告於111年1月18日與被告永昌開發股份有限公司（下稱：
10 永昌公司）及被告張寶珠簽訂買賣契約書（下稱：系爭房地
11 買賣契約），由原告以買賣價金468萬元向被告張寶珠購買
12 坐落新竹縣○○鄉○○段000000號及同段933號地號土地，
13 並以買賣價金312萬元向被告永昌公司購買其上同段之285號
14 建物即門牌號碼為新竹縣○○鄉○○街000巷00弄0○○○○
15 ○○○00弄00號房屋（上開土地、房屋下合稱：系爭房地），
16 合計買賣總價金為780萬元，原告已依約分別於111年
17 1月18日給付第一期簽約款20萬元及同年月25日給付第二期
18 備證用印款150萬共計為170萬元，並經被告收訖。兩造就買
19 賣價款之支付時間，訂約時固於系爭房地買賣契約第3條有
20 約定，惟嗣後原告因貸款時程問題，兩造合意將最後履約期
21 日延長至同年5月底並變更付款約定，亦即雙方完稅後被告
22 應先將所有權移轉登記予原告，並由原告貸款銀行核貸後再
23 由原告將剩餘尾款付清並交屋，此為兩造、訴外人即被告授
24 權之代理人涂春海先生及訴外人尹寶蝦地政士所知悉，而原
25 告亦於同年3月30日將買賣所需繳納之稅款交付尹寶蝦，尹
26 寶蝦並已於同日完成土地增值稅、契稅及房屋稅之繳納，顯
27 見雙方確有履約之意願，並合意於5月底前完成過戶事宜。

28 (二)被告明知雙方買賣契約仍有效存在，本應於原告給付簽約款
29 及完稅備證款後，即協同地政士辦理所有權移轉登記，此為
30 被告所應負之契約義務，孰料被告竟於辦理完稅手續後，於
31 5月3日寄發存證信函予尹寶蝦地政士片面主張原告違反系爭

01 房地買賣契約付款約定並要求尹寶蝦返還系爭房地之所有權
02 狀，且於尹寶蝦收受存證信函之當日下午即將權狀取回，致
03 使尹寶蝦無法辦理過戶登記，此舉令原告十分錯愕且日後多
04 次聯繫被告未果，後經原告查詢系爭房地登記謄本竟發現被
05 告已於5月12日先將系爭933-46地號土地設定最高限額抵押
06 權予第三人，翌日又將系爭285建號房屋設定最高限額抵押
07 權予同人，顯見被告已有故意違約拒不履行之意圖。原告於
08 知悉被告將權狀取回而無法辦理過戶事宜後，已於111年6月
09 7日以北埔郵局7號存證信函催告被告依約履行移轉所有權登
10 記義務，然被告至今仍拒絕配合辦理過戶，致原告遲遲無法
11 取得系爭房地之所有權，依上開契約之約定，顯為無正當理
12 由拒絕履約，具可歸責性，故原告於同年7月26日以本件起
13 訴狀繕本之送達作為對被告為解除系爭房地買賣契約之意思
14 表示，而該起訴狀既經合法送達，是本件系爭房地買賣契
15 約，堪認已合法解除。

16 (三)本件系爭房地買賣契約既為一債權契約而毋庸以書面為之，
17 則被告授權予涂春海代其簽立買賣契約，自無依上開規定，
18 須以書面授權代理權，始符合授與代理權之要式性。準此，
19 涂春海縱未持書面授權書，仍應係合法代理被告與原告簽署
20 買賣契約，該買賣契約自應於簽訂完成時即合法成立生效甚
21 明。況依本案兩名證人之證述可知，被授權人涂春海與被告
22 間就系爭房地之建案係合作關係，雙方本已合意由涂春海負
23 責出售系爭房地，涂春海確實係系爭房地被告之被授權人，
24 且再觀諸被告於所稱原告違反付款約定之表示所寄發予地政
25 士之存證信函內容，其上僅載明：「查買方詹燕蓉並未依買
26 賣契約書第三條之約定付款予本公司及本人，顯已違約」等
27 語，是細譯上開存證信函文意，被告並未提及有關由涂春海
28 代為簽立系爭房地買賣契約，涉有無權代理之情形，抑或以
29 此而表示系爭房地買賣契約是否合法成立生效尚有疑義之
30 情，僅以原告未依約付款為由而要求地政士返還系爭房地權
31 狀，顯見被告等人係明知涂春海與原告簽立系爭房地買賣契

約，並有授予代理權之事實，現卻徒以未見授權書而否認系爭房地買賣契約有效性，顯與實情不符，其辯自不可採。

(四)本件被告未依系爭房地買賣契約之約定配合辦理移轉所有權登記義務，已屬違反契約約定，故原告主張解除系爭房地買賣契約，應有理由，原告自得依民法第259條第2款規定請求被告返還已受領之買賣價金170萬元，並得依據系爭房地買賣契約第9條第2項約定，就被告之違約情形請求被告給付懲罰性違約金170萬元。而該條約定違約金之金額為「按買方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付買方」，而原告已交由被告受領之價金為170萬元，衡酌懲罰性違約金之性質，原係為強制兩造履行契約為目的所為懲罰性之約款，既已於契約中約明即代表雙方對自己違約之風險已充分評估其利弊得失，自應受雙方約定之拘束，且被告於訂約後先係故意將權狀取回不配合地政士辦理移轉登記事宜，後又將系爭房地設定抵押權予他人，顯有故意違約及一屋二賣之意圖，足見被告係惡意毀壞兩造約定，足使原告承受莫大之不利，且嚴重破壞交易秩序，倘若被告仍得以此指摘原約定之違約金過高而要求核減，此無異將履行契約之不利利益歸由原告負擔，對原告言難謂合理公平，況此違約金之約定亦未悖於一般交易行情，並無過高之情，被告請求核減核屬無據。再查，系爭房地買賣契約既經原告合法解除，原告依系爭房地買賣契約第6條規定已先行墊付之土地增值稅32,928元、房屋稅5,165元、3,099元、契稅46,494元等各項稅費共計87,686元，於系爭房地買賣契約解除後，給付目的不達，被告自應依民法第179條不當得利之規定返還原告。

(五)爰提起本件訴訟，請求被告返還已受領之買賣價金170萬元並給付同額之懲罰性違約金170萬元，及原告已先行墊付之各項稅費87,686元，共計348萬7,686元（計算式：170萬元+170萬元+8萬7,686元=348萬7,686元）等語，並聲明：

1. 被告應各給付原告348萬7,686元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

01 2. 前項所命之給付，如任一被告為給付時，其餘被告於其給付
02 範圍內，免除給付責任。

03 3. 如獲勝訴判決，願供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告則以：

05 (一)被告並未授權涂春海與原告訂立系爭房地買賣契約，又證人
06 涂春海雖提出投資合作契約書，然其中第7條第6項已明文約
07 定「非經他方書面，一方不得以他方之名義，或以他方之代
08 表、代理人名義，為任何法律或事實上之行為」，此為要式
09 行為之約定，故涂春海以被授權人之名義代理被告與原告締
10 結系爭房地買賣契約之行為，顯為無權代理，且未經被告本
11 人承認而對被告不生效力，故原告主張依系爭房地買賣契約
12 第9條第2項請求被告返還已付價金170萬元，及依民法第179
13 條請求被告返還已付之規費8萬7,686元，皆無理由。再者，
14 前開投資合作契約書之甲、乙方並非原告及被告，而為涂春
15 海與訴外人溫振瑩，基於債之相對性，原告不得以此對被告
16 二人有所主張。又原告所支付之170萬元皆係交由涂春海收
17 受，被告並無因此受有利益，故原告主張依民法第179條請
18 求被告返還已付價金亦無理由。

19 (二)退步言之，縱認系爭房地買賣契約有效成立（假設語氣），
20 原告不但未依約給付系爭房地買賣契約第3條第3項之完稅款
21 20萬元，又於貸款銀行核貸後，遲遲未前往辦理對保及貸款
22 後續相關手續，亦未依第5條第2款開立禁止背書轉讓之本
23 票。種種上情皆已違反系爭房地買賣契約第3條、第4條第2
24 項、第5條第2款之約定，故原告主張以起訴狀繕本送達作為
25 解除契約之意思表示，並不合法。

26 (三)原告違約在先，其解除契約不合法，已如前述，故其主張依
27 系爭房地買賣契約第9條第2項向被告請求170萬元之違約
28 金，並無理由。縱認原告為合法解除契約（假設語氣），請
29 參酌原告除已付價金170萬元之利息費用（約8萬5）、規費8
30 萬7,686元之外，未因此受有何具體損害，且兩造間係因原
31 告與涂春海為翁媳關係，又涂春海未經授權、未告知被告付

01 款條件變更而多有誤會，被告並無違約，且亦無將系爭房地
02 另與他人締結買賣契約等情，請衡量酌減違約金等語，資為
03 抗辯，並聲明：

04 1. 原告之訴駁回。

05 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執事項（詳本院卷第243頁至第245頁，並依判決格
07 式為部分文字之修正）：

08 （一）涂春海代表（註：被告主張是為無權代理）被告永昌公司及
09 被告張寶珠於111年1月18日與原告簽訂買賣契約書，由原告
10 以買賣價金468萬元向被告張寶珠購買坐落新竹縣○○鄉○
11 ○段000000號及同段933號地號土地，並以買賣價金312萬元
12 向被告永昌公司購買其上同段之285號建物即門牌號碼為新
13 竹縣○○鄉○○街000巷00弄0號房屋，合計買賣總價金為78
14 0萬元。

15 （二）原告已分別於111年1月18日給付第一期簽約款20萬元及同年
16 1月25日給付第二期備證用印款150萬共計為170萬元予訴外
17 人涂春海收訖。

18 （三）本件買賣交易已繳交土地增值稅32,928元、房屋稅5,165
19 元、3,099元、契稅46,494元。

20 （四）原告未依系爭房地買賣契約第5條第2項開立餘款本票，又北
21 埔鄉農會於111年3月4日完成原告之授信審核並通知原告，
22 惟原告於被告取回系爭房地所有權狀前皆未前往辦理對保手
23 續。

24 （五）被告於111年5月3日寄發竹東郵局第131號存證信函予尹寶蝦
25 地政士，並於地政士收受存證信函之當日下午即將系爭房地
26 權狀取回，且於111年5月12日、111年5月13日就系爭房地設
27 定最高限額抵押權360萬元予訴外人。

28 （六）原告於111年6月7日寄發北埔郵局第7號存證信函予被告，經
29 被告於111年6月8日收受存證信函。

30 四、本件爭點：

31 （一）原告主張其得對於被告解除系爭房地買賣契約，有無理由？

01 (二)原告依據系爭房地買賣契約第9條第2項約定，請求被告返還
02 已付買賣價金170萬元及給付與已支付價金總額同額之170萬
03 元之懲罰性違約金，有無理由？被告請求酌減違約金有無理
04 由？

05 (三)原告請求被告返還原告支付之各項規費87,686元，有無理
06 由？

07 五、本院之判斷：

08 (一)原告主張其得對於被告解除系爭房地買賣契約，為無理由：

09 1. 原告主張被告授權涂春海於111年1月18日就系爭房地與其簽
10 訂系爭房地買賣契約，兩造約定由原告以買賣價金780萬元
11 向被告購買系爭房地等情，則為被告所否認，辯稱：涂春海
12 未經被告授權與原告簽訂系爭房地買賣契約，涂春海以被授
13 權人之名義代理被告與原告締約系爭房地買賣契約之行為，
14 顯為無權代理，且未經被告本人承認而對被告不生效力云
15 云。經查：

16 (1)被告張寶珠及訴外人溫振瑩於103年6月14日購入新竹縣○○
17 鄉○○段000號地號土地，溫振瑩並於103年12月30日與涂春
18 海就共同投資上開933號地號土地辦理購地及興建住宅合建
19 分售事宜簽訂投資合作契約書，雙方約定各自投資比例及盈
20 虧分配等情，業據原告提出土地買賣契約書、投資合作契約
21 書附卷可稽（詳本院卷第171頁至第197頁）。嗣被告張寶珠
22 登記為新竹縣○○鄉○○段000000地號（分割自同段933地
23 號，為埔中段274至295建號之建築基地地號）及同段933地
24 號土地之所有權人，被告永昌公司（負責人即被告張寶珠）
25 則登記為同段285號建物（坐落地號為埔中段933-46地號）
26 即門牌號碼新竹縣○○鄉○○街000巷00弄0號房屋之所有權
27 人等情，亦有上開不動產登記謄本在卷可稽（詳本院卷第47
28 頁至第54頁）。至證人涂春海於本院111年11月3日言詞辯論
29 期日雖到庭證稱：我是933地號整個建案的股東，持股60坪
30 左右，整個建案有700坪左右，當時建了33戶，賣掉21戶，
31 剩下12戶我跟被告公司一人一半，各分6戶，各別賣，賣了

01 的錢還銀行貸款。埔心街109巷39弄9號這間房子是配回給
02 我，房子為何會登記在被告名下是因為被告公司是起造人，
03 我不是起造人，我配的6戶房屋都是被告公司的名字，先前
04 賣掉了5戶，還銀行貸款以外的房地款我這邊收了，因為當
05 時我們說整個賣完，雙方再結帳等語（詳本院卷第155頁至
06 第160頁），則涂春海雖認其與被告永昌公司間存有投資合
07 作契約書，惟顯與投資合作契約書記載涂春海係與訴外人溫
08 振瑩簽訂投資合作契約書情事不符，尚難採信。

09 (2)又證人尹寶蝦於本院111年12月5日言詞辯論期日到庭具證：
10 我的職業是地政士，兩造於111年1月18日是在我那邊訂立買
11 賣契約書，當時賣方並沒有到場，但她的印章是放在我這裡
12 授權我幫她蓋印。涂春海是賣方的被授權人，賣方為何會授
13 權涂春海處理房地買賣的事，是因他們原本是雙方合夥建
14 案，有說好涂春海分6戶，111年1月18日訂立的買賣契約書
15 中的買賣標的埔心街109巷39弄9號房地是涂春海跟被告合夥
16 建案分給涂春海的房地，我有跟賣方口頭告知這件事（指11
17 1年1月18日就系爭房地訂立買賣契約），但賣方一向都把契
18 約書放在我的辦公室，她都不會看過契約的內容，我之前有
19 經手涂春海與被告合夥建案出售房地6戶，這戶（即系爭房
20 地）是最後一戶，之前5戶在銷售時，買賣價款都是給涂春海
21 收，買賣契約書賣方的部分是公司的印鑑章，放在我這裡保
22 管，由我用印，在用印前有告知被告要簽本件買賣契約，被
23 告知道。涂海春負責買賣的部分，是他去找買方，就直接在
24 我那邊簽約，他們談的買賣部分，通常是簽約前才會跟被告
25 說，因為要使用印鑑證明，這批房地的權狀是從第一次登記
26 後就在我那，被告從來沒有拿回這些權狀，放在我這邊保管
27 是因為方便簽約過戶，被告所分得24戶房地出售也是委託我
28 辦理過戶的事情（詳本院卷第208頁至第209頁、第211頁至
29 第212頁、第214頁），足見被告在授權訴外人涂春海出售系
30 爭房地以前，即曾授權訴外人涂春海出售其名下所有坐落新
31 竹縣○○鄉○○段000地號土地上興建之5戶房屋事宜，並委

01 由尹寶蝦地政士在簽訂房地買賣契約時為其用印，及保管被
02 告所有之房地所有權狀。參以證人涂春海於本院111年11月3
03 日言詞辯論期日到庭證稱：我之前賣被告名下5戶房地給別
04 人，是委託尹代書辦理房地過戶的手續，也都是用被授權人
05 的名義出售等語（詳本院卷第157頁），則被告若未授權涂
06 春海出售坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地上興建之房
07 屋，涂春海既非系爭房地登記之所有權人，尹寶蝦應無僅聽
08 聞涂春海所述，即逕予辦理被告名下所有房地簽約用印及過
09 戶手續，且被告先前亦未曾表示經涂春海售出過戶之5戶房
10 地有無權代理之情事，足證被告確有授權訴外人涂春海就涂
11 春海與訴外人溫振瑩投資合作在新竹縣○○鄉○○段000地
12 號土地興建之房地為其進行銷售事宜。此參原告提出之系爭
13 房地買賣契約末頁明確記載：「立契約書人賣方（即授權
14 人）：張寶珠」、「立契約書賣方（即授權人）：永昌開發
15 股份有限公司 代表人張寶珠」、「被授權人：涂春海」等
16 文字，其後並分別有被告張寶珠、被告永昌公司之印鑑章印
17 文及涂春海之簽名於上（詳本院卷第39頁），應認被告知悉
18 涂春海與原告就系爭房地成立買賣契約，始會同意授權尹寶
19 蝦地政士在系爭房地買賣契約用印，自堪認原告主張涂春海
20 就系爭房地已獲被告授權代表被告與原告簽訂買賣契約乙
21 節，應與實情相近，堪予採信。

22 (3)再者，原告提出之投資合作契約書第7條第6項雖記載「非經
23 他方書面，一方不得以他方之名義，或以他方之代表、代理
24 人名義，為任何法律或事實上之行為」乙節（詳本院卷第17
25 5頁），然該契約之立契約書人係訴外人涂春海及溫振瑩二
26 人，是該要式行為之約定僅拘束涂春海及溫振瑩，難認被告
27 對涂春海代其與原告就系爭房地簽訂買賣契約之授權，亦需
28 以書面為之，則被告辯稱涂春海代理被告與原告締約系爭房
29 地買賣契約為無權代理，未經被告本人承認而對被告不生效
30 力云云，未足憑採。

31 2. 原告復主張兩造已合意延長履約期日並變更付款約定，即雙

01 方完稅後被告應先將所有權移轉登記予原告，並由原告貸款
02 銀行核貸後再由原告將剩餘尾款付清並交屋，則被告經原告
03 催告依約履行移轉所有權登記義務，迄今仍拒絕配合辦理過
04 戶，顯已違約云云。然查：

05 (1)訴外人涂春海固經被告授權，得就系爭房地代被告與買家簽
06 訂買賣契約，業如前述，惟涂春海並非系爭房地之所有權
07 人，亦非系爭房地買賣契約之當事人，參諸其於本院111年1
08 1月3日言詞辯論期日到庭證稱：「（原告訴訟代理人問：就
09 你之前代理賣房子的部分，買賣價金與交款部份都是你跟買
10 方協商？）答：是」、「（原告訴訟代理人問：有無轉告給
11 被告？）答：是代書轉告，這樣才能用印鑑章」等語（詳本
12 院卷第158頁至第159頁），足見兩造間就系爭房地買賣契約
13 之付款約定，涂春海雖得與原告為協商，然尚需經代書轉告
14 被告即買賣契約之賣方知悉，獲其同意並授權用印始生效，
15 則嗣後買方若欲變更系爭房地買賣契約書記載之付款約定，
16 自應再告知被告及取得同意。而證人涂春海雖稱其答應原告
17 變更付款的約定、與原告協商延後履約期間有告知代書，然
18 其不清楚代書有無轉達給被告等語（詳本院卷第157頁、第1
19 60頁），則經證人尹寶蝦地政士到庭證述忘記有無聽過涂春
20 海跟其提過買方就本件標的要變更付款約定到111年5月底乙
21 節（詳本院卷第210頁），自難認被告須受涂春海事後與原
22 告另行延長履約期間，變更系爭房地買賣契約付款約定之拘
23 束，則原告逕以其與涂春海達成合意延長履約期間為由，主
24 張兩造間就履約期日及付款之約定已為變更，難認有據。

25 (2)從而，原告既未與被告達成變更履約期日及付款約定之合
26 意，即應依系爭房地買賣契約原所載付款約定為履行，亦即
27 應依系爭房地買賣契約第3條第3項之付款約定給付完稅款20
28 萬元予被告，並於貸款銀行核貸後，辦理對保及貸款後續相
29 關手續，及依第5條第2款開立未付價款同額且註明禁止背書
30 轉讓之本票交由地政士保管，然原告已自承就20萬元完稅款
31 尚未為給付（詳本院卷第109頁），且其於111年2月24日至

01 北埔鄉農會以新竹縣○○鄉○○段000000地號及同段933地
02 號申請房地貸款，並於同年4月22日於該會辦理開戶手續，
03 惟於111年3月4日完成授信審核通過並通知其至該會辦理對
04 保及貸款後續相關手續，迄今未為辦理等情，亦經本院依職
05 權向北埔鄉農會函詢明確，有該會111年10月28日埔農信字
06 第1110002525號函在卷可查（詳本院卷第143頁），原告復
07 未依系爭房地買賣契約第5條第2款開立與未付價款同額之本
08 票交付地政士保管，亦經證人尹寶蝦到庭證述明確（詳本院
09 卷第210頁），則被告認原告已違反系爭房地買賣契約第3
10 條、第4條第2項、第5條第2款等約定，要非無據，故被告認
11 於原告依約履行前，其得毋庸依系爭房地買賣契約約定移轉
12 系爭房地所有權予原告，尚堪採信。

- 13 3. 準此，被告未移轉系爭房地所有權予原告，既無違反系爭房
14 地買賣契約之約定，原告依系爭房地買賣契約第9條第2項約
15 定，主張其得對於被告解除系爭房地買賣契約，即難認有
16 據。

17 (二)原告依據系爭房地買賣契約第9條第2項約定，請求被告返還
18 已付買賣價金170萬元及給付與已支付價金總額同額之170萬
19 元之懲罰性違約金，為無理由：

20 按系爭房地買賣契約第9條第2項約定，係以賣方即被告違反
21 系爭房地買賣契約各項義務為其請求成立要件，然被告未違
22 反本契約各項義務，業經本院認定如前，故原告依該約定所
23 為上開請求，自屬無據。而原告請求被告給付違約金既無理
24 由，本院自毋庸審究其請求之違約金數額是否過高而應予酌
25 減之問題，附此敘明。

26 (三)原告請求被告返還原告支付之各項規費87,686元，為無理
27 由：

- 28 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
29 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
30 179條定有明文。又不當得利返還請求權之成立，須當事人
31 間財產之損益變動，即一方受財產上之利益致他方受財產上

01 之損害，係無法律上之原因。在給付型之不當得利，關於有
02 無法律上之原因，應視當事人間之給付行為是否存在給付目
03 的而定；倘當事人一方基於一定之目的而對他方之財產有所
04 增益，其目的在客觀上即為給付行為之原因，自非無法律上
05 之原因（最高法院105年度台上字第2067號判決要旨參
06 照）。

- 07 2. 本件買賣交易已繳交土地增值稅32,928元、房屋稅5,165
08 元、3,099元、契稅46,494元等情，為兩造所不爭執。原告
09 固主張系爭房地買賣契約業經解除，其已先行墊付各項稅費
10 共計87,686元，得依民法第179條不當得利之規定請求被告
11 返還云云，惟系爭房地買賣契約並未經原告合法解除仍有效
12 存在，業如前述，且依系爭房地買賣契約第6條約定，房屋
13 稅以該契約結案日為準，按當年度日數比例計算，由兩造分
14 別負擔；土地增值稅由賣方即被告負擔；契稅由買方即原告
15 負擔（詳本院卷第33頁至第34頁），則原告繳納契稅及應由
16 其負擔之房屋稅部分，因系爭房地買賣契約尚未經兩造解除
17 而仍有效存在，自難謂原告之給付欠缺給付之目的而無法律
18 上之原因。至原告繳納土地增值稅及應由被告負擔之房屋稅
19 部分，觀諸證人涂春海於本院111年11月3日言詞辯論期日到
20 庭證稱：「（法官問：依照買賣契約書第3條第3款約定111
21 年2月25日前賣方完稅，買方交付賣方20萬元，完稅款是誰
22 給付？）答：契稅是由原告給付，增值稅代書跟我說要繳增
23 值稅，我說我媳婦的8萬元在代書那邊，就由8萬元來繳增值
24 稅」等語（詳本院卷第157頁），且證人尹寶蝦亦於本院111
25 年12月5日言詞辯論期日到庭具證：「（問：之前5戶在出售
26 時，土地增值稅要由賣方負擔，實際上負擔增值稅的人是
27 誰？）答：涂春海。」、「（問：本件房地負擔增值稅是買
28 方還是涂春海？）答：應該是涂春海，因為連同契稅是原告
29 給我的」、「（法官問：為何不認為增值稅是原告繳納？）
30 答：因為我知道他們是翁媳關係，且契約書也記載是何方負
31 擔」等情（詳本院卷第210頁），足見實際辦理系爭房地過

戶事宜之尹寶蝦地政士亦認本件應由賣方負擔之土地增值稅並非原告繳納，而係原告公公涂春海繳納，難認原告有代被告繳納其應繳納之土地增值稅賦情事，則原告認系爭房地買賣契約既經其合法解除，原告依系爭房地買賣契約第6條規定已先行墊付之土地增值稅32,928元、房屋稅5,165元、3,099元、契稅46,494元等各項稅費共計87,686元，於系爭房地買賣契約解除後，給付目的不達，被告自應依民法第179條不當得利之規定返還原告云云，即屬無據，難予准許。

六、綜上所述，原告依民法第259條第2款規定請求被告返還已受領價金170萬元，並依民法第179條不當得利之規定請求被告返還已支出之各項規費共8萬7,686元，暨依系爭房地買賣契約第9條約定請求被告給付懲罰性違約金170萬元，共計348萬7,686元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 1 月 19 日
民事第二庭 法 官 王佳惠

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 112 年 1 月 19 日
書記官 黃伊婕