臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第409號

原　　告
即反訴被告　陳佩伶
訴訟代理人　連郁婷律師
複　代理人　林勁律師
被　　告
即反訴原告　陳建福
000000000000000000
訴訟代理人　龍其祥律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國113年8月13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。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。原告起訴時聲明：被告應同意原告可向訴外人僑馥建築經理股份有限公司領取履約保證信託專戶（銀行別：中國信託商業銀行營業部，戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，專屬帳號：81623-00000000-0，下稱系爭專戶）內之款項本金新臺幣（下同）2,000,000元及利息。嗣變更聲明為：㈠被告應給付原告2,100,000元，及自民國113年4月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應給付原告20,000元，及自民事追加暨反訴答辯狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。核其請求之基礎事實與原起訴同一，依上開規定，應予

准許。

二、原告主張：原告為建築房屋，於112年10月15日與被告簽訂土地買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告以總價6,000,000元，向被告買受如附表一所示之土地，並約定被告應提供土地使用同意書。原告已依約將買賣價金2,000,000元及仲介費100,000元，共計2,100,000元（計算式：2,000,000+100,000=2,100,000）匯入系爭專戶。惟被告僅提供重測前新竹縣○○鄉○○○段00000地號（重測後新竹縣○○鄉○○段000地號）土地使用同意書，經原告委託訴外人古育瑋建築師事務所持向新竹縣政府申請建築線指示（定），遭新竹縣政府以112年12月26日府工建字第1120060397號函檢還。嗣原告於112年12月26日以竹北博愛郵局存證號碼000148號存證信函（下稱系爭148號存證信函）要求被告於112年12月30日前提供土地使用同意書；縱系爭148號存證信函未合法送達，原告亦已於112年12月29日在仲介人員辦公處所協商時告知被告應提供土地使用同意書，而以前開方式催告被告履行提供土地使用同意書之義務，被告應負遲延責任。其後原告於112年12月29日以竹北光明郵局存證號碼第705號存證信函（下稱系爭705號存證信函），要求被告於1個月內提供土地使用同意書，以此方式定相當期限催告被告履行。然被告逾期仍未履行，且如附表一所示之土地有無法申請建造執照之瑕疵，又被告斷然拒絕提供土地使用同意書，原告依民法第254條、第256條、第359條規定及系爭契約第8條第1款約定，以起訴狀繕本之送達為解除系爭契約之意思表示。爰依民法第259條第1款、第2款規定，請求被告返還價金2,000,000元；依系爭契約第8條第3款約定請求被告賠償仲介費100,000元及委託古育瑋建築師事務所之費用20,000元等語，並聲明：㈠被告應給付原告2,100,000元，及自113年4月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應給付原告20,000元，及自民事追加暨反訴答辯狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保請准

宣告假執行。

三、被告則以：依系爭契約第6條第5款約定，被告於原告申請建造執照時，始有提供土地使用同意書之義務，現原告尚未申請建造執照，故履行期尚未屆至，被告不負給付遲延責任；又被告委託訴外人陳智淵建築師事務所向新竹縣政府申請建築線指示（定），經新竹縣政府核准，可見如附表一所示之土地可申請建造執照，故原告解除契約於法無據，不生效力。此外，被告並未斷然拒絕提供土地使用同意書等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、經查，被告為如附表一所示之土地所有人，兩造於112年10月15日簽訂系爭契約，約定由原告以總價6,000,000元，向被告買受如附表一所示之土地，原告已將買賣價金2,000,000元及仲介費100,000元，共計2,100,000元匯入系爭專戶等節，有系爭契約、不動產買賣價金履約保證申請書、匯款申請書、土地建物查詢資料在卷可考（本院卷一第27至51頁，本院卷二第47至49頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

五、得心證之理由：

本件兩造爭執之點，應在於：㈠被告是否負有提供土地使用同意書之給付義務及該給付有無確定期限？㈡原告是否已合法解除系爭契約？㈢原告請求被告依民法第259條第1款、第2款規定返還價金，有無理由？㈣原告請求被告依系爭契約第8條第3款約定賠償，有無理由？茲分述如下：

㈠被告負有提供土地使用同意書之給付義務，且屬無確定期限之給付：

1.按系爭契約第6條第5款約定：「本件買賣標的是建地時，如需乙方（按：指被告，下同）或他人出具土地使用同意書始可興建房屋申請建照時，乙方須提供該同意書予甲方（按：指原告，下同）」等語，有系爭契約在卷可考（本院卷一第33頁）。而如附表一所示之土地使用地類別均為丙種建築用

地一節，亦有土地建物查詢資料附卷可佐（本院卷二第47至49頁），足認如附表一所示之土地屬前開約定之建地。又據新竹縣政府113年6月28日府工建字第1133606397號函略以：「有關芎林鄉石潭段470、471地號土地申請建造執照依本府新竹縣建築管理自治條例第八條規定，仍須取得石潭段463、466地號土地使用同意書」等語，有該函存卷可佐（本院卷一第293頁），可見如附表一所示之土地須出具土地使用同意書始可申請建造執照。從而，本件情形符合前開系爭契約第6條第5款約定「本件買賣標的是建地時，如需乙方或他人出具土地使用同意書始可興建房屋申請建照時」之要件，被告因此負有「乙方須提供該同意書予甲方」之給付義務，應堪認定。又系爭契約第6條第5款並未約定提供土地使用同意書之確定期限，則被告提供土地使用同意書之給付義務應屬無確定期限之給付，亦堪認定。

2.至被告抗辯：原告申請建造執照時被告始須提供提供土地使用同意書云云，容有擷取上開約定「本件買賣標的是建地時，如需乙方或他人出具土地使用同意書始可興建房屋申請建照時」之「始可興建房屋申請建照時」文字片段，而刻意忽略前後文義之情形，尚不可採。

3.基上，被告依系爭契約第6條第5款約定負有提供土地使用同意書之給付義務，且屬無確定期限之給付，足堪認定。

㈡原告未合法解除系爭契約：

1.民法第254條規定部分：

⑴按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條、第254條分別定有明文。故除法律別有規定或契約另有約定者外，債權人非因債務人遲延給付當然取得契約解除權，仍

須經定相當期限催告其履行，債務人於期限內仍不履行時，債權人始得解除契約（最高法院110年度台上字第3289號判決意旨參照）。

⑵原告固主張其以系爭148號存證信函要求被告於112年12月30日前提供土地使用同意書云云。然系爭契約第10條第10款約定：「雙方相互間所為之洽商，徵詢或通知辦理事項如以書面通知，應以本約所載之聯絡地址為通信地址，如發生無法送達或當事人拒收時，概以郵遞日視為送達生效日」等語，且系爭契約之立契約書人欄所載之被告地址為「新竹縣○○鄉○○村0鄰○○路000號」，有系爭契約在卷可考（本院卷一第37、41頁）。而觀諸原告提出之系爭148號存證信函信封封面，系爭148號存證信函係寄送至「新竹縣○○鎮○○里○○路000巷00號6樓」並經拒收退回，有系爭148號存證信函信封封面附卷足憑（本院卷一第527頁），原告復自承：此地址為雙方締約時，原告於委託書上所書寫之地址云云（本院卷一第511至513頁），堪認系爭148號存證信函並未依系爭契約第10條第10款約定送達至系爭契約所載之被告地址「新竹縣○○鄉○○村0鄰○○路000號」，既經拒收，自應認不生合法送達之效力。故原告主張以此方式催告被告云云，實非可採。

⑶原告另主張其於112年12月29日在仲介人員辦公處所協商時告知被告應提供土地使用同意書云云，然並未提出相關證據資料佐證以實其說，故此部分主張亦難採憑。

⑷原告復主張其以系爭705號存證信函要求被告於1個月內提供土地使用同意書，並於112年12月29日送達等語，雖有系爭705號存證信函、收件回執附卷可參（本院卷一第57至59、353頁），而堪認定。惟原告未能舉證其合法送達系爭148號存證信函予被告而為催告，或於112年12月29日協商時催告被告，已如前述，原告復未能提出其他於系爭705號存證信函送達前已依民法第229條第2項、第3項規定催告之證據資料，則於系爭705號存證信函送達時，被告既未負遲延責

任，系爭705號存證信函僅堪認屬民法第229條第3項之定有期限之催告，而使被告自113年1月29日起負遲延責任，故依民法第254條規定及前開最高法院判決意旨，原告仍須於被告陷於遲延給付後定相當期限催告被告履行，於期限內不履行時，原告始取得民法第254條規定之契約解除權。惟原告既未舉證其於被告自113年1月29日起負遲延責任後有再定相當期限催告被告履行，自無從認原告有取得民法第254條規定之契約解除權。

⑸至原告又主張：被告就新竹縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭463地號土地）部分以斷然、無轉寰改變餘地之態度預示拒絕給付云云。然被告透過仲介人員向原告表示：「嫂子早安 因剛您電話沒接，所以跟您回報一下，賣方已經在進行道路同意書的部份，因463地號所有權是中華民國的，同意書必須由政府單位核發，時間上您要求一個月完成，似乎有困難，時間這部份還請您寬容些」等語，有通訊軟體LINE對話紀錄擷圖在卷可考（本院卷一第181頁），可見被告有意願處理關於系爭463地號土地使用同意書事宜，則原告主張被告以斷然、無轉寰改變餘地之態度預示拒絕給付云云，核與上開事證不符，不足採憑，亦無從憑此遽認原告取得契約解除權。

⑹準此，原告雖主張以起訴狀繕本之送達為解除系爭契約之意思表示，且起訴狀繕本於113年2月21日送達被告一節，有送達證書附卷可證（本院卷一第67至69頁），然斯時原告既未依民法第254條規定取得契約解除權，自無從據此解除系爭契約。

2.民法第256條規定部分：

⑴按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。民法第226條第1項、第256條分別定有明文。又按民法上所謂給付不能，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意

（最高法院110年度台上字第3184號判決意旨參照）。

⑵原告固主張：被告就系爭463地號土地之使用同意書給付不能云云。惟系爭463地號（重測前新竹縣○○鄉○○○段000地號）土地所有人為中華民國，管理機關為財政部國有財產署，有土地建物查詢資料在卷可考（本院卷二第31頁），且改制前財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處96年11月21日台財產中新三字第0960011106號函略以：「關於台端等人申請補發新竹縣○○鄉○○○段000地號國有土地同意通行位置略圖乙案，茲檢送同意通行位置略圖1份」，及同分處96年10月15日台財產中新三字第0960009709號函略以：「關於台端等人申請增加通行新竹縣○○鄉○○○段000地號內國有土地乙案，請查照……查本案土地前經本分處以96年8月3日台財產中新三字第0963000798號函同意台端等人通行，面積約24平方公尺，嗣台端等人復以上開申請書申請增加通行本案土地，惟依新竹縣○○鄉○○○○號函復略以：『經查現況水泥路面為陳彬海等人及森賴生活農莊村民對外通行之連絡道路』，本案土地既為供公眾通行使用之巷道，爰台端等人應無需取得本分處核發之通行權使用同意書，即可逕向建築主管機關申請指定建築線」等語，有上開函文存卷可佐（本院卷二第25至29頁）。則系爭463地號土地前已經管理機關同意通行並附有同意通行範圍略圖，且說明「既為供公眾通行使用之巷道」等語，即難認被告確已無從取得新竹縣○○鄉○○段000地號土地使用同意書，而有依社會觀念其給付已屬不能之情形。

⑶準此，原告主張被告就系爭463地號土地使用同意書有給付不能之情事云云，核無可採，其主張依民法第256條規定解除系爭契約，即屬無據。

3.民法第359條規定部分：

⑴按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第35

9條固有明文。

⑵惟查新竹縣芎林鄉石潭段463（部分）、466（部分）、469、如附表一所示之土地經被告委託訴外人陳智淵建築師事務所向新竹縣政府建築線申請建築線指示（定），獲新竹縣政府核准一情，有建築線指示（定）申請書圖、新竹縣政府113年6月28日府工建字第1133606397號函在卷可考（本院卷一第145至149、293頁），已難認如附表一所示之土地有無法申請建築線指示（定）之情形。又被告已提出新竹縣○○鄉○○段000○000地號土地所有人出具之土地使用同意書一節，有供公眾通行同意書、土地建物查詢資料附卷可參（本院卷一第53、161至163、167頁，本院卷二第32至34頁）。另觀諸前開改制前財政部國有財產局臺灣中區辦事處新竹分處函文（本院卷二第25至29頁），系爭463地號土地曾經管理機關同意通行並附有同意通行範圍略圖，且說明「既為供公眾通行使用之巷道」等語。故無從遽認如附表一所示之土地有無法申請建造執照之情形。

⑶綜上，原告主張如附表一所示之土地有無法申請建造執照之瑕疵存在云云，為無可採，原告依民法第359條規定解除契約，自屬無據。

4.系爭契約第8條第1款約定部分：

⑴按系爭契約第8條第1款約定：「除本約有特別約定外，甲乙任一方若發生不依約履行義務之違約情事，經他方定七日以上期間催告仍未履行，雙方同意應由僑馥建經進行最終催告仍未履行或認證後，本約即生解除之效力，並由僑馥建經執行專戶價金之撥付作業」等語，有系爭契約在卷可考（本院卷一第35頁）。

⑵惟原告並未提出有關「由僑馥建經進行最終催告仍未履行或認證後」之證據資料，自無從遽認系爭契約已因前開約定而解除。

5.由上足認原告主張依民法第254條、第256條、第359條規定及系爭契約第8條第1款約定，以起訴狀繕本之送達為解除系

爭契約之意思表示云云，為無可採，原告並未合法解除系爭契約，堪可認定。

㈢原告請求被告依民法第259條第1款、第2款規定返還價金，為無理由：

1.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第259條第1款、第2款規定甚明。

2.查原告主張系爭契約已經解除云云，為無可採，已如前述，則原告依民法第259條第1款、第2款規定請求被告返還價金，自屬無據。

㈣原告請求被告依系爭契約第8條第3款約定賠償，為無理由：

1.按系爭契約第8條第3款約定：「本約簽訂後，乙方若有擅自解約、不為給付、給付不能或其他違約情事致本約解除時，除應負擔甲方所受損害之賠償外並喪失收受買賣價金之權利，且應將乙方已支配之價金返還甲方，並同意按甲方已支付價金總額之同額，作為懲罰性違約金另行給付甲方」等語，有系爭契約在卷可考（本院卷一第35頁）。

2.惟系爭契約並未經原告合法解除，已如前述，即無前開約定所載之「致本約解除時」之情形，故原告依前開約定請求被告賠償，核屬無據。

六、綜上所述，原告依民法第259條第1款、第2款規定及系爭契約第8條第3款約定，請求被告給付2,100,000元，及自113年4月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；請求被告給付20,000元，及自民事追加暨反訴答辯狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁。至原告

雖聲請函詢財政部國有財產署中區分署新竹辦事處「如出賣人就其所有之土地，申請通行貴署之土地，並取得貴署提供之土地使用同意書，嗣後將其所有土地轉售予買受人，則買受人得否繼受通行貴署土地之權利」云云（本院卷二第21頁），核與本件爭點之事實認定無關，爰不予調查，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：依系爭契約第3條、第7條第5款約定，反訴被告至遲應於112年12月31日前將尾款4,000,000元匯入系爭專戶，然反訴被告逾期未履行，經反訴原告於113年1月3日以竹北六家郵局存證號碼000003號存證信函（下稱系爭3號存證信函）催告反訴被告履行未果，再於113年2月5日以竹北成功郵局存證號碼000047號存證信函（下稱系爭47號存證信函）催告反訴被告於7日內履行，逾期未履行即解除系爭契約，不另為解除契約之通知；如認反訴原告需再為解除契約之意思表示，則以反訴起訴狀繕本之送達為之。系爭契約既因反訴被告違約而經反訴原告解除，反訴原告爰依系爭契約第8條第2款約定請求沒收反訴被告已給付之價金2,000,000元作為懲罰性違約金，並請求反訴被告賠償仲介費用260,000、地政士及代墊費用18,059元、建築師申請指定建築線費用30,000元等語。並聲明：㈠反訴被告應同意反訴原告領取系爭專戶內之2,000,000元，並給付反訴原告308,059元（計算式：260,000+18,059+30,000=308,059）。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：反訴原告未依系爭契約第6條第5款約定履行提供土地使用同意書之義務，且反訴原告未移轉如附表一所示之土地所有權，故反訴被告行使同時履行抗辯權等語，資為抗辯，並聲明：㈠反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

本件兩造爭執之點，應在於：㈠反訴原告是否已合法解除系爭契約？㈡反訴原告依系爭契約第8條第2款約定沒收反訴被告已給付之價金作為懲罰性違約金，及請求反訴被告賠償，有無理由？茲分述如下：

㈠反訴原告未合法解除系爭契約：

1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民法第264條第1項定有明文。又按買賣為雙務契約，而物之出賣人負有交付其物於買受人，並使取得該物所有權之義務，民法第348條第1項，亦有規定。故土地出賣人之所有權移轉及點交土地之義務，自與買受人之價金給付義務具有對待給付之關係（最高法院91年度台上字第909號判決意旨參照）。次按債務人得主張同時履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除（最高法院112年度台上字第2530號判決意旨參照）。復按系爭契約第3條關於第3期款（完稅款）、第4期款（尾款）之約定如附表二所示；系爭契約第7條第5款約定：「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾112年12月31日）同時甲方（按：指反訴被告，下同）應履行全部價金之給付（包括貸款核撥入專戶或完成代清償作業或存入乙方〈按：指反訴原告，下同〉指定之帳戶）。如屆最後期限乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償甲方，如逾十五日乙方仍不能點交，再經甲方定期間催告仍不履行時，甲方有權解除本約」等語，有系爭契約存卷足憑（本院卷一第29、35頁）。

2.觀諸前揭系爭契約第7條第5款約定內容已經明白揭示「同時」之文義，再遍觀系爭契約第3條如附表二所示有關第3期款（完稅款）、第4期款（尾款）之約定內容，核無反訴被告就尾款有先為給付或不得主張同時履行抗辯之意思，並參

考前開最高法院判決意旨，應認本件反訴被告給付尾款之義務，與反訴原告辦理所有權移轉登記完畢及點交之義務，二者間立於對待給付之關係，有同時履行抗辯之適用。而如附表一所示之土地迄未辦理所有權移轉登記予反訴被告之事實，有土地建物查詢資料在卷可考（本院卷二第47至49頁），且為兩造所不爭執（本院卷二第54至55頁），足堪認定。則反訴被告於反訴原告未履行辦理所有權移轉登記完畢及點交之義務前，自得拒絕履行給付尾款之義務。故反訴被告既合法為同時履行之抗辯，如有遲延責任亦溯及免除，反訴原告無從以反訴被告遲延給付尾款為由解除契約。況反訴原告亦未舉出依系爭契約第8條第1款約定「由僑馥建經進行最終催告仍未履行或認證後」之證據資料，反訴原告主張其依系爭契約第8條第1款約定解除系爭契約云云，實無可採。

3. 反訴原告另主張：反訴被告最遲應於112年12月31日將尾款匯入系爭專戶云云。然依前開系爭契約第7條第5款約定內容，有關「最遲不得逾112年12月31日」等文字，顯係緊接「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交」後以夾註號所為之補充說明，參以後續「屆最後期限乙方仍不能點交時」應計付違約金之約定內容，實難認該段說明之文字係指涉反訴被告給付尾款之期限，亦難認有排除反訴被告主張同時履行抗辯權之意思。故反訴原告此部分主張，委無可採。

4. 反訴原告固主張：反訴被告受領遲延，不得主張同時履行抗辯云云。惟按雙務契約之一方當事人受領遲延者，其原有之同時履行抗辯權，並未因而歸於消滅。故他方當事人於其受領遲延後，請求為對待給付者，仍非不得提出同時履行之抗辯（最高法院75年度台上字第534號原判例要旨參照）。故無論反訴被告有無受領遲延，均無礙反訴被告行使同時履行抗辯權，反訴原告此部分主張，亦無可採。

5. 準此，反訴原告未就如附表一所示之土地辦理所有權移轉登記完畢及點交予反訴被告，反訴被告合法提出同時履行之抗

辯，如有遲延責任亦溯及免除，反訴原告即無從以反訴被告遲延給付尾款為由，解除系爭契約，且反訴原告並未提出已依系爭契約第8條第1款約定「由僑馥建經進行最終催告仍未履行或認證後」之證據資料，故反訴原告主張其依系爭契約第8條第1款約定解除系爭契約云云，為無可採。

㈡反訴原告依系爭契約第8條第2款約定沒收反訴被告已給付之價金作為懲罰性違約金，及請求反訴被告賠償，均無理由：

1. 按系爭契約第8條第2款約定：「本約簽訂後，甲方若有違約情事經乙方合法解除本約，甲方對乙方負損害賠償責任，且甲方已支付之價金應交付乙方沒收作為懲罰性違約金：除非甲方於僑馥建經最終催告期限內向法院起訴，否則僑馥建經即依約將上述款項交付乙方沒收，沒收後若甲方對違約金之數額再有異議時，甲方依法所有違約金酌減之權利僅得對乙方請求，不得對僑馥建經做主張。甲方若有開立本票或支票亦應照其面額賠償並同意乙方據以執行」等語，有系爭契約在卷可考（本院卷一第35頁）。

2. 反訴原告並未合法解除契約，已如前述，不符上述「經乙方合法解除本約」之約定，故反訴原告主張依系爭契約第8條第2款約定沒收反訴被告已給付之價金及請求賠償云云，均無可採。

四、綜上所述，反訴原告依系爭契約第8條第2款約定請求反訴被告同意反訴原告領取系爭專戶內之2,000,000元，並給付反訴原告308,059元，為無理由，應予駁回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

六、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　6　　日

民事第一庭　法　官　　楊子龍

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　　114　　年　　1　　月　　6　　日
書記官　　洪郁筑

附表一：

編號	土地坐落	權利範圍
1	新竹縣○○鄉○○段000地號	全部
2	新竹縣○○鄉○○段000地號	應有部分3/16

附表二：

付款方式	金額	繳款時間及說明
第三期款 （完稅款）	新台幣： （空白） 元整	⑴稅單核發後五日內甲方應將第三期款存匯入專戶。 ⑵若甲方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應依本約第四條第五、六項之規定開擔保尾款之本票及配合特約代書至申貸金融機構完成對保借款指定撥款手續。 ⑶若甲方無須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應將第四期款（尚未給付之全部價款）併同第三期款存匯入專戶，不得保留任何價款於過戶後給付。 ⑷若於辦理對保借款時或特約代書辦理繳稅前已確認甲方之貸款總額少於尾款者，甲方應於給付第三期款之同時或於通知期限前將差額存匯入專戶。
第四期款 （尾款）	新台幣： 肆佰萬 元整	⑴若甲方無須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於給付第三期款之同時一併將尾款存匯入專戶。 ⑵若甲方須以買賣標的向金融機構辦理貸款以支付尾款，應於產權過戶完成後三個工作天內，將核貸之款項轉存匯入專戶（若有需代清償乙方之債務者，就代清償後之餘額屬買賣價款之部分亦同）。

		⑶甲方未完成前款⑵至⑷之義務，或本款⑴所約定之尾款或差額未依約存匯入專戶，雙方同意特約代書不辦理繳稅及產權移轉登記手續。 ⑷產權移轉登記完成後因故發生金融機構核撥甲方之貸款不足支付尾款時，其差額應由甲方以現金於點交期限前或乙方通知期限內一次補足入專戶。