

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第1204號

原告 胡耀仁

訴訟代理人 陳宏兆律師

被告 王嘉綺

訴訟代理人 蔡健新律師

被告 唐麗玲

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國115年4月1日辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告王嘉綺應給付原告新臺幣480萬元，及自民國114年2月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告唐麗玲應給付原告新臺幣480萬元，及自民國113年10月31日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、前二項所命之給付，如有任一被告為全部或一部之給付者，其餘被告於該給付範圍內同免給付義務。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決原告如以新臺幣160萬元為被告王嘉綺、唐麗玲供擔保，得假執行。被告王嘉綺、唐麗玲如以新臺幣480萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

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。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款分別定有明文。查原告原起訴聲明：「一、被告王嘉綺應給付原告胡耀仁新臺幣(下同)500萬元及自民國114年2月12日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告唐麗玲應給付原告胡耀仁500萬元及自113年10月31日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。三、前二項所命之給付，如有任一被告為全部或一部之給付者，其餘被告於該給付範圍內同免給付義務。四、訴訟費用由被告王嘉

01 綺、唐麗玲負擔。五、願供擔保，請准宣告假執行。」嗣於
02 民國114年12月11日變更訴之聲明如下述聲明所載(見本院卷
03 第141頁)，核原告上開所為屬減縮應受判決事項之聲明，依
04 前開規定，尚無不合，應予准許。

05 貳、實體方面：

06 一、原告主張：被告唐麗玲為被告王嘉綺母親，代理被告王嘉綺
07 出售門牌號碼苗栗縣○○鎮○○街000號房地（下稱系爭房
08 地）予原告，雙方以口頭方式約定買賣價金為3,000萬元，
09 議定後，被告唐麗玲一再表示系爭房地市價甚高，預估銀行
10 可以貸款到2400萬，所以只需要自備600萬元即可購入；原
11 告為避免被告只是為了出售房地急用現金，事後未遵守其所
12 稱的貸款條件及自備款條件等契約重要事項，故特別簽訂特
13 約事項之「補充協議書」約定買賣價金3,000萬元，600萬元
14 由原告自備，2,400萬元向銀行貸款為價金給付之方式（下
15 稱系爭買賣契約），並分別於民國111年9月1日、111年10月
16 1日給付買賣價金各250萬元、250萬元，總計共500萬元予被
17 告王嘉綺，由被告唐麗玲代為收受。詎被告王嘉綺、唐麗玲
18 於收受上開買賣價金後，反悔上開約定，稱因系爭房地無法
19 向銀行貸款到2,400萬元，故無法達成系爭買賣契約約定之
20 價金給付條件，從而只能解除系爭買賣契約，返還已受領之
21 500萬元買賣價金予原告。原告也同意雙方都解除契約並退
22 還款項。惟被告王嘉綺、唐麗玲之後卻藉口不斷，表示因渠
23 等手頭緊迫，暫時難以返還500萬元，需等到系爭房地另外
24 出售後，再以系爭房地出售之價金返還，被告唐麗玲更於11
25 1年10月19日簽立借據（下稱系爭借據），以併存承擔債務
26 的方式增加保證承諾一同負返還之責，並於系爭借據載明：
27 「於系爭房地出售時應返還500萬元予原告，且最遲不得超
28 過113年10月30日」。然被告王嘉綺、唐麗玲屢經催討，均
29 以各種理由推諉拖延，迄今僅返還20萬元，尚有480萬元未
30 返還，不僅已罹於系爭借據所定返還期限，且經原告自行至
31 內政部不動產交易實價查詢服務網查詢，更發現系爭房地根

01 本早已於113年7月23日出售，被告王嘉綺、唐麗玲早已可以
02 返還價金，卻仍選擇隱匿脫產逃避債務，顯然無履行返還義
03 務之意。原告已於114年2月6日正式發函催告被告王嘉綺、
04 唐麗玲，並請被告王嘉綺、唐麗玲說明無法遵期返還之原
05 因，被告王嘉綺、唐麗玲竟仍置之不理。為此，爰依系爭買
06 賣契約、系爭借據及併存之債務承擔等法律關係提起本件訴
07 訟，並聲明：

- 08 (一)被告王嘉綺應給付原告480萬元及自114年2月12日起至清償
09 日止，按年息百分之5計算之利息。
10 (二)被告唐麗玲應給付原告480萬元及自113年10月31日起至清償
11 日止，按年息百分之5計算之利息。
12 (三)前二項所命之給付，如有任一被告為全部或一部之給付者，
13 其餘被告於該給付範圍內同免給付義務。
14 (四)訴訟費用由被告負擔。
15 (五)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告抗辯：

17 (一)被告王嘉綺則以：否認原告所述事實，原告並非第一次購
18 屋，對銀行能貸予多少資金，殊難謂為不知。依系爭買賣契
19 約第十條約定，原告已支付價金500萬元後違約，伊可主張
20 沒收。伊僅委託被告唐麗玲出售之權，並無授權被告唐麗玲
21 得於契約成立後增減消滅買賣契約之權，原告與被告唐麗玲
22 於111年10月19日私自另行增減契約內容，同意解除系爭買
23 賣契約後所退還之價金等約款，對伊不生效力。伊因原告毀
24 約受有支付仲介費用94萬5000元、信託費用1萬5000元、印
25 花稅及代書費4萬元等損失，縱使兩造111年10月19日補簽附
26 註有效(假設語)，被告王嘉綺亦得主張抵銷等語。答辯聲
27 明：1、原告之訴駁回；2、訴訟費用由原告負擔；3、若受
28 不利判決請求准供擔保，免為假執行。

29 (二)被告唐麗玲則以：兩造簽訂系爭買賣契約後，原告以系爭買
30 賣契約向銀行信用貸款後，便向伊表示欲解除買賣契約，因
31 伊需要資金，另向原告表示向其借貸退回的款項，原告也同

01 意，並簽立附註、補充協議書。被告王嘉綺已支付之仲介
02 費、信託費共100萬元，除前開100萬元外，原告另應支付伊
03 前已支付之20萬元、買方仲介費60萬元、賣方廠房仲介費12
04 萬元、多銷售300萬元之1%仲介費3萬元，共計195萬元(未
05 稅)，故伊僅向原告借款305萬元等語。答辯聲明：1、原告
06 之訴駁回；2、訴訟費用由原告負擔；3、若受不利判決請求
07 准供擔保，免為假執行。

08 三、本院之判斷：

09 原告主張與被告王嘉綺簽訂系爭買賣契約，並給付買賣價金
10 500萬元乙事，業據其提出華南銀行竹東分行支票2紙為證
11 (見本院卷第23頁)，且為兩造所不爭執，堪信原告主張之事
12 實為真。原告以系爭買賣契約經解除，被告王嘉綺應返還前
13 開價金480萬元；被告唐麗玲另於系爭買賣契約解除後，向
14 原告借貸500萬元，被告唐麗玲僅返還20萬元外，尚有480萬
15 元未清償，請求被告2人應給付原告480萬元及遲延利息等
16 語，為被告所否認，並以前詞置辯。本件原告請求有無理
17 由，茲分述如下：

18 (一)原告主張與被告王嘉綺簽訂系爭買賣契約後，交付買賣價金
19 500萬元，嗣後雙方因故合意解除系爭買賣契約乙節，有系
20 爭買賣契約書末頁所載附註「雙方同意解除本買賣契約，賣
21 方同意返還已收價金。」等字句為證(見本院卷第99頁)，堪
22 信兩造已合意解除系爭買賣契約。

23 (二)被告王嘉綺雖以僅授權被告唐麗玲簽訂系爭買賣契約，未授
24 與被告唐麗玲解約權限，故111年10月19日增訂系爭買賣契
25 約附註，對被告王嘉綺不生效力云云作為抗辯。惟按「由自
26 己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人
27 而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。」民
28 法第169條定有明文。經查，系爭買賣契約附註內容「雙方
29 同意解除本買賣契約，賣方同意返還已收價金。」且此文字
30 旁亦有被告王嘉綺之簽名及印文，應認被告王嘉綺已與原告
31 達成合意解除系爭買賣契約之合意。被告王嘉綺雖辯稱並未

01 授與被告唐麗玲解約之權限，然本件不動產買賣過程自始均
02 由被告唐麗玲持有被告王嘉綺之印鑑章、權狀與原告接洽，
03 嗣後被告王嘉綺再於111年9月1日補簽發不動產買賣授權書
04 (見本院卷第121頁)，且原告支付之500萬元價金亦由被告唐
05 麗玲代替被告王嘉綺收受(見本院卷第23頁)，則被告唐麗玲
06 於本件不動產買賣為有代理權之人；被告王嘉綺雖稱授權書
07 僅寫「簽約」二字而不含解除契約，揆諸授權書文義及當事
08 人真意，上開授權書並無列舉任何排除授權事項，被告王嘉
09 綺應係將簽訂系爭買賣契約過程中之所有事項及相關所衍生
10 之內容，均授權被告唐麗玲處理，而本件不動產交易仍處於
11 簽訂契約後，尚待銀行核貸及給付尾款、移轉過戶之階段，
12 本次買賣交易尚未完成，衡諸一般正常交易者之認知，於買
13 賣交易完成前，雙方因故需解除契約，自屬「簽約事宜」之
14 一部，自屬上開授權書之範圍內；且被告唐麗玲持有被告王
15 嘉綺之印章，被告王嘉綺亦未出面或以文件表示解約不在授
16 權範圍內，揆諸上開法條內容，即便被告王嘉綺未授權被告
17 唐麗玲進行解除契約事宜，仍應構成表見代理，被告王嘉綺
18 應負授權人責任。則原告基於信賴外觀，認被告唐麗玲有權
19 代理被告王嘉綺簽署契約及後續之「補充協議書」與契約
20 「附註」條款(即合意解除契約條款)，應屬有據。又原告
21 不爭執已收受被告唐麗玲返還之20萬元，其餘480萬元經原
22 告於114年2月6日以律師函催告後，被告王嘉綺仍未依約返
23 還，是原告請求被告王嘉綺給付買賣價金480萬元及自催告
24 期滿後之114年2月12日起至清償日止，按年息百分之5計算
25 之遲延利息，為有理由，應予准許。

26 (二)至被告王嘉綺另主張以仲介費用94萬5,000元、信託費用1萬
27 5,000元應抵銷云云，雖提出統一發票、臺灣中小企業銀行
28 收據、不動產買賣價金信託契約書為證(見本院卷第63至89
29 頁)，然查，仲介費用之統一發票由被告唐麗玲擔任負責人之
30 連凱開發有限公司所開立，被告王嘉綺既未提出委託仲介
31 契約，所提出之發票僅為被告2人單方文件，無法證明94萬

5,000元之費用與系爭買賣契約有關；另依被告王嘉綺所提出之系爭買賣契約內容，並無解約後信託費用1萬5,000元應由原告負擔之相關記載，其餘主張抵銷之4萬元部分，被告王嘉綺亦未提出項目明細已實其說，是被告王嘉琪本節主張抵銷之項目皆為無理由，自無可採。

(三)原告復主張被告唐麗玲於原告解除系爭買賣契約後，旋即以急需用錢為由，向原告借貸500萬元，並提出借據為證(見本院卷第25頁)，亦為被告唐麗玲所不爭執(見本院卷第115頁)。又依借據約定，被告唐麗玲應於113年10月30日前返還借款，是原告請求被告唐麗玲應給付480萬元，及自113年10月31日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許。被告唐麗玲雖提出195萬元之抵銷項目，除其中系爭房屋仲介費用及信託費用之抵銷抗辯，為無理由，已如前述外，另買方仲介費用60萬元、原告前欠賣方廠房仲介費12萬元、多銷售300萬元之1%仲介費3萬元，被告唐麗玲所提出之證據皆無法證明對原告有此債權存在，均無從作為得抵銷之依據，是被告唐麗玲於本節所主張之抵銷，亦無可採。

四、原告依系爭買賣契約、借據之約定，請求被告應各給付原告480萬元，及被告王嘉綺自114年2月12日起、被告唐麗玲自113年10月31日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，如其中一人已為給付，另一人於其給付範圍內，免給付義務，為有理由，應予准許。

五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，核均無不合，爰分別酌定如主文第五項所示相當擔保金額予以准許。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 4 月 29 日

民事第二庭 法 官 高上茹

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 115 年 4 月 29 日

04 書記官 謝佩芸