

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1812號

原告 吳秀謹

訴訟代理人 李自平律師

被告 聚展建設開發股份有限公司

法定代理人 賴霏基

訴訟代理人 趙晔成律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國113年9月10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。

事實及理由

壹、程序部分：

原告起訴時，被告之法定代理人為賴霏基，後變更為賴增銓，再變更為賴霏基，先後經新任法定代理人聲明承受訴訟，有民國112年12月18日承受訴訟狀、經濟部商工登記公示資料查詢、113年9月10日承受訴訟狀、公司變更登記表等件在卷可佐（見本院卷第126頁至128頁、第332頁至335頁、第410頁），於法核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告及訴外人張文政前於105年11月5日與被告簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），原告及訴外人張文政共同向被告購買臺北市○○區○○段○○段000地號等8筆上地及建案名稱「萬家春」（下稱萬家春建案）之3樓編號C房屋（完工後門牌號碼為臺北市○○區○○路00號3樓，下稱系爭房屋），價金新臺幣（下同）1,000萬元。因買賣價金實際上均由原告一人支付，且依系爭買賣契約第12條約定，張文政將其基於買賣契約所生一切權利讓與同為契約當事人之原告，並無須被告同意。又原告至遲於民事準備狀敘明權利讓與情事，並送達予被告，已為系爭買賣契約當

01 事人地位讓與原告之通知，則原告得以自己名義催告被告履
02 行出賣人義務，以及為解除系爭買賣契約之意思表示。而原
03 告已交付如附表所示支票予被告之法定代理人，作為支付買
04 賣價金500萬元。然被告迄未依約辦理系爭房屋移轉過戶，
05 經原告於112年3月31日以存證信函催告被告於7日內履行過
06 戶，被告仍置之不理。後原告發現被告已將系爭房屋移轉登
07 記予第三人，原告乃於112年4月12日以存證信函通知被告解
08 除系爭買賣契約，並請求被告於收到函後3日內返還買賣價
09 金，被告仍未返還。爰依民法第259條規定提起本件訴訟等
10 語。並聲明：（一）被告應給付原告500萬元，及自105年11
11 月5日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供
12 擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：緣張文政為訴外人鈺鼎工程有限公司（下稱鈺鼎
14 公司）之法定代理人，張文政以鈺鼎公司向訴外人佑福營造
15 工程有限公司（下稱佑福公司）借牌後，承攬被告之萬家春
16 建案工程。被告因資金周轉而向張文政借款500萬元，並約
17 定被告於依工程進度支付各期估驗款予佑福公司時，不再依
18 承攬契約所訂先行扣除10%保留款，而支付「全額」工程估
19 驗款，以此「應扣除而未扣除/額外支付」工程保留款之方
20 式清償對張文政之借款。而被告為擔保因上述萬家春建案進
21 行所融通之資金，乃應張文政要求，與張文政及原告簽訂系
22 爭買賣契約，實則當事人間並無買賣系爭房屋之真意，此可
23 由系爭房屋最近一筆實價登錄總價為1,600萬元，被告資金
24 缺口僅500萬元，其為週轉該筆資金，而逕為降價600萬元，
25 不啻形同負擔高達120%之融資成本，顯然有違合理商業決
26 策。衡情兩造豈有可能以低於市價六成之價格約定買賣價
27 金，足見系爭買賣契約為通謀虛偽意思表示，應屬無效。而
28 佑福公司合計已向被告請領工程估驗款達7,708萬元，其額
29 外支付的工程保留款高達770萬元。又張文政以佑福公司名
30 義，與被告就萬家春建案往來期間，佑福公司受領工程估驗
31 款之帳戶，係由張文政全權支配，則可認張文政業已就被告

01 陸續「溢付」至佑福公司帳戶之「原應扣除而未扣除」且總
02 額超過770萬元之工程保留款中，受償本件500萬元借款，甚
03 且猶有剩餘。既被告向張文政之借款既已全數以上開方式清
04 償，原告已不得再對被告主張權利，其訴即無理由等語，以
05 資抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。
06 （二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、本院之判斷：

08 （一）按解除契約，係指當事人之一方，行使其本於法律或契約
09 所定之解除權，使契約自始歸於消滅之一方意思表示而
10 言，契約當事人之一方既有數人，該解除契約之意思表
11 示，即應由其全體或向其全體為之（最高法院72年度台上
12 字第1353號判決要旨參照）。經查，觀之系爭買賣契約內
13 容（見本院卷第15頁至45頁），係由買方即原告及張文政
14 共同向賣方即被告購買系爭房屋，從契約條款中可知，買
15 方二人並非以一契約書訂立兩個買賣契約，具有不可分
16 性，則行使買賣契約之權利，原告應與張文政共同為之。
17 而原告已交付如附表所示支票，支付款項500萬元予被告
18 之法定代理人賴霏基（更名前為賴昌民），後於112年3月
19 31日以存證信函催告被告於7日內履行過戶，然將系爭房
20 屋已於111年11月3日以買賣為登記原因移轉登記予第三
21 人，原告再於112年4月12日以存證信函通知被告解除系爭
22 買賣契約，並請求被告於收到函後3日內返還買賣價金等
23 節，固有原告提出支票、存證信函、土地登記及建物登記
24 謄本為佐（見本院卷第46頁至62頁），然上開原告所主張
25 之解除系爭買賣契約之事由縱信有理由，其解除契約之意
26 思表示係原告個人向被告為之。而原告復未提出張文政亦
27 有委任或授權其代為向被告解除意思表示之證明，難認系
28 爭買賣契約業經原告及張文政共同解除而消滅。是本件迄
29 至言詞辯論終結時，尚無從憑認系爭買賣契約已經合法解
30 除，則原告依民法第259條規定，請求被告返還買賣價金5
31 00萬元，為無理由。

01 (二) 原告固主張系爭買賣契約之買賣價金實際上均由原告一人
02 支付，且依系爭買賣契約第12條約定，張文政將其基於買
03 賣契約所生一切權利讓與同為契約當事人之原告，並無須
04 被告同意。又原告至遲於民事準備狀敘明權利讓與情事，
05 並送達予被告，已為系爭買賣契約當事人地位讓與原告之
06 通知，則原告得以自己名義催告被告履行出賣人義務，以
07 及為解除系爭買賣契約之意思表示等語。按當事人之一方
08 將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，
09 係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承
10 認，對他方不生效力（最高法院73年度台上字第1573號判
11 決要旨參照）。又契約解除權係因債之契約而發生，屬於
12 從權利，不得與契約關係分離獨立，自不得單獨轉讓，如
13 於契約承擔時，解除權亦隨同移轉，但僅將契約所生債權
14 或債務轉讓第三人時，解除權仍與契約關係相始終，並不
15 隨同移轉。查，系爭買賣契約第12條約定第1項內容為
16 「甲方（原告、張文政）即為將來產權登記之名義人，非
17 經乙方（被告）書面同意，甲方不得將所訂購之房屋、土
18 地轉讓與第三者或更換他人，否則其轉讓或更換行為對乙
19 方不生效力，…」，要係有關係爭房屋產權登記名義人更
20 換之約定，要非可認係有關甲方變更契約當事人之約定，
21 亦無從推論甲方二人彼此間將當事人地位讓與時，無庸經
22 乙方即被告同意之結論。是以原告此部分主張自非可採。
23 其次，系爭契約解除權之行使應由契約當事人為之，不得
24 單獨於契約之外轉讓予他人，故張文政除了以契約承擔的
25 方式而將契約當事人地位轉讓予原告外，自不能單獨將解
26 除權讓與原告行使。而原告並未提出張文政業已將系爭買
27 賣契約之權利義務，概括讓與原告，且經被告同意之證
28 明，自不能認系爭買賣契約之當事人已因契約承擔而由二
29 人變成僅有原告為買方當事人。最後按債之清償，得由第
30 三人為之。此觀之民法第310條第1項本文自明。依前揭原
31 告提出之支票，即令款項全由原告一人支付，亦不能憑認

01 未付買賣價金之張文政對賣方而言即非契約當事人。是原
02 告以上開事由，主張其得單獨以自己名義解除系爭買賣契
03 約，自非可採。

04 四、從而，原告主張系爭買賣契約已經合法解除，依民法第259
05 條規定請求被告給付原告500萬元，及自105年11月5日至清
06 償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。
07 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁
08 回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
10 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日
13 民事第二庭 法 官 林銘宏

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
17 命補正逕行駁回上訴。

18 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日
19 書記官 陳怡文

20 附表：

21

發票人	發票日	面額	票號	備註
1 原告	105年11月11日	90萬元	MD0000000	賴昌民（更名為賴霏基）105年11月3日收受
2 原告	105年11月11日	60萬元	MD0000000	同上
3 原告	105年11月8日	100萬元	ND0000000	賴昌民105年11月3日收受
4 原告	105年12月10日	30萬元	ND0000000	賴昌民換回0000000
5 原告	105年12月10日	20萬元	ND0000000	同上
6 原告	105年12月10日	50萬元	ND0000000	賴昌民105年11月8日收受
7 原告	105年12月10日	50萬元	ND0000000	同上
8 原告	105年12月10日	50萬元	ND0000000	同上
9 原告	105年12月10日	50萬元	ND0000000	同上
10 原告	105年12月10日	50萬元	ND0000000	同上

