

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第538號

原告 黃謝美蘭

訴訟代理人 蔡坤旺律師

黃書好律師

被告 大買家股份有限公司

法定代理人 張異昌

訴訟代理人 簡輔均

黃儀采

黃鈞鴻

上列當事人間請求返還價款等事件，本院於民國111年3月21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

一、原告起訴主張：

（一）緣訴外人大器內蘊文創藝術股份有限公司（下稱大器公司）前於民國105年3月14日與被告簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），向被告購買「臺中軟體園區文創數位3D示範基地」建案之編號B棟4樓H室（下稱系爭房屋）及地下4層編號515至519號平面式停車位5位，總價新臺幣（下同）2,100萬元，大器公司依約陸續繳納價金共447萬元，被告與大器公司嗣因系爭契約發生紛爭，迭經本院108年度重訴字第503號、臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）109年度重上字第204號（110年度上移調字第185號）審理，雙方同意將系爭房屋減價為1868萬元，扣除大器公司已給付447萬元，剩餘價款為1,421萬元，並約定兩造均應於110年7月16日前將一方給付款項另一方同時將系

01 爭房屋移轉登記完成之給付義務履行完畢，被告並同意無
02 條件配合依系爭契約第15條第4項、第19條規定以第三人
03 常誠電腦股份有限公司（下稱常誠公司）辦理移轉登記前
04 階段及貸款相關手續，並載明於和解筆錄（下稱系爭和解
05 筆錄）。然被告拒不依系爭契約及系爭和解筆錄配合履
06 約，大器公司於110年7月12日以被告涉及重大違約事由，
07 依民法第254條、第255條合法催告並解除系爭契約與和解
08 筆錄。

09 （二）爾後大器公司與原告簽署債權讓與契約書，承諾就系爭契
10 約及系爭和解筆錄解約後所生對被告之債權762萬元（即
11 已支付房屋價款447萬加上房地總價百分之15違約金即315
12 萬元，共762萬元）之債權讓與原告，大器公司以存證信
13 函通知被告債權讓與事宜。原告爰依民法第259條、內政
14 部成屋買賣定型化契約書範本第11條，請求被告返還447
15 萬元購屋款，及房地總價百分之15之違約金，共762萬
16 元。並聲明：1. 被告應給付原告762萬元，及自起訴狀繕
17 本送達翌日即110年11月11日起至清償日止，按週年利率
18 百分之5計算之利息。2. 如受有利判決，願供擔保請准宣
19 告假執行。

20 二、被告則以：

21 （一）本件原係大器公司負責人違法吸金遭檢調偵辦，而大器公
22 司帳戶因之遭凍結，致本件大器公司用作履行系爭契約之
23 票款跳票，而未遵期履行，觀本院108年度重訴字第503號
24 判決，可知被告合法解約並得沒收違約金315萬元，因大
25 器公司已繳447萬元價金，故被告應返還大器公司132萬元
26 並加計解約翌日起算之利息。案經上訴後，因大器公司信
27 用不良，故系爭調解筆錄明定大器公司於110年7月16日應
28 一次給付1,421萬元與被告，但調解成立後，大器公司不
29 顧上揭調解內容約定，一再函催被告先辦理系爭房屋移轉
30 登記手續後，再給付價金，更無理要求被告依系爭契約第
31 15條第4項配合第三人常誠公司辦理過戶及貸款申請事

01 宜，然大器公司依上開約定無權要求被告代辦貸款及第三
02 人加工出口區書面審核程序，況原告未依系爭契約第19條
03 第2項規定提出委託貸款同意書，且大器公司亦未依系爭
04 契約第15條第4項繳清房屋移轉登記前應繳之所有款項，
05 被告未受給付尚無同時履行辦理不動產之移轉登記及交付
06 之義務。

07 (二) 原告未依系爭調解筆錄於110年7月16日前將上開1,421萬
08 元給付被告，被告即依系爭調解筆錄約定沒收大器公司已
09 給付447萬元作為違約金，被告並未違約，原告主張之違
10 約金315萬元自始不存在。再者，原告寄發通知債權讓與
11 的原證10存證信函日期為110年10月7日，債權讓與的通知
12 是在二審調解筆錄之後，應有通謀虛偽意思表示情形，原
13 證9並沒有署押日期，否認其真實性，因此，依照民法第2
14 97條規定，對於被告不生效力。有關於系爭調解筆錄上原
15 告所主張係依照系爭契約，但在一審判決被告與大器公司
16 契約解除並取得違約金，然在二審被告只是依據系爭契約
17 第15條，合意本件不動產登記移轉作業。並聲明：1. 原告
18 之訴及其假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，被告願
19 供擔保請准免為假執行。

20 三、兩造爭執不爭執事項（見本院卷第233至234頁）：

21 (一) 兩造不爭之事項：兩造前於臺中高分院成立系爭調解筆
22 錄。

23 (二) 本件爭點：原告主張被告未依系爭調解筆錄及系爭契約，
24 包含但不限於第15條第4項配合大器公司指定之第三人常
25 誠公司辦理過戶及貸款，業經大器公司合法催告，並依法
26 解除系爭調解筆錄及系爭契約，請求被告返還購屋款447
27 萬元及賠償違約金315萬元是否有理由？

28 四、本院之判斷：

29 (一) 當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視
30 同自認；當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞
31 辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民

01 事訴訟法第280條第1項前段、第279條第1項定有明文。
02 查，上開三、（一）所示之事項為兩造所不爭執（見本院
03 卷第233至234頁），依上開規定，無庸舉證，本院得逕採
04 認為存在於兩造間之事實。

05 （二）原告主張被告不願配合大器公司請求以第三人為名義辦理
06 貸款及交屋，此為被告所否認，原告自應舉證以實其說，
07 對此：

08 1. 按『…二、聲請人（即大器公司）願於110年7月16日前，
09 將上開1,421萬元一次給付相對人（即被告）。三、相對
10 人願於聲請人給付1,421萬元之同時，將買賣契約標的房
11 屋（含停車位）移轉登記並交付予聲請人或聲請人指定之
12 人。並均同意無條件配合原訂「房屋預定買賣契約書」第
13 15條第4項、第5項辦理本件不動產之移轉登記手續。
14 …』，系爭調解筆錄約有明文（見本院卷第133、134頁
15 頁），又「四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房屋
16 所有權移轉登記：…（二）提出辦理所有權移轉登記及貸
17 款有關文件，辦理各項貸款手續，…。所有權移轉登記及
18 貸款抵押權設定手續，因係整體作業，買方同意由賣方指
19 定地政士，並依賣方通知時間內（預定於使用執照申請時
20 通知），備妥所有權移轉申報及貸款之資料證件供地政士
21 辦理。…」，系爭契約第15條第4項亦約有明文（見本院
22 卷第38頁）。查，系爭調解筆錄除上揭有提到依系爭契約
23 第15條第4項、第5項辦理本件不動產之移轉及抵押設定登
24 記手續外，其餘部分均無系爭契約約文之引用，非無明示
25 其一排除其他之意思，且系爭契約第15條第4項業已約明
26 大器公司有辦理各項貸款手續之義務，是就雙方之權利義
27 務，包括應給付之金額、方式、給付之時間及辦理本件不
28 動產之移轉登記及抵押設定之程式，均已完整，亦無須再
29 引用系爭契約，則關於辦理貸款部分，大器公司是否仍有
30 要求適用系爭契約第19條約定之權利，已不無疑問。且
31 查，系爭調解筆錄第2條明確約定大器公司應於110年7月1

01 6日前，一次付清1,421萬元予被告，總價金及期款（包括
02 期數及金額）約定業已改變，且已無所謂交屋款（尾款）
03 之約定；而系爭契約第19條係約定：「…四、第七條契約
04 總價內之部分價款新臺幣壹仟肆佰柒拾零萬零仟元整，由
05 買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約
06 定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方
07 之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理
08 貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣
09 方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金
10 融機構同意將約定款金額撥付賣方。並於所有權移轉書類
11 蓋妥時，開立與貸款金額及未繳之各期期款金額（含交屋
12 尾款）相等金額之商業本票交付賣方並繳交核准文件，賣
13 方始得配合辦理，…」等情，仍是以原約定之價金估核貸
14 款金額，並有交屋尾款之約定，顯然已無法逕予適用系爭
15 契約第19條關於貸款部分之約定，益徵，系爭調解筆錄確
16 實無約定應依系爭契約第19條由被告協助大器公司辦理貸
17 款部分之約定。末觀，系爭調解筆錄所指系爭契約第15條
18 第4項、第5項僅係地政士協助辦理抵押權設定及所有權移
19 轉登記之約定，與向金融機構申辦貸款之系爭契約第19條
20 約定，實屬不同，再依系爭調解筆錄第2條明確約定大器
21 公司應於110年7月16日前，一次付清1,421萬元予被告，
22 上下文綜合以觀，足認系爭調解筆錄確實是約定大器公司
23 應自行辦理貸款事項，且應於110年7月16日前，一次付清
24 1,421萬元予被告。是原告主張大器公司仍得依系爭契約
25 第19條約定委託被告協予辦理貸款，實難憑採

26 2. 又查，原告提出110年5月28日及110年6月22日法瑪法律事
27 務所函（見本院卷第135、136、141至143頁）上載：大器
28 公司願配合被告，以第三人常誠公司之名義辦理過戶及貸
29 款事宜，請被告通知大器公司應配合事項，大器公司願配
30 合辦理等情，有上開函文在卷足參。依上揭1.之認定，可
31 知大器公司係於系爭調解筆錄約定之事項外，欲請求被告

協助辦理貸款事項，此經被告明確告知大器公司應自行辦理後（見本院卷第139、140、145、146頁，被告公司函），大器公司另於110年7月8日寄發臺中大隆路476號郵局存證信函通知被告，希望過戶予第三人常誠公司且大器公司已向臺灣中小企銀西屯分行辦理估貸，經核估准貸1,745萬元等情，有郵局存證信函在卷足憑（見本院卷第313、314頁），可知大器公司已決定自行辦理貸款，對此，被告辯稱：為在時限內完成，已盡速發函跟大器公司、常誠公司、臺灣中小企銀西屯分行確認是否屬實，以便協助換約，惟大器公司置之不理等語（見本院卷第311頁），並有110年7月9日臺中大隆路480號郵局存證信函，上載：依476號存證信函，大器公司主張常誠公司已請臺灣中小企銀西屯分行承辦准貸1,745萬元，請提出核貸金額證明等情，且收件人為大器公司、常誠公司、臺灣中小企銀西屯分行，有上開郵局存證信函在卷足憑（見本院卷第279頁），尚屬合於事實，而其後，依卷內所緊接之回應乃是法瑪法律事務所110年7月12日之函文表示：因被告拒絕依和解內容給付，大器公司通知解除契約等情，有上開律師函在卷足參（見本院卷第147頁），綜上等情，足知，本件兩造於110年4月16日達成調解後，大器公司應自辦貸款，並於110年7月16日前一次給付1,421萬元予被告，而依大器公司110年5月28日及110年6月22日法瑪法律事務所函，係於約定外另要求被告代為辦理貸款事宜，遭被告拒絕後，另於110年7月8日大器公司再表示已自行辦妥估貸，然被告函請各方（大器公司、常誠公司、臺灣中小企銀西屯分行）提出證明以便協助換約時，大器公司即於110年7月12日（系爭調解筆錄約定之給付日為110年7月16日）以被告違約為由，表示解除契約，是基於此一事實、脈絡，明顯可知被告實無違約之情形，原告主張被告不願配合大器公司請求以第三人為名義辦理貸款及交屋等語，應無足採。

01 五、綜上所述，原告依民法第259條及內政部成屋買賣定型化契
02 約書範本第11條規定，請求被告給付762萬元本息，為無理
03 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依
04 附，應併予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本
06 院審酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，
07 併此敘明

08 七、據上論結，原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條規
09 定，判決如主文。

10 中 華 民 國 111 年 4 月 13 日
11 民事第一庭 法 官 王詩銘

12 以上正本係照原本作成。

13 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（須
14 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
15 繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 4 月 15 日
17 書記官 林玟君