

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第507號

原告 張漢祥  
被告 黃紫滢  
訴訟代理人 劉鈞豪律師  
複代理人 吳振威律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國114年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

本件原告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：原告為成立展揚建材有限公司（下稱展揚公司），先以展揚公司籌備處名義於民國112年8月10日與被告就門牌號碼為臺中市○區○○○路000號之房屋及土地（下稱系爭房地）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），買賣價金為新臺幣（下同）1,550萬元，並約定如展揚公司未能完成設立登記，即由原告以個人名義購買，原告遂於簽訂系爭契約當日交付定金5萬元及開立如附表所示票面金額為295萬元之本票乙紙（下稱系爭本票）。依系爭契約約定最後履行期限為112年10月30日，惟若因政府流程導致展揚公司辦理設立登記程序延遲，雙方同意順延至112年12月29日前完成結案（下稱特別條款），故原告於經被告委託之房屋仲介即訴外人黃心愉提醒應於112年8月25日前給付第一期款差額295萬元時，已告知展揚公司尚未完成設立登記，詎被告竟無視系爭契約特別條款之約定，於112年8月28日以存證信

01 函催告原告應於函到7日內給付第一期款差額，原告遂於同  
02 年月31日向本院提起確認系爭契約無效之訴訟並通知被告，  
03 被告卻仍於112年9月8日以存證信函通知原告解除系爭契  
04 約，然被告違反系爭契約之約定而恣意片面解除，爰依民法  
05 第259條第1項規定、系爭契約第8條第2項約定，請求被告返  
06 還已給付之定金5萬元及系爭本票，並請求另給付300萬元之  
07 違約金等語。並聲明：被告應給付原告305萬元及系爭本  
08 票。

09 二、被告則以：原告前已就相同爭議另提起確認契約無效等事  
10 件，經本院以112年度重訴字第642號案件繫屬後（下稱前  
11 案），判決原告敗訴確定在案，前案判決已認定系爭契約有  
12 效成立，且被告因原告未於112年8月25日前給付第一期款差  
13 額之違約情事，依系爭契約第8條第1項約定解除系爭契約及  
14 沒收原告已支付定金5萬元及系爭本票為有理由等節，本件  
15 原告主張之訴訟標的及原因事實均與前案相同，則原告提起  
16 本件訴訟顯為重複起訴，而有既判力之適用；又縱認無重複  
17 起訴之情形，本件與前案訴訟亦有爭點效之適用。至有關原  
18 告於本件所為主張，系爭契約第7條及特別條款均是針對點  
19 交期限所為約定，兩造並未就買賣價金給付期限另行約定，  
20 被告自得依系爭契約第8條第1項約定解除系爭契約，並據以  
21 沒收定金5萬元及系爭本票等語，資為抗辯。並聲明：原告  
22 之訴駁回。

### 23 三、兩造不爭執事項

24 (一)原告以展揚公司籌備處名義，於112年8月10日與被告簽訂系  
25 爭契約，約定由展揚公司籌備處購買系爭房地，約定價金為  
26 1,550萬元。

27 (二)系爭契約第7條「本買賣標的點交」第1項約定，雙方最後履  
28 行契約義務期限為112年10月30日，又系爭契約第12條「特  
29 約事項」約定，若因政府流程導致展揚公司辦理設立登記遲  
30 延或系爭房地需申請內政部住宅許可等原因，雙方同意順  
31 延，惟最遲需於112年12月29日前完成。又展揚公司若無法

01 完成設立登記，改由原告以個人名義購買系爭房地。

02 (三)被告曾於112年8月28日寄發存證信函，催告原告履行系爭契  
03 約所定給付第一期款之義務，復於同年9月8日寄發存證信函  
04 為解除系爭契約之意思表示。

05 四、原告請求被告返還定金、系爭本票及給付違約金等情，為被  
06 告所拒，並以前詞置辯，茲就本件爭點說明如下：

07 (一)本件與前案訴訟有爭點效之適用：

08 1.按民事訴訟法第400條第1項所規定確定判決之既判力，於判  
09 決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。又所謂爭點效，係指  
10 法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗  
11 辯之重要爭點，本於當事人辯論結果所為之判斷，如無顯然  
12 違背法令、當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形，  
13 於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為  
14 相反之主張，法院亦不得作相異之判斷。故是否發生爭點  
15 效，自應依上開標準，就各爭點分別判斷，不得因前案理由  
16 中就不同爭點均曾為判斷，即一律認發生或不發生爭點效  
17 (最高法院112年度台上字第2327號判決意旨參照)。

18 2.經查，原告於前案起訴主張：原告為成立展揚公司而設立籌  
19 備處，並由原告出面以籌備處名義，於112年8月10日，與被  
20 告就系爭房地簽立系爭契約，並給付定金5萬元及系爭本票  
21 予被告，嗣因展揚公司未能順利設立登記，故依系爭契約特  
22 約事項約定，改以原告為買受人。惟被告利用原告身心俱疲  
23 之狀況，未提供不動產說明書，刻意隱瞞交易資訊，亦未提  
24 供合理之審閱期間，使原告無從判斷房價是否合理，更於給  
25 付期限尚未屆至前，即逕自催款，爰依消費者保護法第2條  
26 第2款、第11條之1，民法第74條第1項、第111條、第148  
27 條，不動產經紀業管理條例第23條、24條規定主張系爭契約  
28 無效，並請求被告返還已給付之價金及系爭本票等語，經本  
29 院認定系爭契約已有效成立，且被告因原告未於112年8月25  
30 日之期限前給付第一期款差額而解除系爭契約，並據以沒收  
31 定金及系爭本票為有理由，而判決駁回原告之訴而告確定等

01 節，有前案判決書在卷可憑（見本院卷第75至78頁），並經  
02 本院調取前案全卷核閱無訛。本件訴訟標的即民法第259條  
03 第1項及系爭契約第8條第2項約定，核與前案之請求權基礎  
04 不同，是原告所提本件訴訟尚非前案判決效力所及。惟有關  
05 系爭契約確已有效成立，及被告因原告未於112年8月25日之  
06 期限前給付第一期款差額而依系爭契約第8條第1項解除系爭  
07 契約，並據以沒收定金5萬元及系爭本票為有理由等節，既  
08 經前案判決列為爭點（見前案卷第166頁），顯為前案訴訟  
09 本於兩造辯論結果所為判斷之重要爭點，且無顯然違背法令  
10 之情形，揆諸前開說明，前案判決之前揭判斷，於本件自有  
11 爭點效之適用，先予敘明。

12 (二)原告依民法第259條第1款規定請求被告返還定金5萬元及系  
13 爭本票，及依系爭契約第8條第2項約定請求300萬元違約  
14 金，有無理由？

15 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  
16 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之  
17 給付物，應返還之。民法第259條第1款規定甚明。有關係爭  
18 契約是否經被告合法解除、被告沒收定金及系爭本票有無理  
19 由等節，業經前案判決理由認定：系爭契約第8條第1項約  
20 定，買方違反契約義務時，經賣方定7日期限催告仍未履  
21 行，賣方得解除契約，因可歸責於買方之事由致契約解除  
22 時，除同意賣方得沒收已支付之全部價款及擔保應付期款之  
23 本票聲請執行作為違約金外，並應負擔因此所衍生之全部稅  
24 捐及相關費用，依前揭說明，系爭契約既已有效成立，則原  
25 告應依系爭契約第3條第1項約定於112年8月25日前給付第一  
26 期款差額予被告，卻迄今仍未給付，則被告於112年8月28日  
27 寄發存證信函，定相當期間7日催告原告履行買賣價金之給  
28 付義務，因原告仍未履約，嗣於同年9月8日再次寄發存證信  
29 函為解除契約之意思表示，依前開約定，系爭契約即已解  
30 除，被告沒收原告已給付之定金及系爭本票即有理由等節，  
31 有前案判決在卷可稽（見本院卷第75至79頁），並有112年8

01 月28日台中雙十路郵局000245號存證信函、112年8月30日台  
02 北體育場郵局000910號存證信函、第一建築經理股份有限公  
03 司（下稱第一建經公司）112年9月1日第一建經字第1120178  
04 號函、112年9月8日台中北屯郵局000424號存證信函附卷可  
05 佐（見本院卷第27至29、31至35、39、41、78頁），堪予認  
06 定。是兩造於系爭契約解除後，自應依前揭規定互負返還之  
07 義務，然系爭契約既係因前揭可歸責原告之事由而經解除，  
08 則被告依系爭契約第8條第1項約定沒收原告已給付之價款5  
09 萬元及擔保應付期款之系爭本票作為違約金，自有理由，此  
10 部分兩造亦應受前案判決爭點效之拘束，不得再為相反之主  
11 張。原告主張被告違法解除系爭契約，並應返還定金5萬元  
12 及系爭本票云云，自無足採。

13 2.原告雖主張兩造就系爭契約價金之給付期程已另行約定最後  
14 履行期限為112年10月30日，且最遲可延至112年12月29日云  
15 云，為被告所否認，惟查：

16 (1)系爭契約第3條第2項約定：「第一期款（簽約款），金額：  
17 300萬元整，繳款時間及說明：(1)簽約時買方應給付第一期  
18 款（含定金5萬元整）交特約地政士存匯入履保專戶」等內  
19 容，及前開約定條款旁並有手寫備註「8/25入295萬元」等  
20 文字，有系爭契約在卷可憑（見本院卷第17頁），足見系爭  
21 契約之第一期款差額原應於112年8月10日兩造簽約時給付，  
22 惟兩造另特別約定得於112年8月25日前完成給付乙節，應堪  
23 認定。

24 (2)系爭契約第7條「本買賣標的點交」之第1項：「買賣雙方約  
25 定最後履行契約義務期限為民國112年10月30日」、第12條  
26 「特約事項」：「目前買方法人辦理登記中，若因政府流程  
27 導致延遲，雙方同意順延。若本案需申請內政部住宅許可，  
28 雙方亦同意配合順延，最遲112年12月29日需完成結案，若  
29 公司無法登記，同意由個人名義購買」固另有期限之約定，  
30 然系爭契約第7條第1項係在買賣標的點交項下所為之期限約  
31 定，又系爭契約第3條「買賣價金之給付」亦已明定各期價

01 金之給付期限，足認系爭契約第7條第1項所定之112年10月3  
02 0日履約期限係指點交期限而言。另觀諸上開特約事項係就  
03 展揚公司可能無法順利完成公司設立登記時所為之相關約  
04 定，參以原告於另案審理中表示因系爭房地買賣所支出之服  
05 務費31萬元、定金5萬元、系爭本票均係由其以個人名義所  
06 支付及開立，且系爭本票所開立之到期日期亦為112年8月25  
07 日等情，有系爭本票、服務費確認單、原告之元大商業銀行  
08 頭份分行存摺影本可稽（見另案卷第71至73、77、79頁），  
09 足見系爭契約之買賣價金給付期程與展揚公司是否完成設立  
10 登記尚無關連，堪認系爭契約第12條之「最遲112年12月29  
11 日需完成結案」係指最後階段之點交手續而言，而與買賣價  
12 金之給付期限無關。被告抗辯系爭契約之特約事項非指買賣  
13 價金之給付期限等語，尚非無據。

14 (3)原告固於本院審理時聲請調閱兩造於臺中市○區○○○○路  
15 000號群義房屋簽約當時之錄影帶及傳喚證人即地政士郭正  
16 邦，以證明被告同意順延系爭契約買賣價金給付期限之事實  
17 乙節，惟參諸系爭契約既已約明買賣價金之給付期程，且原  
18 告亦開立如附表即到期日為112年8月25日、票面金額為第一  
19 期款差額之本票以供擔保，另被告及第一建經公司於催告原  
20 告給付第一期款差額之存證信函亦併寄副本予郭正邦知悉等  
21 情，已難認有調查之必要，又縱原告主張被告同意順延第一  
22 期款差額給付期限之待證事實為真，原告亦未主張其曾向被  
23 告為解除契約之意思表示，有112年11月9日竹南中港郵局00  
24 0127號存證信函可憑（見另案卷第175至181頁），則於系爭  
25 契約未經合法解除而仍有效之情形下，原告亦負有給付買賣  
26 價金之義務，自無從依其於本件主張之民法第259條第1項規  
27 定及系爭契約第8條第2項約定而為請求，是上開證據自無調  
28 查之必要，併此敘明。

29 3.原告復主張被告不得在其提起前案訴訟之中斷時效期間為解  
30 除契約之通知云云，並援引系爭契約第8條第3項約定為據。  
31 惟查系爭契約第8條第3項約定：「除有特別約定外，買賣雙

01 方依同條第1、第2項催告後，雙方同意由第一建經進行最終  
02 催告，違約方於期限內仍未履行且未向法院提起民事訴訟  
03 者，經催告方以書面通知違約方解除契約後，契約即生解除  
04 效力，第一建經依申請書規定結算履保專戶」及同條第7項  
05 約定：「買賣雙方對於權利義務之履行或已發現之瑕疵、修  
06 繕方式或金額有爭議未能合意解決時，應於最後履行契約義  
07 務期限或第一建經催告期限屆至前向法院提起民事訴訟，雙  
08 方同意第一建經保留訴訟金額至確定判決，並依據確定判決  
09 結果撥付履保專戶之價金…」等內容（見本院卷第18頁），  
10 可知系爭契約之解除需經催告方及第一建經公司分別對違約  
11 方進行催告後，再由催告方以書面為解除契約之通知，至有  
12 關「違約方於期限內仍未履行且未向法院提起民事訴訟」等  
13 約定，僅係第一建經公司是否得逕依申請書規定結算履保專  
14 戶或需待訴訟結果再為撥付之條件，此與第一建經公司於收  
15 受原告已提起前案訴訟之通知後，即覆以：「本公司謹依上  
16 開約定，雙方同意由本公司保留訴訟金額至確定判決，並以  
17 判決結果或法院和解筆錄作為履保專戶撥付之依據」等語相  
18 符，有第一建經公司112年9月1日第一建經字第1120178號函  
19 在卷可憑（見本院卷第39頁），足見原告於受被告及第一建  
20 經公司催告後提起民事訴訟乙節，與被告是否得依系爭契約  
21 第8條第1項約定為解除契約之通知無涉。原告主張被告不得  
22 於其提起前案訴訟審理期間為解除契約之通知云云，尚難採  
23 信。

24 4.原告另主張依系爭契約第8條第2項約定請求被告給付違約金  
25 300萬元云云。然查，系爭契約第8條第2項後段固約定：

26 「因可歸責買方之事由致解除契約時，除應返還買方已給付  
27 之價金外，並同意買方已支付之價金總額之同額作為違約金  
28 賠償買方，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」等  
29 內容（見本院卷第19頁），然系爭契約係經被告以原告未如  
30 期給付第一期款差額之事由而依系爭契約第8條第1項約定解  
31 除等節，已說明如前，且經前案判決就該重要爭點為同前之

01 判斷，況原告亦未就系爭契約係因何等可歸責被告之事由而  
02 於何時為解除系爭契約之意思表示等節舉證以實，則原告逕  
03 以系爭契約第8條第2項約定請求300萬元違約金云云，顯屬  
04 無據。

05 5.準此，前案判決既已認定被告依系爭契約第8條第1項約定解  
06 除系爭契約，並據以沒收定金5萬元及系爭本票為有理由，  
07 且前案判決亦無顯然違背法令之情形，又原告亦未提出足以  
08 推翻原判斷之新訴訟資料，則原告於本件復主張系爭契約係  
09 因可歸責被告事由而解除，並依民法第259條第1項規定、系  
10 爭契約第8條第2項約定請求被告返還定金5萬元、系爭本  
11 票，及請求給付違約金300萬元，即乏所據。

12 五、綜上所述，原告依民法第259條第1項規定及系爭契約第8條  
13 第2項約定請求被告給付305萬元及返還如附表所示之系爭本  
14 票，為無理由，應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
16 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此  
17 敘明。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日  
20 民事第七庭 法官 許仁純

21 正本係照原本作成。

22 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  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日  
25 書記官 廖于萱

26 【附表】  
27

發票人	受款人	票面金額	發票日	到期日	備註
張漢祥	黃紫滢	新臺幣295萬元	民國112年8月10日	民國112年8月25日	見本院卷第93頁、另案卷第137頁