臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2022號

原　　告
即反訴被告　游建智
訴訟代理人　鄭又綾律師
被　　告
即反訴原告　林莉宜

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國115年6月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

壹、本訴部分

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

貳、反訴部分

一、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、本訴部分

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明為請求被告「連帶」給付原告新臺幣（下同）70萬元及利息（見臺灣新竹地方法院114年度訴字第478號卷第13頁）；嗣於民國114年8月15日準備程序期日當庭更正為被告應給付原告70萬元及利息（見本院卷第248頁），核係更正法律上之陳述，與前揭規定並無不合，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：原告於113年6月29日以總價1,696萬元，向被告購買興建在臺中市○○區○○段000○000地號之「潤隆VVS1

B13-11F」建物（下稱系爭預售屋），並簽立預售屋權利移轉契約書（下稱系爭契約），另為節稅，兩造口頭約定由原告給付被告價差35萬元（下稱價差契約），原告已於當日依價差契約之約定交付現金35萬元予被告。依系爭契約第2條第2項第2款約定，兩造應於113年8月30日前完成換約手續。惟被告遲未於期限內通知訴外人潤隆建設股份有限公司（下稱潤隆公司）換約，且不斷更改付款方式並要求先給付現金，堪認被告違反交易常態、有違約情事。原告已於113年9月18日依系爭契約第7條第1項約定解除系爭契約，價差契約因契約聯立關係併同解除。爰依系爭契約第7條第3項後段約定，請求被告加倍返還已收取之款項等語。並聲明：被告應給付原告70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：本件兩造無法控制潤隆公司辦理權利移轉之作業流程，且被告於113年7月1日即通知潤隆公司處理換約事宜，然為配合潤隆公司之內部流程，被告已於113年7月17日告知原告無法於113年8月30日完成換約，亦經原告同意待同年8月30日後再為換約，堪認被告已盡前開約定之協同換約義務，原告稱被告未積極換約等語，並不實在。被告僅提出交易方式調整之建議，未要求原告配合，不得作為原告解除系爭契約之依據。兩造未口頭成立價差契約，原告交付之35萬元係定金，依系爭契約第7條第2項約定，原告迄今拒絕履約，被告得沒收原告所支付之款項，原告無從請求被告加倍返還定金等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

㈠被告尚無違約情事存在：

1.本件尚難認定被告違反系爭契約第2條第2項第2款之約定：依系爭契約第2條第2項第2款約定略以：兩造應於113年8月30日前協同至建設公司辦理換約手續（見本院卷第165頁），而依照兩造之真意，所謂換約係指「賣方應於約定日期前，把預售屋權利完整移轉給買方，且買方應將賣方已給付予建

設公司之房屋價金交付賣方，買賣雙方協同至建設公司將換約手續辦理完畢，買方應將賣方已給付予建設公司之房屋價金交付賣方」（見本院卷第253頁）。審酌被告於113年7月17日，在被告、訴外人即為原告處理本件事務之顏鈺芳、吳政憲之LINE對話群組內(下稱系爭群組)表示：他說四周到六周，能去換約，顏鈺芳則回覆：好的，沒關係。8月底之後也可以，剛好Jason從美國回來（本院卷第180頁）；吳政憲於113年8月30日向被告表示：請問我們換約時間，建商有確定時間了嗎？我們有壓最晚換約時間為8月底，若有困難要提前協商告知一下（見本院卷第155頁），又於113年9月2日表示：還請老師週一幫忙給買家最終換約時間（見本院卷第95頁），則兩造就何時進行換約手續之期限已合意變更，即原告同意於113年8月30日後再為換約，並請被告提出最終換約期限，則被告縱未能於113年8月30日前協同辦理換約，尚非違約。

2.被告僅提出變更交易方式之要求，尚非違約：

經查，系爭契約第2條第2項第2款以手寫註記「銀行現金票」，堪認兩造僅合意以銀行現金票支付換約費用。被告於113年8月12日於系爭群組內表示：他們有點鈔機，給我的錢可以當天或前一天匯到我的帳號嗎？我可以開本票給你，換約完本票還我等語，顏鈺芳則回覆：換約當天在建設公司，我會直接給您銀行本票（見本院卷第155頁）；被告於113年9月14日於系爭群組內又提議：我希望換約當天是給我現金，顏鈺芳則回覆：不可能給你現金，現金100多萬，現場怎麼點，我不太方便，之前條件都已經談好了才簽約，也約定好8月底前換約，老師怎麼一直改來改去等語；被告再於113年9月15日提議：可請買方將我的銀行帳號設成他的大額轉帳帳號，換約當下轉給我嗎等語(見本院卷第157頁)，堪認被告於113年8月12日、同年9月14日、同年月15日持續向原告提議變更交易方式。惟被告固然數度表達希望以現金或銀行轉帳等方式付款，系爭契約第7條第1項約定為「買賣雙

方其中一方未按本契約條款規定履行，即為違約」(見本院卷第167頁)，兩造尚在商議得否變更付款方式，且被告之提議既均經原告拒絕，原約定應以「銀行現金票」履行之義務依然存在，尚難謂被告提出變更交易方式之請求即構成違約，原告據此主張被告違約等語，尚難認有據。再者，縱然原告主張被告此舉違反交易常態等情為真，仍難認為合於契約約定之違約事由，原告據此主張被告違約，為無理由。

㈡從而，被告既無違約情事，且於解約後尚得沒收原告已給付之35萬元款項(詳後述)，原告請求解除契約並返還70萬元款項，自屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭契約第7條第3項後段約定，請求被告返還70萬元款項，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

乙、反訴部分

壹、程序方面

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。民事訴訟法第259條定有明文。原告即反訴被告提起本件訴訟後，被告即反訴原告於言詞辯論終結前提起反訴，且反訴原告所提反訴並無同法第260條規定不得提起反訴或意圖延滯訴訟之情事，是應許反訴原告提起反訴。

貳、實體方面

一、反訴原告主張：兩造原約定於113年8月30日協同至潤隆公司換約，經潤隆公司於113年9月14日完成內部流程後，反訴原告已催告反訴被告、顏鈺芳於113年11月10日前偕同反訴原告辦理換約及給付剩餘價金，反訴被告迄未履行，反訴原告已依系爭契約第7條第1項約定，於114年12月13日向反訴被告解除系爭契約。反訴被告遲延履行共257日（113年10月1日起至114年12月12日止，僅計算工作日），爰依系爭契約第7條第1項、第2項約定，請求反訴被告按日給付以買賣總價千分之0.5計算之違約金合計217萬元等語。並聲明：㈠反

訴被告應給付反訴原告217萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告抗辯：系爭契約已因反訴原告遲延履行換約義務，經反訴被告於113年9月18日解除，反訴原告無權再為解除。縱認反訴原告解除系爭契約有理由，反訴原告係催告反訴被告應於113年11月10日前辦理換約，則給付遲延應自113年11月11日起算，至反訴原告114年7月30日對反訴被告為解除系爭契約意思表示止，並應以系爭契約第2條第2項約定之換約款185萬元為計算違約金之基準，且應予酌減。此外，反訴原告亦應給付反訴被告自113年8月31日起至114年7月30日之違約金，並以此主張抵銷等語，資為抗辯。

三、得心證之理由

㈠反訴被告迄未履約，應屬違約：

按買賣雙方其中一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除本契約，系爭契約第7條第1項前段定有明文。經查，兩造前已合意變更原約定之113年8月30日換約期限，並協議由反訴原告提出最終換約時間，已如前述，而反訴原告於113年10月29日催告履行，有新竹東園郵局存證號碼第252號存證信函可稽(見本院卷第319至321頁)，惟反訴被告迄今拒絕履約，揆諸前開說明，應已違約。

㈡反訴原告解約已合法生效：

反訴原告復於114年12月13日發函解除契約，有臺中何厝郵局存證號碼第801號存證信函可佐(見本院卷第323至327頁)，則反訴原告主張依系爭契約第7條第1項解約，自屬有據。反訴被告固抗辯已因反訴原告遲延履行換約義務，經反訴被告於113年9月18日解除等語，然反訴被告未合法解約，已如前述，反訴被告辯稱先於反訴原告解約等情，自屬無據。

㈢反訴原告不得向反訴被告請求給付違約金217萬元：

按買方若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款等，應賠償賣方自應給付之日起，按買賣總價款每日簽分之零點五計算之違約金至買方完全給付為止。如買方毀約不買或有其他違約情事，賣方於解除本契約後得沒收買方已給付之全部款項，系爭契約第7條第2項定有明文。綜合前述條款文義，可知同條項前段係指買方即反訴被告發生與遲延交付證件、遲延給付購屋款相類之違約情事，經反訴原告催告後履約，反訴原告得請求依買賣總價款每日千分之零點五計算之違約金至反訴被告完全給付為止，若是反訴被告遲延後仍拒絕履約且經反訴原告解約，即與系爭契約同條項前段不符，反訴被告迄今拒絕履約、經反訴原告解約，反訴原告依同條項前段請求違約金，自屬無據。然本件合於同條項後段「買方毀約不買」之情事，反訴原告自得沒收已收取之價金，此情亦業經反訴原告於催告、解約之存證信函中表示明確(見本院卷第309頁、第313至315頁)。

四、綜上所述，反訴原告依系爭契約第7條第2項，請求反訴被告給付217萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

丙、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

丁、據上論結，本件原告之訴為無理由，反訴原告之訴亦無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

民事第二庭　審判長法　官　李悌愷

法　官　鍾宇嫣

法　官　陳　馥

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕

本）。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　　115　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　王峻彬