

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第684號

原告 李宜靜
訴訟代理人 陳水聰律師
王舜信律師
被告 李佳芳

上列當事人間請求返還買賣價金事件，經本院於民國112年2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）原告即買方透過永慶不動產即好管家不動產有限公司（買方仲介）與被告即賣方締結不動產買賣意願書（賣方經紀台慶不動產），約定購買「標的：土地坐落台南市○○區○○段0000地號土地，基地總面積共計約2693.52平方公尺（約814.78坪），使用分區為住宅區，興建『天慕Ⅱ』；房屋坐落同前述基地內之編號：B2第8樓房屋乙戶，建築執照為（108）南工造字第02882號；車位標示：停車位屬於法定停車化地下三層平面式，編號第63號」房地（下稱系爭不動產），總價款新台幣（下同）910萬元，原告已給付定金50萬元給被告。詎被告事後要求內政部不動產交易「實價登錄」記載為718萬元，但此要求顯然為不實記載之違法行為，經仲介向被告勸說，但被告堅持需記載為718萬元，且稱不用再談了。原告爰提出本件訴訟。

（二）依原告與被告簽訂之不動產買賣意願書（下稱系爭不動產買賣意願書）第四條約定：「斡旋金轉為定金後因可歸責於買方之事由致無法簽訂買賣契約時，定金由賣方沒收。

01 若係因可歸責於賣方之事由致無法簽訂買賣契約時，賣方
02 應加倍返還已收全部之定金。」，被告於簽訂前開意願書
03 同時，買賣契約成立，斡旋金50萬元已視同買賣定金。被
04 告事後以「實價登錄」要記載為718萬元為由，反悔不
05 賣，依上開說明，原告可依系爭不動產買賣意願書第四條
06 「斡旋金轉為定金後因可歸責於買方之事由致無法簽訂買
07 賣契約時，定金由賣方沒收。若係因可歸責於賣方之事由
08 致無法簽訂買賣契約時，賣方應加倍返還已收全部之定
09 金。」之約定及民法第249第3款之規定，以起訴為解除契
10 約之表示，依照選擇合併之法律關係，向被告請求加倍返
11 還定金100萬元。且因違法低報係可歸責於被告之事由，
12 依民法第226條第1項、第259條第1款、第2款、第260條之
13 規定，依照選擇合併之法律關係，請求被告加價返還定金
14 100萬元，應屬有據。

15 (三) 退步言之，如果法院認為原告上開主張無理由，惟依系爭
16 不動產買賣意願書第三條斡旋約定：「…若買方之承買價
17 價款及本意願書之條款於斡旋有效期間內不為賣方所接
18 受，或期滿後不同意繼續斡旋，則本意願書自動失效，買
19 方所交付之斡旋金於失效後三日內立即由受託人無息退還
20 買方。…」則被告要求以718萬元為（不實）稅基而拒絕
21 換約（若以910萬元為稅基，要賣更高；或者以910萬元為
22 稅基，但718萬元到910萬元的房地合一稅賦要由買方負
23 擔），被告即應返還50萬元。

24 (四) 聲明：

25 1. 被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
26 清償日止，按年息百分之五計算之利息。

27 2. 訴訟費用由被告負擔。

28 3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

29 二、被告抗辯：

30 (一) 系爭不動產乃被告向訴外人皇龍開發股份有限公司（下稱
31 皇龍公司）以718萬元購得，為預售屋。原告在110年10月

01 7日下幹旋金5萬元，兩造同意原告以910萬元向被告購買
02 系爭不動產，原告頭期款需支付3,282,000元，雙方約定
03 於110年10月12日進行交易，被告亦通知皇龍公司進行換
04 約事宜，但原告於當日臨時通知他的頭期款資金不足，無
05 法進行換約，這是第一次原告取消換約。原告稱其很喜歡
06 系爭不動產，要求被告給他時間準備資金，原告再支付45
07 萬元定金，所以總定金變成50萬元整。兩造於110年10月
08 12日簽訂系爭不動產買賣意願書，在第九條下方手寫增列
09 「雙方約定10月25日前完換約工作，已付大訂新台幣伍拾
10 萬元，依約完成所有轉讓義務。」，兩造都簽名同意。後
11 來兩造約定在110年10月26日換約，惟當日原告在約定時
12 間半小時前才臨時通知取消換約交易，這是第二次取消，
13 原告到場告知是因為其信用不良無法貸款，導致資金不
14 足，請求被告給他時間去籌備現金購買。被告就再給原告
15 兩個星期的時間，雙方簽具字據約定在110年11月9日進行
16 買賣合約讓渡。但是到了110年11月8日，原告要求被告簽
17 一份協議書，要求被告先行換約給原告，等實價登錄公告
18 後再將尾款192萬元給付給被告，並稱如果被告不簽此協
19 議書，原告就不買了，此與兩造先前約定付款方式不同，
20 被告不同意簽此協議書，並告知原告如果其未於110年11
21 月9日進行換約就違約，被告將沒收定金。因原告於110年
22 11月9日並未到皇龍公司進行換約及給付頭期款，且一而
23 再再而三的違約，被告已沒收50萬元之訂金，原告請求返
24 還或加倍返還均無理由。

25 (二) 原告雖稱被告以不實之價金718萬元為實際登錄云云，與
26 事實不符。按系爭不動產為預售屋，只會有一次原始的實
27 價登錄，就是被告向皇龍公司購買的價格718萬元。兩造
28 間之系爭不動產買賣契約以910萬元成立後，被告自會在
29 一個月內向國稅局報稅，故實價登錄會呈現718萬元之價
30 格，但會備註被告是以910萬元轉售原告。被告從無要求
31 原告為不實之實價登錄，兩造間之買賣契約未能履行，係

01 可歸責於原告未能按期提出頭期款及進行換約。

02 (三) 聲明：請求判決駁回原告之訴。

03 三、兩造不爭執事項及爭執事項：

04 (一) 不爭執事項：

05 1.被告於109年2月7日與訴外人皇龍公司訂立房屋土地預定
06 買賣契約書，標的為系爭不動產，契約總價款718萬元
07 (見本院卷第139-216頁)。皇龍公司已將上開預售屋銷
08 售，登錄於預售屋實價登錄，申報書序號B1DZ0000000000
09 0(見本院卷第231-234頁)。

10 2.兩造於110年10月12日簽訂不動產買賣意願書(見調解卷
11 第19頁)，原告已支付50萬元。

12 3.兩造約定於110年11月9日進行買賣合約讓渡(將被告與
13 皇龍公司之房屋土地預定買賣契約書，變更為原告)，原
14 告同時應給付原告頭期款3,282,000元(含已支付之50萬
15 元)，惟屆期未進行換約及給付價金。

16 (二) 爭執事項：

17 1.原告主張：兩造簽立系爭不動產買賣意願書後，原告要求
18 以910萬元為稅基，被告要求以718萬元為稅基，雙方就稅
19 基就無共識，本件未簽訂買賣契約(換約)的理由，應可歸
20 責於被告要求以718萬元為稅基。原告依不動產買賣意願
21 書第四條規定，請求被告加倍返還金額共100萬元，是否
22 有理由？

23 2.原告主張：依系爭不動產買賣意願書第三條斡旋約定，被
24 告要求以718萬元不實稅基而拒絕換約，被告即應返還50
25 萬元，是否有理由？

26 四、得心證之理由：

27 (一) 原告主張：兩造簽立系爭不動產買賣意願書後，原告要求
28 以910萬元為稅基，被告要求以718萬元為稅基，雙方就稅
29 基就無共識，本件未簽訂買賣契約(換約)的理由，應可歸
30 責於被告要求以718萬元為稅基。原告依不動產買賣意願
31 書第四條規定，請求被告加倍返還金額共100萬元，是否

有理由？經查：

- 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立；民法第153條第1項、第2項前段、第345條第2項分別定有明文。又訂約當事人之一方，由他方受有定金時，推定其契約成立，同法第248條亦規定甚明。
- 2.被告前於109年2月7日向皇龍公司購買系爭不動產之預售屋，價金718萬元；嗣於110年10月12日兩造簽訂系爭不動產買賣意願書，被告將系爭不動產以910萬元出售予原告，原告交付定金50萬元給被告，此為兩造所不爭執，並有被告與皇龍公司之房屋土地預定買賣契約書、系爭不動產買賣意願書在卷可按。依兩造間系爭不動產買賣意願書記載，買賣標的為天慕2、B2-8F（含車位），房地承買總價款為910萬元，原告原先給付之伍萬元斡旋金被劃除，變更為「現金伍拾萬元正」，特別條款並約定：「雙方約定10/25週一前完成換約工作，已付大訂新台幣伍拾萬元正，依約完成有轉讓義務。」，已明確記載買賣標的、價金等情，且兩造均在系爭不動產買賣意願書簽名確認無誤，堪認兩造已就買賣標的物及價金等必要之點已合致，兩造已成立系爭不動產買賣契約應可認定。原告主張兩造間系爭買賣契約未成立，本件尚在預約階段云云，為無理由。則依據兩造系爭不動產買賣契約，原告於交付頭期款3,282,000元之同時，被告應將其與訴外人皇龍公司之系爭不動產房屋土地預定買賣契約書之買受人，變更為原告。
- 3.然查，兩造分別約定於110年10月12日、110年10月26日、110年11月9日進行買賣合約之讓渡，及頭期款3,282,000元之交付，然均未完成，此為兩造所不爭執，應可認定。原告主張未能完成契約之履行，肇因於被告要以不實的價

01 格718萬元為實價登錄云云，然為被告所否認。經查：

02 (1)按「平均地權條例」第47條之3第2項規定：銷售預售屋
03 者，應於簽訂買賣契約書之日起30日內，向直轄市、縣
04 (市)主管機關申報登錄資訊。但委託不動產經紀業代
05 銷者不在化限；另「不動產經紀業管理條例」第24條之
06 1第2項規定：經營代銷業務，受起造人或建築業委託代
07 銷預售屋者…；並應於簽訂買賣契約書之日起30日內，
08 向直轄市、縣(市)主管機關申報登錄資訊。

09 (2)查被告向皇龍公司購買系爭不動產，總價718萬元，已
10 登錄預售屋實際登錄，申報書序號B1DZ000000000000，
11 目前並無轉售(換約)行為，此經皇龍公司函復本院在
12 卷；而上開B1DZ000000000000之不動產成交案件實際資
13 訊申報書(預售屋)，申報人為不動產經紀業者天河廣
14 告行銷有限公司，起造人為皇龍公司，買受人為被告，
15 交易總價格718萬元，此有皇龍公司函文及不動產成交
16 案件實際資訊申報書(預售屋)一紙在卷可按(見本院
17 卷第231-234頁)。被告與皇龍公司間之買賣價格確實
18 為718萬元，上開交易價格資訊並無不實。

19 (3)再由上述「平均地權條例」第47條之3第2項、「不動產
20 經紀業管理條例」第24條之1第2項之規定，預售屋買賣
21 契約申報登錄資訊之義務人為「經營代銷業務者」、
22 「受起造人或建築業委託代銷預售屋者」，與預售屋之
23 買受人無涉，況皇龍公司與被告之系爭不動產預售屋，
24 係由不動產經紀業者天河廣告行銷有限公司為之，也非
25 被告，原告謂被告要求以不實之價格為實價登錄並無可
26 採。

27 (4)又查，兩造間就系爭不動產雖約定由被告以910萬元轉
28 售原告，然關於實價登錄之程序，「預售屋買賣案件完
29 成申報登錄後，買受人又轉售予第三人(俗稱換約)，
30 是否需再辦理預售屋買賣案件申報登錄？」應如何辦理
31 一節，業據內政部地政司網站上，宣導實價登錄2.0新

01 制Q&A中答覆：「1.預售屋買賣案件已完成申報登錄
02 後，買受人將契約讓渡予第三人，原已申報登錄成交案
03 件資訊不用撤銷，該讓渡契約也不用再辦理預售屋成交
04 案件資訊申報登錄。2.但該類案件在交屋辦理(成屋)買
05 賣移轉登記併同申時，應依『預售屋買賣契約成交價
06 格』申報，並勾選備註欄⑨『預售屋、或土地及建物分
07 件登記案件』及填寫『預售屋申報書序號』。另應於備
08 註欄⑬『其他』敘明轉售情況及最後一手權利買賣契約
09 之成交價格。」有該網頁資料在卷可按（見本院卷第26
10 1頁）。故被告雖將系爭不動產轉售予原告，原來已完
11 成申報成交案件資訊不用撤銷，兩造間之讓渡契約也不
12 用再辦理成案件資訊申報登錄。只要將來交屋辦理所有
13 權移轉登記並同申報時，註明轉售情況，及原告購買之
14 成交價格即可，故亦不存在被告要求以不實價格為實價
15 登錄之情事。兩造既毋須申報，且無申報之義務，原告
16 主張被告要求以不實違法之718萬元登載為實價登錄云
17 云，與事實不符，自無可採。

18 (5)末查，納稅為國民應盡之義務，被告與皇龍公司、被告
19 與原告間就系爭不動產買賣之價金應為誠實之申報，國
20 家亦會依其等之交易課徵相關賦稅，縱被告因此被課徵
21 房地合一稅，然此並不影響兩造之交易價格為910萬
22 元，國家稅捐之徵收亦與兩造主觀之意願無涉。故原告
23 主張其要求以910萬元為稅基，被告要求以718萬元為稅
24 基，雙方單就稅基就無共識，本件未簽訂買賣契約(換
25 約)的理由，係可歸責於被告要求以718萬元為稅基云
26 云，即屬無據。

27 4.綜上，本件並無原告主張因可歸責於被告要求以718萬元
28 為實價登錄，致無法簽訂買賣契約（換約）之情事，原告
29 依系爭不動產買賣意願書第四條約定、民法第249第3款之
30 規定，及解除契約後依民法第226條第1項、第259條第1
31 款、第2款、第260條之規定，依照選擇合併之法律關係，

01 請求被告加價返還定金100萬元，均為無理由，應予駁
02 回。

03 (二)原告主張：依系爭不動產買賣意願書第三條斡旋約定，被
04 告要求以718萬元不實稅基而拒絕換約，被告即應返還50
05 萬元，是否有理由？經查：

06 1.系爭不動產買賣意願書第三條斡旋有效期間、撤回權約
07 定：「(一)自簽立本意願書至110年10月25日止為斡旋有效
08 期間，於此期間內若賣方接受買方之承買價款及本意願書
09 之條款時，買方同意買賣契約即已成立生效，若賣方有同
10 意授權受託人可代為收受買方支付之定金時，受託人得全
11 權代理買方將斡旋金視同定金交予賣方，此據即自動視為
12 定金收據，買方絕無異議，買方與賣方應於轉定之日起五
13 日內簽訂不動產買賣契約書。若買方之承買價款及本意願
14 書之條款於斡旋有交期間內不為賣方所接受，或期滿後不
15 同意繼續斡旋，則本意願書自動失效，買方所交付之斡旋
16 金於失效後三日內立即由受託人無息退還買方。買方完全
17 瞭解在本意願書有效期間內，賣方隨時可能同意買方之承
18 買價款及本意願書上之條款。(二)於本意願書有效期間內，
19 買方因故不願承購欲撤回時，應於賣方接受買方之承買價
20 款及本意願書之條款前，親自攜帶本意願書至受託人處辦
21 理，始生撤回之效力。」等情，此有該意願書可按（見調
22 解卷第19頁）。是上開條文係兩造約定斡旋期間之權利義
23 務關係，及買方撤回承買意思表示之約定。

24 2.然查，兩造在斡旋期間屆至前，於110年10月12日就系爭
25 不動產之價金已達到910萬元之合意，原告已繳納之斡旋
26 金5萬元，又再付45萬元做為定金，買賣契約即已成立生
27 效。況兩造在斡旋期間屆滿後，原告又訂立字據，同意在
28 110年11月9日之前完成換約，此有該字據在卷可按（見本
29 院卷第53頁），益證兩造之系爭買賣契約已成立生效，斡
30 旋金視同定金，作為給付之一部，原告自不得依系爭不動
31 產買賣意願書第三條請求被告返還。又原告主張被告係要

01 求以718萬元不實稅基而拒絕換約云云，並無足採已如前
02 述，從而，原告依系爭不動產買賣意願書第三條請求被告
03 返還50萬元亦無理由。

04 五、綜上所述，兩造間就系爭不動產買賣契約已成立生效，原告
05 已繳納之定金50萬元，應做為給付之一部分，然本件查無契
06 約因可歸責於被告之事由，致不能履行時，原告主張解除契
07 約，依系爭不動產買賣意願書第三條、第四條約定，及民法
08 第249第3款、226條第1項、第259條第1款、第2款、第260條
09 之規定，請求被告加倍返還定金100萬元，均為無理由，應
10 予駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立
12 證，均核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘
13 明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 112 年 3 月 9 日
16 民事第五庭 法 官 張麗娟

17 以上正本係照原本作成。

18 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。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 3 月 9 日
21 書 記 官 高培馨