臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第740號

原　　告　林忠輝
　　林怡甄
共　　同
訴訟代理人　蔡志揚律師
　　王玲櫻律師
被　　告　吉廣建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　李曙帆
訴訟代理人　楊政雄律師
複　代理人　陳美華律師

上列當事人間請求返還款項等事件，本院於民國109年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告林忠輝新臺幣壹仟伍佰萬元，及自民國一百零八年六月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告林怡甄新臺幣壹仟伍佰萬元，及自民國一百零八年六月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告林忠輝以新臺幣伍佰萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟伍佰萬元為原告林忠輝預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告林怡甄以新臺幣伍佰萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟伍佰萬元為原告林怡甄預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告林忠輝、林怡甄（下分稱其名，合稱原告）與被告於締

約時合意以本院為第一審管轄法院，此有2份民國104年4月22日「幸福MRT」房地預定買賣契約書（下稱系爭2份契約）第11條第2項約定附卷可參（見臺灣新北地方法院108年度重訴字第275號卷，下稱新北地院卷，第91、145頁），是本院自有管轄權，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：原告前於民國103年間與被告就坐落新北市○○區○○○段○○○○段000000地號等10筆，面積共1,123平方公尺土地上之「幸福MRT」預售建案（下稱系爭預售建案），各以買賣價金新臺幣（下同）1,594萬5,500元，與被告分別簽訂編號A1戶第12層、第10層預售屋（下稱系爭2筆房地）之買賣契約書（下稱原2份契約），原告並於103年10月29日依約分別將第1期款1,500萬元匯入被告指定之陽信商業銀行復興分行履約保證專戶（戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶、帳號：00000-0000000，下稱系爭履保專戶），被告再分別於104年2月16日、104年3月20日將原告各匯入系爭履保專戶之上開款項轉匯入被告陽信商業銀行永和分行帳戶（帳號：00000-000000-0，下稱系爭永和分行帳戶）。嗣因上述10筆土地地號異動，擴張為同區段322-14地號等18筆土地，及契約細節有部分變動等原因，原告復於104年4月22日分別與被告重新簽訂系爭2份契約，惟承購單位、買賣價金、被告指示匯款帳號等事項未有任何變動，原告前各匯款繳納之1,500萬元並由被告當時法定代理人卓容伊於房地買賣標的物繳款明細表蓋章確認。因被告就系爭預售建案於103年5月12日取得建造執照後，即將起造人信託予陽信建築經理股份有限公司（下稱陽信建經），並變更起造人登記，因此系爭預售建案建物客觀上即為陽信建經所有。詎系爭預售建案建物於107年9月17日遭臺灣新北地方法院（下稱新北地院）以該建物屬債務人陽信建經所有為由予以查封，原告獲悉後即於107年11月16日以律師函要求被告說明，然被告除否認系爭2份契約外，並推諉全責要求原告自

行向陽信建經查詢、主張權利等，實與預示拒絕履行契約義務無異，且系爭2筆房地亦非如系爭2份契約第9條第2項前段被告公司所保證「產權清楚、絕無一屋數賣」之狀態。嗣系爭預售建案建造完成，被告公司即於107年9月27日向新北市政府申請核發使用執照，原告為保障自身權益，故聲請就被告公司財產予以假扣押，並經新北地院108年度司裁全字第154號裁定准予假扣押在案。其後，新北市政府於108年2月27日核准系爭預售建案使用執照，原告先於108年3月26日以律師函催告被告公司履行系爭2份契約義務未果，再於108年4月11日以律師函主張依第254條之規定催告被告公司履約，否則將解除契約並請求返還價金、給付遲延利息及違約金。惟被告迄未依約履行，亦不願與原告協商後續事宜，爰依系爭2份契約第9條第2項約定、適用或類推適用民法第226條與第256條、第254條之規定解除系爭2份契約，並再以本起訴狀繕本之送達為解除契約之意思表示。原告並依民法第226條、260條、民法第179條、第259條第1款、第2款規定及系爭2份契約第9條第2項、第10條第3項約定，請求被告公司返還該1,500萬元及依系爭2份契約第10條第3項之約定，請求違約金239萬1,825元；縱系爭2份契約自始不存在，原告亦得依民法第179條之規定，各請求被告公司返還1,500萬元等語。並聲明：㈠被告應給付林忠輝1,739萬1,825元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡被告應給付林怡甄1,739萬1,825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；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告並未簽訂系爭2份契約，且系爭履保專戶並非被告帳戶，原告亦未曾各給付被告買賣價金1,500萬元。又被告未如原告所稱將系爭3,000萬元轉存入系爭永和分行帳戶，因該帳戶於105年底前係訴外人黃順雄在使用，與被告無關等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執

行。

三、得心證之理由：

（一）被告與原告間各自成立系爭預售建案之買賣關係，被告應受系爭2份契約之拘束。

1、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。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345條定有明文。又基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。就當事人所訂定契約之定性，應依當事人所陳述之原因事實，並綜觀其所訂立契約之內容及特徵，將契約所約定之事項或待決之法律關係，置入典型契約之法規，比對其是否與法規範構成要件之連絡對象相符，以確定其實質上究屬何類型之契約（最高法院108年度台上字第7號判決意旨參照）。

2、原告主張其各自與被告成立系爭2份契約等情，為被告所否認，經查，依卷附之系爭2份契約（見新北地院卷第79至185頁），立契約書人載明賣方為被告，並蓋用被告公司之大小章，其中記載之被告法定代理人為卓容依，與系爭2份契約成立時即104年4月22日之被告法定代理人相符，此有本院依職權查詢之被告歷年公司登記表為憑（隨卷外放）。又證人即原告父親林朝和於本院109年3月30日準備程序證述「（原2份契約）是由伊代理原告洽談。」、「（原2份契約）是陽信建經黃順雄跟吉廣建設卓夢德來跟我談的，我後來才知道吉廣建設是登記在卓夢德女兒名下，但實際的負責人是卓夢德。」、「（為何本件會有兩份契約？）我當時是先匯款，之後因為建案的地號及建號有更改，所以在隔年的四月陽信建經黃順雄再拿一份新的正式的契約給我補簽，第一份的契約上都沒有載簽署的日期。」、「（這個契約上面記載兩戶的A1十樓跟A1十二樓的兩間位置是證人決定的還是原告二人決定的？）因為兩個小孩說住在同棟的位置比較好，我有帶小

孩去看過，這個位置的視野比較好。」、「陽信建經黃順雄把契約紙本給我的時候吉廣建設都已經用好印文了，我再帶回家給我的兒女簽名。」、「他們是合夥關係，而且吉廣是委託陽信建經買賣幸福MRT的建案。」等語（見本院卷第198至204頁），復參酌被告亦引用新北地院107年度重訴字第647號判決認定陽信建經與被告就系爭預售建案成立聯合開發協議，陽信建經負有銷售之義務等情，被告未爭執並引用與陽信建經間有聯合開發協議之事實（見本院卷第281頁），亦與證人所述陽信建經人員與被告實際經營者與其接洽簽立系爭2份契約之意旨相符。則原告主張其各自與被告成立系爭2份契約之事實，堪以認定。

3、被告雖辯以系爭2份契約之形式與被告使用之契約格式不符云云，惟被告未提出系爭預售建案之其他契約為佐證外，又買賣契約之成立，於買賣必要之點意思表示合致，契約當事人即應受契約效力之拘束。審酌系爭2份契約就買賣標的及價金均已明確約定於第1條及第3條，並由兩造簽署用印，則被告辯以系爭2份契約應以列印、蓋用橡皮章、無浮貼及由不動產經紀人代銷公司用印云云，均與系爭2份契約是否成立無涉。再者，被告另辯以證人林朝和證述原告匯款之原因關係為借款而非買賣云云，然證人林朝和之證述意旨係原先雖曾談論借款，然最後決定由原告購買系爭2筆房地，並與被告簽立系爭2份契約之意旨（見本院卷第93、199頁），則被告就系爭2筆房地分別與原告簽立系爭2份契約，縱使被告原係因資金需求與證人林朝和接洽，惟後續由原告分別出購買系爭2筆房地，並成立系爭2份契約，依據前揭說明，被告即應受系爭2份契約之拘束，被告所辯本件為借貸關係，即為無理由。

（二）原告依民法第259條第1款、第2款之規定，請求被告返還原告各1,500萬元之本息，為有理由。

1、按給付無確定期限者，於人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催告定有期限

者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第229條第2項、第3項、民法第254條分別定有明文。經查，系爭2份契約第5條第1項約定「房地所有權之移轉登記，應由雙方依下列期限配合辦理之：（一）土地產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內辦理所有權移轉登記，雙方同意土地移轉現值依申報當時公告現值為準。前述有關所有權移轉登記申報現值之法令有所變更時，乙方（即被告）得依變更後之規定辦理之，甲方（即原告）絕無異議。（二）房屋產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內辦理所有權移轉登記，雙方同意房價按當時政府評定價格申報。」（見新北地院卷第85、139頁），而系爭預售建案於108年2月27日取得使用執照，有新北市政府執照基本資料查詢列印資料為據（見新北地院卷第201至202頁），則原告於系爭預售建案取得使用執照後，委由蔡志揚律師以108年3月26日律師函通知被告於5日內就系爭2份契約給付遲延情事出面商議解決，上開律師函並由被告於108年3月27日收受，嗣於108年4月11日再次通知被告於文到5日內出面解決之意旨（見新北地院卷第205至215頁），均未獲被告置理，原告復以本件民事起訴狀繕本之送達為解除契約之意思表示，依據前揭規定及說明，系爭2份契約自被告收受本件民事起訴狀繕本即108年6月19日起（見本院卷第21頁），即生合法解除之效力，堪為認定。

2、次按契約解除時，當事人雙方之義務，除另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之。受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款定有明文。系爭2份契約既經原告合法解除，業如前述，則原告依前揭規定，請求被告返還所受領之給付及利息，即屬有據。被告固抗辯並未收受原告給付之價金云云，惟審酌原2份契約與系爭2份契約之內容，

其買賣標的均同為系爭2筆房地，建造執照均同為新北市（103）板建字第241號，價金均各為1,594萬5,500元（見新北地院卷第57至74、79至185頁），則就買賣標的及價金之必要之點，均為同一，而系爭2份契約金僅就土地座落之詳細地號、履約細節之方式為補充記載，並未變更買賣契約之必要之點，足證原2份契約與系爭2份契約為同一買賣契約。則原告依原2份契約之約定，各自於103年10月29日匯款1,500萬元至原2份契約指定之系爭履保專戶（見新北地院卷第60、68、75、77頁，本院卷第127頁），即生依債之本旨為給付之效力。至於兩造間嗣後簽立系爭2份契約，其中第12條雖以浮貼之方式增補價金匯款帳戶，然於黏貼處經被告蓋用公司大小章，且指定匯款之帳戶與原2份契約相同均為系爭履保專戶，亦不影響原告已於103年10月29日履行系爭2份契約之價金給付義務。從而，原告依前揭規定，各請求被告給付1,500萬元及自本件民事起訴狀繕本送達翌日即108年6月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

3、又本件既已認被告依民法第259條第1款、第2款規定，應返還原告各1,500萬元之本息，則原告再主張依民法第179條規定請求部分，即無另行審認之必要，附此敘明。

（三）原告依系爭2份契約第10條第3項之規定，請求被告給付原告各239萬1,825元違約金之本息，為無理由。

1、系爭2份契約第9條第2項約定「本契約房地乙方保證產權清楚，絕無一屋數賣或或占用他人土地。如訂約後發現房地產權有上述糾紛致影響甲方權利時，甲方得定相當期限催告乙方解決，倘逾期乙方仍不解決時，甲方得解除本契約，雙方並同意依第十條違約條款專則之處罰約定處理。」、第10條第3項約定「如因可歸責乙方之事由（不含本約第9條第8項），甲方依第1款或第2款解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五之違

約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」（見新北地卷第89至90、143至144頁）。原告雖另主張依系爭2份契約第9條第2項之規定解除契約，並以新北地院107年9月17日新北院輝107司執金字第105307號公告為據（下稱系爭公告），惟查，系爭公告係載明債務人陽信建經所有坐落江子翠段第3小段332之14等18筆土地上新北市（103）板建字第241號建照執照（即系爭預售建案）所示之未辦保存登記之建物實施查封在案（見新北地院卷第189頁），而依系爭2份契約第3之1條亦約定系爭預售建案之土地及興建資金由被告信託與信託業者執行履約管理，原2份契約亦由陽信建經於立契約書人之價金信託業欄位用印（見新北地院卷第66、74、83、137頁），則原告所購買之系爭2筆房地縱登記於約定之信託業者即陽信建經名下，亦非即屬系爭2份契約第9條第2項所定之「一屋數賣或或占用他人土地」之產權糾紛，原告復未能證明系爭2筆房地確有構成上開條文所定之違約情事，則其依系爭2份契約第9條第2項之規定解除契約，即屬無據，合先敘明。

2、原告固請求被告依系爭2份契約第10條第3項之規定給付違約金，惟原告並未合法行使系爭2份契約第9條第2項之約定解除權，已如前述，則原告自無從依該條文後段之規定，請求被告依第10條第3項之規定給付違約金。再者，原告復未主張被告違反第10條第1項及第2項之規定而解除契約，則原告主張被告應依第10條第3項規定給付為違約金239萬1,825元（計算式：房地總價款1,594萬5,500元×15%＝239萬1,825元），要與該條文之約定不符，從而，原告依系爭2份預售契約第10條第3項請求被告給付為違約金，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法第259條第1款、第2款規定，請求被告給付原告各1,500萬元，及自108年6月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准

許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，於法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，被告雖聲請調查系爭履保專戶之開戶資料（見本院卷第289頁），然原告已依約給付價金，業經本院認定如前，則該價金存入或流通之帳戶由何人開立或保管、使用，為被告與他人間之內部關係，要與原告無涉，亦不影響原告已依債之本旨為給付之事實，則被告所為調查之聲請即無必要；暨兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　29　　日

民事第四庭　審判長法　官　蔡政哲

法　官　張婷妮

法　官　趙德韻

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　廖純慧