臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1053號

原　　告　闕翠慧

000000000000000000

　　闕樺陽

　　闕樺村

共　　同

訴訟代理人　賈育民律師

被　　告　聯陽國際開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　梁信晏

訴訟代理人　蔡崧翰律師

被　　告　陽信商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳勝宏

訴訟代理人　白潤吟

　　鄭文傑

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國110年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按「當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。」民事訴訟法第24條定有明文。查依原告闕翠慧、闕樺陽、闕樺村（下稱原告3人）與被告聯陽國際開發股份有限公司（下稱聯陽公司）簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第8條第7項，約定以本院為第一審管轄法院，有系爭契約在卷可稽（見本院卷第17頁、第23頁、第29頁），揆諸前揭規

定，本院就本件訴訟自有管轄權，先予敘明。

二、又按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一者，不在此限。」民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。查原告3人起訴僅以聯陽公司為被告，主張其等簽訂系爭契約，然被告聯陽公司已違約，乃解除系爭契約，並請求被告聯陽公司給付已支付之第一期價金，與返還如附表所示土地（下稱系爭土地）之所有權狀及印鑑證明等語，而聲明：㈠被告聯陽公司應給付原告闕翠慧新臺幣（下同）453萬1,442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被告聯陽公司應給付原告闕樺陽457萬6,443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。㈢被告聯陽公司應給付原告闕樺村910萬7,897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。㈣上開第1至3項金額應由被告聯陽公司於陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）所設之帳號為000000000000號之帳戶內撥付。㈤被告聯陽公司應將系爭土地之所有權狀及印鑑證明分別返還予原告3人。㈥原告3人願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第7至9頁）。嗣原告於本院審理中追加被告陽信銀行，而聲明：㈠被告聯陽公司應給付原告闕翠慧453萬1,442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被告聯陽公司應給付原告闕樺陽457萬6,443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。㈢被告聯陽公司應給付原告闕樺村910萬7,897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。㈣確認被告聯陽公司於被告陽信銀行之上開帳戶存款非被告陽信銀行之信託財產。㈤上開第1至3項金額應由被告聯陽公司於被告陽信銀行所設之上開帳戶內撥付。㈥被告聯陽公司應將系爭土地之所有權狀及印鑑證明分別返還予原告3人。㈦原告3人願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第63至65頁）。再於民國110年2月23日言詞辯論期日變更聲明如下述貳、一之聲明所載

（見本院卷第217至218頁），核其為訴之追加及變更前後主張之事實，均以原告3人所簽訂之系爭契約為基礎，而請求被告聯陽公司給付已支付之價金，並由上開帳戶撥付，是追加前後主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，得於追加後請求之審理予以利用，應認基礎事實同一，且為使上開追加前後之請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解決兩造間紛爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之追加及變更。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告3人與被告聯陽公司於107年4月19日簽訂系爭契約，約定由被告聯陽公司分別以1,510萬4,805元、1,525萬4,809元、3,035萬9,656元向原告3人購買系爭土地，買賣價金以全額履約方式分3次支付，而由被告陽信銀行辦理履約保證事宜，原告3人並於該日將系爭土地之所有權狀正本、建物所有權狀正本各1份、印鑑證明書各2份、身分證影本各1份（以下合稱系爭文件）交付予被告聯陽公司指定之訴外人即伯明翰地政士事務所，而被告聯陽公司亦已於同日將第一期價金存入被告陽信銀行之戶名為「陽信商業銀行受託信託財產專戶」、帳號為000000000000號之帳戶（下稱系爭帳戶）內。然被告聯陽公司迄今未依系爭契約辦理所有權移轉登記相關事宜，亦未給付第一期價金予原告3人，經原告3人多次催告，被告聯陽公司仍置之不理，原告3人自得依系爭契約第6條第2項第2款約定，解除系爭契約、沒收被告聯陽公司已存入系爭帳戶之第一期價金分別為453萬1,442元、457萬6,443元、910萬7,897元，並自系爭帳戶內撥付。爰以本件起訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示，並依系爭契約第6條第2項第2款約定及民法第259條第1款規定，請求被告聯陽公司給付已存入系爭帳戶之第一期買賣價金，與將系爭土地所有權狀、印鑑證明書返還予原告3人等語，並聲明：㈠被告聯陽公司應給付原告闕翠慧453萬1,442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被告聯陽公司應給付原告闕樺陽457萬6,443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。㈢被告聯陽公司應給付原告闕樺村910萬7,897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。㈣上開第1至3項金額應由被告聯陽公司於被告陽信銀行所設之系爭帳戶內撥付。㈤被告聯陽公司應將系爭土地之所有權狀及印鑑證明分別返還予原告3人。㈥原告3人願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告聯陽公司則以：原告3人追加被告陽信銀行於法無據，被告聯陽公司不同意此部份之追加。其次，系爭帳戶為受託信託財產專戶，該帳戶內之財產屬於信託財產，何以得逕就此信託財產為撥付？又系爭文件係由訴外人即地政士黃雅盈收受且占有，原告3人請求被告聯陽公司返還顯無理由，且當事人不適格。再者，系爭契約第8條第2項約定，以系爭契約所載之地址為合法送達之處所。惟原告3人提出之存證信函，收件址並非系爭契約所載之地址，且部分存證信函之收受人並非被告聯陽公司，不生通知、催告或送達之效力。此外，依系爭契約約定，於完稅之日起2個內方由地政士完成所有權移轉登記事宜，然原告3人並未依系爭契約約定負擔並繳納土地增值稅等稅費，除依系爭契約第8條第1項約定，不得取回系爭文件外，本件未完稅顯可歸責於原告3人所致，且既然尚未完稅，即未屆辦理所有權移轉登記之清償期。至於本院108年度重訴字第1231號判決（下稱另案判決）有諸多程序及實體上瑕疵，於本案不具參考價值等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告陽信銀行則以：被告聯陽公司為整合購置系爭土地及其上建物，乃與原告3人等人共同委託被告陽信銀行擔任信託受託人，管理系爭土地買賣案之買賣價金，而該買賣案前於107年4月19日由部分賣方（含原告3人）簽署不動產交易安

全信託契約書（下稱系爭信託契約），被告聯陽公司並於同日將第一期價金存入系爭帳戶。其後因該買賣案後續買賣未成，僅有12位賣方簽署系爭信託契約，被告聯陽公司乃於108年11月19日發函就未簽署系爭信託契約之賣方所得分配之買賣價金依比例申請向被告陽信銀行辦理退款。又系爭帳戶內之財產為信託財產，名義上屬於被告陽信銀行所有，並非被告聯陽公司所有而對被告陽信銀行之存款債權等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第220頁）：

㈠原告3人與被告聯陽公司簽訂系爭契約，由被告聯陽公司向原告3人購買系爭土地，總價金及付款方式如系爭契約第2條所示。

㈡原告3人與被告聯陽公司為處理系爭土地買賣事宜，乃由原告3人等人與被告聯陽公司、陽信銀行簽訂系爭信託契約，被告聯陽公司並於107年4月19日匯款買賣價金2億285萬5,770元至系爭帳戶內。

㈢系爭文件現由黃雅盈保管中。

五、得心證之理由：

㈠原告3人請求被告聯陽公司分別給付453萬1,442元、457萬6,443元、910萬7,897元及法定遲延利息，並由系爭帳戶撥付，有無理由？

1.被告聯陽公司已依約給付第一期價金：

⑴按「付款方式：本買賣標的以全額履約方式共分三次支付…」、「雙方同意採銀行履約保證交易進行本買賣，並同意交付陽信商業銀行（以下簡稱受託銀行）辦理履約保證事宜…」，系爭契約第2條第3項定有明文。

⑵被告聯陽公司已於107年4月19日將買賣價金2億285萬5,770元存入系爭帳戶內，有被告陽信銀行出具之證明書可憑（見本院卷第31頁），且為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡），而原告3人亦自陳：被告聯陽公司所存入之上開款項係為支付系爭契約第一期價款等語（見本院卷第141頁），則原告3

人與被告聯陽公司既已約定，系爭契約價金交付予被告陽信銀行辦理履約保證事宜作為給付買賣價金之方式，而被告聯陽公司並於107年4月19日交付第一期價金，被告聯陽公司顯已依約給付第一期價金。故原告3人主張，被告聯陽公司尚未給付第一期價金等語，要屬無據。

2.被告聯陽公司尚無配合辦理系爭土地所有權移轉登記之義務

⑴按「辦理所有權移轉時甲方（即原告，下同）應備之證件，約定於本約簽立之同時會同履行銀行將應備之證件交付予乙方（即被告聯陽公司，下同）指定之地政士再行交付予履約銀行，作為移轉登記之用，銀行於辦理移轉前需通知甲方，但地政士需於完稅之日起二個月內完成所有權移轉登記事宜，否則即屬違約」，系爭契約第3條第2項有明文約定（見本院卷第13至15頁、第19至21頁、第25至27頁）。是依上開約定可知，系爭土地辦理所有權移轉登記之期限，係於完稅後2個月內。故本件應審酌者，乃原告3人與被告聯陽公司間之買賣案是否業已完稅。

⑵又按「稅費負擔：㈠甲方負擔者：1.土地增值稅。2.點交土地以前甲方應繳未納之稅捐，包括地價稅及工程受益費（金額已核定應繳未開徵或欠繳者）。3.甲方因原貸款辦理塗銷登記或耕地退耕之費用。4.其他依法應由甲方負擔之費用。」、「增值稅單核發時，由乙方以履約專戶內款項代甲方先行繳納，雙方嗣後再於總價款中結算。」系爭契約第5條第1項、第2條第4項亦有約定（見本院卷第13至15頁、第19至21頁、第25至27頁）。由此可知，原告3人就完稅款部分，應負擔者本為土地增值稅、點交前應繳納而未繳納之地價稅…等稅費，然原告3人與被告聯陽公司業已於系爭契約約定，土地增值稅直接由履約專戶即系爭帳戶內之金錢支付，則原告3人實際尚應負擔之稅費即為點交前應繳納而未繳納之地價稅…等稅費，而原告3人不爭執本件尚未完稅（見本院卷第219頁），則於完稅前被告聯陽公司本不負配合辦理所有權移轉登記之義務，何況原告3人亦未提出業已

繳納點交前應繳納之地價稅等稅費單據，難認本件尚未完稅係可歸責於被告聯陽公司。是故，原告3人主張被告聯陽公司未配合辦理系爭土地所有權移轉登記等語，同屬無據。

3.至原告3人提出另案判決部分，因當事人並非同一，且法官依據法律獨立審判，並無拘束本案判決之效力，無從作為有利於原告3人之證據，併此敘明。

4.被告聯陽公司既已給付第一期價金，且於完稅前，其並無配合辦理系爭土地所有權移轉登記之義務，業如上述，被告聯陽公司要無原告3人所主張之違約或遲延履行之情事，則原告3人依系爭契約第6條第2項第2款約定，解除系爭契約，並請求沒收被告聯陽公司已給付之價款，為無理由。

㈡原告3人請求被告聯陽公司返還系爭土地之所有權狀及印鑑證明，有無理由？

1.按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度台上字第382號判決意旨參照）。查原告3人提起本件訴訟請求被告聯陽公司返還系爭土地之所有權狀及印鑑證明予原告3人，則原告3人既主張其等為該等文件之權利主體、被告聯陽公司為義務主體，揆諸前揭說明，原告3人即為適格之原告，被告聯陽公司抗辯原告3人就此部分起訴欠缺當事人適格等語，即不可採。

2.又按「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。」民法第259條第1款定有明文。

3.本件原告3人解除系爭契約並無理由，已如上述，被告聯陽公司即不負回復原狀之義務，則原告3人請求被告聯陽公司

返還系爭土地之所有權狀及印鑑證明，亦屬無據。至原告3人提出之另案判決及臺灣新北地方法院109年11月12日新北院賢109司執助日字第6846號執行命令（見本院卷第151至153頁），然因當事人並非同一，且法官依據法律獨立審判，本無拘束本案判決之效力，自難作為有利於原告3人之證據，併予敘明。

㈢從而，原告依系爭契約第6條第2項第2款約定及民法第259條第1款規定，請求被告聯陽公司分別給付原告3人453萬1,442元、457萬6,443元、910萬7,897元及法定遲延利息，並由系爭帳戶撥付，以及請求被告聯陽公司將系爭土地所有權狀、印鑑證明書返還予原告3人，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　16　　日

民事第一庭　　法　官　　莊仁杰

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　　110　　年　　3　　月　　16　　日

書記官　　徐語姍

附表一：

編號	不動產內容	權利範圍
1	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	闕翠慧：1/84 闕樺陽：1/84 闕樺村：2/84
2	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	闕翠慧：1/84 闕樺陽：1/84

		關樺村：2/84
3	臺北市○○區○○段○○段00000地號土地	關翠慧：1/84 關樺陽：1/84 關樺村：2/84
4	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	關翠慧：1/84 關樺陽：1/84 關樺村：2/84
5	臺北市○○區○○段○○段00000地號土地	關翠慧：1/84 關樺陽：1/84 關樺村：2/84
6	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	關翠慧：1/84 關樺陽：1/84 關樺村：2/84
7	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	關翠慧：1/84 關樺陽：1/84 關樺村：2/84
8	臺北市○○區○○段○○段00000地號土地	關翠慧：1/84 關樺陽：1/84 關樺村：2/84
9	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	關樺陽：1/48 關樺村：1/48