臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第58號

原　　告　宗才靜

000000000000000000

訴訟代理人　黃永琛律師

複　代理人　孫誠偉律師

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

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國110年9月1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

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者為限，前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造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，兩造合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第19頁），本院就本件訴訟應有管轄權。

二、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項第2款定有明文。本件原告起訴時聲明：㈠被告應同意原告向訴外人陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）領取履約保證專戶（戶名：陽信商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-0000000號）帳戶（下稱系爭受託專戶）內款項新臺幣（下同）1,330萬547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。㈡願供擔保，請准宣

告假執行。原告嗣於審理中為訴之追加，並聲明：㈠被告應同意原告向陽信銀行領取系爭受託專戶內款項1,330萬547元。㈡被告應給付原告1,330萬547元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。核原告追加訴之聲明第2項部分，均係基於系爭契約之同一基礎事實所為之請求，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國107年4月19日就伊所有如附表一所示之土地（下稱系爭土地）簽訂系爭契約，約定被告以4,433萬5,156元之價格向伊購買系爭土地，被告應依如附表二所示之方式分3期給付價款，兩造並約定由陽信銀行辦理系爭契約之履約保證事宜，被告已將如附表二期別1所示之第1期款項（下稱系爭第1期價金）1,330萬547元存入系爭受託專戶。詎伊已依約將系爭土地所有權狀、印鑑證明、土地增值稅申報資料等辦理過戶所需文件交付予被告所指定之地政士，被告仍未依約辦理系爭土地之所有權移轉登記事宜，伊復於109年12月30日以台北北門郵局存證號碼004126號存證信函（下稱系爭存證信函）通知被告應儘速申報土地增值稅並於完稅後2個月內辦理系爭土地之所有權移轉登記，逾期未履行即以系爭存證信函解除系爭契約之情，系爭存證信函並於109年12月31日送達被告，被告迄未履行，伊自得依系爭契約第6條第2項第2款約定解除系爭契約，並沒收系爭第1期價金1,330萬547元，爰依系爭契約第6條第2項第2款約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應同意原告向陽信銀行領取系爭受託專戶內款項1,330萬547元。㈡被告應給付原告1,330萬547元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，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：伊向原告購買系爭土地，並非單一買賣個案，而係為整合包含原告在內共23位地主之土地之整合開發案（下

稱系爭開發案），故當時伊與全體地主均有共識及合意要待全體地主均簽訂土地買賣契約及信託契約後始開始履行土地所有權移轉登記之事宜。惟系爭開發案現仍未整合完成，尚有地主未簽約而未屆清償期，故原告尚不得向伊請求辦理系爭契約之所有權移轉登記。此外，依系爭契約約定，應由原告先辦理土地增值稅之申報及負擔稅款，原告迄未辦理土地增值稅之申報及負擔稅款，尚未屆所有權移轉登記之清償期。況且，原告已將系爭土地信託予訴外人鼎峰開發股份有限公司（下稱鼎峰公司），原告已非系爭土地登記名義所有權人，且系爭受託專戶內款項又因涉訟中而無法用以支付土地增值稅，故系爭土地現尚未完稅過戶應不可歸責於伊。又系爭土地前經另案訴訟判決命應變價分割確定，現已被法院查封，原告亦已無從依約將系爭土地所有權移轉過戶予伊，應係原告違約，又原告並未定相當催告伊履行，原告解除系爭契約亦非合法等語置辯。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、本院之判斷：原告主張依系爭契約第6條第2項第2款約定，請求被告同意原告向陽信銀行領取系爭受託專戶內款項1,330萬547元及給付原告1,330萬547元及利息等語，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點應為：㈠原告是否已合法解除系爭契約？㈡原告依系爭契約第6條第2項第2款約定請求被告同意原告向陽信銀行領取系爭受託專戶內款項1,330萬547元及給付原告1,330萬547元，有無理由？茲分敘如下：

㈠原告是否已合法解除系爭契約？

1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起負遲延責任，民法第229條第2項前段定有明文。

2.經查，兩造於107年4月19日就系爭土地簽立系爭契約等節，此有系爭契約在卷可憑（見本院卷第17至19頁），且為兩造

所不爭執（見本院卷第72頁），應堪憑採。而觀諸系爭契約第3條第1項、第2項、第5項約定，原告於簽立系爭契約時，應提出土地增值稅之申報資料予被告，辦理所有權移轉時原告應備之證件，約定於系爭契約簽立之同時會同履約銀行將應備之證件交付予被告指定之地政士再行交付予履約銀行，作為移轉登記之用，銀行於辦理移轉前須通知原告，但地政士須於完稅之日起2個月內完成所有權移轉登記事宜，兩造約定由被告指定地政士辦理申報增值稅及產權移轉過戶事宜，原告可會同辦理等語（見本院卷第17至18頁），可知兩造約定原告應先將土地增值稅申報資料、所有權移轉登記相關證件交予被告指定之地政士，並由被告指示該指定地政士辦理申報增值稅及過戶事宜，而於系爭土地完稅後2個月內即應完成系爭土地所有權移轉登記。

3.次查，原告已將系爭土地所有權狀、印鑑證明、土地增值稅申報資料等文件交付予訴外人黃雅盈即被告指定地政士等節，此有被告110年2月3日號函、鼎峰公司人員與地政士黃雅盈之錄音光碟及譯文等件在卷可參（見本院卷第83至84頁、第144頁、第189頁），且被告亦不爭執系爭土地所有權狀現由黃雅盈保管中（見本院卷第267頁），是依系爭契約上開約定，原告將系爭土地所有權狀、印鑑證明、土地增值稅申報資料等文件交付地政士黃雅盈後，即應由被告指示地政士辦理土地增值稅之申報及系爭土地之過戶，而就系爭土地應何時辦理土地增值稅之申報並完成系爭土地之過戶，系爭契約內並無約定，是原告主張系爭契約就土地增值稅之申報及系爭土地過戶辦理之給付應屬未定期限之不定期債務，原告得隨時依民法第229條第2項前段催告被告為給付等語，應屬可採。又原告以系爭存證信函催告被告於5日內指示地政士申報土地增值稅並於完稅後2個月內完成系爭土地之過戶，系爭存證信函已於109年12月31日送達被告等節，此有系爭存證信函暨回執在卷可憑（見本院卷第107至115頁），堪認原告確已依民法第229條第2項前段定期催告被告指示地

政士辦理土地增值稅之申報及過戶，被告迄未履行，自應自110年1月5日（即系爭存證信函送達後5日）負遲延責任。

4.至被告抗辯系爭契約無確定期限，兩造係約定系爭契約應至全體地主均簽訂土地買賣契約及信託契約後始須辦理系爭土地所有權移轉登記等語，固據被告提出陽信銀行不動產交易安全信託契約書為證（見本院卷第175至188頁，下稱系爭信託契約）。觀諸系爭信託契約前言處，雖有記載「茲就委託人（即被告、原告等地主）將其信託財產（即買賣價金）委託受託人（即陽信銀行）依本契約第2條所載信託目的及本契約規定為管理運用，委託人及受託人合意訂定本契約，全體立約人同意本契約乙方（即原告等地主）合計23人應全數簽署完成後始生效力」等語（見本院卷第175頁），而原告並有於系爭信託契約乙方處簽名（見本院卷第188頁），然上開系爭信託契約之記載，僅有就系爭信託契約之部分約定應待系爭開發案全體地主均簽署完成後始生效力，並未約定系爭契約須待系爭開發案全體地主均簽署完成後始須辦理系爭土地所有權移轉登記事宜，被告復未提出其他證據就兩造間確實有上開約定之事實舉證以實其說，是被告此節抗辯，應非有據。

5.又被告雖抗辯原告並未指示授權黃雅盈辦理系爭土地之土地增值稅申報等語，並提出鼎峰公司人員與黃雅盈之錄音光碟及譯文等為證（見本院卷第144頁、第189頁），惟查，黃雅盈於錄音中僅有稱：請原告跟我聯絡等語（見本院卷第144頁），難認有何被告所抗辯因原告未授權而無法辦理之情形，況且依系爭契約第7條第2項約定，關於系爭契約移轉登記如有遺漏需補蓋印章、補附證件或須原告親自出面協辦之情事，原告應於被告通知後7日內無條件配合辦理等語（見本院卷第18頁），是如原告有未指示授權黃雅盈辦理系爭土地土地增值稅之申報致未能完成土地增值稅申報之情形，被告亦可依上開約定通知原告偕同辦理，是被告此節抗辯，亦非有據。再者，被告固抗辯因原告將系爭土地信託予鼎峰公

司，且因系爭受託專戶涉訟，無法用系爭受託專戶內款項支付土地增值稅，又因系爭土地業於110年4月29日經臺灣士林地方法院為查封登記在案，故現階段無法完稅係不可歸責於被告等語，並提出陽信銀行110年5月24日陽信總信託字第11000240518號函、臺灣士林地方法院民事執行處查封登記函為證（本院卷第197頁、第293頁），惟查，兩造於107年6月22日就系爭契約簽立補充協議書，約定原告應將系爭土地信託予被告指定之第三人等節，此有補充協議書在卷可稽（見本院卷第123頁），足見原告將系爭土地信託予鼎峰公司，實際上係依據兩造間補充協議書約定所為，又系爭土地係於110年4月29日為查封登記，而陽信銀行上開函文係於110年5月24日所回覆，應與被告於109年12月31日即原告催告被告履行時有何不可歸責於被告之情形無涉，是被告此節抗辯，均非可採。

6.另查，依系爭契約第6條第2項第2款約定，被告遲延履行契約或違約逾10日時，原告得解除系爭契約，系爭土地回復原狀後過戶回原告，並沒收被告已付價款等語（見本院卷第18頁），是如被告遲延履行系爭契約逾10日時，原告自得依上開約定解除系爭契約。而被告應自110年1月5日負遲延責任等節，業如前述，是原告自110年1月15日起（即110年1月5日起經過10日）即得依系爭契約第6條第2項第2款約定解除系爭契約。又原告以起訴狀繕本之送達為解除系爭契約之意思表示，起訴狀於110年1月19日送達被告等節，此有本院送達證書在卷可稽（見本院卷第37頁），堪認系爭契約已經原告於110年1月19日合法解除，是原告主張已依系爭契約第6條第2項第2款約定合法解除系爭契約等語，應屬有據。

7.至被告雖抗辯原告未依民法第254條規定第2次定相當期限催告履行，應非合法解除系爭契約等語。惟按民法第254條規定，僅為法律所認解除權之一種，並非禁止契約當事人間另有保留解除權之特別約定，當事人間有約定解除權者，就其解除權發生之原因、解除權行使之方法、解除後之效果，有

特別約定者，應依其約定（最高法院46年台上字第1685號、93年度台上字第32號判決意旨參照），本件兩造既有特別約定系爭契約之約定解除權，原告自得依系爭契約第6條第2項第2款約定於被告遲延履行系爭契約逾10日時即解除系爭契約，是被告此節抗辯，委屬無據。

㈡原告依系爭契約第6條第2項第2款約定請求被告同意原告向陽信銀行領取系爭受託專戶內款項1,330萬547元及給付原告1,330萬547元，有無理由？

1.經查，依系爭契約第6條第2項第2款約定，原告得於被告遲延履行契約逾10日時解除系爭契約，並沒收被告已付價款等語（見本院卷第18頁），原告復已於110年1月19日合法解除系爭契約等節，已如前述，是原告自得依系爭契約第6條第2項第2款約定沒收被告已付價款。

2.惟查，依系爭契約第2條第3項約定，兩造同意採履約保證交易進行本買賣，並同意由陽信銀行辦理履約保證事宜等語（見本院卷第17頁），可知兩造就系爭契約之買賣價金及付款方式之事項，係約定以由陽信銀行辦理履約保證之方式進行。此外，兩造、系爭開發案部分地主與陽信銀行為進行系爭契約之履約保證事宜，另有簽立系爭信託契約，而被告並於107年4月19日依系爭信託契約存入買賣價金2億285萬5,770元至系爭受託專戶等節，此有系爭信託契約書、陽信銀行信託部收據、陽信銀行110年2月1日陽信總信託字第1100240118號函暨好家在信託專戶帳卡檔等件在卷可證（見本院卷第21頁、第47至49頁、第175至188頁），且為兩造所不爭執，應堪憑採。而觀諸系爭信託契約前言處，上方已有明確記載兩造、系爭開發案部分地主與陽信銀行約定系爭信託契約應自系爭開發案全體地主23位均簽署完成後始生效力等語（見本院卷第175頁），業如前述，而系爭信託契約迄未經系爭開發案全體地主均簽署完成，依前開約定，自尚不生系爭信託契約之契約效力，兩造亦無何依系爭信託契約指示陽信銀行之權限，是原告依系爭契約第6條第2項第2款約定請

求被告應同意原告向陽信銀行領取系爭受託專戶款項1,330萬547元，即非有據。而系爭信託契約既尚未生效，被告依系爭信託契約所存入之買賣價金2億285萬5,770元，實應非依系爭契約之履約保證所交付之買賣價金，是原告主張被告已將系爭第1期價金1,330萬547元存入系爭受託專戶，原告得依系爭契約第6條第2項第2款約定沒收系爭第1期價金1,330萬547元等語，應非可採，從而原告依系爭契約第6條第2項第2款約定請求被告給付1,330萬547元及利息，亦非有據。

四、綜上所述，原告依系爭契約第6條第2項第2款約定請求被告同意原告向陽信銀行領取系爭受託專戶內款項1,330萬547元及請求被告給付原告1,330萬547元及利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所依據，併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　6　　日

民事第八庭　審判長法　官　鄭佾瑩

法　官　鄧晴馨

法　官　邱于真

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　　10　　月　　6　　日

書記官　邱美嫆

附表一：				
編號	土地	面積（平方公尺）	權利範圍	持有面積（平方公尺）
001	臺北市○○區○○段○○段000地號	750	48分之6	93.75
002	臺北市○○區○○段○○段00000地號	10	8分之1	1.25

003	臺北市○○區○○段○○段000地號	17	8分之1	2.125
004	臺北市○○區○○段○○段000地號	363	48分之1	7.5625

附表二（新臺幣）：

期別	時間	金額	備註
001	簽約用印後	13,300,547元	總價款30%
002	完稅後	17,734,062元	總價款40%
003	過戶點交後	13,300,547元	總價款30%
合計		44,335,156元	-