

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4118號

原告 漢特建設股份有限公司

法定代理人 永書瑜

訴訟代理人 袁瑞城律師

被告 楊細九

上列當事人間返還買賣價金事件，本院於民國112年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應同意原告向合作金庫商業銀行北寧分行，領取戶名「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-北寧分行不動產買賣價金專戶」、帳號000000-00000000帳戶內之款項新臺幣伍佰參拾肆萬貳仟元。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：被告應同意原告向合作金庫商業銀行北寧分行，領取如附表所示之戶名「合作金庫商業銀行受託信託財產專戶-北寧分行不動產買賣價金專戶」、帳號000000-00000000帳戶（下稱系爭履保專戶）內之款項新臺幣（下同）534萬2000元暨其衍生之利息（本院卷第9頁），嗣變更上開聲明為如主文第1項所示，核原告所為上開聲明之變更，為減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

二、原告主張：伊於民國109年10月13日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由伊以總價680萬元購買被

告所有之坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（面積42平方公尺、權利範圍全部，下稱系爭土地）及其上未辦理保存登記建物即門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0弄00號（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）。依系爭買賣契約第2條第1項第4款約定由兩造共同委託合作金庫商業銀行辦理價金履約信託，原告依約於辦理系爭土地假扣押塗銷事項後，即將買賣價金第一次款即簽約款150萬元匯入系爭履保專戶，並通知被告提供辦理產權移轉所需稅捐及文件，然被告並未提供相關資料，更避不見面，伊嗣後發現系爭建物之稅籍登記人並非被告，且被告另委託他人出售系爭不動產，伊因而於109年11月23日、110年1月15日函催被告履行系爭買賣契約義務並辦理系爭不動產過戶程序。詎被告仍置之不理，伊即起訴請求被告應履行系爭買賣契約，經本院以110年度重訴字第388號判決判命被告應於伊給付買賣價金384萬2000元至系爭履保專戶後，將系爭土地所有權移轉登記與伊，並將系爭土地交付占有與伊，於前開判決確定後，伊已匯款384萬2000元至系爭履保專戶。嗣後，伊向地政機關辦理系爭土地移轉時發現被告復將系爭不動產以650萬元出售第三人陳文彬，被告於收取定金後即避不見面，陳文彬即起訴，經判決確定後，系爭土地經查封拍賣，致伊未能辦理移轉登記，被告就其所有系爭土地喪失處分之權能，乃給付不能。從而，系爭土地因被告之遲延給付、給付不能，伊多次函催被告配合辦理相關移轉程序，均未獲被告置理，伊已依民法第226條及同法第353條準用第255條、第256條、第259條第2款規定向被告解除系爭買賣契約，被告即應返還原告已交付之價款金額與伊，並再以本件起訴狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意思表示，且因系爭買賣契約之買賣價金已交付履約信託，被告自應配合同意終止該信託契約並將系爭履保專戶之結算款534萬2000元（即150萬元＋384萬2000元＝534萬2000元）由伊領回，因被告迄今仍避不見面，應依信託契約第6條第5項約定辦理而請求如訴之聲明第

01 一項所示等語。並聲明：(一)被告應同意原告向合作金庫商業
02 銀行北寧分行領取系爭履保專戶內之款項534萬2000元；(二)
03 願供擔保請准宣告假執行。

04 三、被告則以：對於原告解除系爭買賣契約及所請求款項數額為
05 534萬2000元並不爭執等語。

06 四、經查，被告出售系爭不動產與原告，兩造簽訂系爭買賣契
07 約，並依該約契約第2條第1項第4款簽訂合作金庫商業銀行
08 不動產買賣價金信託契約，又系爭買賣契約第2條約定：第
09 一次款即簽約款150萬元，原告已於109年12月11日匯款150
10 萬元至系爭履保專戶，且經本院110年度重訴字第388號判決
11 被告應於原告給付買賣價金384萬2000元至系爭履保專戶
12 後，被告應將系爭土地所有權移轉登記及交付占有與原告，
13 原告已於111年4月20日匯款384萬2000元至系爭履保專戶等
14 情，有系爭買賣契約、信託契約、匯款存款單及系爭履保專
15 戶財產目錄、本院110年度重訴字第388號判決及確定證明書
16 在卷可證（本院卷第21至33頁、第35至59頁、第61至63頁、
17 第79至91頁、第93至95頁），且為兩造所不爭執，是上情堪
18 信為真。

19 五、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
20 賠償損害，民法第226條第1項前段定有明文。又債權人於有
21 第226條之情形時，得解除其契約，民法第256條亦規定甚
22 明。另按除依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權
23 利人為原假處分登記之債權人外，土地經法院囑託辦理查
24 封、假扣押、假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止
25 與其權利有關之新登記，土地登記規則第141條第1項第2款
26 定有明文。是不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分
27 登記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有
28 關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給
29 付不能之狀態，法院自不得命為該相關權利之登記（最高法
30 院88年度台上字第880號、97年度台上字第644號判決意旨參
31 照）。經查，系爭土地第三人即被告之債權人陳文彬聲請查

01 封登記在案，且迄本院言詞辯論終結日止，其查封登記未經
02 塗銷等情，有登記謄本在卷可稽（本院卷第97頁），則被告
03 於法院撤銷查封登記前，就系爭土地既喪失其處分之權能，
04 即處於給付不能之情形，且被告對於原告解除系爭買賣契約
05 亦不爭執。從而，原告本件解除系爭買賣契約，即屬有據。
06 系爭買賣契約既經原告解除，則原告請求被告應返還原告已
07 給付之價金，亦有理由。又系爭買賣契約第2條第4款約定兩
08 造同意依合作金庫商業銀行辦理價金信託履約事宜，款項存
09 入該銀行指定之帳號，價金信託履約及開立存款專戶事宜悉
10 依該銀行規定辦理（本院卷第21頁）；兩造因此共同向合作
11 金庫商業銀行辦理價金履約保證，其中第6條第5項約定：
12 「除本契約另有約定外，甲、乙方（即原告、被告）對買賣
13 契約所定義務之履行有爭議致無法共同以書面通知丙方（即
14 銀行）終止本契約時，甲方或乙方應檢附法院確定判決或與
15 確定判決有同一效力之文書，且依該確定判決或文書所載之
16 內容，價金權利人應為對待給付者，尚應檢附對待給付已履
17 行之證明文件，並以書面通知丙方終止本契約。丙方依該確
18 定判決或文書所載之內容交付信託專戶結算後之餘額」等情
19 （本院卷第39頁）。查系爭買賣契約既有前述契約解除等履
20 約爭議，原告主張其解除系爭買賣契約後被告應返還已給付
21 之買賣價金款項，業經本院認定如前，是經判決確定後，被
22 告依上開約定自應同意由原告自系爭履保專戶中取回已為給
23 付之款項，即屬有據。

24 六、綜上，原告依民法第226條及同法第353條準用第255條、第2
25 56條、第259條第2款規定，主張其解除系爭買賣契約後，被
26 告應返還原告已交付之價款金額即同意終止信託契約並將系
27 爭履保專戶之結算款534萬2000元（即150萬元+384萬2000
28 元=534萬2000元）由原告領回，為有理由，應予准許。

29 七、又命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決
30 有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債
31 務人已為意思表示，強制執行法第130條第1項定有明文。準

01 此，命債務人為一定意思表示之判決，須於判決確定時，始
02 視為債務人已為意思表示，且無須經強制執执行程序，是此類
03 事件，性質上不適於強制執行，自無須於判決確定前宣告假
04 執行。查本判決所命被告應同意原告向系爭履保專戶領取部
05 分，為命被告為一定之意思表示之判決，性質上不宜為假執
06 行，是原告就此部分聲請為假執行之宣告，不能准許，應予
07 駁回。

08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本
09 院審酌後，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日

12 民事第六庭 法 官 陳智暉

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日

17 書記官 簡硯姝

18 附表：

19 銀行：合作金庫商業銀行北寧分行。

20 戶名：合作金庫商業銀行受託信託財產專戶北寧分行不動產買賣
21 價金專戶。

22 帳號：000000-0000000。