

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第126號

原告 孫貴培

陳秀妹

上二人共同

訴訟代理人 陳麗玲律師

被告 萬通國際開發股份有限公司

法定代理人 柯堯仁

被告 楊健一

上二人共同

訴訟代理人 林合民律師

黃雅琪律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國112年2月3日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告萬通國際開發股份有限公司應給付原告孫貴培、陳秀妹新臺幣
伍佰玖拾陸萬玖仟零參拾參元，及自民國一百一十一年一月五日
起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告楊健一應給付原告孫貴培、陳秀妹新臺幣參佰玖拾柒萬玖仟
參佰伍拾陸元，及自民國一百一十一年一月五日起至清償日止，
按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告萬通國際開發股份有限公司負擔百分之六十，被
告楊健一負擔百分之四十。

本判決第一項於原告孫貴培、陳秀妹以新臺幣壹佰玖拾玖萬元為
被告萬通國際開發股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告萬
通國際開發股份有限公司如以新臺幣伍佰玖拾陸萬玖仟零參拾參
元為原告孫貴培、陳秀妹預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告孫貴培、陳秀妹以新臺幣壹佰參拾參萬元為

01 被告楊健一供擔保後，得假執行；但被告楊健一如以新臺幣參佰
02 玖拾柒萬玖仟參佰伍拾陸元為原告孫貴培、陳秀妹預供擔保，得
03 免為假執行。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、按國家統一前，為確保臺灣地區安全與民眾福祉，規範臺灣
07 地區與大陸地區人民之往來，並處理衍生之法律事件，特制
08 定本條例；本條例未規定者，適用其他有關法令之規定，臺
09 灣地區與大陸地區人民關係條例（下稱兩岸關係條例）第1
10 條定有明文，是民事案件涉及臺灣地區與大陸地區人民之往
11 來者，應依兩岸關係條例適用法定法域之管轄及法律之適
12 用。次按臺灣地區人民與大陸地區人民間之民事事件，除本
13 條例另有規定外，適用臺灣地區之法律，兩岸關係條例第41
14 條第1項定有明文，而該條所稱人民，係指自然人、法人、
15 團體及其他機構，為該條例施行細則第2條所明定。惟同條
16 例第42條以下相關條文均屬實體爭執所應適用之準據法律規
17 範，不涉司法主權行使之訴訟法規定，是所謂「本條例另有
18 規定外，適用臺灣地區法律」，應指關於民事實體法之適
19 用，不包括訴訟管轄等程序法。是就臺灣地區人民與大陸地
20 區人民之民事糾紛，其一般管轄權之有無，屬國際管轄權之
21 判斷，應類推適用我國涉外民事法律適用法。查本件原告均
22 為大陸地區人民，被告萬通國際開發股份有限公司（下稱萬
23 通公司）、楊健一為在臺灣地區設立登記之法人及自然人，
24 原告既主張其向被告二人購買後述臺灣地區不動產，因有被
25 告給付不能之情事，業經依法解除契約，並基此訴請被告返
26 還買賣價金，本件自具有涉外（大陸地區）因素，且兩造所
27 涉買賣契約等法律關係屬私法事件，揆諸上開說明，本件屬
28 涉及大陸地區之涉外民事私法事件，應類推適用涉外民事法
29 律適用法擇定管轄法院及準據法。經查：

30 (一)關於管轄法院：

31 按一國法院對涉外民事法律事件，有無一般管轄權即審判

01 權，係依該法院地法之規定為據。原告既向我國法院提起本
02 件訴訟，則關於一般管轄權之有無，即應按法院地之我國法
03 律定之，惟我國涉外民事法律適用法並未就國際管轄權加以
04 明定，應類推適用民事訴訟法之規定（最高法院97年度台抗
05 字第185號裁定意旨參照）。再按，當事人得以合意定第一
06 審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟者為限；
07 前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條第1項、第2
08 項分別定有明文。查兩造分別於簽訂「萬通臺北2011預售屋
09 買賣契約書」（下稱系爭房屋買賣契約）之第34條、「土地
10 預定買賣契約書」（下稱系爭土地買賣契約，與系爭房屋買
11 賣契約合稱系爭房地買賣契約）之第11條，約定：「因本契
12 約糾紛發生之訴訟，雙方合意以臺北地方法院為第一審管轄
13 法院。」依前開說明，我國法院就本件訴訟即有一般管轄
14 權，本院亦有訴訟法上之管轄權（國內管轄權）。

15 (二)關於準據法：

16 按債之契約依訂約地之規定；訂約地不明而當事人又無約定
17 者，依履行地之規定，兩岸關係條例第48條、第49條各有明
18 文。查原告主張解除兩造間契約，而依民法第259條規定、
19 兩造間契約約定請求被告返還價金，係本於債之契約而為請
20 求。而契約之買賣標的物及交付價金均在臺灣地區，履行地
21 自為臺灣地區，依前揭規定，原告上開請求自應適用臺灣地
22 區法律。

23 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮
24 應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1
25 項第3款定有明文。本件原告起訴時係請求：(一)被告萬通公
26 司、楊健一應連帶返還原告孫貴培、陳秀妹新臺幣（下同）
27 994萬8,389元，及自民國103年1月17日起至清償日止，按週
28 年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行等語
29 （見本院卷第11頁）。嗣於112年1月19日變更聲明為：(一)被
30 告萬通公司應給付原告孫貴培、陳秀妹596萬9,033元，並自
31 調解書送達之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息。(二)被告楊健一應給付原告孫貴培、陳秀妹397萬9,356
02 元，並自調解書送達之日起至清償日止，按週年利率5%計
03 算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行等語（見本院卷第
04 357頁）核原告所為係減縮應受判決之聲明，揆諸前揭規
05 定，應予准許。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：

08 (一)原告二人均為大陸地區人民，於101年9月23日共同向被告萬
09 通公司購買「萬通臺北2011社區」（下稱系爭建案）第C3棟
10 第22層第A戶房屋，簽訂系爭房屋買賣契約，房屋總價金為
11 1,989萬6,777元，同時向被告楊健一簽訂系爭土地買賣契
12 約，購買系爭建案之基地土地即新北市淡水區興福寮段17
13 2、182、193、193-4、198、182-6、200-2地號及樹林口段
14 樹林口小段142-16地號等8筆土地之應有部分，總價金為1,3
15 26萬4,518元，土地及房屋總價款為3,316萬1,292元。同
16 日，被告萬通公司、楊健一共同與原告另簽訂「萬通臺北20
17 11預售房屋及土地補充協議書」（下稱系爭補充協議），規
18 定關於系爭房地買賣契約之條款若與系爭補充協議之約定有
19 衝突時，依系爭補充協議之約定為準。依據系爭補充協議第
20 5條約定，就價金繳款部分不區分土地及房屋款，雙方同意
21 不依工程進度付款，改為於簽約同時付清15%首付490萬4,1
22 94元，簽約後每180天共分三期，每期支付5%房款，即每期
23 165萬8,065元整。至103年1月17日共計已繳交30%即994萬
24 8,389元之款項。

25 (二)另依系爭補充協議第9條約定：關於系爭房屋契約第19條
26 「產權登記」及系爭土地契約第6條「土地產權登記期
27 限」，雙方同意增訂第1項但書及第6項：「一、…，但需經
28 政府許可後始得移轉登記之買方，則持相關手續齊備後，30
29 日內提出申請辦理。」「六、本房屋及土地買賣契約，買賣
30 雙方知悉依臺灣於99年6月23日修訂頒佈之「大陸地區人民
31 在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」（下稱系

爭許可辦法)辦理房地所有權登記，若房地所有權移轉登記不能辦理。經賣方通知買方時起6個月內為緩衝期，雙方可在緩衝期內協商解決方案，共同努力辦理產權轉移登記。若緩衝期屆滿，房地所有權移轉登記仍不能辦理，則按如下約定處理，(一)可歸責於買方…，(二)可歸責於賣方…，(三)不可歸責於雙方原因時，買賣雙方應先行協商解決方案，協商不成時得解除契約，賣方無息退還買方已付之全部款項，雙方互不承擔其他任何責任」。

(三)因系爭許可辦法中對大陸居民購買房屋限制，契約中規定該申購案須經內政部核准，原告於簽約時已書立代刻印章授權書，故該向內政部核准申請及相關行政救濟程序均授權由被告辦理。內政部依據系爭許可辦法第15條第2項規定，於102年11月26日以台內地字第1020351411號令發布「大陸地區人民在臺灣地區取得不動產物權採行總量管制之數額及執行方式」，並自103年1月1日施行。嗣為避免大陸地區人民在臺取得不動產集中於特定地區，可能造成陸資炒作房地產市場疑慮，於104年3月19日修正發布總量管制增訂集中度數額管制(下稱集中度數額管制)，大陸地區人民取得同棟或同一社區的建物，以總戶數10%為上限；總戶數未達10戶者，得取得1戶，並自104年7月1日施行。而原告申請取得系爭建案房地，經內政部於106年7月24日以臺內地字第1061305334號函依集中度數額管制規定為不予許可之處分(下稱不許可處分)，原告於106年8月1日及9日向被告公司員工楊立偉、蘇姐表示「堅決退出，請不要再做內政部訴願了」等語，楊立偉卻於106年8月23日要求原告需要在訴願書上簽名，原告亦於同日配合被告提出訴願並簽名，顯見原告已依契約義務配合被告為訴願之行為，訴願機關行政院於106年9月7日以院臺訴字第1060095863號函通知訴願書不合法定程式，要求補正委任書正本，然終因未能補正經行政院於106年11月29日以院台訴字第1060196785號行政院訴願決定書而為訴願不予受理決定。

01 (四)本件系爭建案房地所有權移轉登記申請，因系爭建案大陸地
02 區人民經許可取得戶數已逾集中度數額管制規定戶數而遭內
03 政部駁回原告購買之資格，被告已無法移轉系爭建案房地所
04 有權，顯係因法令變更而不可歸責於雙方，但此屬於嗣後給
05 付不能，原告即得依民法第259條及系爭補充協議第9條約
06 定，解除契約並請求返還已經給付之價金並附加自調解書送
07 達之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，如認原
08 告於106年8月間解除契約不合法，爰以起訴狀繕本之送達作
09 為解除兩造間系爭房地買賣契約的意思表示等語。並聲明：
10 1.被告萬通公司應給付原告孫貴培、陳秀妹596萬9,033元，
11 並自調解書送達之日起至清償日止，按週年利率5%計算之
12 利息。2.被告楊健一應給付原告孫貴培、陳秀妹397萬9,356
13 元，並自調解書送達之日起至清償日止，按週年利率5%計
14 算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)依系爭補充協議第5條約定，雙方同意不依工程進度付款，
17 並約定付款方式為：(1)於簽約之同時付清15%首付，即497
18 萬4,194元；(2)簽約後每180天共分三期，每期支付5%房
19 款，即165萬8,065元；(3)取得使用執照時，支付20%房款，
20 即663萬2,259元；(4)剩餘50%房款於交房前由銀行按揭付
21 款，即1,658萬647元。因此，原告簽約首付15%及簽約後每
22 180天共分三期、每期支付5%房款，共30%，另系爭建案於
23 103年8月20日取得使用執照，原告即負有給付20%房款之義
24 務，亦即付清買賣價金50%（即自備款），然原告逾期未繳
25 上開20%款項即663萬2,259元，經被告於103年10月5日以書
26 面催告通知原告應於103年10月17日前繳納上開款項，原告
27 仍未繳納，依系爭房屋契約第19條第3項第1款、系爭土地契
28 約第6條第3項第1款約定，在原告未付清上開款項前，被告
29 尚無須負不動產所有權移轉之給付義務，自無原告所指給付
30 不能履行之問題。

31 (二)系爭房地買賣契約係於101年9月23日簽訂，當時就大陸地區

01 人民在臺灣地區取得不動產物權並未有總量管制之限制。惟
02 於原告申請取得系爭建案不動產所有權移轉許可時，內政部
03 於106年7月24日以台內地字第1061305334號函依104年7月1
04 日生效之集中度數額管制規定，未予許可。故原告遭內政部
05 不予許可系爭建案房地不動產所有權移轉，係因系爭房地買
06 賣契約簽訂後行政法令變遷，此不可歸責被告。

07 (三)原告逾期未依約繳清自備款，顯違約在先，又如原告有依約
08 繳清或在催告期限繳納，並能提供相關申請許可之文件予被
09 告，被告固能在104年7月1日開始施行集中度數額管制審核
10 限制前申請，而不受該總量管制10%之限制，故本件縱認有
11 因法令變更致給付不能，應屬可歸責於原告。又依系爭補充
12 協議第9條約定，兩造在房地所有權移轉登記不能辦理時，
13 有共同努力辦理產權轉移登記之義務，故原告在內政部作成
14 不許可處分時，自應依行政爭訟程序救濟，以撤銷違法處
15 分，故原告有配合辦理訴願之義務。系爭建案總戶數為296
16 戶，如以104年7月1日生效之集中度數額管制規定，大陸地
17 區人民取得同棟或同一社區的建物，以總戶數10%為上限，
18 總戶數10%上限為29戶。原告於105年11月1日申請許可時，
19 因有一名買家撤銷申請，故大陸地區人民僅28戶取得內政部
20 核可同意，尚有一戶名額可供申請，並無原告主張之給付不
21 能之情，如原告當時配合完成該訴願案件授權程序，洵有可
22 能將違法處分決定撤銷，而得取得許可處分，因原告不願配
23 合提出經財團法人海峽交流基金會驗證之代理人委任書，使
24 被告無從於補正期間代其補正訴願委任狀等，以補正提起訴
25 願應具備之法定程式要件，致該訴願案於106年9月7以程序
26 不合法而不受理，故訴願決定不受理亦可歸責於原告。況總
27 量管制之數額之政策法令可能會有變動，自106年7月24日
28 止，內政部已許可系爭建案之戶數共計為72名，已逾越集中
29 度數額管制即總戶數10%上限，足證被告萬通公司前協助其
30 他大陸地區人民提起訴願，有配合提出相關訴願文件及補正
31 者，均訴願成功，最後亦順利過戶，並未因總量管制致無法

過戶或有給付不能之情。原告徒以嗣後法令變更主張不可歸責雙方之嗣後給付不能，並主張解除契約，顯有違誤。

(四)退步言之，縱認原告合法解除契約，依據系爭補充協議第9條增訂第6項第3款約定，被告係無息退還買方已給付之全部款項，並無須給付利息，故原告主張應返還利息，並無理由。本件係因原告未依約定按期繳款，違約在先，復因原告未能配合補正訴願相關文件，致訴願不受理、無法取得過戶許可，此均屬可歸責原告之事由，被告得依系爭房屋契約第32條第2項、系爭土地買賣契約第8條第1項、系爭補充協議第9條第2項第1款約定，主張可歸責於買方之給付不能，解除系爭契約，被告已於111年2月8日鈞院另案111年度重訴字第107號民事案件，以該答辯(一)狀之送達作為通知原告2人解除系爭房屋、土地買賣契約之意思表示之送達，並依上開規定沒收買賣價款15%作為違約金，上開書狀業於111年2月11日送達原告訴訟代理人，故兩造間之系爭房地買賣契約已於111年2月11日解除，原告再主張解除契約，並非合法等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告二人為大陸居民，於101年9月23日共同向被告萬通公司購買「萬通臺北2011社區」（即系爭建案）第C3棟第22層第A戶房屋，簽訂「萬通臺北2011預售房屋買賣契約書」（系爭房屋買賣契約），房屋總價金為1,989萬6,774元，同時向被告楊健一簽訂「萬通臺北2011預售土地買賣契約書」（即系爭土地買賣契約），購買系爭建案之基地土地即新北市淡水區興福寮段172、182、193、193-4、198、182-6、200-2地號及樹林口段樹林口小段142-16地號等8筆土地之應有部分，總價金為1,326萬4,518元，土地及房屋總價款為3,316萬1,292元。

(二)兩造另於101年9月23日簽訂「萬通臺北2011預售房屋及土地補充協議書」（系爭補充協議），規定關於房屋契約及土地

01 契約之條款若與本補充協議書之約定有衝突時，依補充協議
02 書之約定為準。依據補充協議書第5條約定，就價金繳款部
03 分不區分土地及房屋款，雙方同意不依工程進度付款，改為
04 於簽約同時付清15%首付490萬4,194元，簽約後每180天共
05 分三期，每期支付5%房款，即每期165萬8,065元整。

06 (三)萬通臺北2011社區於103年8月20日取得使用執照。

07 (四)內政部依據「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動
08 產物權許可辦法」於104年3月19日修正發布總量管制增訂集
09 中度數額管制，大陸地區取得同棟或同一社區建物，以總戶
10 數10%為上限，總戶數未達10戶者，得取得1戶，並自104年7
11 月1日施行。

12 (五)系爭建案經新北市政府工務局核發103淡使字第0328號使用
13 執照總戶數為296戶，如依104年3月19日修正、104年7月1日
14 施行之集中度數額管制規定(大陸地區人民取得同棟或同一
15 社區之建物，以總戶數10%為上限)，許可戶數上限為29
16 戶。

17 (六)於集中度數額管制規定施行後，商懷民等44名大陸地區人民
18 申請取得不動產所有權經內政部不予許可，惟經訴願後，上
19 開44件不予許可處分均遭行政院以105年10月21日院臺訴字
20 第1050180000號訴願決定書撤銷，由內政部另為妥適之處
21 分。

22 (七)自106年7月24日止，內政部已許可系爭建案之戶數共計為72
23 名，已逾越集中度數額管制即總戶數10%上限。

24 (八)原告於106年8月9日已明確表示：「堅決退出，請不要再做
25 內政部訴願。」，且未依照行政院秘書長106年9月7日院臺
26 訴字第1060095863號函內容補正財團法人海峽交流基金會驗
27 證之訴願代理人委任書等。

28 (九)原告迄今僅給付系爭房地買賣契約總價金之30%即994萬8,3
29 89元之款項予被告。

30 (十)系爭不動產即門牌號碼新北市○○區○○○00巷00號22樓於
31 111年6月20日尚登記於被告名下，並未出售予第三人。

01 四、得心證之理由：

02 原告主張系爭房地買賣契約因可歸責於被告之事由而給付不
03 能，原告已解除契約，依民法第259條規定，被告應返還原
04 告已給付之價金及遲延利息；縱認不可歸責於被告，原告亦
05 得依系爭補充協議第9條約定解除契約，並依民法第259條規
06 定，請求被告返還原告已給付之價金及遲延利息等節，則為
07 被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲就兩造爭點析述如下：

08 (一)系爭房地買賣契約因非可歸責於雙方之事由致給付不能：

09 1.原告二人為大陸居民，其等於101年9月23日簽訂系爭房地買
10 賣契約及系爭補充協議，知悉系爭房地買賣契約應依臺灣於
11 99年6月23日修訂頒佈之「大陸地區人民在臺灣地區取得設
12 定或移轉不動產物權許可辦法」（即系爭許可辦法）辦理房
13 地所有權登記，而內政部依據系爭許可辦法於104年3月19日
14 修正發布總量管制增訂集中度數額管制，大陸地區取得同棟
15 或同一社區建物，以總戶數10%為上限，總戶數未達10戶
16 者，得取得1戶，並自104年7月1日施行，系爭建案許可戶數
17 為29戶，原告於105年11月向內政部申請取得系爭建案房地
18 不動產所有權時，經內政部以系爭建案已逾越集中度數額管
19 制即總戶數10%上限為由駁回原告之申請，申請訴願亦遭行
20 政院以程序不合法而不受理等情，有系爭房地買賣契約、系
21 爭補充協議、不許可處分函、行政院訴願決定書附卷可稽，
22 且為兩造所不爭執，故原告遭內政部不予許可系爭建案房地
23 不動產所有權移轉，係因系爭買賣契約簽訂後行政法令變遷
24 所致，顯不可歸責於雙方，應堪認定。

25 2.依系爭補充協議第9條所增訂第6項約定：「…，若房地所有
26 權移轉登記不能辦理。經賣方通知買方時起6個月內為緩衝
27 期，雙方可在緩衝期內協商解決方案，共同努力辦理產權轉
28 移登記。若緩衝期屆滿，房地所有權移轉登記仍不能辦理，
29 則按如下約定處理…」（見本院卷第269頁）。查原告分別
30 於106年8月1日、8月9日向被告萬通公司員工楊立偉、蘇姐
31 表達，知悉7月24內政部已經否決其等有關係爭建案房地不

01 動產移轉之申請，不想再訴願等語，楊立偉回覆原告「依臺
02 灣訴願法規定，可於收到處分後30日內提起訴願」等語，蘇
03 姐亦回覆原告「…在7月24日內政部已經用正式公文回給一
04 位吳代書（原告之委託人），說明因為萬通這個建案的大陸
05 人士總量已經達到上限，所以不予核准。意思就是說原告無
06 法購買萬通的房子（別的建案可以）」、「公司會再幫你到
07 內政部訴願」等語，有通訊軟體對話紀錄在卷可參（見本院
08 卷第89頁、第93頁、第95頁、第110至111頁），足證原告最
09 遲於106年8月1日接獲被告通知系爭建案房地所有權移轉登
10 記不能辦理，而兩造自接獲內政部不許可處分，為協商解決
11 方案，迄致原告聲請調解、提起本件訴訟請求被告返還買賣
12 價金，業逾6個月緩衝期，惟仍不能辦理移轉登記，則原告
13 主張本件已無給付可能，亦屬可採。

14 3.被告雖抗辯原告逾期未繳足50%自備款，依系爭房地買賣契
15 約約定，在原告未付清上開款項前，被告尚無須負不動產所
16 有權移轉之給付義務，自無原告所指給付不能履行之問題，
17 因原告違約在先，致無法於法令變更前提出申請，復不願配
18 合提出經財團法人海峽交流基金會驗證之代理人委任書，使
19 被告無從於補正期間代其補正訴願委任狀等，致訴願因程序
20 不合法而不受理，原告無法取得系爭建案房地移轉資格，顯
21 係可歸責於原告云云。惟系爭建案房地移轉涉及大陸人民，
22 大陸人民是否能夠取得設定或移轉不動產物權，悉依系爭許
23 可辦法辦理，應取得內政部許可始得為之，亦即系爭房地之
24 移轉乃以原告取得辦理不動產移轉登記之資格為先決條件，
25 則原告既無法取得內政部許可辦理不動產移轉登記之資格，
26 系爭房地買賣契約約定之不動產移轉義務自始無履行之可
27 能。又原告系爭建案房地所有權移轉登記申請，因法令之變
28 更，經內政部為不許可之處分，不可歸責於雙方，業如前
29 述，兩造知悉內政部為不許可處分後之行政救濟程序，係屬
30 協商解決方案，並不影響系爭建案房地所有權移轉登記申請
31 不能辦理係不可歸責於雙方之認定。被告此節所辯，均非可

01 採。

02 (二)原告依據系爭補充協議第9條增定第6項第3款約定，解除系
03 爭房地買賣契約，並依民法第259條規定，請求被告返還原
04 告已給付之價金及遲延利息，為有理由：

05 1.按不可歸責於雙方原因時，買賣雙方應先行協商解決方案，
06 協商不成時得解除契約，賣方無息退還買方已付之全部款
07 項，雙方互不承擔任何責任，兩造簽訂之系爭補充協議第9
08 條增訂之第6項第3款定有明文（見本院卷第269頁）；又按
09 契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定
10 或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給
11 付物，應返還之；二、受領之給付為金錢者，應附加自受領
12 時起之利息償還之。另按應付利息之債務，其利率未經約
13 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第259條第1、2
14 款、第203條定有明文。

15 2.系爭建案房地因簽約後法令變更，致生房地所有權移轉登記
16 不能辦理，且非可歸責於雙方。原告經被告通知內政部106
17 年7月24日不許可處分，知悉不能辦理移轉登記情形起，雙
18 方為協商解決方案，原告於106年8月1日、8月9日向被告公
19 司員工楊立偉、蘇姐表達想解約，不欲再為訴願之意，於10
20 6年8月23日配合被告提出訴願、行政院以106年11月29日院
21 台訴字第1060196785號行政院訴願決定書駁回訴願，至原告
22 聲請調解提起本件訴訟止，業逾6個月緩衝期，系爭房地所
23 有權登記仍不能辦理，業經論述如上，依上開補充協議約
24 定，原告自得解除契約。原告固主張前於106年8月間已主張
25 解除契約，然斯時兩造尚須依上開補充協議約定自不能辦理
26 時起6個月協商，協商不成立始得解除契約，原告於106年8
27 月解除契約，顯非合法。原告復以本件起訴狀繕本送達被告
28 為解除買賣契約之意思表示，而起訴狀繕本已於111年2月17
29 日送達被告，有送達證書在卷可參（見本院卷第171至177
30 頁），是系爭房地買賣契約於111年2月17日業經原告合法解
31 除，則被告依上開補充協議約定，於解約後應負返還已受領

01 買賣價金之義務。

02 3.原告已給付系爭房地買賣契約總價金之30%即994萬8,389予
03 被告，此為兩造所不爭執，再依系爭房地買賣契約所示房屋
04 總價1,989萬6,777元、土地總價1,326萬4,518元之比例分配
05 計算，被告萬通公司應返還596萬9,033元（計算式：1,989
06 萬6,777元 $\times$ 30%=596萬9,033元）；被告楊健一應返還397
07 萬9,356元（計算式：1,326萬4,518元 $\times$ 30%=397萬9,356
08 元）。

09 4.至被告辯稱依據系爭補充協議第9條增訂第6項第3款約定，
10 被告返還款項無須給付利息云云。惟所謂約定無息返還，應
11 係指兩造合意解除契約，始無息返還。然原告因被告於緩衝
12 期間過後遲未正面答覆或處理解除契約事宜，不得已提起訴
13 訟請求被告返還，被告因此坐收長達4年之利息，並非合
14 理，是原告依民法第259條第2款規定，請求被告除返還金錢
15 外，亦應附加自受領時起之利息，係依法律規定正當行使權
16 利，自屬有據，原告據此僅請求被告返還自調解書送達之日
17 即111年1月5日（見本院卷第23頁）起，按法定利率5%計算
18 之利息，自非不許。

19 5.被告另抗辯原告有遲付買賣價金之可歸責事由致給付不能，
20 其已於另案依系爭房屋契約第32條第2項、系爭土地買賣契
21 約第8條第1項、系爭補充協議第9條第2項第1款約定，向原
22 告為解除系爭房地買賣契約之意思表示，並得沒收買賣價款
23 15%作為違約金云云。然系爭建案房地所有權移轉登記不能
24 辦理，乃不可歸責於雙方，業經論述如前，與上開約定可歸
25 責於買方之違約不買而沒收價金事由並不相符，被告依上開
26 約定主張沒收原告已繳買賣價款15%作為違約金，自非有
27 據。

28 五、綜上所述，系爭建案房地所有權移轉登記不能辦理，不可歸
29 責於雙方，原告依系爭補充協議第9條增定第6條第3款約
30 定，請求被告萬通公司返還原告596萬9,033元，被告楊健一
31 返還原告397萬9,356元，及均自111年1月5起至清償日止，

01 按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准許。

02 六、本件兩造均陳明願供擔保請准為假執行或免為假執行之宣
03 告，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核與判決結
05 果，不生影響，爰不一一論述。

06 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
07 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 112 年 3 月 10 日
09 民事第一庭 法 官 熊志強

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 112 年 3 月 10 日
14 書記官 蔡斐雯