

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4895號

原告 金安年建設股份有限公司

兼

法定代理人 劉賴偉

共同

訴訟代理人 洪欽暉

被告 黃尹蒂

訴訟代理人 蔡炳楠律師

上列當事人間請求給付買賣價金事件，本院於民國112年12月22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：

按債務人對於支付命令之全部或一部，得於送達後20日之不變期間內，不附理由向發命令之法院提出異議。債務人對於支付命令於法定期間合法提出異議者，支付命令於異議範圍內失其效力，以債權人支付命令之聲請，視為起訴或聲請調解，民事訴訟法第516條第1項、第519條第1項定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。經查，本件原告依督促程序聲請支付命令時聲明為：相對人應給付聲請人合約第1期款新臺幣（下同）388萬元、遲延利息8萬4,584元，及自支付命令送達之翌日起算至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院112年度司促字第10040號卷，下稱司促卷，第7頁），經被告收受支付命令狀繕本後，於法定期間內合法提出異議（見本院卷第15頁），依前揭規定，應以原告支付命令之聲請，視為起訴。原告嗣於民

01 國112年11月24日本院審理時以言詞更正訴之聲明如後述
02 (見本院卷第165頁)。核原告所為，屬更正法律上之陳
03 述，非為訴之變更或追加，與前揭規定相符，亦應准許。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：兩造合意於112年3月9日於伊投資興建之松耘樸
06 石建案（下稱系爭建案）1樓簽訂建物買賣契約及土地買賣
07 契約（下稱系爭契約），由被告給付總價4,380萬元購買門牌
08 號碼臺北市○○區○○○路000巷00弄0號4樓之房屋及車位
09 編號地下3樓9號之車位（下合稱系爭不動產）。詎被告並未
10 依系爭契約第3條之約定於合約成立同時支付第一期款即簽
11 約款438萬元，迭經伊於112年3月22日、同年4月20日以存證
12 信函催告給付均未獲被告置理，伊始於同年6月16日以存證
13 信函終止系爭契約在案。而第1期款扣除被告前曾支付50萬
14 元後，被告尚欠伊買賣價款388萬元（計算式：438萬元-50
15 萬元=388萬元）未清償。又依系爭契約第10條第3點之約
16 定，被告仍應給付自應給付日起每日按萬分之2單利計算之
17 遲延利息即8萬4,584元（計算式：388萬元 $\times$ 2/10000 $\times$ 109天=
18 8萬4,584元）。為此，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴
19 訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告396萬4,584元，及其
20 中388萬元自支付命令狀送達之翌日起至清償日止，按週年
21 利率5%計算之利息。（二）請准原告供擔保宣告假執行。

22 二、被告則以：伊與訴外人即伊男友黃鈺文於112年3月4日至原
23 告投資興建之系爭建案賞屋，並在銷售人員遊說下以總價4,
24 380萬元預訂系爭不動產，並當場給付10萬元訂金，惟銷售
25 人員向伊等表示訂金至少要50萬元，便要求黃鈺文在時限內
26 補足。黃鈺文因擔憂已繳納之10萬元訂金遭原告以違反房地
27 訂購證明單（下稱系爭訂購單）約定事項而沒收，被迫於同
28 年月9日依系爭訂購單之約定前往簽約，並以伊擔任簽約
29 人，當場以刷卡40萬元之方式補足原告要求之50萬元訂金，
30 惟系爭訂購單並未給予買方足夠之5日審閱期，更以沒收訂
31 金方式變相強迫買方必須簽約，顯已違反成屋買賣定型化契

約條款之應記載及不得記載事項。又原告未給予伊定型化契約之審閱期間，且要求伊必須在112年3月9日前與原告簽訂正式買賣合約，逾期則視為違約，此一交易手段違反誠信原則及顯失公平，亦違反消費者保護法第11條之1第1項之規定。伊所為之買受系爭不動產之意思表示，顯然並非在完全自由之狀態下，應認受有原告以違反誠信原則及顯失公平之違法交易手段所脅迫，伊主張以起訴狀作為撤銷受脅迫買賣之意思表示，實有理由。嗣為解決本件爭議，伊前發函予原告請求出面協商解約退款事宜，並向臺北市政府申請消費爭議調解，原告仍拒絕協商解約退款，伊被迫提起返還訂金之訴訟尋求公道，詎原告知悉後立即提出本件訴訟，企圖恫嚇被告。綜上，本件系爭契約既因違反定型化契約審閱期間及定型化範本而屬無效，或因伊主張受詐欺脅迫而撤銷意思表示而使契約不成立，且原告已將系爭不動產出售他人，陷於給付不能，請求伊給付買賣價款亦無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)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)兩造於112年3月9日簽立系爭契約，約定被告向原告金安年建設股份有限公司(下稱金安年公司)以1,164萬元購買台北市○○區○○段○○段○○○○○號、向原告劉賴偉以3,216萬元購買前開建號所坐落同小段第761-6地號土地等情，有系爭契約在卷可稽(見司促卷第11頁至第48頁)。原告主張被告未依系爭契約第3條給付第一期款即簽約款438萬元，經伊於112年3月22日、同年4月20日催告後，被告仍未給付，故伊於同年6月16日以存證信函終止系爭契約等語，雖提出112年3月22日板橋後埔郵局存證號碼第000108號、112年4月20日第000147號、112年6月16日第000213號存證信函及送達回證為據(見司促卷第49頁至第71頁)。惟依系爭契約10條第3項約定：「買方(即被告)逾期達5日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單

01 利計算之遲延利息一併支付賣方，如逾期一個月不付期款或
02 遲延利息，經賣方(即原告)以存證信函或其他書面催告後，
03 自送達之次日起算逾7日仍未支付者，賣方得解除契約並沒
04 收已付價款充作違約金；…」(見司促卷第19頁至第20、第29
05 頁)。是依系爭契約第10條第3項之內容，本件應認原告以被
06 告未交付第一期款為由而解除系爭契約，並非終止，原告主
07 張終止系爭契約，與系爭契約第10條第3項約定內容不符，
08 合先敘明。

09 (二)次按解除契約，係指當事人之一方行使其本於法律或契約所
10 定之解除權，使契約自始歸於消滅而言。於一時之契約，因
11 其自始歸於消滅，雙方當事人即負回復原狀之義務。最高法
12 院98年度台上字第546號、100年度台上字第1號判決意旨可
13 參。是本件原告解除系爭契約後，系爭契約即自始歸於無
14 效，回復訂約前之狀態，當事人除法律另有規定或契約另有
15 訂定外，得依民法第259條請求回復原狀，且不妨礙損害賠
16 償之請求，民法第259條、第260條規定自明。本件原告於系
17 爭契約解除後，已將系爭不動產於112年8月21日以買賣為原
18 因登記予訴外人張文馨，有系爭不動產之土地建物查詢資料
19 在卷可佐(見本院卷第197頁)。經本院闡明與原告確認請求
20 權基礎後，原告仍主張係依系爭契約第3條價款給付辦法請
21 求被告給付第一次款等語(見本院卷第201頁、第205頁至第2
22 07頁)。惟依前所述，系爭契約既因原告解除而自始無效，
23 則原告復依系爭契約第3條請求被告給付第1期價款388萬元
24 (扣除50萬元訂金)，即屬無據。難認有理。

25 (三)原告雖於112年12月22日言詞辯論期中復主張依民法第267
26 條前段，仍可請求被告為對待給付等語。按當事人因契約解
27 除而生之相互義務，準用第264條至第267條之規定，民法第
28 261條定有明文。復按當事人之一方因可歸責於他方之事
29 由，致不能給付者，得請求對待給付。但其因免給付義務所
30 得之利益或應得之利益，均應由其所得請求之對待給付中扣
31 除之，民法第267條規定意旨可參。惟前開內容係指解除契

約而生之相互義務，可準用民法第267條之規定，並非指仍可依已解除之系爭契約請求被告為對待給付。本件系爭契約既已經原告合法解除，被告至多僅負有回復原狀或損害賠償之義務，難認被告於系爭契約解除後尚有何給付系爭不動產價款之義務，自無民法第267條之適用，原告主張，與法不符，難認有理。至原告另主張388萬元部分是屬於被告應付未付款，不因系爭契約終止而失去效力等語，此部分原告未提出任何契約或法律上之依據，空言主張，即乏所據，自難採憑。

(四)原告另主張依系爭契約第10條第3項，請求被告給付應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息總計8萬4,584元等語。惟依系爭契約第10條第3項係約定：「買方(即被告)逾期達5日仍未付清期款或已付之票據無法兌現時，買方應附加自應給付日起每日按萬分之二單利計算之遲延利息一併支付賣方(即原告)，如逾期一個月不付期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催告後，自送達之次日起算逾7日仍未支付者，賣方得解除契約並沒收已付價款充作違約金；惟所沒收之已付價款以不超過房地總價款百分之15為限，賣方不得另行請求損害賠償。…」(見司促卷第19頁至第20頁、第29頁)。是依前開約定，本件系爭契約既已解除，原告僅得沒收被告已付價款充作違約金，且沒收之已付價款以不超過房地總價款15%為限，尚難再依系爭契約第10條第3項前段請求遲延利息。是原告主張依系爭契約第10條第3項前段，請求被告給付遲延利息8萬4,584元，亦無理由，應予駁回。

四、綜合上述，本件原告既已解除系爭契約，則系爭契約自始歸於無效，回復訂約前之狀態，原告僅得依契約約定或法律規定，請求回復原狀、損害賠償或違約金。故原告主張依已無效之系爭契約第3條，請求被告給付買賣價款388萬元，及依系爭契約第10條第3項前段，請求被告給付遲延利息8萬4,584元，均難認有理，應予駁回。本件原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，併予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
02 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
05 民事第一庭 法 官 賴淑萍

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
10 書記官 李昱萱