

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第408號

原告 許博融

訴訟代理人 江倍銓律師

被告 張詩慧

訴訟代理人 曾梅齡律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國113年10月7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、程序部分：

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。查原告起訴聲明第1項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）460萬元，及自民國113年4月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第9頁）。嗣經數次變更後，最終於民國113年9月30日具狀變更聲明為：被告應同意原告向訴外人合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經公司）領取其於台新國際商業銀行建北分行開立之受託信託財產專戶（帳號：00000-00000-0000，下稱系爭履保專戶）內之460萬元（包含系爭履保專戶所生利息），及本金460萬元部分自113年4月19日起至原告領取該460萬元（包含所生利息）之日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第281頁），經核原告變更聲明前後主張之事實均以被告毀約不賣，而請求被告返還價金及給付違約金為據，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，

01 應認請求之基礎事實同一，揆諸前開規定，並無不合，應予
02 准許。

03 貳、實體部分：

04 一、原告主張：原告於113年4月5日經由訴外人永慶房屋仲介股
05 份有限公司（下稱永慶房屋）居間，向被告購買門牌號碼臺
06 北市○○區○○街000○0號6樓房屋，及其坐落同區木柵段
07 一小段857地號應有部分土地（含車位，以下合稱系爭房
08 地），約定買賣價金為4,600萬元，兩造並簽立不動產買賣
09 契約書（下稱系爭買賣契約）、增補契約與價金履約保證申
10 請書，原告並於同日給付斡旋金10萬元，另於同年月8日依
11 約將450萬元存入系爭履保專戶。嗣被告先後透過仲介或至
12 原告工作場所表達不願出售系爭房地，更於同年月11日以簡
13 訊向原告明確表示：「決定不售出」等語，被告既已屢次向
14 原告表示決定不出售，顯已符合系爭買賣契約第12條第3項
15 後段所謂「毀約不賣」之情，原告自得依同條項後段約定解
16 除系爭買賣契約，並依系爭買賣契約第12條第3項後段約
17 定、民法第259條、第179條規定，請求返還已給付之價金46
18 0萬元及自通知解約日起3日後之同年月19日起算之法定遲延
19 利息，另依系爭買賣契約第12條第3項後段約定，請求被告
20 給付460萬元之違約金及自通知解約日起10日後之同年月30
21 日起算之法定遲延利息。原告已於同年月12日委請律師寄發
22 台北北門郵局存證號碼001214號存證信函（下稱系爭存證信
23 函）為解除系爭買賣契約之意思表示，經被告於同年月15日
24 收受，被告自應返還原告所付全部價金以及賠償違約金等
25 語。爰依系爭買賣契約第12條第3項後段約定、民法第259
26 條、第179條規定，求為命被告應同意原告向合泰建經公司
27 領取系爭履保專戶內之460萬元（包含所生利息），並給付
28 原告自113年4月19日起至領取該460萬元（包含所生利息）
29 之日止，依460萬元計算法定遲延利息；及給付原告460萬元
30 暨自113年4月30日起算法定遲延利息等語，並聲明：(一)被告
31 應同意原告向合泰建經公司領取系爭履保專戶內之460萬元

（包含系爭履保專戶所生利息），及本金460萬元部分自113年4月19日起至原告領取該460萬元（包含所生利息）之日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應給付原告460萬元，及自113年4月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於簽訂系爭買賣契約後，僅透過永慶房屋承辦人員向原告為合意解除系爭買賣契約之磋商，並非違約不賣，且被告於磋商未果後、收到解除系爭存證信函前，已明確向原告表示要繼續按系爭買賣契約約定履行契約義務，是被告並無系爭買賣契約第12條第3項後段所謂毀約不賣、給付不能、不為給付或有其他違約之情事；退步言之，被告縱有違約不賣之情事，原告既未依約踐行催告程序，其於113年4月12日寄發系爭存證信函為終止系爭買賣契約之意思表示，自不合法等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，兩造經永慶房屋之居間，於113年4月5日簽訂系爭買賣契約，由原告向被告以總價4,600萬元購買系爭房地，兩造並簽立價金履約保證申請書，約定原告應將買賣價款存入合泰經建公司指定之系爭履保專戶，原告於113年4月5日給付幹旋金10萬元，並轉作簽約金，另於同年月8日匯入450萬元至系爭履保專戶內；原告於113年4月12日寄發系爭存證信函，經被告收受等情，有系爭買賣契約、價金履約保證申請書、系爭存證信函暨郵件回執、簡訊影本為證（見本院卷第19至25頁、第35至37頁、第87至92頁、第147頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第9至10頁、第130頁、第136至137頁），是此部分之事實應堪信為真。

四、得心證之理由：

(一)被告是否有原告所主張毀約不賣之情事？

1.按「如乙方（即被告，下同）毀約不賣或給付不能或不為給付或有其他違約情事時，甲方（即原告，下同）除得解除本契約外，乙方應於甲方通知解約日起三日內，立即將所收款

01 項如數返還甲方，並於解約日起十日內另交付依原所收款項
02 計算之金額予甲方，以為違約損害賠償」，系爭買賣契約第
03 12條第3項後段定有明文（見本院卷第23頁）。次按解釋意
04 思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民
05 法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其
06 意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事
07 實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事
08 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原
09 則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則。

10 2.原告主張被告既已屢次向原告表示決定不出售，顯已符合系
11 爭買賣契約第12條第3項後段所謂「毀約不賣」之情等語，
12 固據提出被告於113年4月11日透過仲介傳送予原告之簡訊影
13 本、被告於113年4月11、12日傳送予原告姊姊之簡訊影本為
14 據（見本院卷第79至85頁、第293至299頁）。而觀諸上開透
15 過仲介所傳送之簡訊內容，被告雖提及：「很抱歉，因為我
16 個人感情包袱，所以決定不售出，導致整個過程讓大家困
17 擾，我真的深感抱歉，向您及家人致上歉意！」等語（見本
18 院卷第83頁），然其緊接著提到：「但這件事情後續到底要
19 履行契約還是解約付賠償金，我都希望能當面跟你們協調」
20 等語（見本院卷第83頁），另上開傳送予原告姐姐之簡訊內
21 容則提及：「昨晚向您傳達的內容，不知道是否已轉達許醫
22 師？因為此事目前懸而未決，我想確認許醫師是否接受我提
23 出的解約協議10萬元，還是說我們於本周假日雙方見面協
24 議？」等語（見本院卷第299頁），可知被告雖於簽訂系爭
25 買賣契約後，曾有意解除系爭買賣契約，然其仍希望當面與
26 原告溝通，究竟是合意解除系爭買賣契約或繼續履行系爭買
27 賣契約，此觀證人即被告之仲介韓岱岳於本院言詞辯論時證
28 稱：簽約完後2、3天內，被告有透過LINE及親自跟我說，捨
29 不得賣，不想離開這邊，請我去協議看看是否用幹旋金10萬
30 元解約，若不行再討論看看；113年4月7日當晚我馬上跟證
31 人即原告仲介簡博政說，後來簡博政有聯繫上原告之岳母，

01 後者有點驚訝，請我們跟被告溝通看看，我有跟被告說，原
02 告還是希望合約可以繼續往下去；隔天我就收到履保簡訊，
03 原告有匯款450萬元至系爭履保專戶，我們希望可以溝通，
04 但原告也不接簡博政的電話，而是交由其姊姊處理，後來原
05 告及其姊姊都不跟我們談，本來被告是希望商議解約，但11
06 3年4月13日被告跟我說，合約就繼續進行，我當下馬上跟簡
07 博政說，請他立即通知原告，證人簡博政有連絡上原告，原
08 告說他知道，但於113年4月15日就收到系爭存證信函等語
09 （見本院卷第182至183頁）；以及證人簡博政於本院言詞辯
10 論時證述：113年4月7日證人韓岱岳告訴我，被告因家人反
11 對賣，希望用10萬元跟原告解除合約，當下我聯絡岳母，其
12 表示希望繼續履約，我說我們會繼續跟被告溝通，說服他繼
13 續履約；這一星期我跟韓岱岳都持續跟被告溝通，希望他可
14 以履約，一開始被告還是在考慮，於113年4月13日被告有跟
15 韓岱岳說同意繼續履約，韓岱岳請我傳達給原告，同日我有
16 聯繫上原告及其姊姊，原告的姊姊說113年4月12日有寄存證
17 信函，他們再討論等語（見本院卷第188頁）即明，而被告
18 確於113年4月13日傳送以下訊息予證人韓岱岳：「韓岱岳，
19 我很煩！不然就履行合約，事情才不會變得太複雜，你去通
20 知他們吧」等語，亦有簡訊影本為證（見本院卷第151
21 頁）。綜合上開證據資料，被告於113年4月11、12日所傳送
22 之簡訊，至多僅能認為係其為解除系爭買賣契約之要約。

- 23 3. 又被告抗辯其於兩造約定之用印日期即113年7月1日依約交
24 付用印證件乙節（見本院卷第201頁），業據提出契稅申報
25 書、土地增值稅（土地現值）申報書、建築改良物所有權買
26 賣移轉契約書、土地所有權買賣移轉契約書影本為據（見本
27 院卷第211至223頁），並有證人韓岱岳於本院言詞辯論時證
28 述：系爭買賣契約於113年7月1日要完成用印手續，被告於
29 同日去代書處完成用印相關手續等語（見本院卷第184至185
30 頁）可稽，參以買方作業流程說明（見本院卷第18頁），是
31 被告確實有依系爭買賣契約約定日期完成用印手續。

01 4.綜上，被告雖曾提出解除系爭買賣契約之要約，然經原告拒
02 絕後，被告乃透過仲介向原告表示願意繼續履行系爭買賣契
03 約，並於系爭買賣契約所約定之日期完成用印手續，難認被
04 告有原告所稱毀約不賣之情。

05 (二)原告訴請被告同意其向合泰建經公司領取系爭履保專戶內之
06 460萬元，以及被告應給付原告460萬元違約金，有無理由？
07 被告於履約過程中並無原告主張毀約不賣之情，則原告以被
08 告毀約不賣為由，以系爭存證信函對被告為解除系爭買賣契
09 約之意思表示，於法即有未合；原告並依系爭買賣契約第12
10 條第3項後段、民法第259條、第179條規定，請求被告同意
11 其向合泰建經公司領取系爭履保專戶內之460萬元，以及依
12 系爭買賣契約第12條第3項後段約定，請求被告給付460萬元
13 違約金，均無理由。

14 五、從而，原告依系爭買賣契約第12條第3項後段約定、民法第2
15 59條、第179條規定，請求：(一)被告應同意原告向合泰建經
16 公司領取系爭履保專戶內之460萬元（包含系爭履保專戶所
17 生利息），及本金460萬元部分自113年4月19日起至原告領
18 取該460萬元（包含所生利息）之日止，按年息5%計算之利
19 息。(二)被告應給付原告460萬元，及自113年4月30日起至清
20 償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原
21 告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁
22 回。

23 六、本件為判決之基礎已臻明確，至被告聲請函詢永慶房屋，系
24 爭買賣契約第12條第2項或第3項所指毀約不買或毀約不賣之
25 違約情事，他方是否應踐行同條第1項之催告程序，方得解
26 除系爭買賣契約乙節，然本院認為契約解釋為民事法院之權
27 限，而不受契約擬定方意思之拘束，並無調查之必要；另兩
28 造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判
29 決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，
30 併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日
02 民事第九庭 法 官 莊仁杰
03 以上正本係照原本作成。
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日
07 書記官 張月姝