

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度重訴字第567號

原告 臻富資產投資股份有限公司

法定代理人 許建宗

訴訟代理人 石志鵬律師

被告 裕喬金屬化工股份有限公司

法定代理人 高銘樹

訴訟代理人 李明洲律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，於民國112年3月16日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣3,000萬元，及自民國112年2月23日起至清償日止，按週年利率100分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣1,000萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣3,000萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實

壹、程序事項

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限」，此為民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。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條定有明文。查原告起訴訴之聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）3,000萬元，及自支付命令

01 狀送達翌日起至清償日止，按週年利息5%計算之利息（見
02 本院卷第47頁）。嗣原告於112年3月16日言詞辯論期日，當
03 庭以言詞變更利息起算日為被告收受本院111年2月16日言詞
04 辯論期日筆錄翌日（見本院卷第157、158頁）。經核，原告
05 上開聲明之變更，應變更利息請求之始點，而有減縮訴之聲
06 明之情形，依前揭規定，自應准許。

07 貳、實體事項

08 一、原告起訴主張略以：

09 (一)兩造於111年8月19日就坐落於桃園市○○區○○段00○○地
10 號土地及其上建物(下稱系爭不動產)，簽訂不動產買賣契約
11 書(下稱系爭買賣契約書)，雙方並於系爭買賣契約書其他特
12 別約定或變更事項中載明「本案買賣雙方合意，若簽約後因
13 賣方債務關係未能完成產權移轉，雙方同意無條件解除本買
14 賣契約，賣方無息、無條件退還買方支付之全部款項」(下
15 稱系爭特別約定)，先與敘明。

16 (二)爰於兩造就系爭不動產簽訂買賣契約書時，原告即已知悉系
17 爭不動產設有抵押權予永豐商業銀行股份有限公司（下稱永
18 豐銀行），經永豐銀行及中泰租賃股份有限公司（下稱中泰
19 租賃公司）聲請強制執行並辦理查封登記中，嗣原告協同被
20 告與永豐銀行及中泰租賃公司進行協商並達成協議，後兩造
21 於111年8月19日就系爭不動產簽立系爭買賣契約，原告當日
22 即依上開協議匯款1,000萬元之買賣價金予被告，嗣於111年
23 9月1日再匯款2,000萬元之買賣價金予被告，共計已給付被
24 告3,000萬元之買賣價金，嗣再由被告依上開協議內容，將
25 其收受3,000萬元之買賣價金用於償還其對永豐銀行及中泰
26 租賃公司之債務，永豐銀行及中泰租賃公司亦依約於111年9
27 月1日具狀撤回對系爭不動產之強制執执行程序，並配合兩造
28 辦理產權移轉登記之相關事宜。

29 (三)然於永豐銀行、中泰租賃公司就系爭不動產撤回強制執行聲
30 請後，原告於等待法院塗銷查封登記過程中，突知第三債權
31 人即訴外人孫雨婷亦有對系爭不動產聲請併案強制執行，致

01 系爭不動產無法辦理塗銷查封登記。惟訴外人孫雨婷係於11
02 1年4月1日即對被告所簽發之4,800萬元本票聲請強制執行，
03 並於111年4月11日經台北地方法院裁定得為強制執行。是被
04 告於系爭買賣契約簽訂前早已知悉除永豐銀行、中泰租賃公
05 司外，被告與訴外人孫雨婷間尚有4,800萬元本票債務存
06 在，而被告於兩造簽立系爭買賣契約時，卻刻意隱瞞其與訴
07 外人孫雨婷間之債權債務關係，致系爭買賣契約簽訂後，因
08 訴外人孫雨婷對系爭不動產所聲請之併案強制執行，致兩造
09 仍無法辦理產權移轉登記。

10 (四)後原告於111年10月7日再次調閱系爭不動產土地建物登記謄
11 本，得知系爭不動產仍未塗銷查封登記，仍無法辦理產權移
12 轉登記，是原告僅得依系爭買賣契約書所載系爭特別約定，
13 於111年10月22日寄發存證信函通知被告解除系爭買賣契
14 約，並請求無息退還原告已給付3,000萬元之買賣價金，而
15 被告於111年10月13日收受上開存證信函，迄今未退還3,000
16 萬元買賣價金，且經原告於111年11月7日再次調閱系爭不動
17 產土地建物登記謄本後，知悉系爭不動產迄今尚未塗銷查封
18 登記，故為此原告爰依系爭買賣契約所約定之系爭特別約
19 定，請求被告返還買賣價金3,000萬元。

20 (五)並聲明：如主文所載。

21 二、被告抗辯則略以：

22 (一)被告並非刻意隱瞞與訴外人孫雨婷間之債務情形，且訴外人
23 孫雨婷基於債權債務關係就被告財產聲請強制執行部分，被
24 告業已依法向台北地方法院提起債務人異議之訴，就訴外人
25 孫雨婷強制執行行為，業已依訴訟程序釐清雙方間債權債務
26 關係，盼早日解除系爭不動產查封登記，而原告函知被告解
27 除系爭買賣契約時，被告亦已函覆原告必積極處理，以期早
28 日履約完畢。

29 (二)而系爭買賣契約第7條雖「預定」111年10月31日為買方(即
30 原告)交付尾款日，然僅為系爭不動產的點交約定，非屬所
31 有權移轉期限，而雙方並未約定所有權移轉期限。又雙方於

01 系爭契約書中已於特約事項中明確訂立「賣方債務關係」之
02 約款，足證被告並無擔保「並無債務糾紛等情事」，原告據
03 此主張解除契約，並無理由。再系爭特別約定所訂定「本案
04 買賣雙方合意，若簽約後因賣方債務關係未能完成產權移
05 轉，雙方同意無條件解除本買賣契約，賣方無息、無條件退
06 還買方支付之全部款項」之約定，究屬附條件或合意解除契
07 約之條款，尚有未明。故原告以存證信函或言詞辯論筆錄單
08 方函知被告解除契約，是否符合解約要件，亦屬可疑。被告
09 認上開約款之性質為兩造可以再協商是否合意解除契約，而
10 不涉及是否因解約而給付違約金的問題。

11 (三)再系爭不動產遭訴外人孫雨婷聲請強制執行而查封登記，雖
12 「暫時」無法順利辦理移轉登記與原告，惟非屬「給付不
13 能」，被告已積極處理其與孫雨婷間之債務關係，迄今仍有
14 履行契約之意願，況且，原告依系爭買賣契約給付買賣價金
15 後，被告亦已交付系爭不動產移轉登記所需之各項「土地與
16 建物權狀正本及印鑑證明」與原告收受，原告迄今均無返還
17 前揭產權證明正本予被告之意，應非無履行契約之意願，原
18 告解除契約尚非合法。

19 (四)並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判
20 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、經查，兩造於111年8月19日簽訂系爭買賣契約，由被告出售
22 系爭不動產予原告，雙方並於系爭買賣契約中特別約定「本
23 案買賣雙方合意，若簽約後因賣方債務關係未能完成產權移
24 轉，雙方同意無條件解除本買賣契約，賣方無息、無條件退
25 還買方支付之全部款項」之條款。而原告於系爭買賣契約簽
26 約當日即依約匯款1,000萬元與被告，嗣於111年9月1日再匯
27 款2,000萬元與被告，共計3,000萬元。又系爭不動產經訴外
28 人孫雨婷於111年8月17日聲請強制執行並經查封登記，且經
29 本院執行拍賣程序中。後原告於111年10月22日寄發存證信
30 函通知被告解除系爭買賣契約，於112年2月16日本院言詞辯
31 論期日再次請求將當日筆錄寄送被告為解除契約之意思表示

01 等情，有系爭不動產買賣契約、匯款申請書、民事聲請強制
02 執行狀、110年度司執助字第3817號拍賣公告、存證信函在
03 卷可證（支付命令卷第10至16頁、第26頁、第36頁，本院卷
04 第63-71頁、第185-188頁），且為兩造所不爭執，是堪信為
05 真實。

06 四、原告依系爭買賣契約之系爭特別約定，向被告主張解除系爭
07 買賣契約，並請求被告返還原告已交付之買賣價金3,000萬
08 元，經被告以上開情詞至辯，是兩造爭點厥為：依系爭買賣
09 契約書第7、8條約定，被告是否應於111年10月31日以移轉
10 系爭不動產所有權登記予原告？原告是否可依系爭特別約定
11 向被告解除契約，並請求返還買賣價金？以下分述之：

12 (一)依系爭不動產買賣契約第7條第1項約定：「本約標的應於尾
13 款交付日(預定111年10月31日前)，由賣方依簽約時現況交
14 予買方或登記名義人，賣方應於約定點交日前搬遷完畢。點
15 交時，如有未搬之物件，視同廢棄物任由買方處理，清理費
16 用應由賣方負擔。」所示，雙方應於原告尾款交付日即111
17 年10月31日前，辦理系爭不動產之點交，又兩造均不爭執原
18 告尾款之給付，將依系爭不動產買賣契約第3、4條約定，以
19 貸款方式為給付，而實務上以不動產辦理貸款時，須將不動
20 產所有權移轉至買方名下，始能辦理，且被告亦自承依照實
21 務上的做法，系爭不動產的產權確實要在尾款約定期限前移
22 轉登記完畢(參本院卷第160頁)。是兩造既約定原告給付尾
23 款日為111年10月31日，則認被告應已知悉亦應於111年10月
24 31日前將系爭不動產所有權移轉與原告，以便原告辦理系爭
25 不動產貸款事宜，故認兩造間就系爭不動產所有權移轉登記
26 之期限亦應為111年10月31日為適當。

27 (二)又被告辯稱系爭不動產買賣契約第7條約定，僅為「點交」
28 期限之約定，並非移轉所有權期限之約定，兩造間就系爭不
29 動產並未約定移轉所有權登記之期限，且依系爭特別約定所
30 載，兩造亦未約定未能完成產權移轉之期限等語。然系爭不
31 動產買賣契約及系爭特別約定中，雖未特別約定移轉所有權

登記之期限，惟依系爭買賣契約第8條約定：「賣方擔保本
約買賣標的產權清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他
人房地，亦無出租、設定他項權利或債務糾紛等情事。如
有，賣方應於(尾款)交付前負責理清完畢。」，可知被告本
應於原告交付尾款前即111年10月31日前，就系爭不動產相
關債務糾紛等情事處理完畢，雖被告就此辯稱系爭特別約
定中已告知可能有「債務問題」，故認「債務糾紛」並非屬
系爭買賣契約第8條所擔保之事項，而雙方實未約定系爭不
動產所有權移轉登記之期限云云。然衡諸常情，原告簽立系
爭買賣契約目的即為取得系爭不動產之所有權，怎可能於
雙方未約定系爭不動產所有權移轉期限情形下，尚願意簽
立系爭買賣契約，再兩造雖另訂定系爭特別約定，然該約
定並無與系爭買賣契約第8條約定有所牴觸，應無排除適
用之情形，且原告亦否認被告所稱未約定系爭不動產所有
權移轉期限一事，是認被告上開所辯，應不可採，被告應
於111年10月31日前移轉系爭不動產所有權登記予原告，
堪屬可認。

(三)按契約當事人表明同意解除契約與否，繫於一定事實之發生或不發生，係附有停止條件之合意解除契約之意思表示，則在該事實確實發生或不發生時，則條件成就，即發生合意解除契約之效力，無須另為解除契約之意思表示。依系爭買賣契約書所訂定之系爭特別約定：「本案買賣雙方合意，若簽約後因賣方債務關係未能完成產權移轉，雙方同意無條件解除本買賣契約，賣方無息、無條件退還買方支付之全部款項」，可知倘被告未能將系爭不動產所有權移轉予原告，則系爭買賣契約即生無條件解除之效力，又系爭不動產所有權移轉期限為111年10月31日前，已如前述，而系爭不動產迄今仍經訴外人孫雨婷強制執行查封登記中，被告仍無法移轉系爭不動產所有權予原告等情，被告亦不爭執，是被告既未能於111年10月31日前移轉系爭不動產所有權登記予原告，則系爭買賣契約即生解除之效力則依上開說明，上開停止條件已成就，系爭買賣契約自應於111年10月31日翌日(即111

01 年11月1日)起無條件解除。

02 (四)再被告雖就此辯稱系爭特別約定之性質為兩造可以再協商是
03 否合意解除契約等語，惟倘系爭特別約定記載之目的，若僅
04 是為提供兩造再次協商之機會，實無特別訂定之必要，兩造
05 隨時得於系爭買賣契約進行中為協商之動作，且兩造於簽立
06 系爭買賣契約時，被告即有其餘債權人債務需處理，系爭不
07 動產亦為受查封登記之狀態，可見兩造於簽立系爭買賣契約
08 時，需特別訂定系爭特別約定之目的，應係為避免被告就既
09 有之債務問題無法妥善處理，或如有其他相同債務問題發
10 生，致無法移轉系爭不動產所有權時，系爭買賣契約即生解
11 除之效力，是認被告上開所辯，實無可採，是仍認系爭買賣
12 契約應已於111年11月1日起無條件解除。

13 (五)又系爭不動產買賣契約業經解除，則被告依上開特別約款約
14 定，於解約後應負返還已受領買賣價金之義務，而原告已給
15 付系爭不動產買賣價金共計3,000萬元予被告，被告就此亦
16 不爭執，是認被告應返還原告3,000萬元。

17 五、再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
19 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
20 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
21 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
22 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
23 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
24 第203條分別定有明文。經查，原告主張自本院112年2月16
25 日言詞辯論期日筆錄送達被告翌日起即112年2月23日至清償
26 日止（見本院卷第109頁），按週年利率5%計算之利息，於
27 法有據，應予准許。另雖系爭特別約定，已有約定於系爭買
28 賣契約解除時，「賣方無息、無條件退還買方支付之全部款
29 項」，然此處所稱無息，應係指被告收受系爭買賣價金3,00
30 0萬元之日起，至系爭買賣契約解除日止之期間，原告不得
31 就被告所收受買賣價金計算利息為請求，並非指原告不得就

01 系爭買賣契約依約解除後，被告延遲返還已收買賣價金時，
02 原告亦不得向被告為利息之請求，併予說明，是原告上開利
03 息之請求應屬有理由。

04 六、綜上所述，原告依系爭不動產買賣契約所定系爭特別約定，
05 請求被告給付原告3,000萬元，及自112年2月23日起至清償
06 日止，按週年利率5%計算之利息為有理由，應予准許。又
07 兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不
08 合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
10 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予
11 論駁之必要，併此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
14 民事第三庭 法 官 林靜梅

15 以上正本係照原本作成。

16 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。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
19 書記官 劉寶霞