

01 臺灣桃園地方法院民事判決

02 112年度訴字第2559號

03 原告 紀玉萱

04 0000000000000000
05 訴訟代理人 朱光仁律師

06 被告 吳孟潔

07 0000000000000000
08 訴訟代理人 王元勳律師

09 上列當事人間請求損害賠償事件，於民國113年10月23日辯論終
10 結，本院判決如下：

11 主文

12 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

13 訴訟費用由原告負擔。

14 事實

15 一、原告主張：

16 (一)、原告與被告於民國112年9月27日，就被告所有門牌號碼桃園
17 市○○區○○路○段000號4樓房屋及所座落土地(下稱系爭
18 房地)簽訂不動產買賣契約(下稱系爭契約)約定原告以新
19 台幣(下同)1,200萬元買受系爭房地，原告並已依約給付買
20 賣價金320萬元(由雙方約定之履約保證機構收受)，然被
21 告於112年10月間突以接獲財政部國稅局112年10月2日函覆
22 (下稱系爭回函)為由主張解除系爭合約，且稱稱：「依其
23 說明項第3點中所列之3項退稅條件，本人之狀況竟無一符
24 合，揆諸系爭房地買賣契約之加註約定，本人自得解除系爭
25 房地買賣合約」等語。嗣於112年10月27日，又委請律師發
26 函稱：「本人符合其中(一)(三)2項，但(二)所稱：個人或
27 其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記
28 並實際居住之規定，本人並不符資格，故依系爭房地買賣
29 契約第17條第3項之規定，本人既無法退稅，則雙方即協議
30 無條件解除本契約，契約既已合意解除，並請地政士將本人
31 之房地權狀正本返還」等語。然系爭回函中並無隻字片語提

及本件房地買賣可或不可退稅，被告上揭所述，係以個人片面之詞臆測政府機關之終局決定，事實上依照稅法實務有可能退稅，但必需等實際申請，稅捐機關有正式的核准與否之函覆始可確認，又依被告與其房仲之社群對話截圖所載，被告實係打算加價出售系爭房地故意毀約，其行使債權履行債務不依誠實信用原則。

- (二)、按系爭房地買賣契約第12條第3項後段違約責任規定，被告除逕自故意毀約表示雙方買賣契約業已合意解除外，更要求雙方委託之地政士將其所有權狀正本及相關繳納憑證返還，如不返還將追究其民、刑事責任等語，顯已構成惡性毀約不賣並不為給付，自應依法負相關違約損害賠償責任。原告爰依系爭房地買賣契約第12條第3項等規定，請求被告應將所收款項320萬元返還原告，另請求被告賠償250萬元違約損害賠償，並各自通知解約日起至第11日起，均至清償日止，各按年息百分之五計算之利息。
- (三)、被告依其自己之主張(系爭契約第17條第3項後段)本即應無息退還原告已付之款項，卻無故增列第2項之被告免責條款，顯係「此地無銀三百兩」心虛畏責之舉，益見其事前惡意違約，事後又以免責條款欲迫使原告屈服於經濟壓力而放棄法定權利，使被告得以操弄契約條款全身而退，方得繼續以高價出售系爭房地獲取最大利益，被告視「契約神聖」、「契約應予嚴守」之法律原則於無物。
- (四)、被告事實上已認定其與未成年子女係實際居住於系爭房地而符合所得稅法重購退稅要件，否則毋須於112年9月18日將次女之戶籍遷入系爭房地，此觀諸被告於被證13即已承認其次女曾經於112年9月18日將戶籍遷入系爭房屋，依據被證13之紀錄，直到113年1月13日該女才將戶籍遷出，再加上被告於屋況說明書承認所有權持有期間確實居住於系爭房地至明。足見被告已符合退稅要件，其辯稱從未實際居住於系爭房地，並不可採。
- (五)、聲明：被告應給付原告5,700,000元，及其中3,200,000元自

112年11月16日起至清償日止，按年息5% 計算之利息；其餘
2,500,000元自112年11月27日起至清償日止，按年息5% 計
算之利息。訴訟費用由被告負擔。願供擔保，請准宣告假執
行。

二、被告則以：

(一)、兩造於112年9月17日在台慶房仲處簽立系爭契約時，因僅被
告母親戶籍登記於系爭房屋，被告、被告配偶以及2名未成
年子女戶籍均未設於系爭房屋，且未實際居住，經地政士蘇
桂蘭代書提醒，恐不符合房地合一稅重購退稅之條件，在原
告委託之買方仲介張先生提議下，始由蘇代書增擬第17條第
3項合意解除條款，此外，原告仲介亦建議雙方將買賣契約
簽署日期押在實際簽署日期之後的10日，隨後翌日辦理戶籍
登記，斯時原告本人亦在簽約現場，原告斷無可能不知被
告、被告配偶以及2名未成年子女未實際居住於系爭房地之
事實。嗣因系爭回函表示必需有實際居住的事實始符合退稅
之條件，所以本件被告及其配偶及其未成年子女確實不符合
國稅局退稅條件，依系爭契約第17條特別約定事項第3點約
定：「本案簽約前乙方（即被告）已詢問未成年子女設籍可
否（房地合一稅）重購退稅（向國稅局詢問），倘若回函說
明無法退稅，不符合資格，則雙方協議無條件解除本契
約」，被告乃於112年10月16日及112年10月27日發存證信函
與律師函予原告解除系爭契約，系爭契約既依兩造約定合法
解除，故無損害賠償問題。原告再依系爭契約第12條第3項
後段及第4項規定為本件請求，並無理由。

(二)、至原告依系爭契約第12條第3項後段，請求被告返還320萬元
價金部分，由於兩造簽定價金履約保證書，合意將簽約金及
賣價金之依價金履約保證程序匯入合泰建築經理股份有限公
司（下稱合泰建經）所指定之履保專戶，故原告所匯入之款
項，因本件已進入司法程序，依履約保證書第5條之規定，
履約保證金必需等到兩造買賣契約確定判決後，才會由合泰
建築經理股份有限公司退還，故與被告無關，原告應持確定

判決或與確定判決有同一效力之文書，向合泰建經公司請求返還撥付320萬元，而非逕行向被告請求，原告提出予法院之履約保證書漏附地2頁關於履約保證金取回之規定，顯不符合誠信原則。

(三)、被告並未惡意毀約，蓋被告收到系爭回函後，依函文中「說明」第3點之具體內容，即知本件被告不符合資格，無法退稅，此狀況令被告及被告之父母、配偶均萬分震驚、不解，自112年4月15日正式委託田榮美房仲前，被告之母在112年2月18日已有將戶籍自台北市士林區遷入系爭房地，在委託田榮美後，被告及被告之母復多次向其詢問、確認，田榮美皆表示只要被告之母戶籍遷入系爭房地即可退稅，然至112年10月間收到系爭回函後質問田榮美，田榮美始承認其將「土地增值稅」與「房地合一稅」混淆，此有112年10月12日其與被告間line對話內容可憑。

(四)、自112年11月20日雙方原則上同意系爭契約已解除，故互相傳送解約協議書，112年11月20日下午4時23分被告收到原告傳送之版本，被告為求能公允且儘速處理此紛爭，且原告亦可儘速自履保障戶取回伊已給付之320萬元，故僅將第2條改為：「甲、乙雙方簽立本協議書後，除前條規定外，甲、乙雙方均不得對他方提出請求或要求賠償」，然原告拒不同意即一定要請求懲罰性違約金。然兩造自112年9月17日簽立系爭契約後，原告於112年9月18日、9月27日及10月4日共匯入320萬元，而被告自112年9月14日至112年9月25日亦係花費諸多心思在調整、配合原告等待貸款狀況，看是否要附註解約條款以及多次調整伊購買被告保留傢俱款項、被告贈與其傢俱之細目等。且被告112年10月16日即寄發存證信函表示系爭契約有第17條第3點所定情形，故系爭契約視同合法解除，自112年9月17日至112年10月16日不到1個月之期間，原告並無何損害至明。

(五)、至原證4之標的物現況說明書第45項「所有權持有期間有無居住」，係指被告為所有權人期間，系爭房地有無居住、使

用之情形，而非原告惡意曲解被告、被告配偶以及二名未成年子女戶籍是否設於系爭房屋或是否實際居住該處。反之，財政部國稅局函覆法院被告在112年度間簽約出售房地是否符合所得稅法第4條之1第1項條件時即表示：「假設其未成年子女設籍於該址，確有實際居住於該址，且該址出售前1年內無出租、供營業或執行業務使用，方符合別揭別揭自住房屋規定，如未成年子女設籍於該地而未實際居住於該址，即不符合自住房屋規定。至於『實際居住』之實務認定，係以房地客觀使用狀態為為準(例如：水電使用情形)」等語，被告之未成年子女蔡○喬於112年9月18日設籍於系爭房屋時，僅係3個月大之嬰兒，怎可能獨自「實際居住」於系爭房屋內？系爭房屋係由被告之三名妹妹及其男友所居住、使用，是依前揭國稅局函覆結果，即不符合所得稅法第4條之1第1項、同法第14條之8有關自住房屋之規定，自無法依房地合一課徵所得稅中報作業要點第20點之規定退還稅額，系爭合約既已有增訂之第17條第3項約定，自己合意解除至明。

(六)、原告之訴及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、兩造對於下列事實並不爭執：(一)兩造於112 年9 月間就系爭房地訂立系爭契約，約定買賣價金為1,200 萬元。(二)雙方於系爭契約第17條特別約定事項第3項約定：「本案簽約前乙方（即被告）已詢問未成年子女設籍可否（房地合一稅）重購退稅（向國稅局詢問），倘若回函說明無法退稅，不符合資格，則雙方協議無條件解除本契約」之語。(三)財政國稅局針對房地合一稅制重更自住屋之稅額及扣抵或退還以系爭函表示，符合下列三條件者可以申請稅額扣抵或退還：「(1)台端出售及重購房地時間（以完成移轉登記日為準）在2年以內。(2)個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦竣戶籍登記並實際居住，且該等房屋出售前1年內無出租、供營業或執行業務使用。(3)先售後購或先購後售均可適

用」。(四)被告之次女曾經於112年9月18日將戶籍遷入系爭房屋，至113年1月13日將戶籍遷出。(五)被告於系爭契約屋況說明書45關於「所有權持有期間有無居住」勾選「是」。(六)被告先後於112年10月16日及112年10月27日以存證信函與律師函向原告通知系爭契約解除，且經原告收受。(七)原告先後於112年9月18日、9月27日及10月4日共匯款320萬元入兩造所約定之履約保證專戶，依據兩造簽定之價金履約保證書第5條之約定，有關履保專戶中款項之撥付或返還及買賣雙方違約解約之認定，均由本公司依據買賣雙方所簽立之不動產買賣相關資料（包含但不限於買賣契約、本價金履約保證申請書及價金履約保證書、價金履約保證專戶明細暨點交證明書等）判斷後所認定之結果為準。若買賣雙方對於買賣契約之履行或款項撥付等有爭議已進入司法程序，則應以確定判決或與確定判決有同一效力之文書等結果（內容需載明應給付之對象與金額），作為撥付之依據。且有卷附買賣契約、價金履約保證書、系爭房地第一類登記謄本、告寄送之律師函、原告寄送之律師函與投遞結果、系爭回函、被告及其配偶、子女之遷徙證明、標的物現況說明書為證（見本院卷第7至40頁、第73至85頁、第163至169頁、第187至188頁），

四、原告主張被告惡意違約經其依系爭契約第12條第3款解除契約，故請求被告返還價金及給付違約金等情，為被告否認，辯稱因系爭房地之買賣無法依房地合一課徵所得稅中報作業要點第20點之規定退還稅額，故系爭契約第17條第3點特約條款已約定合意解除，原告不得請求被告給付違約金，且原告已付之價金在履保專戶中，原告應向和泰建金公司請求收回履保專戶之款項，而非向被告請求等語，資為抗辯。是本件主要爭點乃系爭房地之買賣是否符合房地合一課徵所得稅中報作業要點第20點之規定退還稅額之條件？若否，原告主張被告故意不履行契約，故予終止契約，請求被告給付違約金且請求被告返還價金，是否有理由？茲判斷如下：

(一)、系爭房地之買賣不符合房地合一課徵所得稅中報作業要點第

01 20點之規定退還稅額之條件：

02 1、按所得稅法第4條之4第1項固規定：「個人及營利事業交易
03 中華民國105年1月1日以後取得之房屋、房屋及其坐落基地
04 或依法得核發建造執照之土地（以下合稱房屋、土地），其
05 交易所得應依第14條之4至第14條之8及第24條之5規定課徵
06 所得稅。」第14條之8規定：「個人出售自住房屋、土地依
07 第14條之5規定繳納之稅額，自完成移轉登記之日或房屋使
08 用權交易之日起算2年內，重購自住房屋、土地者，得於重
09 購自住房屋、土地完成移轉登記或房屋使用權交易之日起
10 算5年內，申請按重購價額占出售價額之比率，自前開繳納
11 稅額計算退還。個人於先購買自住房屋、土地後，自完成移
12 轉登記之日或房屋使用權交易之日起算2年內，出售其他自
13 住房屋、土地者，於依第14條之5規定申報時，得按前項規
14 定之比率計算扣抵稅額，在不超過應納稅額之限額內減除
15 之。前二項重購之自住房屋、土地，於重購後5年內改作其
16 他用途或再行移轉時，應追繳原扣抵或退還稅額」，然審諸
17 房地合一課徵所得稅申報作業要點第20點所規定：「本法第
18 14條之8有關自住房屋、土地交易所得稅額扣抵及退還之規
19 定，個人或其配偶、未成年子女應於該出售及購買之房屋辦
20 竣戶籍登記並居住，且該等房屋無出租、供營業或執行業務
21 使用……」，而被告所有之系爭房地依112年9月27日契約出
22 售，該房地乃被告於105年1月1日以後取得，假設其未成年
23 子女設籍於該址，確有實際居住於該址，且該址出售前1年
24 內無出租、供營業或執行業務使用，始符合前揭自住房屋規
25 定；如未成年子女設籍該址，而未實際居住於該址，即不符
26 合自住房屋規定。至「實際居住」之實務認定，係以房地客
27 觀使用狀態為準（例如：水電費使用情形）等事實，有卷附財
28 政部北區國稅局113年10月9日財北國稅北投綜所二字第11
29 31253608號函可憑，是被告或其配偶及未成年子女於系爭房
30 地出售時有否設籍且實際居住於系爭房地之客觀事實，乃
31 本件有否符合重購退還稅額條件之要件，應堪認定。

01 2、經查，被告所稱系爭契約所載簽約日期雖為112年9月27日，
02 然兩造實際簽約日期為112年9月17日，因原告仲介建議雙方
03 將買賣契約簽署日期押在實際簽署日期之後的10日，以利辦
04 理戶籍遷移登記等事實，被告知未成年子女戶籍遷移記錄所
05 載，被告次女蔡○喬於112年9月18日將戶籍自台北市北投區
06 遷入系爭房地所在之址（見本院卷第169頁）等情相合，且
07 審酌原告自112年9月18日先後將買賣價金匯入履保專戶之事
08 實為兩造所不爭執，顯然早於契約所載簽約日期112年9月27
09 日，苟系爭契約如原告所稱係112年9月27日簽定而成立，則
10 意謂原告於契約成立前即開始給付買賣價金，顯然與常情有
11 違，是被告陳稱兩造實際簽訂系爭契約之時間為112年9月17
12 日始為可採，先予敘明。

13 3、兩造關於本件買賣是否符合房地合一課徵所得稅中報作業要
14 點第20點規定之退還稅額條件，爭執之重點乃系爭契約簽訂
15 時，被告之未成年子女是否實際居住於系爭房地，原告主張
16 被告之未成年子女蔡○喬於112年9月18日將戶籍遷入系爭房
17 地之址且實際居住該處，然此為被告否認，查被告之未成年
18 子女蔡○喬於112年9月18日將戶籍遷入系爭房地之址，至11
19 3年1月13日將戶籍遷出之事實為兩造所不爭執，且有該子女
20 之遷徙證明，固堪信被告之未成年子女蔡○喬於系爭契約簽
21 訂後曾經設籍於系爭房地址之事實，惟戶籍地址則僅係依戶
22 籍法所為登記之事項，並非認定住居所之唯一標準，關於被
23 告之未成年子女有否實際居住於系爭房地址之客觀事實部
24 分，原告雖以卷附標的物現況說明書第45項「所有權持有人期
25 間有無居住」項目，經被告勾選「是」為據，主張該未成年
26 子女實際居住於系爭房地址，然被告前開勾選內容充其量可
27 認被告肯認系爭房地非空屋之事實，然居住其中之人與被告
28 係何關係並未可知。對照被告所提郵寄書信之封面（保括壽
29 險公司、產險公司、捐血中心、國稅局之通知）顯示，確有
30 被告姊妹吳孟靜、吳孟儒、吳夢璇之書信送達系爭房地址，
31 反之，被告配偶名義之瓦斯費單據及被告名義之健保費單

據，均送達於新北市蘆洲區之址而非系爭房地址，足見被告辯稱其與配偶並未居住爭房地址，應堪採信，又觀諸被告之未成年子女蔡○喬於系爭契約簽訂時尚屬年幼，自無可能脫離被告及其配偶單獨居住於系爭房地址，原告主張未成年子女蔡○喬系爭契約簽定時實際居住於系爭房地址，難認可採。再衡諸若該未成年客觀上確有實際居住於系爭房地址之事實，兩造又何需於系爭契約17條特約事項第3項約定待被告向稅捐機關確認未成年子女設籍可否重購退稅後，倘若回函說明不符合退稅資格，則雙方協議無條件解除契約？是被告辯稱112年9月17日系爭契約簽訂時，其未成年子女蔡○喬並未實際居住在系爭房地址，兩造不確定設籍而未實際居住之情形可否符合重購退稅要件，故於系爭契約第17條特約事項第3項有前開約定，堪信屬實。

4、綜上，被告未成年子女蔡○喬既無實際居住在系爭房地址之客觀事實，則系爭房地之買賣不符合前揭財政部北區國稅局113年10月9日財北國稅北投綜所二字第1131253608號函所示房地合一課徵所得稅中報作業要點第20點規定之退還稅額條件，應堪認定。

(二)、原告不得以被告故意不履行契約為由終止系爭契約，其請求被告給付違約金及返還價金均無理由：

1、系爭契約第17條特約事項第3項約定待被告向稅捐機關確認未成年子女設籍可否重購退稅後，倘若回函說明不符合退稅資格，則雙方協議無條件解除契約之事項，而被告確有向稅捐機關查詢前開事項，且被告因自己及配偶、未成年子女客觀上無在系爭房地址居住之事實，故不符合重購退還稅額條件等情既如前述，則系爭契約業依前該特約事項之規定無條件解除，亦堪認定。從而，被告拒絕履行系爭契約，應屬有據，原告以此主張被告惡意違約而予解除契約，難認有理由，其請求被告給付違約金，亦無理由。

2、112年9月17日系爭契約簽訂時，固然於第17條特約事項第3項約定，倘系爭契約因該項所約定事由無條件解除時，買方

即原告所已付之款項，賣方即被告無息退還，衍生之費用由豐盛不動產有限公司支付等語，是於爭契約依前開規定無條件解除時，原告所給付之320萬元，自應無息反還原告，然審諸兩造嗣後關於系爭房地買賣價金之給付，依雙方簽訂價金履約保證書匯入履保專戶，而非由被告收取，且依據兩造簽定之價金履約保證書第5條之約定，有關履保專戶中款項之撥付或返還及買賣雙方違約解約之認定，合泰建金公司有權依據買賣雙方所簽立之不動產買賣相關資料判斷並為認定。苟買賣雙方關於買賣契約之履行或款項撥付等之爭議已進入司法程序，則應依確定判決或與確定判決有同一效力文書之認定為撥付之依據（見本院卷第85頁），足見系爭契約履行過程中，被告尚未或任何價進之給付，故因第17條特約事項第3項約定事由解除時，所約定無息退還之款項，應自履保專戶內之款項收回，僅被告不得為反對之意思，是以，原告雖得依據價金履約保證書之規定，向合泰建金公司請求退回其支付之價金320萬元，然其請求判命被告給付320萬元，難認有據。

五、綜上所述，系爭契約固因解除而失其效力，然原告依系爭契約請求被告給付違約金及返還價金，難認有據，從而，原告請求給付原告5,700,000元，及其中3,200,000元自112年11月16日起至清償日止，按年息5% 計算之利息；其餘2,500,000元自112年11月27日起至清償日止，按年息5% 計算之利息，為無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　27　　日
　　　　　　　民事第三庭　法官　卓立婷

以上正本係照原本作成。

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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

03 書記官 謝宛橙