

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1251號

原告 蕭豫如
訴訟代理人 黃一鳴律師
蔡孟遑律師
被告 尊騰建設股份有限公司

法定代理人 蕭惠仁
訴訟代理人 邱清銜律師
複代理人 張必昇律師

上列當事人間請求返還價金事件，經本院於民國114年9月1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

- 一、原告主張：伊向被告購買坐落桃園市○○區○○○○○○○○○
○號A1棟2樓預售屋（含車位，下稱系爭房屋），兩造於民國113年6月28日簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約），伊已於同年6月22、26日支付價金共新臺幣（下同）165萬元（下稱系爭價金）。嗣因中央銀行於同年9月20日宣布實施信用管制措施，就自然人購買第2間房屋之貸款成數自6成降至5成（下稱系爭限貸令），致伊無法取得預期之貸款，乃與被告合意解除系爭買賣契約，兩造於同年9月29日簽訂違約（放棄）同意書（下稱系爭同意書），然被告迄未返還系爭價金等情。爰依民法第259條第1、2款或第179條規定，求為命被告如數給付，及加計自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息。並願供擔保，請准宣告假執行。
- 二、被告則以：原告因系爭限貸令致無法申請貸款而有違約情事，兩造乃依系爭買賣契約第25條第4項合意解除買賣關係，並約定原告不得取回系爭價金等語，資為抗辯。答辯聲

01 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，
02 願供擔保，請准宣告免為假執行。

03 三、兩造簽訂系爭買賣契約，原告已支付系爭價金，嗣兩造再簽
04 訂系爭同意書，合意解除買賣關係等節，為兩造所不爭執
05 (見卷第123、124頁)，並有購屋證明單、匯款申請書、系
06 爭買賣契約、系爭同意書可參(見卷第13至17、45至93
07 頁)。原告主張被告應返還系爭價金，則為被告所否認，並
08 以前揭情詞置辯。茲論述如下：

09 (一)揆諸系爭同意書(見卷第117頁)，記載原告因個人因素，
10 同意放棄購買系爭房屋，且「同意已繳交之房(地)款的金
11 額依公司規定辦理」，另註明原告已付款項共計165萬元、
12 「申請退款金額」為「新台幣◎佰◎拾◎萬元整」、「保留違
13 約金額」為「違約金額壹佰陸拾伍萬元整」等情。綜觀前後
14 文義脈絡可知，原告因個人因素欲解除系爭買賣契約，並同
15 意違約金額即系爭價金保留由被告處理不予取回。顯示兩造
16 合意解除系爭買賣契約時，已一併約定系爭價金由被告取
17 得。茲原告違反兩造之約定，訴請被告返還系爭價金，核屬
18 無據。

19 (二)原告雖主張：兩造簽訂系爭同意書時，就系爭價金如何處理
20 並未達成共識，原告未放棄取回款項之權利云云。然買賣契
21 約雙方協商是否解除契約時，關於已支付價金如何處理、是
22 否由買受人取回之重要事項，通常均納入商議，不至任其懸
23 而未決。況系爭同意書已載明系爭價金係屬「保留違約金
24 額」、「依公司規定辦理」，顯見兩造已協議系爭價金任憑
25 被告處理。原告主張兩造就系爭價金如何處理並未達成共識
26 云云，要非可採。

27 四、綜上所述，原告依民法第259條第1、2款或第179條規定，請
28 求被告給付165萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
29 止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為無理由，應予駁
30 回。其假執行之聲請亦失所依附，應併予駁回。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
02 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 114 年 10 月 8 日

05 民事第三庭 法官 譚德周

06 正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

08 如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 114 年 10 月 13 日

10 書記官 陳欣汝

11 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

12 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補
13 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀
14 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或
15 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

16 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期
17 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

18 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。