臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1253號

原　　告　段懿真
訴訟代理人　詹晉鑒律師
被　　告　榮鼎建設股份有限公司
法定代理人　鄭恩弘

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國108 年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣岜佰零伍萬元，及自民國一百零八年九月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰零貳萬元供擔保後，得假執行。

事實及理由

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，但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第255 條第1 項第2 款規定自明。查原告原起訴主張被告於兩造買賣之不動產點交後，溢收原告之新臺幣（下同）253 萬元（下稱系爭價金）及52萬元（下稱系爭裝潢費），均欠缺給付目的，而依不當得利法律關係，請求被告給付計305 萬元（下稱系爭款項）本息（下稱原訴）。嗣則將原訴改為備位之訴，追加先位之訴主張兩造曾約定於不動產交屋信託帳戶符合撥款條件時，被告應將系爭款項、裝潢費一併退還原告（下稱系爭約定），而依系爭約定為請求。核均涉系爭款項、裝潢費應否返還予原告之爭議，且原訴主張之事實及證據資料，於追加之訴亦得以援用，是依上規定，原告所為訴之追加，自應准許。

) 被告經合法通知無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

[原告主張：伊前於民國100 年10月26日向被告購買建案名稱為

「101 行館」中之A2預售屋（下稱系爭房屋一），而簽訂系爭房屋一預定買賣契約，並給付期款共計253 萬元予被告。嗣被告於104 年間將系爭房屋一轉賣他人而無法完成點交，兩造遂於104 年9 月9 日協調後，達成被告以941 萬元將同建案中之A3預售屋（下稱系爭房屋二）轉賣予伊，並另行簽訂系爭房屋二預定買賣契約。然被告於106 年間發生財務危機，伊原擬向被告解除系爭房屋二買賣契約，惟被告之法定代理人允諾將系爭房屋二買賣契約價金由941 萬元調降為740 萬元，並允諾負擔裝潢費用52萬元，伊乃打消解除之意而同意之。又被告為求維持系爭房屋二於實價登錄上之價格，乃要求伊仍向陽信銀行貸款792 萬元（另52萬元則由伊用於系爭房屋二裝潢使用），而將其中740 萬元交付被告，被告則同意於交屋時，將其就系爭房屋一已支付之系爭價金253 萬元及承諾負擔之裝潢費52萬元退還退還原告，而為系爭約定。詎系爭房屋二已完成點交，惟被告迄仍未依系爭約定返還系爭價金、裝潢費，是伊自得依系爭約定，先位請求被告返還系爭款項本息。另倘本院認系爭約定不存在，然因系爭房屋二約定價金已調降，被告應有溢收伊之系爭價金、裝潢費，客觀上均欠缺給付目的，係無法律上原因受有利益，致伊受有損害，伊自亦得依不當得利法律關係，備位請求被告返還系爭款項本息等語。並聲明如主文第1 項所示，及願供擔保，聲宣告假執行。

) 被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

(本院之判斷：

按當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立；價金雖未具體約定，而依情形可得而定者，視為定有價金，此觀民法第345 條第1 項、第346 條第1 項規定自明。又所謂依情形可得而定，應綜觀買賣種類、締約目的、條款內容、磋商經過、交易習慣及其他相關因素為判斷。次按當事人預期不確定事實之發生，以該事實發生時為債務之清償期者，應認該事實發生時或其發生已不能時，為清償期屆至之時，並非該債務之停止條件。

查原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之系爭買賣契約、A2預售屋之第1、2期款項收據、統一發票、系爭房屋二點交照片、所有權狀、支付期款104萬元之支票、陽信商業銀行792萬元收據、無摺存款送款單、104年9月9日會議紀錄、兩造106年11月29日電話紀錄光碟、電話紀錄逐字稿等件為證，應可堪信原告主張之事實為真。

又原告既已依系爭約定將系爭買賣契約價金740萬元轉匯至系爭專戶，並代墊系爭裝潢費，且系爭不動產亦已完成點交，依上說明，被告依系爭約定所負債務之清償期已屆至，被告應依約負擔將系爭價金、裝潢費一併退還原告之義務。準此，原告依系爭約定請求被告給付其系爭款項，即非無據，應可准許。另本院既已依先位之訴判准原告之請求，則原告備位之訴部分，本院即毋庸裁判，併此敘明。

從而，原告依系爭約定請求被告給付其305萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年9月13日起（見本院卷第166頁送達證書）起至清償日止，按年息5％計算之利息，為有理由，應予准許。

原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核於法相符，爰酌定相當擔保金額宣告之。

據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　29　　日

民事第三庭　法　官　王沛雷

以上正本係照原本作成。

原告不得上訴。

被告如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　邱筱菱