

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第318號

原告 華森環境工程有限公司

法定代理人 游象炎

訴訟代理人 劉楷律師

複代理人 陳建寰律師

訴訟代理人 莊秉澍律師

被告 邱蔓鈞（原名邱秀芬）

上列當事人間返還價金事件，本院於民國108年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹仟壹佰伍拾萬元，及自民國一百零八年九月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣參佰捌拾參萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，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、實體方面：

一、原告主張：原告前於民國107年5月24日向被告及訴外人李家茹購買桃園市○○區○○段122、122之1至122之8、123、123之1地號土地（下合稱系爭土地），約定買賣價金為新臺幣（下同）4,500萬元，並簽定不動產買賣契約書（下稱系爭契約），被告為其中123、123之1地號土地之所有權人，此2筆土地價金為3,600萬元，原告已給付被告訂金400萬元及簽約款750萬元，合計1,150萬元。惟系爭土地未鄰接龍安街既成道路，致原告無從申請建築執照，而不能取得銀行貸款核貸，依系爭契約之其他特約或變更定事

項第4款約定：「如買方（原告）申請銀行貸款如無法順利核貸，買賣雙方同意無條件解除契約，並無息退還所收價款。」，原告業於107年11月1日委請律師發函向被告為解約之意思表示，被告業於107年11月2日收受送達，故系爭契約業已解除，爰依民法第259條第2款之規定，請求被告返還已收取之買賣價金等語。並聲明：（一）被告應給付原告1,150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）依系爭契約之其他特約或變更定事項第4款約定：「如買方（原告）申請銀行貸款如無法順利核貸，買賣雙方同意無條件解除契約，並無息退還所收價款。」，有系爭契約附卷可參（本院卷第7至21頁）。

（二）原告主張其申請銀行貸款無法順利核貸乙情，經證人即原告前法定代理人洪啓銘於本院審理中具結證稱略以：系爭契約是我代表原告簽的，因本件交易的土地為甲種建築用地，可能會發生無法指出建築線或水利溝阻擋無法排除，而無法申請建照，銀行就不會核貸，故買此地就不能蓋屋。我當初代表公司買這塊地就是要蓋廠房用的，並約定若無法貸款就無條件解約。我是向華南銀行大園分行申請，我於107年5月底提出申請，銀行要求我們提出建築線及建築執照，銀行才願意核貸。我就跟賣方提出要申請建築線及建築執照，賣方交給我104年2月2日的建築線核定本，我把此核定本交給建築師，建築師就說測量圖上123、123之1地號土地沒有臨龍安街，中間還隔了124、125地號，124地號土地是國有財產地，125地號土地是我買的可以通行，但151地號當初龍安街的土地並沒有全部鋪滿柏油，未鋪滿柏油部分必須經過151地號7個土地共有人同意才能通行並申請建築執照。所以建築師說這塊

01 地無法申請建築執照。我有向被告反應要解約，被告有同
02 意，但是被告就逃逸無蹤等語（本院卷第82頁）。依證人
03 上開證詞及其所提出之現況實測圖套繪計畫圖、建築線指
04 定圖（本院卷第86、87頁），堪信原告主張其申請銀行貸款
05 無法順利核貸乙情屬實。

06 （三）按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
07 規定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付
08 為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第259
09 條第2款定有明文。

10 （四）原告主張其已於107年11月1日委請律師發函向被告為解
11 約之意思表示，被告業於107年11月2日收受送達，業據
12 提出律師函及回執附卷為憑（本院卷第23至27、65頁），
13 故系爭契約業已解除。而原告主張其已給付被告訂金400
14 萬元及簽約款750萬元，合計1,150萬元，亦已提出100
15 萬元之現金簽收單、300萬元之匯款交易明細表、750萬
16 元之支票影本及簽收單暨提示兌現紀錄（本院卷第15、17
17 、21頁），堪信被告確實已收取合計1,150萬元之價金，
18 從而，原告依民法第259條第2款規定，請求被告返還已
19 受領之價金，自屬有據。

20 （五）未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
21 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
22 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
23 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債
24 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
25 之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
26 法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第
27 233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請
28 求被告返還價金，未定給付期限、以支付金錢為標的，又
29 未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任，是原告
30 就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌
31 日即108年9月30日起（於108年9月9日公示送達，依

01 法於000年0月00日生送達效力，本院卷第71頁）至清償
02 日止，按年息5％計算之利息，亦屬有據。

03 四、綜上所述，原告依民法第259條第2款之規定，請求如主文
04 第1項所示，為有理由，應予准許。

05 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核與規定相符，爰酌
06 定相當擔保金額准許之。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 108 年 12 月 13 日
09 民事第三庭 法 官 吳佩玲

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 108 年 12 月 13 日
14 書記官 龍明珠