

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第469號

原告 林建富
訴訟代理人 陳怡伶律師
廖克明律師
複代理人 曾雍博律師
被告 駿茂開發有限公司
法定代理人 黃駿騰
被告 黃中山
訴訟代理人 陳明宗律師
被告 黃逸文
訴訟代理人 張仁龍律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國109年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告駿茂開發有限公司應給付原告新臺幣伍佰零捌萬肆仟伍佰伍拾元，及自民國一百零八年十一月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告駿茂開發有限公司負擔十分之六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰柒拾萬元供擔保後，得假執行。但被告駿茂開發有限公司以新臺幣伍佰零捌萬肆仟伍佰伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明文。又不變更訴訟標的，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，同法第256條亦有明文。經

查，本件原告起訴時原聲明為：(一)、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）630萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)、願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告於民國109年6月19日以書狀將其第一項聲明變更為：被告駿茂開發有限公司（下稱駿茂公司）應分別給付原告5,084,550元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷二第6頁）。其後原告之聲明迭經變更，於109年11月27日將其聲明更正為：(一)被告駿茂公司應分別與被告黃中山及被告黃逸文連帶給付原告5,084,550元，及自及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)前項所命給付，如任一被告已為給付，其餘被告於該給付範圍內，同免給付之責。(三)願供擔保，請准宣告假執行。末於109年11月18日追加民法第266條為其請求權基礎（見本院卷二第131頁），被告對原告追加請求權基礎雖表不同意原告追加，然原告所為之變更及更正聲明及追加請求權基礎，係減縮應受判決事項之聲明，且係基於同一基礎事實，所用之證據資料亦具同一性，揆諸前揭規定，均應予准許。

二、被告駿茂公司未於最後言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於106年5月26日與被告駿茂公司、黃中山及黃逸文簽訂預售屋房地買賣契約（下稱系爭土地買賣契約、系爭房屋買賣契約），約定以1,800萬元購買「得意購」建案中之編號A棟1樓、B棟1樓兩戶房屋（即門牌號碼桃園市○○區○○路○段000號、429號，下稱系爭房屋），及系爭房屋所坐落之基地即桃園市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地之應有部分（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭不動產），原告於106年5月19日先交付駿茂公司20萬元，嗣於106年5月31日及同年6月16日匯款340萬元至

駿茂公司指定之華南商業銀行受託信託財產專戶。詎料，原告支付價金360萬後，因發生下列情事，原告取得解除契約之權，並以起訴狀繕本送達作為解除契約之意思表示：

(一)、原告本欲就系爭不動產貸款1349萬元，然經駿茂公司所介紹之元大商業銀行（下稱元大銀行）告知原告貸款金額至多為900萬元，其差額已超過原訂貸款金額之30%。依照系爭房屋買賣契約第9條第2項第1款第3目第C點約定，貸款差額超過原預定貸款之30%雙方得解除契約，原告依此應得解除契約；

(二)、依系爭房屋買賣契約第11條約定，系爭房屋應於106年11月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所訂之必要設施，並取得使用執照視為完工，但駿茂公司卻遲至108年2月11日始完工。而依系爭房屋買賣契約第25條第1項之約定，駿茂公司違反開工及取得使用執照期限之約定，原告亦得解除契約；

(三)、系爭不動產於108年8月15日，以買賣為原因移轉登記予訴外人張嘉興，駿茂公司已無法依約將系爭不動產所有權移轉予原告。且此給付不能，應屬可歸責駿茂公司之事由，原告依民法第256條規定向駿茂公司為解除契約。原告爰以起訴狀繕本送達為解除契約之意思表示，自得依照民法第259條第2款之規定及系爭房屋買賣契約第25條之約定，除向駿茂公司請求返還已支付之價金360萬元外，並得依照系爭房屋買賣契約第25條請求違約金即148萬4,550元【計算式：（建物A棟1樓448萬1千元＋建物B棟1樓541萬6千元）×15%=148萬4,550元】，合計共508萬4,550元。原告復依系爭土地買賣契約第16條第3項之約定，請求被告黃逸文、黃中山與駿茂公司負連帶給付之責。為此，爰依法提起本件訴訟，並聲明：如變更後之聲明所示。

二、被告抗辯部分：

(一)、被告駿茂公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

01 (二)、被告黃中山：伊僅為系爭土地之共有人，與駿茂公司簽訂合
02 建契約（下稱系爭合建契約），依系爭合建契約第2條第3
03 項約定：「甲方（即黃中山）出售第1條之土地由甲方與土
04 地承購人自行簽訂預定土地買賣契約書，並依該買賣契約書
05 由甲方單獨行使及負擔其權利及義務，其損益之計算與危險
06 分擔與乙方（即駿茂公司）無涉」，由此可知，就系爭土地
07 之買賣，應由伊親自與買受人簽訂土地買賣契約書。然伊未
08 與原告簽訂任何買賣契約書，也未授權與駿茂公司，故原告
09 依系爭土地買賣契約書向伊請求連帶賠償，並無理由。又系
10 爭合建契約第5條約定，合建採信託方式辦理，伊於104年
11 11月24日辦理信託時起，即無從處分系爭土地，至大樓興建
12 完成後，伊分得龍華段2817及2820建號之房屋及坐落之土地
13 應有部分，新光銀行於108年7月24日塗銷信託登記後，伊
14 於系爭土地上之應有部分僅餘100000分之8467，系爭土地其
15 他範圍則非伊所有，而係分配登記在對應房屋之應有部分，
16 並由駿茂公司出售，並將房屋對應之土地應有部分移轉登記
17 給買受人，原告所買受之部分與伊無涉，原告依照系爭土地
18 買賣契約請求伊負連帶賠償責任為無理由等語置辯，並聲明
19 ：①原告之訴駁回。②如受不利判決，願供擔保，請准免為
20 假執行之宣告。

21 (三)、被告黃逸文：伊並未授權駿茂公司簽訂系爭土地買賣契約。
22 原告雖主張有委託駿茂公司辦理貸款，但原告並未就其與駿
23 茂公司間辦理貸款之部分加以舉證，且縱駿茂公司介紹銀行
24 供原告洽談貸款，至多解釋為駿茂公司提供貸款資訊予原告
25 ，作為其自行洽辦貸款之參考，無法僅憑駿茂公司單純介紹
26 銀行之行為，即認符合委辦貸款之要件。再者，原告已於不
27 辦貸款下方簽名欄位親自簽名，足認原告就貸款部分應選擇
28 不辦貸款，是原告主張依系爭房屋買賣契約第9條第2項第
29 1款第3目及系爭土地買賣契約第7條第2項第1款第3目
30 主張解除契約請求被告返還其已支付之360萬元，並無理由
31 。又伊並未授權駿茂公司與原告簽訂系爭土地買賣契約書，

是原告稱伊應依系爭土地買賣契約第16條第1項規定，與駿茂公司共同負擔連帶賠償責任，並無理由。再者，系爭合建案完成後，伊已依系爭合建契約就駿茂公司所分得之土地，移轉登記予駿茂公司委託之訴外人台億建築經理股份有限公司等語置辯，並聲明：①原告之訴駁回。②如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

三、本院判斷：

原告主張其於106年5月26日與駿茂公司簽訂系爭房屋買賣契約書，購買得意購建案之A棟1樓、B棟1樓之房屋及停車位，並已支付360萬元，嗣系爭房屋於108年8月15日以買賣為原因，移轉登記予訴外人張嘉興等情，業據提出與其所述相符之系爭建物買賣契約書2份、訂金收據、華南銀行取款憑條及存款憑條、建物登記第二類謄本等件為證（見本院卷一第11至158頁、第199至205頁），被告駿茂公司已於相當時期受合法通知，既未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀以供本院審酌，是原告前揭主張事實，應堪信為真實。然其餘被告則以前詞置辯，是本件應審究者厥為：（一）原告究得以何事由解除系爭契約？若原告得解除契約，則可請求被告駿茂公司給付之金額為何？（二）被告黃中山、黃逸文是否應與駿茂公司負連帶賠償責任？

（一）、原告究得以何事由解除系爭契約？

1、就原告主張銀行未核貸款部分：

（1）、原告主張依系爭房屋買賣契約第9條貸款約定第2項第1款第3目第C點「差額超過原預定貸款金額百分之30者，甲乙雙方得選擇前述方式或解除契約」之約定，主張其原欲貸款1349萬元，然經駿茂公司介紹之元大銀行表示僅得貸款900萬元，不足部分已超過原預定貸款金額之百分之30，原告應得依上開約定解除系爭契約等語。經查，原告雖主張其係委託駿茂公司辦理貸款，惟觀諸系爭房屋買賣契約第9條及系爭土地買賣契約第7條貸款約定第1項「不辦貸款」下方之簽名欄位，均有原告之簽名及蓋章（見本院卷一第17頁、第

91頁、第163頁、第183頁），足認簽約時原告應係選擇不辦貸款或是由其自行洽辦貸款，況原告確實於「不辦貸款」之下方簽名確認，且原告亦於109年10月30日言詞辯論期日自承是伊自己辦貸款，沒有拿任何貸款資料給黃駿騰去辦貸款等語（見本院卷二第110頁）。原告雖又稱其接獲元大銀行表示僅能貸款900萬元後，黃駿騰表示與農會熟識，可為原告取得預定之貸款成數，原告亦以口頭同意由黃駿騰辦理貸款（見本院卷二第132頁），然就此原告就此部分並未舉證以實其說，且縱如原告所述，黃駿騰有與原告如此約定，亦係原告與黃駿騰個人私下之約定，仍無損原告與駿茂公司就本建案之買賣簽約時已約定「不辦貸款」之情事。

(2)、依系爭房屋買賣契約第9條第1項及系爭土地買賣契約第7條第1項關於「不辦貸款」部分均約定「甲方不辦理金融機構貸款者，於乙方通知辦理銀行貸款對保手續時，應繳納預定貸款金額之半數款項，並開立與另半數未繳金額同額且禁止背書轉讓之擔保本票予乙方，作為乙方取得甲方未繳款項之擔保。乙方於取得本約房屋契稅單時，通知甲方於7日內繳交另半數未繳金額予乙方，逾期視為甲方違約，乙方得逕行依本契約（即系爭房屋買賣契約）第25條第2項違約約定處理，且繳付之票據未兌現或未付清款項前，乙方得拒絕辦理產權移轉登記與甲方」等語，堪認兩造既已合意為「不辦貸款」，依上開條款約定如買方（即原告）未繳付貸款金額，則係由賣方（即被告）得依違約規定為解除契約，故此部分應屬被告解除契約之權利，原告要難據此主張解除契約。

2、就系爭房屋移轉予第三人部分：

按甲方（即原告）應依付款明細表約定支各期工程進度完工後，於接獲乙方（即被告駿茂公司）書面繳款通知書7日內，依乙方指定之繳款地點或銀行帳戶以現金或即期支票如數一次繳清；每期付款間隔日數應在20日以上；甲方於乙方申辦房地產權移轉手續前應履行下列義務，否則乙方得拒絕辦理過戶，經書面催告後甲方仍不履行，乙方得逕行解除本契

約，並依第25條違約約定處理：(一)除本契約約定之交屋保留款外，繳清房屋移轉登記前應繳之一切款項及因逾期付款加計之遲延利息。系爭房屋契約第8條第1項、第14條第3項第1款約定在案。本件原告認係因被告駿茂公司已將系爭房屋移轉予第三人之給付不能，而依民法第226條、第256條、第259條第2款、第266條等規定解除系爭買賣契約，再依系爭買賣契約第25條瑕疵擔保之規定，請求被告駿茂公司返還已繳納之買賣價金及違約金，被告黃中山、黃逸文亦應為連帶賠償云云。惟查，本件原告係以「不辦貸款」之方式購買系爭房屋乙節，如前所述，原告即應依系爭房屋契約附件4所載之付款進度明細表給付價款，惟系爭房屋總價為1,800萬元，原告迄今僅支付360萬元（為總價5分之1），足認原告僅支付至開工程款後，即未依系爭房屋買賣契約依序給付各期工程完成之價金，揆諸上開約定，原告自無請求被告駿茂公司移轉系爭房屋之權利，況系爭房屋係由臺億建築經理股份有限公司移轉與第三人，而非被告等人所為，故原告此部分主張要難謂有據。

3、就遲延完工部分：

- (1)、按本大樓之建築工程應在104年12月31日之前開工，106年11月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並已取得使用執照視為完工；乙方若逾前項期間未開工或未取得使用執照者（以主管機關核發使用執照日為完工日），每逾一日應按已兌現價款依萬分之五計算遲延利息予甲方。若逾期三個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違約，甲方得依第25條違約約定處理。系爭房屋買賣契約第11條第1項本文、第2項定有明文。是駿茂公司應於104年12月31日前開工，並於106年11月30日前取得使用執照，然本件系爭房屋取得使用執照日為108年2月11日，有桃園市○○○○路執照存根影像查詢系統在卷可稽（見本院卷一第451頁），顯已逾上開最後完工期限即106年11月30日，縱系爭房屋買賣契約第11條第1項雖有順延期間之事由，然此

應由駿茂公司負舉證責任，惟駿茂公司經合法通知未到庭，亦未提出任何陳述，故最後完工期限仍應以系爭房屋買賣契約所明訂之日即106年11月30日為準，足認被告實際取得使用執照之日已逾上開約定完工期日3個月以上，原告依系爭房屋買賣契約第11條第2項之約定，即可依系爭房屋買賣契約第25條之約定取得對系爭房屋買賣契約之解除權，已依約即時取得行使解除系爭房屋買賣契約之權利，此係屬契約雙方針對遲延解約事項之特別約定，原告以起訴狀繕本送達解除系爭房屋買賣契約，並請求返還已給付之價款及違約金，即屬有據。

(2)、按除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」「開工及取得使用執照期限」「瑕疵擔保責任」之規定者，甲方得解除本契約；解約時乙方除應退還甲方已兌現之房屋價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房屋總價款百分15計算之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。系爭房屋買賣契約第25條第1項訂有明文。經查，被告駿茂公司已逾約定完工日3個月以上等情，已如前述，原告依系爭房屋買賣契約第11條第2項、第25條第1項解除契約，為有理由。是本件原告主張被告駿茂公司除應退還原告已繳交之360萬元價款即360萬元外，尚須給付系爭房屋總價款15%計算之違約金1,484,550元（計算式：【4,481,000元+5,416,000元】*15%）無訛。

(二)、被告黃中山、黃逸文是否應與駿茂公司負連帶責任？

1、被告黃中山、黃逸文主張渠等與駿茂公司間已簽訂之合建契約書（下稱合建契約），而依該合建契約第2條第3款規定：甲方（即被告黃中山、黃逸文）出售第一條之土地由甲方與土地承購人自行簽訂「預定土地買賣契約書」並依該買賣契約書由甲方單獨行使及負擔其權利與義務，其損益之計算與危險分擔與乙方無涉；乙方（即被告駿茂公司）出售第一條地號之房屋由乙方與房屋承購人自行簽訂「預定房屋買賣

契約書」並依該買賣契約書由乙方單獨行使及負擔其權利與義務，其損益之計算與危險分擔與甲方無涉等語，此有合建契約一份在卷可稽（見本院卷一第255至267頁）。是觀諸該合建契約，被告黃中山、黃逸文係提供建築基地之地主，而被告駿茂公司則為負責興建房屋之建商，渠等與買受人間係各自簽立系爭土地買賣契約、房屋買賣契約，並各自就該買賣契約負擔權利及義務。原告主張被告黃中山、黃逸文應與駿茂公司連帶負賠償之責，不無疑問。

2、按所謂表見代理，依民法第169條規定，係指由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任而言。而所謂由自己之行為表示以代理權授與他人者，必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，且須第三人基此表見之事實，主張本人應負授權人之責任（最高法院60年台上字第2130號判例參照）；又所謂知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，須以本人實際知其事實為前提，主張本人知此事實者，應負舉證之責（最高法院68年台上字第1081號判例參照）。經查，本件原告主張被告黃中山、黃逸文為系爭房屋所座落基地之地主，因兩造間簽訂系爭土地買賣契約書，故被告黃中山、黃逸文應與被告駿茂公司負連帶賠償之責等情，業據被告黃中山、黃逸文均以渠等並未授權駿茂公司簽立系爭土地買賣契約，渠等不應負連帶賠償之責等語以資抗辯。再查，原告自承：簽訂系爭土地買賣契約書時，被告黃中山、黃逸文並未在場，因駿茂公司表示已得到黃中山、黃逸文之授權，但並未出示授權書等語（見本院卷一第246頁），足認原告簽約時，被告黃中山、黃逸文均未在場，且駿茂公司亦未出具授權書，是黃中山、黃逸文並無任何表見之事實，而足使原告相信駿茂公司確有代理之權，要難認黃中山、黃逸文有何表見代理之事實，原告竟僅憑駿茂公司單方面表示已獲黃中山、黃逸文授權，即逕認其係與黃中山、黃逸文簽立系爭土地買賣契約，而要求黃中山、黃

01 逸文負授權人之責乙節，實難謂有據。

02 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
03 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人
04 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
05 類之行為者，與催告有同一之效力，遲延之債務，以支付金
06 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，應
07 付利息之債務其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
08 為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
09 第203條分別有明文規定。是本件原告依係房屋買賣契約第
10 25條第1項之規定，請求被告駿茂公司應給付5,084,550元
11 ，及自起訴狀繕本送達翌日即108年11月10日（見本院卷一
12 第229頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息
13 ，為有理由，應予准許。逾此部分之請求則屬無據，應予駁
14 回。

15 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
16 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

17 六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，就其勝訴部分，經核
18 並無不合，爰酌定相當擔保金額併准許之，並依同法第392
19 條第2項規定，依職權宣告被告駿茂公司預供擔保，得免為
20 假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併
21 予駁回。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 110 年 1 月 6 日
24 民事第五庭 法官 游璧庄

25 正本係照原本作成。

26 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。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 110 年 1 月 8 日
29 書記官 張琬青