臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第397號

原　　告　李弘元
訴訟代理人　侯雪芬律師
被　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖泓境
被　　告　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　邱俊諺律師
　　洪翰今律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，於民國110 年3 月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告總瑩建設股份有限公司應給付原告新臺幣陸佰萬元，及自民國一百零七年三月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告楊碧玲應給付原告新臺幣捌佰萬元，及自民國一百零七年三月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

伊於民國106 年12月1 日就坐落桃園市○○區○○段○號土地，應有部分100,000 分之162 ，及其上建物門牌桃園市○○區○○路0 段000 巷0 弄0 號（○○○區○○段第885 號建號）之房地（下稱系爭房地），分別與被告楊碧玲、總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）簽立土地買賣契約書（下稱系爭土地契約書）、房屋買賣契約書（下稱系爭房屋契約書），並約定上開土地、建物之名義價額各為新臺幣（下同）1,207 萬元、805 萬元，總價2,012 萬元，實際價金則分別為800 萬元、600 萬元，總計1,400 萬元。嗣伊就系爭房地向訴外人台灣土地銀行貸款1,400 萬元，並分別於106

年12月6日及107年3月6日由該銀行逕撥款600萬元、800萬元予被告總瑩公司及楊碧玲。惟系爭房地至今遭訴外人呂松柏占用，依系爭土地契約書及房屋契約書第6條約定，第三人占用問題應於產權移轉登記前處理，伊二度催告被告排除第三人占有，並依約點交系爭房地，然被告未履行，而給付遲延，伊僅得以被告違反契約及權利瑕疵擔保事由，解除系爭土地契約書及房屋契約書，並請求返還價金及民法第259條第2項規定之利息，爰聲明：㈠被告總瑩公司應給付原告600萬元，及自107年3月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡被告楊碧玲應給付原告800萬元，及自106年12月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：

系爭房地價金總計2,012萬元，原告自承僅給付1,400萬元價金，尚有612萬元價金未給付，原告於價金義務尚未給付完畢前，即逕自以存證信函催告被告交付房屋，顯與預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第15條交屋前應繳清價金之約定不合，故原告所為催告之數封存證信函，均非適法之催告，自不生催告之效力，系爭房屋地合約亦未有合法解除事由。故本件原告主張解除契約為無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

原告主張其於106年12月1日，分別與被告楊碧玲、總瑩公司簽立系爭土地契約書及房屋契約書，並於上開契約書記載土地、建物之價額各為1,207萬元、805萬元，總價金為2,012萬元，並於107年2月7日，由被告將上開土地、建物所有權，以買賣為原因，登記至原告名下，嗣原告就系爭房地向台灣土地銀行貸款1,400萬元，並於107年3月6日由該銀行撥款600萬元、800萬元予被告總瑩公司及楊碧玲，而系爭房地至今仍為呂松柏占用，原告復於109年8月4日、109年8月10日以存證信函函催被告點交系爭房地，復於

109年8月21日以存證信函向被告解除契約等客觀事實，被告未曾爭執，並有房屋買賣契約、土地買賣契約書、土地登記第二類謄本、建物登記第二類謄本、臺灣土地銀行南桃園分行查詢每期應繳金額明細、郵局存證信函暨掛號郵件收件回執、桃園市中壢地政事務所109年10月15日中地登字第10900017755號函暨桃園市地籍異動索引、建物登記公務用謄本、土地登記公務用謄本、土地登記申請書等在卷可稽（見本院卷第7至43頁、第77至119頁、第143至177頁），此部分事實應可認定。至原告主張系爭房地總價為1,400萬元，且為呂松柏占用無法點交，而以違反權利瑕疵擔保事由，以存證信函解除契約等節，為被告所否認，並以前詞置辯。本院茲論斷如下：㈠本件系爭房地總價款為2,012萬元或1,400萬元？㈡原告主張因系爭房地為呂松柏占用而無法點交，以違反系爭土地、房屋契約及權利瑕疵擔保事由解除契約，並請求被告總瑩公司、楊碧玲分別返還價金600萬元、800萬元及利息，是否有理由？

㈠本件系爭房地總價款為1,400萬元：

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。意思表示不明確，使之明確，屬意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示之補充。前者可減少爭議，後者可使意思表示之無效減至最低程度。意思表示解釋之客體，為依表示行為所表示於外部之意思，而非其內心之意思。當事人為意思表示時，格於表達力之不足及差異，恆須加以闡釋，至其內心之意思，既未形之於外，尚無從加以揣摩。故在解釋有對話人之意思表示時，應以在對話人得了解之情事為範圍，表意人所為表示行為之言語、文字或舉動，如無特別情事，應以交易上應有之意義而為解釋，如以與交易慣行不同之意思為解釋時，限於對話人知其情事或可得而知，否則仍不能逸出交易慣行的意義。解釋意思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟

目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院88年度台上字第1671號裁判意旨參照）。又按在解釋契約時，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎（最高法院98年度台上字第1925號裁判意旨參照）。

2.查，依兩造簽訂之系爭房屋契約書第3條第2項約定「甲方（即原告）委託乙方（即被告總瑩公司）全權代為洽辦金融機構申請抵押貸款……」等情，此有上開契約書在卷可稽（見本院卷第147頁），足見原告係委託被告全權代為洽辦本件系爭房地買賣之金融機構申請抵押貸款事宜，又系爭房屋契約書第3條第1項第4款約定「銀貸款計805萬元」、系爭土地契約書第3條第4款約定「銀貸款計805萬元」，此有上開契約書附卷可考（見本院卷第147頁、第165頁），核與由被告向臺灣土地銀行申辦而貸與原告上開土地、房屋金額各800萬元、600萬元不同，再依系爭土地契約書第3條第2款、第3款分別約定「簽約款186萬元」、「完稅款186萬元」（見本院卷第165頁），均約定早於銀行貸款前需支付完畢，而被告未曾主張或催告原告有未支付上開簽約款及完稅款之情事，卻將本件系爭房地所有權過戶登記予原告名下，並受原告全權委任代為辦理本件系爭房地之銀行貸款事宜，顯與不動產之交易習慣不符，是系爭房屋及土地契約書所載之價款805萬元、1,207萬元，應非兩造約定之實際系爭房地交易價額。

3.再者，證人柳慧謙於本院具結證稱：當時伊擔任原告林俊魁

的詐欺案件之告訴代理人，在刑事案件偵查中，原告請伊跟他一起去總瑩公司，因為林俊魁之債權人有去找原告，跟原告說因為林俊魁的久捷公司對總瑩公司有代銷債權，計算的結果是原告可以跟總瑩公司拿1,000 萬元，作為林俊魁的損害賠償。當天我們到總瑩公司裡面等林俊魁的債權人確認林俊魁可以拿多少的代銷債權，過程中約1-2 小時，等到確認完之後，伊與原告才去跟總瑩公司的人談後續的事情，後來總瑩公司的人也沒有說可以拿多少錢給伊，但跟我們說因為原告有跟總瑩買房子，還沒有辦法交屋，希望我們可以辦完交屋手續後才可以拿錢。另外又說契約約定的價金總額是2,000 多萬元，但原告只給付1,400 萬元，為符合實價登錄，希望我們先做完資金的流向，讓我們先匯600 多萬元給總瑩公司，之後總瑩公司再退600 多萬元給原告，但因為原告說他的價金已經付清，所以原告不接受，因為現場氣氛有一點緊張，後來我們就藉故離開等語（見本院卷第202 頁），佐以系爭房地契約約定總價為2,012 萬元（見上所述），依被告主張一般銀行多以7 成之買賣價金作為貸款等情（見本院卷205 頁），是契約約定總價2,012 萬元之7 成則為1,408 萬元，且依上開證人證述為符合實價登錄而需操作600 多萬元之金流流向，足見兩造就系爭房地約定實際價額應為600 萬元、800 萬元，總額為1,400 萬元，為配合辦理銀行貸款，以預向銀行貸款金額反算出之805 萬元、1,207 萬元即總額2,012 萬元作為系爭土地、房屋契約書上總價。是被告辯稱原告尚未支付612 萬元價款云云，洵屬無據，不足採信。

㈡原告主張因系爭房地為呂松柏占用而無法點交，以違反系爭土地、房屋契約及權利瑕疵擔保事由解除契約，並請求被告總瑩公司、楊碧玲分別返還價金600 萬元、800 萬元及利息，均為有理由：

1.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務；出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受

人不得主張任何權利；出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利；又因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得解除其契約；契約解除時，當事人雙方負回復原狀之義務，他方受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第348條第1項、第349條、第353條、第256條、第259條第2款分別定有明文。

2.查系爭房屋契約書、土地契約書第6條「擔保責任」均約定「乙方（即被告）保證本約不動產之產權清楚，絕無一屋數賣、被他人占用、出租、債務糾紛等，如有上開情事，乙方應於產權移轉登記前負責處理清楚」，又依系爭房屋契約書第11條第2款、土地契約書第8條第2款均約定「乙方（即被告）不依約履行契約者，甲方（即原告）得限期催告履行，逾期仍不履行，甲方得予解除契約，乙方除應將已收價款退還甲方外，並應賠償已繳價款同額之違約金」等情，此有上開契約書可佐（見本院卷第149頁、第167頁），而系爭房地迄今為訴外人呂松柏占有中，此為兩造所不爭執，足見被告楊碧玲、總瑩公司分別違反系爭土地契約書、房屋契約書第6條關於賣方應擔保標的物無權利瑕疵擔保責任，且經原告於109年8月4日、109年8月10日以存證信函函催被告2人限期點交系爭房地，此有郵局存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執在卷可考（見本院卷第21至31頁），逾期仍不履行，已經逾期未能履行出賣人之義務，系爭契約已陷於給付不能，而原告依上開契約約定及債務不履行規定，於109年8月21日以存證信函向被告2人解除契約，此有郵局存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執在卷可考（見本院卷第33至39頁），核屬有據。從而原告主張因系爭房地為呂松柏占用而無法點交，以被告總瑩公司、楊碧玲違反系爭土地、房屋契約及權利瑕疵擔保事由解除契約，並分別請求返還價金600萬元、800萬元，應有理由。至被告辯稱：原告早已知悉該瑕疵之存在云云，惟未舉證以實其說，不足為採。

3.再按契約解除後當事人雙方互負回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1款、第2款定有明文。且此項受領之給付為金錢者，不論受領人是否因利用金錢而受有利益，概應溯自受領時起附加法定利息償還之（最高法院95年度台上字第120號裁判要旨參照）。是系爭房地銀行貸款期間均自107年3月6日起，並均於107年4月6日開始攤還本金及利息，此有臺灣土地銀行南桃園分行查詢每期應繳金額明細在卷可稽（見本院卷第17至20頁），是原告請求被告2人溯自受領時起即107年3月6日起附加年息百分之5之法定利息，自屬有據，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依民法權利瑕疵擔保及系爭契約之法律關係，解除系爭土地買賣契約、房屋買賣契約，並請求被告總瑩公司、楊碧玲分別返還價金600萬元及800萬元，及均自107年3月6日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許；其餘逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論駁，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　15　　日

民事第二庭　法　官　紀榮泰

正本係照原本作成。

得上訴。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　15　　日

書記官　郭力瑜