臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第428號

原　　告　姜泰盛
訴訟代理人　曾劍虹律師
被　　告　大楀化工工業股份有限公司
法定代理人　黃植宏
訴訟代理人　黃國瑋律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國110年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳佰萬元，其中新臺幣壹佰伍拾萬元被告應同意原告向華南商業銀行股份有限公司仁武分行信託專戶（戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-000000000號）領取，及自民國一百零九年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告新臺幣貳佰萬元，及自民國一百零九年三月二十七日起至清償日止，按週年利率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壹佰參拾參萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆佰萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國108年5月13日以總價新臺幣（下同）28,000,000元，向被告購買其所有坐落高雄市○○區○○段○○○ ○號土地（面積753.14平方公尺）及其上同段23建號建物（面積454.23平方公尺）、同段24建號建物（面積36.96平方公尺）及同段686 地號土地（面積358.18平方公尺）（權利範圍均為全部，下合稱系爭房地）。而兩造就系爭房地之交易，除簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約）外，尚簽立「買賣契約其他特約事項」（下稱特約條款），而原告因應被告之要求及遵照兩造之特約條款之約定，同意將買賣價金第一期簽約款之部分價金「逕付500,000元予賣方（

即被告）」，供其作為「清運廠內廢棄物」及「繳清被限制登記查封之相關稅金」之專用。故原告將簽約時應給付之簽約款2,000,000元中之500,000元以現金交付被告，其餘1,500,000 元則向華南商業銀行股份有限公司仁武分行辦理價金信託，並由該銀行負責信託專戶管理及撥付作業，原告已依債務本旨為清償，即生給付買賣價金之效力。然系爭房地嗣為訴外人即被告之債權人聲請法院強制執行查封拍賣，並於108 年9月3日拍定為另一訴外人所有，被告失其所有權而陷於買賣標的物給付不能境地。原告遂於108 年12月間向被告聲明解除兩造間買賣契約，並要求被告返還原告已付之價金2,000,000元及同額2,000,000元違約損害賠償金，為被告所拒，經買賣仲介協商無果。系爭房地因被告之債權人聲請強制執行查封拍賣後由第三人拍定，自屬可歸責於被告之事由，致給付不能者，被告應負給付不能之責任。原告再以起訴狀繕本之送達聲明解除兩造間系爭契約，並依民法第256 條、第259條第1款、第260條規定及兩造間系爭契約第9 條第1項約定，請求被告返還原告已給付之2,000,000 元價金及違約損害賠償金2,000,000元，共計4,000,000元。為此，爰依上開規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：系爭房地於107 年7月5日因遭訴外人伍翠芳、劉芳如（執行事件之代理人劉文三則為伍翠芳之配偶、劉芳如之父，案號：本院107年度司執字第34108號）聲請拍賣抵押物而遭查封登記，嗣後被告解決與訴外人劉文三間之債務，遂由訴外人劉文三介紹台灣房屋之仲介而成立系爭契約，參酌特約條款及抵押權塗銷協議書可知，兩造於簽立系爭契約時，均知悉系爭房地已遭強制執行而於拍賣程序中。又兩造所簽訂之特約條款固記載：「買方不入信託專戶，逕付50萬元予賣方作為下列專用：清運廠內廢棄物之費用，必須於簽約後10日內清運完成」之文字，然雙方簽約時早已預見清運費用及清運日數均不可能以50萬元、10日內完成，故雙方有以第一期簽約款2,000,000 元作為清運費用之協議，且原告

須按清運進度給付清運費。被告於108年5月13日簽約後確有依約處理系爭房地內廢棄物清理事宜，並向高雄市政府環境保護局申請一般事業廢棄物之清運許可，嗣經環保局同意後，被告則委託訴外人晨貿環保股份有限公司進行事業廢棄物之清除；惟被告嗣後向原告請求後續清運費用時，遭原告置之不理方導致後續清運工作無法進行，進而遭訴外人劉文三繼續執行本件標的物之強制執行程序。再依特約條款第3點約定，原告本應先交付用印款，待劉文三確定款項已進入信託專戶後始撤銷查封；但原告經被告通知後，除未依系爭契約第3條所載之108年6月25日給付第二期用印款6,000,000元外，更於同年7月23日寄發存證信函指稱被告遲未依約辦理廢棄物清除事宜，原告已無履約之意願，致系爭房地於同年8月6日之拍賣程序中由訴外人何麗雪拍得。縱認特約條款應優先於系爭契約其他制式條款而適用，惟就特約條款第1、2、3點之間應無優先順序適用之問題，就第1、2點部分即便有違反，法律效果應如同第2點所述清運及檢測如果有不完成的情況是由賣方負責改善，而非逕自解約。本件買賣糾紛，乃原告未依約給付第二期款所致，原告遲延給付第二期價款而違約在先，被告依系爭契約第9條之規定再以答辯狀為解除契約之意思表示，原告主張無理由等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告於108年5月13日以總價28,000,000元向被告購買系爭房地。

(二)原告於簽約時即給付500,000元現金予被告，1,500,000元交付履約信託。

(三)系爭房地嗣為訴外人即被告之債權人聲請法院拍賣，並拍定為另一訴外人所有。

四、本院得心證之理由：

(一)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求

賠償損害。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。民法第226條第1項、第256條、第259條第1款及第260條分別定有明文。復按賣方若違反本契約應履行之各項義務時，經買方定期催告逾期仍不履行者，買方除得逕行解除本契約外，賣方並應將已收價款退還買方，另賠償所收價款同額之違約金予買方。系爭契約第9條第1項亦有明文約定。

(二)本件兩造於108年5月13日就系爭房地之買賣，簽立系爭契約及特約條款，且特約條款優先於系爭契約而適用，為兩造所不爭執（見本院卷第26至27頁）。另契約所定付款約定為第一期簽約款2,000,000元，第二期用印款6,000,000元，第三期完稅時抵押貸款應清償，第四期為交屋款20,000,000元，有系爭契約可憑，而原告主張兩造簽訂系爭契約並由原告交付第一期款2,000,000元後，系爭房地於108年9月3日為另一訴外人拍定所有，係可歸責於被告致系爭房地陷於買賣標的物給付不能，原告因此解約請求返還買賣價金等情，則為被告所否認，並辯稱系爭房地遭拍賣係因原告未依約給付第二期款即用印款，而可歸責於原告致給付不能云云。惟查，兩造所簽立系爭契約之特約條款，依條款次序第1點為清運廢棄物時間，第2點為清運完成之檢測自評，檢測該筆土地數值證明未達污染標準後，買方付用印款入信託專戶.....，第3點為交付用印款之買賣雙方應完成之項目，足見於清運系爭房地內廢棄物，通過土壤檢測為無汙染之證明前，原告並無給付特約條款第3點及系爭契約第3條約定之第二期用印款6,000,000元之義務。且據承辦兩造系爭契約之地政士陳碧珠到庭證稱（問：用印款的6,000,000元是否要由買方存入信託專戶，再由賣方依約辦理撤銷查封及移轉登記？）答：不是，照字面上看，是要付用印款就要撤銷查封狀態，因為正常狀況就是這樣，當初約定寫得很清楚約定要撤銷；且

就特約條款第1、2、3 點正常來說是有先後次序，是要先完成第1點、第2點，再做第3 點，是有這個順序等語（見本院卷第59頁），益徵被告未完成特約條款第1、2點之清運及檢測行為前，原告無履行給付用印款之義務，且須被告先就系爭房地辦理撤銷查封及移轉登記予原告，原告始給付用印款6,000,000 元至履約信託專戶至明，則被告上開所辯，洵不足採。

(三)又被告辯稱伊已依約清理系爭房地內之廢棄物，並提出高雄市政府環境保護局108 年5、6月函文、委託環保公司清除廢棄物之契約書及發票為證（見審訴卷第163至175頁）。然據系爭房地買賣之仲介人即證人吳益誠證稱，當初已經是10天之後.....，被告公司的老闆娘傳照片給我，意思是說他有在做清運的動作，但與當初約定的時間都不一樣.....，當然他有載走1、2箱東西，但廠房的狀況看起來清運完成還不到一成等語（見本院卷第71頁）；且原告於108年7月中即至系爭房地現場瞭解被告清運工作進行程度，亦未見被告清運工作之進行，除口頭催促被告履約外，並委請律師寄發郵局存證信函以催告被告履約，有存證信函在卷可憑（見本院卷第35頁、審訴卷第177至178頁），另就契約後續履約狀況，證人吳益誠復證稱：賣方雖然有提出一張40幾萬發票給買方看，但廠房現場有絕大部分廢棄物在現場；伊去現場看到這情況，買方有通知賣方改善.....等語（見本院卷第69 頁），則足見兩造會勘確認後，被告嗣後仍未提出其已完成特約條款第1、2點事證之通知等情，堪以認定。被告清理廢棄物之狀況，顯然未依特約條款第1、2點約定於10日內完成清運並於3 週內完成申請土壤檢測及檢測後未達汙染之數值證明予原告，自難認被告已遵期履行特約條款第1、2點之約定事項。被告再辯稱兩造雖簽立特約條款，但雙方簽約時已預見清運費用及清運日數不可能以500,000元、10日完成、3週檢測，故雙方有以第一期簽約款2,000,000 元作為清運費用之協議，且原告應按清運進度給付清運費，又因原告未按期給

付款項，致系爭房地遭訴外人拍定而陷於給付不能云云，然此亦為原告所否認，而依兩造簽立特約條款時亦在場之吳益誠證述：兩造除特約事項記載之500,000 元外，並無討論到買方是否要再額外支付清運廢棄物費用；又前面廢棄物清運沒有完成，後面合約就無法往下走等語（見本院卷第69、73頁），況若如被告所述已協議將第一期款作為清運費用，則本可於特約條款中逕行約定或附註按清運進度給付，焉有僅約定500,000元之理，可知特約條款與系爭契約均未就除500,000元以外之其餘價金約定為清運費用等情應可認定，又被告既未完成清運事項，依約第二期款及後續履約事項均無法進行自為事理之然，而被告復未能提出其他事證以實其說，是其上開所辯兩造就清運費用已協議為2,000,000 元云云，不足採據。此外，系爭房地因被告之債權人聲請強制執行查封拍賣後由第三人拍定，自屬可歸責於被告之事由，致給付不能，原告以起訴狀繕本之送達聲明作為解除兩造間系爭契約之意思表示，並依民法第256條、第259條第1款、第260條規定，請求被告返還解約後原告已給付之買賣價金2,000,000元，其中1,500,000元係由原告於簽約時交付至華南商業銀行之履約信託專戶，原告請求被告應同意原告向華南商業銀行股份有限公司仁武分行信託專戶（戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-000000000號）領取該1,500,000元，自屬有據；被告既因可歸責之事由，由原告解除系爭契約，則原告按系爭契約第9條第1項約定，並請求被告給付系爭契約解約後，賠償原告原先給付同額價金之違約損害賠償金2,000,000元，亦屬有據，均應准許。

(四)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之

5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件被告所負之債務既屬未定期限之金錢債務，雙方就利率並無約定，亦無其他可據之利率計算規範，依上開規定，原告請求被告給付上開違約損害賠償自起訴狀繕本送達翌日即109 年3月27日起（見審訴卷第135頁），計算之法定遲延利息，亦屬有據，併予敘明。

五、綜上所述，原告依民法第256條、第259條第1款、第260條規定及兩造間系爭契約第9條第1項約定，請求被告返還原告已給付之2,000,000元價金【其中1,500,000元被告應同意原告向華南商業銀行股份有限公司仁武分行信託專戶（戶名：華南商業銀行受託信託財產專戶，帳號：00000-000000000 號）領取】，及自109 年1月1日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並給付原告違約損害賠償金2,000,000 元及自109年3月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　30　　日

民事第二庭　審判長法　官　陳嘉惠

法　官　張琬如

法　官　張瀞云

以上正本係照原本作成。

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　　5　　月　　3　　日

書記官　劉國偉