

臺灣雲林地方法院民事判決

107年度訴字第599號

原告 林翠華
林翠蘭

共同

訴訟代理人 簡承佑律師

被告 好來屋國際開發有限公司

法定代理人 李松益

訴訟代理人 姚亞儒律師

上列當事人間請求返還所有權狀等事件，本院於民國108年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將原告共有坐落雲林縣○○市○○段○○○○○○○號土地（原告林翠華、林翠蘭應有部分分別為十五分之九、十五分之六）之土地所有權狀正本兩紙（權狀字號：七八字第九六二三號、七六字第一八八〇號），及其上同段六七六八建號建物（原告林翠華、林翠蘭應有部分各二分之一）之建物所有權狀正本兩紙（權狀字號：一〇七雲斗建字第〇〇〇三〇八號、一〇七雲斗建字第〇〇〇三〇七號）返還予原告。

被告應將原告於民國一〇六年十一月十七日交付刻有原告林翠華、林翠蘭姓名之印章各乙顆，及門牌號碼為雲林縣○○市○○里○○鄰○○街○○○巷○○○號房屋車庫鐵捲門之電動遙控器兩只返還予原告。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）坐落雲林縣○○市○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭土地），及其上同段6768建號建物（下稱系爭建物）為原告所共有，其中原告林翠華就系爭土地之權利範圍為15分之9、就系爭建物之權利範圍為2分之1；原告林翠蘭就系爭土地之權利範圍為15分之6、就系爭建物之權利範圍為2分之1（下合稱系爭房地），因：

- 01 1.兩造於民國106年11月17日簽訂不動產買賣契約書（下稱系
02 爭買賣契約書），由被告向原告買受原告共有之系爭土地（
03 系爭買賣契約書誤載為311-15地號），及其上門牌號碼雲林
04 縣○○市○○里○○街○○巷○○號之未辦理建物所有權第
05 一次登記房屋（下稱愛國街房屋），買賣總價款為新臺幣（
06 下同）630萬元，雙方約定由被告於簽約當日給付50萬元定
07 金，第二期款80萬元應於107年2月15日給付，第三期款45
08 0萬元於107年3月15日給付，原告同意被告以其名義向金
09 融機構貸款，貸款不足部分則由被告以現金補足，第四期尾
10 款50萬元於107年3月16日交屋時給付，原告並於簽約時，
11 分別將所執有系爭土地之所有權狀正本二紙（權狀字號：76
12 字第1880號、78字第9623號）（下稱系爭土地所有權狀）、
13 原告姓名之印章各乙顆（下稱原告印章）及愛國街房屋車庫
14 鐵捲門之電動遙控器二只（下稱鐵捲門電動遙控器）交付予
15 被告收執。兩造復口頭協議由訴外人盧美伶辦理愛國街房屋
16 之保存登記補照事宜，嗣盧美伶依約將愛國街房屋辦理第一
17 次登記後，由地政機關分別發給所有權人即原告系爭建物之
18 建物所有權狀正本二紙（權狀字號：107雲斗建字第307、
19 308號）（下稱系爭建物所有權狀）。
- 20 2.詎被告除於簽約時給付50萬元定金予原告外，嗣即未再依系
21 爭買賣契約書約定之各期給付期限給付分期款予原告，原告
22 乃於107年6月1日寄發存證信函限期催告被告依約給付買
23 賣價金，未獲被告置理。原告乃再於同月19日寄發存證信函
24 予被告通知解除兩造間之系爭買賣契約書，並限期催告被告
25 應將持有原告所有包括系爭土地所有權狀、系爭建物所有權
26 狀、原告印章及鐵捲門電動遙控器返還予原告，惟仍不獲被
27 告置理。原告既登記為系爭房地之所有權人，且系爭買賣契
28 約書亦已解除，而原告所有系爭土地所有權狀、系爭建物所
29 有權狀、原告印章及鐵捲門電動遙控器現為被告持有，則原
30 告自得本於系爭房地所有權人之地位，向被告請求返還系爭
31 土地所有權狀、系爭建物所有權狀、原告印章及鐵捲門電動

遙控器予原告，為此，爰依民法第259條第1款、第767條第1項前段規定，提起本件訴訟，請求擇一勝訴判決等語。並聲明：如主文所示。

(二)對被告抗辯所為之陳述：

1.被告僅空言辯稱其係因系爭房地出入交通不便，致無法向金融機構辦理取得貸款，以支付依系爭買賣契約書約定應給付予原告之第三期款450萬元買賣價金，餘未據被告提出任何證明，其主張無法貸款之情，顯屬無據。再者，姑不論被告究有無向金融機構辦理貸款申請及其無法辦理取得貸款原因為何，兩造簽訂之系爭買賣契約書根本未約定系爭房地買賣價金應以被告得向金融機構辦理取得貸款為條件，作為系爭買賣契約書生效或成立要件，或兩造有特別約定於被告無法向金融機構辦理取得貸款，以支付應給予原告之第三期款450萬元買賣價金時，被告得以該事由為解除系爭買賣契約書之權利。被告徒以其無法向金融機構辦理取得貸款，以支付應給予原告之買賣價金為由，據為主張其縱有遲延給付系爭房地第二、三期款買賣價金情事，亦屬有不可歸責於己之事由，進而主張原告尚不得以其未於系爭買賣契約書約定日期給付買賣價金為由解除雙方間所簽訂之系爭買賣契約書，自不足採。

2.況被告迄未將其依系爭買賣契約書約定日期應於107年2月15日給付之第二期款80萬元給付予原告，故被告以其無法向金融機構辦理取得貸款，用以支付應給予原告之第三期款450萬元買賣價金為由，據以主張其遲延給付買賣價金有不可歸責於己之事由，顯係卸責之詞，蓋被告遲延給付之買賣價金非僅有向金融機構貸款支付之第三期款450萬元，其應給付予原告之第二期款80萬元亦未依約定日期給付予原告，則被告焉能辯稱其遲延給付買賣價金有不可歸責於己之情事？而金融機構是否准予房地買賣貸款，除擔保物外，尚涉及貸款人（即買主）之信用與資力，則賣方如何保證買方一定可以向金融機構貸得款項以支付買賣價金，且系爭買賣契約書

01 僅係約定第三期款項450萬元，原告同意被告以其名義向金
02 融機構貸款，並未另科以原告任何義務，則被告嗣後縱有無
03 法向金融機構辦理取得貸款，以支付應給予原告之該期買賣
04 價金情事，亦屬被告應自行承擔之買賣風險，遑論被告為不
05 動產買賣仲介業者，理應較一般人更具有不動產買賣風險評
06 估之知識，其以嗣後無法向金融機構辦理取得貸款支付買賣
07 價金為由，據以主張其遲延給付系爭房地買賣價金有不可歸
08 責於己之事由，顯屬無稽。

09 3.內政部公告之不動產買賣定型化契約，僅係提供不動產買賣
10 雙方作為簽訂買賣契約內容之參考，根本無何法律上強制力
11 ，其內容焉能具有拘束原告之效力，被告以此作為主張兩造
12 間就系爭房地買賣權利義務關係之依據，尚屬無憑。且該定
13 型化契約內容乃係針對預售屋買賣之定型化契約，與系爭房
14 地為成屋買賣根本相差甚鉅，被告何能主張與原告間之系爭
15 房地買賣應予以比附援引適用，原告亦不受該內容之拘束。
16 再該所謂預售屋買賣定型化契約內容之適用，係以有賣方洽
17 定辦理之貸款金額少於預定貸款金額之情形為前提，姑不論
18 系爭買賣契約書根本並無所謂預定貸款金額之約定，系爭房
19 地買賣亦未約定有由賣方（即原告）為買方（即被告）洽定
20 辦理貸款之情形，故被告主張得以內政部99年8月16日公告
21 之預售屋買賣定型化契約內容作為合法解除與原告間簽訂系
22 爭買賣契約書之依據，自亦無據。

23 4.原告因被告未依系爭買賣契約書約定之各期分期付款給付期限
24 給付買賣價金分期付款予原告，已於107年6月1日寄發存證
25 信函限期催告被告依約給付買賣價金，未獲被告置理。原告
26 乃再於同月19日寄發存證信函予被告，通知依系爭買賣契約
27 書第13條後段約定解除兩造間簽訂之系爭買賣契約書，並沒
28 收被告已付之買賣價金。今原告再以108年1月17日民事準
29 備書(一)狀送達被告，為通知沒收被告已付50萬元買賣價金之
30 意思表示，被告已付之50萬元買賣價金既經原告依系爭買賣
31 契約書約定沒收，原告自無何應返還被告50萬元買賣價金情

形，故被告主張其得行使同時履行抗辯權，於原告返還其已給付之50萬元買賣價金前，拒絕交還系爭土地所有權狀、系爭建物所有權狀、原告印章及鐵捲門電動遙控器，自屬無據。

5. 原告之所以簽訂專任委託銷售契約書予被告，委託被告自107年3月17日至107年5月17日出售系爭房地，係因被告遲遲無法依約給付各期之買賣價金予原告，乃與原告商議，央求原告委託其另行將系爭房地出售予他人，如系爭房地得經其仲介再行出售予他人，則原告應將其已支付之50萬元定金返還，惟嗣後被告並未能將系爭房地出售予他人，故兩造約定原告應返還50萬元定金之條件並未成就，被告徒以原告簽訂專任委託銷售契約書委託其自107年3月17日至107年05月17日出售系爭房地之情，即驟謂原告已同意返還其已支付之50萬元款項，自嫌失據。

二、被告則以：

(一) 系爭建物唯一聯外道路僅有雲林縣斗六市○○街○○巷，該巷道僅路寬1.5公尺，出入僅可供行人及機車通行，且於下午1時前該巷口遭斗六西市場之攤販占用營業而通行困難，況依地籍圖顯示系爭建物根本未臨路，致被告向斗六市農會、第一銀行、古坑鄉農會、臺灣銀行等多家公、民營金融機構洽談貸款事宜皆無法核貸，系爭土地雖曾申請核發增值稅單，亦因上開事由而撤銷申請，則依民法第230、254條規定及最高法院80年度台上字第2786號判決意旨，被告縱遲延給付第二、三次期款，然該遲延給付事由顯係系爭房地無法辦理貸款所致，自屬不可歸責於被告，難認已具備法定解除權行使之要件，故原告縱於107年6月1日寄發存證信函為定期催告，及於同月19日寄發存證信函通知解除契約，均不生效力。

(二) 系爭買賣契約書僅約定買賣價金450萬元部分，由被告辦理貸款，不足部分由現金補足等情，顯然系爭買賣契約書對於辦理之貸款金額少於預定貸款金額或完全不能辦理貸款之處

理方式，兩造完全未約定以買賣雙方是否為可歸責之情形，區分不同處理方式，則參酌內政部於99年8月16日公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第18條第2項規定，對於辦理之貸款金額少於預定貸款金額之處理，分為不可歸責雙方、可歸責於賣方及可歸責於買方等三種情形分別約定。再者，因房屋買賣之價金龐大，一般購屋者通常囿於資力無法立即付清，都會向金融機構辦理房貸，依交易上一般銀行貸款審查流程，必須先進行不動產價值之估價（即初估），以利銀行判斷不動產標的物之價值，其中承貸房屋之坐落位置、周遭環境及有無嫌惡設施【例如：公（私）有市場、地面高壓電塔（線）、變電所用地、加油（氣）站、殯儀館、火化場、葬儀社、墳墓等】，攸關金融機構決定該房屋價值以及是否承貸之參考要件，為合理分配買賣之風險，買賣雙方皆會約定於貸款不足或不能貸款時，以買賣雙方是否為可歸責之情形，區分不同處理方式。故系爭買賣契約書之付款明細既未約定於貸款不足或不能貸款時，可否歸責買賣雙方之情形，核屬契約未約定，依民法第1條規定及最高法院98年度台上字第1925號判決意旨，應以上開內政部公告之定型化契約應記載及不得記載事項第18條第2項規定作為系爭買賣契約書之補充，亦即不可歸責於買賣雙方或可歸責於賣方事由致不能辦理貸款時，買方得選擇解除契約。準此，被告於107年6月5日收受原告寄發之上開同月1日存證信函後，於同月6日以存證信函通知原告解除系爭買賣契約書即屬有據，兩造應互負回復原狀之義務。

(三)系爭房地既無法向銀行辦理貸款，故被告之法定代理人李松益曾協同盧美伶及訴外人王明池等人前往高雄與原告協商後續事宜，經原告以無法立即返還50萬元為由，另行委託被告於107年3月17日至107年5月17日出售系爭房地，並口頭約定以將來出售系爭房地之部分價金50萬元予被告，作為前開價金之返還方式，足見原告已同意返還被告第一次期款50萬元。又系爭買賣契約書既經被告解除，兩造應互負回復原

01 狀之義務，即被告固負返還系爭土地所有權狀、系爭建物所
02 有權狀、原告印章及鐵捲門電動遙控器之義務，惟原告亦負
03 有返還50萬元價金之義務，依民法第249條第3、4款規定
04 及最高法院44年台上字第702號判例、72年度台上字第1309
05 號判決意旨，被告自得為同時履行抗辯，於原告交付50萬元
06 予被告前，拒絕將上開所有權狀、印章、鐵捲門電動遙控器
07 返還予原告等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、兩造所不爭執之事實：

09 (一)系爭房地為原告所共有。

10 (二)兩造於106年11月17日簽訂系爭買賣契約書，彼等約定被告
11 以630萬元向原告買受系爭房地，依該契約之付款明細記載
12 ：「第一次付款於立約日支付新台幣伍拾萬元正。第二次付
13 款日期於民國107年2月15日保存登記完成報稅，增值稅稅
14 單核發支付新台幣捌拾萬元正。第三次付款民國107年3月
15 15日新台幣肆佰伍拾萬元正，賣方（即原告二人）同意以買
16 方（即被告）名義向金融機構貸款，不足部份由現金補足。
17 第四次尾款並交屋民國107年3月16日新台幣伍拾萬元正。
18 」等文，並協議由被告委任之代書即盧美伶辦理系爭房屋之
19 保存登記事宜，原告並將系爭土地所有權狀及原告印章交付
20 盧美伶，及將鐵捲門電動遙控器交付被告。

21 (三)愛國街房屋已於107年1月15日辦理建物所有權第一次保存
22 登記完畢，並於同日取得系爭建物所有權狀。系爭土地所有
23 權狀、系爭建物所有權狀、原告印章、鐵捲門電動遙控器目
24 前均由被告持有。

25 (四)就系爭房地之買賣價金，被告僅於簽約時支付第一期款50萬
26 元予原告外，其餘二、三、四期款尚未給付。

27 (五)原告於106年6月1日寄發原證2存證信函限期催告被告給
28 付系爭房地買賣價金，被告於同月5日收受該函，惟未給付
29 價金，原告遂於同月19日再寄發原證3存證信函通知被告解
30 除系爭買賣契約，被告於同月20日收受該函。

31 (六)原告林翠華於107年3月17日與被告簽訂專任委託銷售契約

書，約定系爭房地銷售期間自107年3月17日起至107年5月17日止，惟被告並未銷售出去。

(七)被告於107年6月6日寄發被證4存證信函通知原告解除系爭買賣契約，原告於107年6月12日收受該函。

四、本件兩造所爭執之處，應在於：

(一)原告依民法第259條第1款、第767條第1項前段規定，請求被告應將系爭土地所有權狀、系爭建物所有權狀、原告印章、鐵捲門電動遙控器返還予原告，有無理由？

(二)被告以系爭房地買賣契約已經其解除，原告尚未返還其已給付之50萬元買賣價金為由，行使同時履行抗辯權拒絕交還系爭土地所有權狀、系爭建物所有權狀、原告印章、鐵捲門電動遙控器予原告，有無理由？

五、茲論述如下：

(一)按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明文。又契約解除時，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，由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文。

(二)經查，原告主張伊與被告於106年11月17日簽訂系爭買賣契約書，原告並將系爭土地所有權狀及原告印章交付盧美伶，另將鐵捲門電動遙控器交付被告。嗣愛國街房屋於107年01月15日辦理建物所有權第一次保存登記完畢，並於同日取得雲林縣斗六地政事務所核發系爭建物所有權狀。系爭土地所有權狀、系爭建物所有權狀、原告印章、鐵捲門電動遙控器目前均由被告持有等情，業據其提出土地登記第二類謄本、建物登記第二類謄本為證，復為被告所不爭執，堪信為真實。

(三)原告復主張被告僅給付50萬元定金後，即未再給付任何買賣價金，伊已寄發存證信函予被告表示解除系爭買賣契約書，系爭買賣契約書既已解除，被告即應返還其所保管之系爭土地所有權狀、系爭建物所有權狀、原告印章、鐵捲門電動

遙控器等語，被告則以前開情詞置辯，是本件應審究者，乃原告是否已合法解除系爭買賣契約書？經查：

1. 依系爭買賣契約書之付款明細約定：「第一次付款於立約日支付新台幣伍拾萬元正。第二次付款日期於民國107年2月15日保存登記完成報稅，增值稅稅單核發支付新台幣捌拾萬元正。第三次付款民國107年3月15日新台幣肆佰伍拾萬元正，賣方同意以買方名義向金融機構貸款，不足部份由現金補足。第四次尾款並交屋民國107年3月16日新台幣伍拾萬元正。」，是被告本應依上開約定按時給付系爭房地買賣價款第二、三期款項及尾款，惟迄今被告僅於簽約時支付第一期款50萬元予原告外，其餘二、三期款及尾款尚未給付，為被告所自承，則原告主張被告有遲延給付系爭房地買賣價款第二、三期款項及尾款之情，信而有徵，堪予憑採。
2. 被告固以上開情節置辯稱其迄未給付系爭房地買賣第二、三期款項及尾款予原告，乃不可歸責於己之事由等語，惟依被告所營事業登載事項觀之，其中有不動產買賣業、不動產租賃業、不動產仲介經紀業之項目，可見不動產買賣為被告所經營事業其中的一部分，被告既係專門從事不動產買賣之業者，其就不動產買賣經驗、風險評估等自較一般人嫻熟、專門，且被告之經理王明池亦到庭證述稱：被告在簽訂系爭買賣契約書前就已經知道系爭房地現況，伊有去看過很多次，且曾帶看過很多次，系爭房地路況也都知道，買賣時就已經知道系爭房地的出入約一米半的道路等語，顯見被告於簽訂系爭買賣契約書之際，業已明白知悉系爭房地現況及對外交通聯絡狀況，卻仍與原告簽訂系爭買賣契約書，並明文約定系爭房地買賣價款之期程，則被告自應按系爭買賣契約書之付款明細約定期程按時給付系爭房地買賣價金予原告才是，縱嗣後有被告所稱因系爭房地臨路狀況致無其從向金融機構辦理取得貸款以給付系爭房地買賣第二、三期款項之情為真實，然此亦屬被告應自行承擔之買賣風險問題，要難認此部分遲延給付系爭房地買賣價金係不可歸責於被告之事由。

01 3. 被告復辯稱系爭買賣契約書之付款明細並未約定於貸款不足
02 或不能貸款時，可否歸責買賣雙方之情形，核屬契約未約定事
03 項，即應以上開內政部公告之定型化契約應記載及不得記載事
04 項第18條第2項規定作為系爭買賣契約書之補充，亦即不可
05 歸責於買賣雙方或可歸責於賣方事由致不能辦理貸款時，被
06 告得選擇解除契約，而被告業已於107年6月6日以存證信
07 函通知原告解除系爭買賣契約書，故兩造應互負回復原狀之
08 義務，被告自得為同時履行抗辯，於原告交付50萬元予被告
09 前，拒絕將上開所有權狀、印章、鐵捲門電動遙控器返還予
10 原告等語，固據其提出存證信函、證人王明池證詞、證人盧
11 美伶證詞為證，而證人王明池固到庭證述稱：當時簽訂系爭
12 買賣契約書時沒有說到如果沒有辦法貸款時要如何處理，這
13 可能有點疏忽，因沒有事先去徵信，一般房地有保存登記貸
14 款都沒有問題，只是貸多貸少的問題，這是伊第一次遇到沒
15 有辦法貸款的情形等語，惟依證人盧美伶到庭證述稱：伊係
16 被告秘書，地政士助理係伊業務之一，被告貸款等送件係伊
17 負責，被告曾遇到不能辦理貸款的情況，大都是房地持分的
18 情況，而不是因道路太窄，被告都會送初估，如果道路不到
19 6米的話，銀行大部分都不貸等語，證人王明池之證詞核與
20 證人盧美伶之證詞相扞格，自應以負責被告申貸業務之證人
21 盧美伶之證詞較為可採，則依證人盧美伶上開證詞，足見被
22 告就房屋臨路狀況未達6米道路情況時，係知悉大部分銀行
23 不會同意貸款之情甚明，而依上開證人王明池之證言，被告
24 於簽訂系爭買賣契約書時已明白知悉系爭房地臨路狀況為一
25 米半的道路之情，堪信被告於此際應可預見大部分銀行就此
26 物件不會同意貸款之情形，被告卻未明文與原告約定系爭房
27 地買賣價款給付於貸款不足或不能貸款時，應如何處理之情
28 況，反而仍與原告簽訂系爭買賣契約書，並明文約定系爭房地
29 買賣價款之期程，自難認系爭買賣契約書有被告所指契約未
30 約定之情，則被告以上開存證信函通知原告解除系爭買賣契
31 約書，要難認為合法，故被告以上開情詞辯稱兩造應互負回

復原狀之義務，並行使同時履行抗辯權等語，要乏所據，洵難憑採。

4. 被告又辯稱系爭房地無法向銀行辦理貸款之際，渠等另協議由原告再專任委託被告銷售系爭房地，並由買賣價款一部分價金50萬元返還予被告，是原告已同意返還被告50萬元等語，雖據其提出專任委託銷售契約書為證，惟此銷售契約書至多僅能證明原告林翠華於107年3月17日至107年5月17日專任委託被告銷售系爭房地，尚不足證明原告業已同意返還被告50萬元之情為真實，且依證人王明池到庭證述稱：因貸款沒有下來，大約在107年初至高雄咖啡廳找原告林翠華協商，在場還有其朋友林毓秀，伊有跟原告林翠華說因貸款沒有辦法出來，看買賣價金是否能協商一下，前金50萬元部分希望能解除買賣契約返還，原告林翠華說她們沒有現金可還，也沒有同意解除買賣契約，所以伊才跟其協商說由被告賣看看，前金50萬元仍放在她那裡，等到有買賣成立，這50萬元當成將來買主的定金，扣除此部分價款後，再將剩餘的錢給原告林翠華，而仲介費則是等買賣完成後才收取，原告林翠華同意，有簽專任委託銷售契約書給被告，但系爭房地至今仍未銷售出去等語，可見原告返還被告前所給付50萬元之條件，係系爭房地業經被告銷售出去，惟被告迄今仍未將系爭房地銷售出去，是條件並未成就，原告自不負返還該50萬元予被告之義務，則被告抗辯稱原告應返還其50萬元，並據此行使同時履行抗辯權等語，即乏所據，要難憑採。

5. 按定金之性質，因其作用之不同，通常可分為：(一)證約定金，即為證明契約之成立所交付之定金。(二)成約定金，即以交付定金為契約成立之要件。(三)違約定金，即為強制契約之履行，以定金為契約不履行損害賠償之擔保。(四)解約定金，即為保留解除權而交付之定金，亦即以定金為保留解除權之代價。(五)立約定金，亦名猶豫定金，即在契約成立前交付之定金，用以擔保契約之成立等數種。上述各種定金，非必各不相涉，互相排斥，交付一種定金，而兼具他種作用者，事恆

有之，應依契約之文字及當事人之真意決定之（最高法院91年度台上字第635號、101年度台上字第1692號判決意旨參照）。被告再辯稱依系爭買賣契約書第13條約定，被告所給付50萬元係違約定金，如認違約可歸責於被告，請求依民法第252條規定酌減違約金，並行使同時履行抗辯權等語，惟依系爭買賣契約書第2條、第13條約定：「買賣總價款議定為新台幣陸佰參拾萬元正，於本契約成立同時由乙方（即被告）即付新台幣伍拾萬元正予甲方（即原告）作為定金，甲方於當日如數收訖無訛不另立據。…」、「甲方違反本契約各條之一者，除退還對乙方所收款項外，應再支付所收到款項相等金額之違約金予乙方。乙方違反本契約各條之一者，甲方得沒收乙方既付之全部金額，並不經催告解除本契約，雙方絕無異議。」，由上開條文文義綜合以觀，本件定金係為系爭買賣契約書成立之要件，應係成約定金，於被告違反系爭買賣契約書之約定時，原告即得沒收此成約定金，是被告上開所辯尚不足採信。

6. 承上所述，被告有遲延給付系爭房地買賣價款第二、三期款項及尾款之情，則原告於106年6月1日寄發原證2存證信函限期催告被告給付系爭房地買賣價金，被告於同月5日收受該函，惟未給付價金，原告遂於同月19日再寄發原證3存證信函通知被告解除系爭買賣契約書，被告於同月20日收受該函，是原告應已合法解除系爭買賣契約書，可堪認定。故原告主張其得依民法第259條第1款之規定，請求被告應將系爭土地所有權狀、系爭建物所有權狀、原告印章、鐵捲門電動遙控器返還予原告，即屬有據，應予准許。

六、從而，原告依民法第259條第1款之規定，請求被告應將系爭土地所有權狀、系爭建物所有權狀、原告印章、鐵捲門電動遙控器返還予原告，為有理由，應予准許。

七、另原告除主張依民法第259條第1款之規定外，復主張依民法第767條第1項之規定，作為本件請求權之基礎，而二者同作為本件之訴訟標的，係屬選擇合併之性質（最高法院97

01 年度台上字第111號裁判參照)。原告請求就民法第259條
02 第1款、767條第1項規定之請求權擇一判決，其中就民法
03 第259條第1款規定之請求權部分，既有理由，本院就民法
04 第767條第1項規定物上請求權部分，即不另審酌論列，附
05 此敘明。

06 八、本件待證事實已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，
07 經本院斟酌後，認於判決結果已不生影響，爰不一一詳為論
08 述。

09 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 108 年 5 月 31 日
11 民事第二庭 法 官 陳秋如

12 以上正本係照原本作成。

13 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（需
14 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 108 年 5 月 31 日
16 書記官 郭雅妮