臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第899號

原　　告　楊永世
被　　告　吳正峯
訴訟代理人　吳立峯

上列當事人間返還買賣價金事件，本院於民國108 年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠原告於民國103 年2 月7 日向被告購買其所有坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○ ○號土地（面積56平方公尺）及其上同段457 建號第二層建物（總面積64.88 平方公尺，權利範圍均全部，下合稱系爭房地），並簽訂簡易合約，被告節奢侈稅而與原告約定先交付系爭房地，待2 年後再辦理所有權移轉登記；原告已依約給付買賣價金合計新臺幣（下同）1,196,000 元。

㈡因訴外人林大為有意買受，原告因而介紹林大為購買系爭房地，林大為與被告於104 年12月23日簽訂不動產買賣契約書，被告並於105 年2 月23日以買賣為原因，將系爭房地所有權移轉登記予林大為；因被告已將系爭房地予林大為並移轉所有權登記，兩造間已合意解除甲買賣契約。原告與林大為雖約定合資購買系爭房地，惟雙方並未合意將原告給付之買賣價金轉為林大為買受系爭房地價金之一部；原告自得依民法第259 條第1 款規定，請求被告返還已付買賣價金1,196,000 元。

㈢又倘認甲買賣契約未經合意解除，惟因系爭房地所有權已移

轉登記予林大為，被告依買賣契約應負移轉所有權予原告之義務已陷於給付不能，原告亦得依民法第266條第2項、第179條規定，請求被告返還所受利益即原告已付買賣價金1,196,000元，依民法第233條第1項前段規定請求加計法定遲延利息等語。

聲明：㈠被告應給付原告1,196,000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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

㈠兩造確於103年2月7日簽訂買賣契約書並約定待奢侈稅期滿始辦理過戶移轉登記。被告不認識林大為，原告係持林大為身分證影本等資料，向被告表示林大為為其借名登記之人頭，因林大為之薪資可貸得較高之房貸，其欲以林大為作系爭房地登記名義人，原告與林大為間如何約定，被告無從得知。

㈡原告所稱與林大為間之買賣契約書，簽約時林大為並未在場，被告係應原告要求簽訂，原告特別說明該契約書係提供予銀行估價使用，內容並將買賣價金由原本390萬元提高至600萬元；被告依原告要求而於105年2月23日將系爭房地所有權移轉登記予林大為所有。

㈢被告並未與原告解除兩造間買賣契約，原告請求為無理由等語。

聲明：原告之訴駁回。

四、原告主張於103年2月7日向被告購買系爭房地簽訂簡易合約，被告節奢侈稅而與原告約定先交付系爭房地，待2年後再辦理所有權移轉登記；之後被告與林大為於104年12月23日就系爭房地另訂不動產買賣契約書，已給付包括簽約金、交屋金及分期款等共1,196,000元價金之事實（卷第25頁背面筆錄）均為被告所不爭執，此部分應可認真實。原告主張兩造合意解除買賣契約或被告給付不能，請求被告返還買賣價金，有無理由，本院判斷如下：

1.被告抗辯係依原告指示將系爭房地登記予林大為，原告亦自陳與林大為確實合夥買受系爭房地，且確係因稅捐問題而延後辦理所有權移轉登記手續，參以林大為亦與本件及另案本院108年訴字第898號原告訴請林大為返還房地事件中陳稱確實不認識被告，均係過原告仲介，因其配偶與原告為國中同學其因而信任原告，原告本來介紹其買受系爭房地，後改為由證人與原告合夥買受系爭房地，價金亦約定由原告與證人各負擔二分之一等情，應堪認被告抗辯為真實，被告已依約將系爭房地移轉登記予原告指定之林大為所有並交由原告使用，亦有原告在另案提出之水電繳納收據為憑(另案卷第59-65頁)，足認被告已依約履行買賣契約約定義務，自無所謂給付不能是否不可歸責於雙方當事人之情事，原告主張並無足採；另原告亦未能舉證證明兩造已合意解除契約，原告此部分主張亦無理由。

2.原告未舉證證明兩造間有合意解除系爭房地之買賣契約關係，告依解除契約後民法第259條第1款規定，請求被告返還買賣價金即無理由而應予駁回；又原告已依約履行買賣契約約定之移轉登記所有權及交付系爭房地之義務，原告主張依民法第266條第2項、第179條規定，請求被告返還所受利益即原告已付買賣價金1,196,000元及依民法第233條第1項前段規定加計遲延利息，均無理由而應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第259條第1款或民法第266條第2項第179條及第233條第1項規定，請求被告返還買賣價金1,196,000元及法定遲延利息，均無理由而應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦無理由而應併予駁回。

六、本件因事證已臻明確，兩造其餘主張陳述併所提之證據，經核對判決結果均不生影響，不再一一論述，附此敘明。

七、據上論結：本件原告之訴為無理由。因此判決如主文。訴訟費用由敗訴之原告負擔。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　5　　日

民事第四庭　　法　官　林玉心

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　　108　　年　　11　　月　　5　　日

書記官　王立山