

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度重訴字第44號

原告 尤敏真  
訴訟代理人 王士銘律師  
被告 伊勢舍建設開發有限公司

法定代理人 李存耀

上列當事人間請求返還款項事件，本院於民國114年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 壹、被告伊勢舍建設開發有限公司應給付被告尤敏真新台幣壹仟參佰玖拾貳萬元整，及自本民國114年4月14日起至清償日止，按週年率百分之五計算之利息。
- 貳、訴訟費用新台幣拾參萬肆仟肆佰玖拾陸元由被告負擔。
- 參、本判決原告以新台幣464萬元為被告供擔保後得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告分別於113年1月23日與被告伊勢舍建設開發有限公司(以下簡稱伊勢舍)於彰化縣○○鄉○○段000地號土地上興建之建案「中科精銳A2戶」簽訂買賣契約(鈞院卷第151頁)、113年1月29日與被告簽訂「中科精銳A1戶」買賣契約(鈞院卷第81頁)，此有買賣契約各乙份，如附件甲與附件乙。

01 (二)在A1、A2戶兩份買賣契約中，分別於兩造契約條款第10條  
02 約定：「本預售之建築工程應於112年1月19日之前完工，  
03 民國113年6月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照  
04 所定之必要設施，並取得使用執照。」、「本預售之建築  
05 工程應於112年1月19日之前完工，民國113年8月31日之前  
06 完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取  
07 得使用執照。」系爭建物自113年5月2日停工迄今，全然  
08 無復工跡象。又被告伊勢舍因積欠中租迪和股份有限公司  
09 款項，逾期未還，分別以台中地方法院113年度司票字460  
10 5與4606裁定在案，而第三人中租迪和股份有限公司則已  
11 聲請鈞院(113年司拍73號)拍賣系爭建案之座落基地並已  
12 確定，足見被告伊勢舍早已無履約能力而完成系爭建物之  
13 興建。

14 (三)今日，被告伊勢舍已無法完工系爭建物之興建，而工地早  
15 已停擺多時迄今，如證四（鈞院卷第65頁），且被告伊勢  
16 舍負責人李存耀則是行蹤不明無法聯繫，原告依據系爭買  
17 賣契約第22條第1款及第2款解除系爭買賣契約，並請求被  
18 告退還原告已繳付支A2戶604萬5千元(分為房屋款241萬8  
19 千元.土地款362萬7千)及A1戶(分為房屋款472萬5千元.土  
20 地款315萬)，合計為1392萬元整，此有原告分別以原告本  
21 人名義或由原告配偶林裕欽匯款至被告法定代理人李存耀  
22 指定之「聯立鑫營造股份有限公司」、「伊勢舍建設開發  
23 有限公司」及「李存耀」帳戶內（原證五，鈞院卷第67至  
24 73頁），匯款單如原證五第一張300萬元、第二張120萬  
25 元，第三張50萬元、第四張200萬元、第五張400萬元、再  
26 加100萬元再加210萬元共1380萬元，再加現金12萬元共13  
27 92萬元。並有被告開立之四張發票可證（原證六，鈞院卷  
28 第75至77頁）。

29 (四)原告聲明：

30 1.被告伊勢舍建設開發有限公司應給付被告尤敏真新台幣  
31 壹仟參佰玖拾貳萬元整，及自本114年4月14日起至清償

01 日止，按週年率百分之五計算之利息。

02 2.訴訟程序費用拾參萬肆仟肆佰玖拾陸元由被告負擔。

03 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀聲明或陳述。

05 參、本院之判斷：

06 一、契約本身就可以作為請求權基礎，不需要再回到法律條文。  
07 法國民法1103條規定也認為，當事人契約約定與立法者的立  
08 法有相同效力，不只當事人受拘束，連法院也要受拘束，這  
09 就是基於私法自治原則，所產生契約嚴守原則因此契約可以  
10 作為請求權的基礎，是無庸置疑的。我國最高法院106年度  
11 台上字第2331號民事判決也有言明，「當事人本於自由意  
12 志，自行磋商後所作之協議，在具體紛爭事件中亦成為裁判  
13 之規範，當事人與法院均同應受其拘束。」代表法院同樣也  
14 認為，契約也就是當事人之間的行為規範，但法律規範是可  
15 以作為這個法院裁判的基礎，所以契約乃當事人之間的法  
16 律，準此，原告依據契約請求被告返還買賣價金，首要考量  
17 者是否依據雙方所定之買賣契約書之規定為有理由。

18 二、本件原告主張：(一)原告分別於113年1月23日與被告伊勢舍建  
19 設開發有限公司(以下簡稱伊勢舍)於彰化縣○○鄉○○段00  
20 0地號土地上興建之建案「中科精銳A2戶」簽訂買賣契約  
21 (本院卷第151頁)、113年1月29日與被告簽訂「中科精銳A  
22 1戶」買賣契約(本院卷第81頁)，此有買賣契約各乙份，  
23 如附件甲與附件乙。(二)在A1、A2戶兩份買賣契約中，分別於  
24 兩造契約條款第10條約定：「本預售之建築工程應於112年1  
25 月19日之前完工，民國113年6月30日之前完成主建物、附屬  
26 建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。」、  
27 「本預售之建築工程應於112年1月19日之前完工，民國113  
28 年8月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必  
29 要設施，並取得使用執照。」系爭建物自113年5月2日停工  
30 迄今，全然無復工跡象。又被告伊勢舍因積欠中租迪和股份  
31 有限公司款項，逾期未還，分別以台中地方法院113年度司

01 票字4605與4606裁定在案，而第三人中租迪和股份有限公司  
02 則已聲請本院(113年司拍73號)拍賣系爭建案之座落基地並  
03 已確定，足見被告伊勢舍早已無履約能力而完成系爭建物之  
04 興建。(三)今日，被告伊勢舍已無法完工系爭建物之興建，而  
05 工地早已停擺多時迄今，如證四(本院卷第65頁)，且被告  
06 伊勢舍負責人李存耀則是行蹤不明無法聯繫，原告依據系爭  
07 買賣契約第22條第1款及第2款解除系爭買賣契約，並請求被  
08 告退還原告已繳付支A2戶604萬5千元(分為房屋款241萬8千  
09 元.土地款362萬7千)及A1戶(分為房屋款472萬5千元.土地款  
10 315萬)，合計為1392萬元整，此有原告分別以原告本人名義  
11 或由原告配偶林裕欽匯款至被告法定代理人李存耀指定之  
12 「聯立鑫營造股份有限公司」、「伊勢舍建設開發有限公  
13 司」及「李存耀」帳戶內(原證五，本院卷第67至73頁)，  
14 匯款單如原證五第一張300萬元、第二張120萬元，第三張50  
15 萬元、第四張200萬元、第五張400萬元、再加100萬元再加2  
16 10萬元共1380萬元，再加現金12萬元共1392萬元。並有被告  
17 開立之四張發票可證(原證六，本院卷第75至77頁)。

18 三、原告主張之事實，業據其提出契約書兩份、匯款單5張、臺  
19 灣臺中地方法院113年度司票字第4605號、第4606號裁定及  
20 本院113年度司拍字第73號裁定等件為證，被告經合法通  
21 知，未到庭亦未提出何證物供審酌，原告之主張自堪信為真  
22 實，依房屋買賣契約書，被告依約應於113年6月30及113年8  
23 月31日完成主建物及附屬建物及使用執照所定之必要設施，  
24 並取得使用執照，被告客觀上已無法完成上開約定，依統契  
25 約22條第2項，原告自得解除契約，原告以準備書狀送達被  
26 告翌日起即114年3月20日起為解約之意思表示，有本院送達  
27 回證可稽，自無不可，又原告利息起算為避免繁瑣，以開庭  
28 當日即114年4月14起算，亦無不合，是原告依據契約之法律  
29 關係求為判決：被告伊勢舍建設開發有限公司應給付被告尤  
30 敏真新台幣壹仟參佰玖拾貳萬元整，及自本114年4月14日起  
31 至清償日止，按週年率百分之五計算之利息，為有理由，應

01 予准許。

02 四、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，酌定相當  
03 金額宣告之。

04 五、訴訟費用依據民事訴訟法第78條由被告負擔，確定為新台幣  
05 13萬4千4百96元由被告負擔。

06 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日  
07 民事第四庭 法 官 李言孫

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日  
12 書記官 廖涵萱