臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度訴字第306號

原　　告　魏學良

訴訟代理人　鄭敦宇律師

被　　告　崇尚建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　王淑紅

000000000000000000

被　　告　王玉泉

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國113年4月10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

壹、程序部分：

一、本件被告崇尚建設有限公司（下稱崇尚公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、本件原告起訴時請求被告給付違約金，於最後一次言詞辯論期日，始當庭追加備位之訴，請求被告返還原告先前支付之價金新臺幣（下同）100萬元，核與民事訴訟法第255條所定情形未合，自難准許。（此部分另由本院裁定駁回追加之訴）

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠兩造為買賣房屋，於民國110年5月24日簽立協議書，約定在買賣契約簽訂前，原告就花蓮縣○○鎮○○段000○000地號基地興建之建物（下稱系爭建物），以950萬元買受，如被告不賣或經原告通知催告後逾約定期限未完成簽約手續者，即為違約，被告除應將原告已繳之價金返還外，並應同時賠

償原告已繳價之同額違約金，且被告應於110年12月30日取得建築執照，於112年6月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。原告並開立面額100萬元本票一紙為簽約款交付被告。惟被告迄未興建房屋，迄兩造約定系爭建物應取得建築執照日即110年12月31日，及應取得使用執照日即112年6月30日，被告皆毫無作為，幾經原告催促被告仍置之不理，經原告於112年12月27日催告被告應於20日內續行履約，否則解除系爭協議，並請求被告加倍返還簽約款。

㈡被告抗辯因原告未同意房屋設計導致系爭建物無法開始興建之部分，原告是針對房屋樓梯設計在廚房上方乙事，提出修改的意見，且後來以不變更房屋本身之設計，而改由原告自己承擔室內裝修之設計以改善問題，實為已接受被告提出之房屋設計，並不影響建物施作。

㈢爰依系爭協議書第6條約定及民法第249條第3項之規定，提起本件訴訟，請求法院擇一為勝訴判決。並聲明：1.被告應給付原告200萬元，及被告王淑紅自113年1月15日起、被告王玉泉自113年1月16日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告王玉泉則以：系爭建物坐落之土地原為原告所有，嗣出售出售予被告崇尚公司，並登記在伊（時為崇尚公司負責人）名下準備建屋出售，雙方約定房屋之式樣及格局須經原告同意，原告並要求投資100萬元在此案場，並以較低價格指定購買其中一戶，100萬元則轉為價金之一部，其餘房屋須交由原告代銷。嗣因原告均未同意房屋設計之式樣及格局，甚至表示將自行另覓他人設計，伊多次與原告溝通未果，故延宕至今，並非伊不履行系爭協議。況伊當時係以崇尚公司負責人名義簽訂系爭協議，現伊已非崇尚公司負責人，伊應無庸負責等語，資為抗辯。並聲明。原告之訴駁回。

三、被告崇尚公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提

出書狀為任何聲明或陳述。

四、本院判斷：

㈠原告主張兩造為買賣房屋，於110年5月24日簽立系爭協議書，約定在買賣契約簽訂前，原告就花蓮縣○○鎮○○段000○000地號基地興建之建物，以950萬元買受，如被告不賣或經原告通知催告後逾約定期限未完成買賣契約簽約手續者，即為違約，被告除應將原告已繳之價金返還外，並應同時賠償原告已繳價之同額違約金，且被告應於110年12月*0日取得建照，於112年6月*0日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，原告並開立面額100萬元本票一紙為簽約款交付被告，而被告迄尚未取得建築執照、使用執照及興建房屋等情，有協議書、本票一紙分別在卷可稽，並為被告王玉泉所不爭；被告崇尚公司則於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，視同自認，是此部分之事實自堪認定。

㈡系爭協議第6條、第8條固約定：「．．．如賣方不賣或經買方通知催告後逾約定期限未完成簽約手續者，即視為違約，賣方除應將買方已繳之價金返還予買方外，並應同時賠償買方已繳價額同額之違約金．．．。」、「賣方應於民國110年12月30日取得建照後買方始匯建照款壹佰萬元整于賣方，賣方應於民國112年6月30日(含)前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照．．．。」等語，惟被告王玉泉則以前詞為辯。經查：本件兩造於系爭協議後有附圖（見本院卷第33頁），且該附圖下方記載：「紅色範圍為土地基地」、「灰色範圍為私設道路」、「若經規劃後基地面積及建物態樣雙方不合意，雙方同意甲方（按即原告）給付乙方之價金應無息返還甲方」，且依被告王玉泉所提與原告之Line往來對話可知，被告王玉泉確曾傳送全區配置圖、A區各樓平面圖予原告，而原告則回以：「我初步看你圖，只能說建築師隨便畫，要改的真多．．．」，嗣被告王玉泉再傳送修改圖，至112年3月28日被告王玉泉更再詢

原告以：「魏代書，規劃得如何？」，原告則回以：「說真的真的不好處理」等語，有該對話紀錄附卷可參，原告對上揭對話形式真正並未爭執（見本院卷第99頁至第111頁、第123頁），足見被告王玉泉抗辯：系爭協議約定房屋之式樣及格局須經原告同意，而因原告未同意房屋設計之式樣及格局，故延宕至今等語，即屬可信而足採。從而本件系爭協議未能依約取得建築執照興建房屋並取得使用執照，甚至與原告簽訂買賣契約出售系爭房屋，經核應非可歸於被告所致。是原告主張被告應依系爭協議第6條或民法第249條第3款規定返還200萬元，即無理由，應予駁回。

五、綜上所述，本件原告依系爭協議第6條或民法第249條第3款規定請求被告給付200萬元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　林恒祺

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　陳姿利