

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第274號

原告 劉姿君

訴訟代理人 陳昭文律師

被告 太極地產事業有限公司

法定代理人 于大鈞

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣208萬5,000元，及其中新臺幣120萬元自民國114年2月25日起至清償日止，按年息百分之7.3計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣69萬5,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣208萬5,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知無正當理由，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告於民國112年9月5日與被告簽訂買賣房屋契約（下稱系爭契約），購買以被告為起造人之綠野仙蹤建案中，坐落在花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地（權利範圍：1722/100000）及其上○○段000建號即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○街0號0樓之0房屋（下合稱系爭房地），總價為新臺幣（下同）590萬元。原告已依約給付120萬元（其中100萬元為簽約款，20萬元為備證款），並於113年4月間依系爭契約第7條約定，備齊相關過戶文件交付被告委託之土地代書即

01 訴外人魏○良。嗣魏○良通知伊，系爭房地已於113年4月24
02 日經被告之債權人聲請查封登記，因此無法辦理所有權移轉
03 登記。原告前以存證信函解除系爭契約，並請求返還伊給付
04 之120萬元及違約金88萬5,000元，而被告逾期未置理，伊再
05 次以起訴狀繕本送達催告被告應於起訴狀繕本送達翌日起7
06 日內移轉系爭房地之所有權，如未履行則於期滿翌日即為解
07 除契約之意思表示，而被告逾期仍未置理，故系爭契約業已
08 解除。

09 (二)依系爭契約第7條第1項：「雙方應於備證款付款同時將所有
10 權移轉登記所須檢附之文件書類備齊，並加蓋專用印章交予
11 受託地政士負責辦理。」、系爭契約第7條第2項：「本件所
12 有權移轉登記及相關手續，倘須任何一方補繳證件、用印或
13 為其他必要之行為者，應無條件於受託地政士通知之期日內
14 配合照辦，不得刁難、推諉或藉故要求任何補貼。」、系爭
15 契約第11條第1項：「賣方違反第七條（所有權移轉）第一
16 項或第二項、第九條（交屋）第一項前段約定時，買方得定
17 相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契
18 約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日按
19 萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已
20 付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價款
21 百分之十五為限。買方不得另行請求損害賠償。」之約定，
22 而被告委託之地政士已於4月間向原告索取過戶證件，在辦
23 理所有權移轉登記及相關手續之過程，遭地政機關通知系爭
24 房地遭查封登記而無法辦理移轉，故被告自應依約退還原告
25 前已支付之房地價款120萬元及其利息，與88萬5,000元（計
26 算式：590萬元×15%=88萬5,000元）之違約金。爰依系爭契
27 約第7條第1、2項及第11條第1項之約定，提起本件訴訟等
28 語。並聲明：(一)如主文第1項所示；(二)願供擔保，請准宣告
29 假執行。

30 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為
31 任何聲明或陳述。

01 四、本院之判斷：

02 (一)原告主張之事實，業據其提出系爭契約書、匯款證明2份、
03 土地及建物登記第二類謄本為憑(見卷第19-33頁)。而被告
04 已受合法通知，既未到場爭執，復未提出書狀作任何聲明或
05 陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同
06 自認，堪信為真實。

07 (二)按除依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為
08 原假處分登記之債權人外，土地經法院囑託辦理查封、假扣
09 押、假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利
10 有關之新登記，土地登記規則第141條第1項第2款定有明
11 文。是不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記
12 後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之
13 新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不
14 能之狀態(最高法院100年度台上字第367號民事判決意旨參
15 照)。次按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得
16 該物所有權之義務；因可歸責於債務人之事由，致給付不能
17 者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形
18 時，得解除其契約，民法第348條第1項、第226條分別定有
19 明文。查本件原告依系爭契約約定已支付120萬元(其中100
20 萬元為簽約款、20萬元為備證款，見卷第21、29-30頁)，
21 依系爭契約第3條約定備證款係於113年4月3日，由賣方備齊
22 移轉登記應備文件同時支付(見卷第21頁)，是原告既已支
23 付該備證款，被告自有移轉登記系爭房地之義務，惟系爭房
24 地已於113年4月24日遭訴外人林○煌聲請本院為查封登記，
25 則原告主張被告迄今無法辦理系爭房地所有權移轉登記，而
26 依系爭契約第11條認被告違反系爭契約第7條約定，且依約
27 經原告催告後仍未履行，而解除系爭契約，並請求被告返還
28 已支付之房地價款120萬元並附加每日萬分之2單利計算之利
29 息(即年息百分之7.3)，及支付不超過系爭房地總價百分
30 之15之違約金即88萬5,000元，即屬有據，應予准許。

31 五、綜上所述，原告依系爭契約約定，請求被告給付如主文第1

01 項所示之金額，為有理由，應予准許。原告陳明願供擔保請
02 准為假執行之宣告，經核於法並無不合，爰酌定相當之擔保
03 金額宣告假執行，並依職權宣告被告得預供擔保免為假執
04 行。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

07 民事第一庭 法 官 施孟弦

08 上列正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 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
12 造當事人之人數附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

15 書記官 周彥廷