

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度重訴字第37號

原告 朱慧娟
訴訟代理人 高馨航律師
被告 太極地產事業有限公司

法定代理人 于大鈞

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣650萬元，及自民國113年11月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、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。

二、原告主張：原告於民國111年間向被告購買其興建坐落花蓮縣○○鄉○○段0000地號土地之預售屋（門牌號碼：花蓮縣○○鄉○○街0號0樓之0，下稱系爭房屋），約定價金新臺幣（下同）650萬元（下稱系爭契約），原告已全數支付。詎系爭房屋完工後，因被告另積欠他人債務，系爭房屋遭到第三人向本院聲請查封獲准，已無法移轉過戶給原告，被告實屬給付不能，原告以起訴狀向被告表示解除系爭契約，系爭契約既已解除，被告應返還原告已給付之買賣價金。爰依民法第226條、第256條、第259條第1項第1、2款之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告650萬元，及自起訴狀繕本送被告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

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

03 四、本院之判斷

04 (一)原告主張之前開事實，業據其提出與所述相符之預購房屋訂
05 單、承諾書、匯款單、本院113年6月24日花院胤113司執全
06 孝字第14號書函為證，並有系爭房屋土地建物查詢資料在卷
07 可參；而被告已受合法通知，既未到場爭執，復未提出書狀
08 作任何聲明或陳述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項
09 之規定，視同自認，自堪信為真實。

10 (二)按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有
11 權之義務；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權
12 人得請求賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除
13 其契約；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律
14 另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給
15 付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第348
16 條第1項、第226條、第256條、第259條第2款分別定有明
17 文。被告既與原告簽訂系爭契約，自負有使原告取得系爭房
18 屋所有權之義務；而系爭房地已遭查封，此經認定如前，則
19 被告原應移轉系爭房屋所有權予原告之義務顯已陷於給付不
20 能，且此給付不能係可歸責於被告之事由所致。從而，原告
21 依上開規定，解除系爭契約，並請求被告償還已給付之價
22 金，即屬有據。

23 (三)按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
24 利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，
25 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項
26 前段、第203條分別定有明文。本件原告已為解除契約之意
27 思表示，就買賣請求償還之價金，依民法第259條第2款之規
28 定，得請求被告附加自受領價金之日起之利息，則原告併請
29 自起訴狀繕本送達翌日起即113年11月9日起至清償日止，按
30 年息百分之5計算之利息，實有所憑。

01 五、綜上，原告依民法第226條、第256條、第259條等規定，請
02 求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

05 民事第二庭 法 官 邱韻如

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
08 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
09 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納
10 上訴裁判費）。

11 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

13 書記官 蔡承芳