

臺灣高雄地方法院民事裁定

113年度重訴字第199號

原告 林素慧

訴訟代理人 洪永志律師

被告 國聯土地開發股份有限公司

法定代理人 陳大儒

訴訟代理人 胡仁達律師

林澤均律師

上列當事人間請求確認買賣契約存在等事件，本院裁定如下：

主 文

一、本件應再開言詞辯論。

二、請兩造確認下列事項，並於下次庭期前提出意見書狀：

(一)本件原告起訴之原因事實部分，係主張以所提出113年12月9日民事變更聲明暨準備(三)狀為準，其先、備位之訴略為：

1. 先位之訴：原告認為108年9月30日簽立之訂購單為預約性質，故被告負有簽訂本約之義務，惟於108年10月21日簽訂預售房屋土地買賣契約書(即本約，下稱系爭契約)時，雙方就契約必要之點即買賣價金部分，有通謀虛偽意思表示，故系爭契約自始、當然無效，雖然原告事後有以存證信函表明解除契約之旨，自不生解除效力。而被告於簽訂本約前就將系爭房地出售，故應負返還已付價金及所失利益賠償責任。
2. 備位之訴：係認為若系爭契約有效成立，但被告有未於約定期限取得使用執照之違約情事，應負賠償違約金之責。又原告並得以此違約情事依系爭契約違約罰則之約定，主張解除契約，故被告亦應返還已付價金。

(二)若原告確認所主張起訴事實如上無誤，請再確認：

1. 先位之訴部分，原告亦有請求違約金，然兩造未訂立本約，該項請求的依據及計算基礎為何？
2. 備位之訴部分，被告就為何遲延取得使用執照，有提出理由，即係受新冠疫情影響，屬契約約定之不可抗力因素，得

01 順延期間，此抗辯直接影響備位之訴之請求，原告對此似未
02 表示意見？

03 (三)請兩造確認下列事項，有無意見：

04 1. 兩造均認為系爭訂購單屬預約性質，擬增列入不爭執事項第
05 (一)項。

06 2. 本院整理不爭執事項第(四)項，因原告與許書融LINE對話有明
07 確時間(偵字卷第75頁)，擬修正：「原告前於111年9月15日
08 持系爭買賣契約向合作金庫銀行申貸買價8成即464萬元，許
09 書融於111年9月21日以LINE通知原告，前開銀行已准貸買價
10 7.5成，原告同以LINE回覆要另向元大銀行洽詢。許書融則
11 於111年9月22日、9月26日以LINE通知原告要補足貸款差額4
12 0萬元。嗣後原告未再回覆關於銀行貸款情形，而於111年9
13 月26日對被告寄發解約存證信函」等，另本項次會再調整其
14 排序。

15 3. 本院整理不爭執事項第(五)項，因原告繳付之金額用途不同，
16 擬修正為：「原告已繳付買賣價金85萬元、代收款20萬元給
17 被告，被告將前開買賣價金85萬元作為違約罰款沒收，而代
18 收款20萬元原告尚未領回，被告則於111年11月14日、112年
19 5月22日存證信函通知原告提供銀行帳戶俾供匯還之旨。」

20 4. 本院擬再增列不爭執事項如下：「兩造曾因變更系爭房地登
21 記名義人、被告不當加價、延遲交屋之消費爭議，於111年9
22 月1日在高雄市政府由消保官進行協商，嗣前二案經被告允
23 為協助辦理與澄清，第三案原告則先予撤案。」

24 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
25 民事第五庭 法官 楊境碩

26 正本係照原本作成。

27 不得抗告。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
29 書記官 陳鈺甯