

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2276號

原告 呂絨婷

兼

訴訟代理人 柳清隆

被告 山琳建設股份有限公司

法定代理人 郭傳智

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經本院於民國112年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰玖拾貳萬元，及自民國一一二年四月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰玖拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散。公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限。公司之清算人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人；公司法第24條、第25條、第322條第1項、第8條第2項分別定有明文。查被告公司於民國110年4月8日經臺北市商業處以北市商二字第11030071200號函命令解散，並於111年7月12日經臺北市政府以府產業商字第11136344500號函廢止登記，且經臺灣臺北地方法院於111年10月27日就清算人就任部分准予核備在案，惟尚未辦理清算完結，清算人為郭傳智等情，有臺灣臺北地方法院回函附卷可參（見本

01 院卷第321頁)，則原告向被告公司提起訴訟，以清算人郭傳
02 智為法定代理人，應屬有據，合先敘明。

03 二、本件被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
04 法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
05 而為判決。

06 貳、實體方面：

07 一、原告主張：

08 (一)緣原告二人為夫妻，於108年9月17日共同向被告購買坐落
09 新北市○○區○○段000○○000○○000000○○000000地號等
10 五筆土地上之「青慕淳」建案預售屋A4戶、4樓及基地，買
11 賣總價款新臺幣(下同)950萬元，兩造有簽定「房屋土地預
12 定買賣契約書」(下稱系爭買賣契約)，原告並已陸續支付價
13 金共96萬元。

14 (二)按本社區之建築工程應在109年2月23日前開工；乙方如逾
15 前項期限未開工者或未取得使用執照者，每逾一日，乙方應
16 按本約甲方已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲
17 方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違
18 約，雙方同意依違約之處罰規定處理，即原告得依第27條違
19 約約定處理。系爭買賣契約第13條第1、2項定有明文。依系
20 爭買賣契約第13條第1項約定被告應於109年2月23日之前申
21 報開工，然被告迄未開始施工或開挖地基，原告乃依買賣契
22 約第27條第1項之規定，於111年8月26日以桃園南門郵局第3
23 23號存證信函主張解除契約，並請求被告於文到5日內返還
24 已付價金96萬元及給付違約金142萬5000元，惟被告收受後
25 未予置理，原告只得依法提起本件訴訟，並再次以本起訴狀
26 之送達為解除契約之意思表示。

27 (三)按甲方依第一項解除本契約時，乙方除應將甲方已繳之房地
28 價款退還予甲方外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠
29 償房地總價款百分15計算之違約金予甲方，系爭買賣契約第
30 27條第3項定有明文。本件買賣契約已經原告合法解除，原
31 告自得依照民法第259條第1、2款規定及系爭買賣契約第27

01 條第3項之約定，除向被告請求返還已支付之價金96萬元
02 外，並請求房地總價款15%計算之違約金即142萬5000元（計
03 算式：9,500,000x15%= 1,425,000）。

04 (四)上開違約金部分，依系爭買賣契約第27條第3項約定，係按
05 契約總價款百分之十五計算，而查依預售屋買賣定型化契約
06 應記載及不得記載事項第24條第1項、第3項規定，違約金不
07 得低於房地總價款15%，既為主管機關所制訂之規範，應已
08 衡量現今社會預售屋買賣之現況，及企業經營者與消費者間
09 之關係，並為達保護消費者權益而定，系爭房屋買賣合約所
10 定之違約金比例15%，已屬主管機關所定最低下限；且違約
11 金之約定為當事人契約自由、私法自治原則之體現，被告公
12 司身為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時既已盱衡
13 自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識
14 及平等地位自主決定，自應受該違約金條款之拘束。故原告
15 請求返還價金96萬及違約金142萬5000元，均有理由等語。

16 (五)並聲明：1. 被告應給付原告238萬5,000元，及自起訴狀繕本
17 送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 願供擔
18 保，請准宣告假執行。

19 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
20 任何聲明或陳述。

21 三、經查，原告所主張前揭事實，業據其提出房屋土地預定買賣
22 契約書、統一發票、存入憑條、信用卡帳單、存證信函暨郵
23 件執據等件影本為證（見本院卷第15至38、41至52頁），經核
24 與原告所述相符。按當事人主張之事實，經他造於準備書狀
25 內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉
26 證；當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，
27 視同自認。但因他項陳述可認為爭執者，不在此限；當事人
28 對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言
29 詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項
30 之規定。民事訴訟法第279條第1項、第280條第1、3項規定
31 分別定有明文。是本件被告於言詞辯論期日前相當時期受合

01 法通知，卻未於言詞辯論期日到場，又未提出準備書狀爭
02 執，應視為其對原告主張之事實亦為自認，自堪信原告前述
03 主張之事實應為真實。

04 四、又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
05 規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領
06 之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自
07 受領時起之利息償還之。民法第259 條第1 款及第2 款定有
08 明文。經查被告確未依約於109年2月23日前申報開工，則依
09 系爭買賣契約第27條第1、2、3項約定：「乙方違反『建材
10 設備及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』之規
11 定者，甲方得解除本約。乙方違反『賣方之瑕疵擔保責任』
12 之規定者，即為乙方違約，甲方得依法解除本約。甲方依第
13 一項或第二項解除本約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款
14 退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地
15 總價款百分之15（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠
16 償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」可知，原告
17 確實得依上開約定解除系爭買賣契約，是原告於解除系爭買
18 賣契約後，得依民法第259 條第1 款、第2 款、系爭買賣契
19 約第27條第1、2、3項約定請求被告返還先前已經支付買賣
20 價金96萬元，並請求給付違約金，應屬有據。然查系爭買賣
21 契約第27條第3項所約定之違約金計算基準係以系爭房地總
22 價款計算違約金金額，惟若賠償之金額超過已繳價款者，以
23 已繳價款為限，故原告得請求被告給付之違約金應為96萬元
24 為限（計算式： $9,500,000 \times 15\% = 1,425,000$ ，然因已超過原
25 告繳納之價款96萬元，故違約金數額應以96萬元為限）。從
26 而，原告得依民法第259 條第1 款、第2 款、系爭買賣契約
27 第27條第1、2、3項約定請求被告返還買賣價金及給付違約
28 金之數額總計為192萬元（計算式： $96\text{萬元} + 96\text{萬元} = 192\text{萬}$
29 元），逾此範圍之請求應屬無據。

30 五、綜上所述，原告依民法第259 條規定及系爭買賣契約第27條
31 第1、2、3項約定，請求被告給付原告192萬元，及自起訴狀

繕本送達之翌日(即112年4月20日，見本院卷第317頁)起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。其餘請求部分，則為無理由，應予駁回。至原告聲明願供擔保，請求宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，茲酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣告被告如預供相當之擔保得免為假執行。又原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不應准許，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，原告其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 5 月 26 日
民事第一庭 法 官 張惠閔

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 5 月 26 日
書記官 林沂仔