

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2859號

原告 中德建設股份有限公司

法定代理人 吳永乾

訴訟代理人 侯傑中律師

被告 洪福祥

洪福海

洪福仁

洪○○(未成年人，年籍詳卷)

兼 上 一

法定代理人 李淑娟

上列當事人間請求給付價金事件，經本院於民國113年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告與被告間之房屋預定買賣關係不存在。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之三十九，餘由原告負擔。

事實及理由

一、程序方面：

(一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告中德建設股份有限公司(下稱中德公司)、戊○○2人主張原告2人分別與被告之被繼承人洪國順於民國109年5月12日簽訂正義聯盟房屋預定買賣契約書、正義聯盟土地預定買賣契約書，現房屋興建已經完成，洪國順應繳納「頂版完成」之房屋款39萬元、土地款63萬元，然而屢經原告通知，洪國順均未繳納，事後得知洪國順已於110年7月1日死亡，被告等人為洪國順之繼承人，爰聲明第1、2項請求：1.被告等應連帶給付原告中德公司新臺幣(下同)39萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息7.3%計算之利息。2.被告

01 等應連帶給付戊○○63萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
02 償日止，按年息7.3%計算之利息(見本院卷第77-79頁)。嗣
03 原告於本院審理中以其已寄發存證信函通知被告等解除契約
04 為由，原告戊○○撤回對被告等之起訴(見本院卷第191頁，
05 113年1月30日言詞辯論筆錄，故原告僅餘中德公司，以下所
06 稱原告者則指中德公司)，原告中德公司則具狀變更聲明
07 為：確認兩造間之預定房屋買賣關係不存在(見本院卷第193
08 頁)，核與上開規定相符，應予准許。

09 (二)被告等均經合法通知而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
10 訟法第386條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯
11 論而為判決。

12 二、原告主張：原告與訴外人洪國順於109年5月12日簽訂正義聯
13 盟房屋預定買賣契約書(下稱系爭房屋預定買賣契約，下稱
14 系爭預定買賣契約)，其後洪國順於110年7月1日死亡，被告
15 等為洪國順之繼承人。依系爭預定買賣契約第9條約定，被
16 告等應依契約附件二付款明細約定之繳款條件，在接獲原告
17 書面通知後7日內繳納。系爭房屋頂板於112年完成，現申請
18 使用執照中，故被告等應繳第6期款39萬元，經原告以本件
19 起訴狀、準備書狀通知被告等限期繳納，被告等仍未繳納而
20 陷於給付遲延。依系爭預定買賣契約第23條第2項之約定：
21 「倘甲方(按：買受人即被告等，下同)有不按照契約約定之
22 日期付款…之情事者，乙方(按：出賣人即原告，下同)催告
23 後仍不履行時，乙方得解除本契約及與本契約有相互依存關
24 係之契約…(一)甲方已繳之款項悉數作為懲罰性違約金。
25 …」，原告乃依照上開約定，再於113年1月16日以存證信函
26 催告被告等於7日內繳納39萬元，否則即以該函為解除契約
27 之意思表示，該函已送達被告等之住所，被告洪○○及被告
28 甲○○已經收受送達，而被告丁○○、丙○○、乙○○之郵
29 件雖招領逾期退回，惟依最高法院民事大法庭109年度台上
30 大字第908號裁定意旨，應認被告丁○○、丙○○、乙○○
31 在受招領通知時，意思表示已經到達該被告3人而發生效

01 力。且系爭預定買賣契約第22條第6項亦約定「甲乙雙方相
02 互所為之通知辦理事項均以書面按本合約書所載之住址掛號
03 郵寄為之，如有變更地址，雙方應即時以書面掛號通知對方
04 更正對方拒收或無法送達而致退回者，均以郵局第一次投遞
05 日是為送達日期」，是以被告等在收受催告通知後7日內仍未
06 繳納款項，系爭房屋預定買賣契約即已解除，兩造間之買賣
07 關係即不存在。聲明：確認兩造間之預定買賣契約關係不存
08 在。

09 三、被告方面：被告等均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
10 作何聲明或陳述。

11 四、原告主張之事實，業據提出與所述相符之系爭房屋預定買賣
12 契約、洪國順之繼承系統表及被告等人戶籍謄本、存證信函
13 及投遞證明、招領逾期退回之信封等件影本為證(見本院卷
14 第25-56頁、第129-133頁、第197-241頁、第257-261頁)，
15 並經本院調取臺灣士林地方法院110年度司繼字第1978號、1
16 11年度司繼字第170號聲請人甲○○陳報遺產清冊卷宗影印
17 附卷可稽(另置本院卷外)。而被告對於原告主張之事實，已
18 於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未
19 提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項
20 規定，視同自認。原告主張之事實，堪信為真。是以，系爭
21 房屋預定買賣契約業經原告合法解除，兩造間系爭房屋預定
22 買賣契約關係已不存在。

23 五、綜上，原告請求確認兩造間系爭房屋買賣關係不存在，為有
24 理由，應予准許。

25 六、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前
26 段、第83條第1項前段、第78條、第85條第2項，判決如主
27 文。

28 中 華 民 國 113 年 3 月 19 日
29 民事第二庭 法 官 陳翠琪

30 以上正本係照原本作成

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 3 月 19 日

03 書記官 劉冠志