臺灣新竹地方法院民事判決

112年度重訴字第274號

原　　告　范秉興
　　陳在鈁
000000000000000000
　　翁鳳嬌
　　盧奕廷
共　　同
訴訟代理人　苗繼業律師
　　吳世敏律師
被　　告　旺得富開發建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　張正堂
000000000000000000

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國114年3月5日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告范秉興新臺幣80萬元，及自民國114年2月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告應給付原告陳在鈁新臺幣215萬元，及自民國114年2月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告應給付原告翁鳳嬌新臺幣200萬元，及自民國114年2月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、被告應給付原告盧奕廷新臺幣750萬元，及自民國114年2月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決第一項於原告范秉興以新臺幣26萬7000元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣80萬元為原告范秉興預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項原告陳在鈁以新臺幣71萬7000元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣215萬元為原告陳在鈁

預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項原告翁鳳嬌以新臺幣66萬7000元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣200萬元為原告翁鳳嬌預供擔保，得免為假執行。

九、本判決第四項原告盧奕廷以新臺幣250萬元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣750萬元為原告盧奕廷預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人法定代理人其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；次按第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條定有明文。被告旺得富開發建設有限公司原法定代理人張素娥變更為張正堂，經原告於民國114年2月8日具狀聲明由張正堂承受訴訟，並有被告公司114年2月8日商工登記公示資料查詢服務在卷可稽（見本院卷第119至121頁），經核尚無不合，應予准許。

二、被告旺得富開發建設公司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。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)緣就坐落於新竹縣○○鄉○○段000地號土地(下稱系爭土地)，被告曾在105年間向新竹縣政府申請建築地上興建五層，每層兩戶之集合住宅(下稱系爭住宅)，被告在建案實際建成之前，其公司之實際負責人張正堂就開始對外預售。

(二)就「系爭住宅」五樓平面圖B部分之預售建物，原告范秉興曾在109年5月26日以新臺幣(下同)270萬元向被告承購，依雙方簽訂之不動產買賣契約書其他約定第3點，被告應將原告范秉興所承購之前開預售建物，在109年11月30日前移轉

於原告范秉興。而就前開預售建物，原告范秉興已給付80萬元與被告，然時至今日，該預售建物仍未移轉並交付與原告范秉興。就此未依照約定完成交屋之違約事項，依據上開買賣契約書第12條規定，被告應賠償已收到原告范秉興繳納之買賣價金同數額之賠償金，即80萬元予原告范秉興。

(三)就「系爭住宅」五樓平面圖A部分之預售建物，原告陳在鈁於107年1月3日以320萬元向被告承購，而後在107年9月19日，就「系爭住宅」四樓平面圖B部分預售建物，原由第三人黃慶忠以300萬所承購，在黃慶忠已支付被告20萬元之買賣價金後，原告陳在鈁以30萬元之代價承受。而針對前開二預售建物，原告陳在鈁就「系爭住宅」五樓平面圖A部分之預售建物，已支付被告125萬元，就「系爭住宅」四樓平面圖B部分之預售建物，連同黃慶忠轉讓之部分，合計支付金額為90萬元，然被告一再遲交屋，而後原告陳在鈁與被告協商，被告指派代表張正堂出具承諾會在109年11月30日交付前述房屋予原告陳在鈁，然時至今日，被告依然未履行承諾，依據雙方所簽定之不動產買賣契約書第12條規定，被告應賠償已收到原告陳在鈁繳納之買賣價金同數額之賠償金，合計215萬元(計算式：125萬元+90萬元)予原告陳在鈁。

(四)就「系爭住宅」三樓平面圖A部分之預售建物(含車位編號C)，原告翁鳳嬌曾在109年1月6日以400萬元向被告承購，並在簽立不動產買賣契約時，給付200萬元予被告，雙方約定被告應在109年8月1日點交予原告翁鳳嬌。然時至今日，被告依然未交屋，依據雙方所簽立之不動產買賣契約書第12條規定，被告應賠償已收到原告翁鳳嬌繳納之買賣價金同數額之賠償金200萬元予原告翁鳳嬌。

(五)被告之實際負責人張正堂，因被告營運上之資金需求，在109年10月間以其個人名義，向原告盧奕廷借款共計750萬元，並以被告所興建「系爭住宅」二樓平面圖A部分及所規劃之車位D以及「系爭住宅」三樓B部分，作為前述借款之擔保。而就前開款項之清償方式，雙方約定在系爭住宅取得使用建

照後，以前開提供擔保之房屋向金融機構貸款，以償還前述借款；然因不論是張正堂或被告都無法繳納本應給付原告盧奕廷之約定利息，為解決此爭議，張正堂及被告皆同意將借款轉做前述擔保房屋之買售價金，以上開房屋作為清償債務之方式。然因被告就「系爭住宅」之建築執照在主管機關要求之竣工期間未完工，且被告也未申請延長，該建築執照已逾期，而依據建築法第53條第2項規定，已失其效力，且被告也未就「系爭住宅」重新申請建築執照，顯然就前述房屋根本無法完成交付義務，依據雙方所簽立之不動產買賣契約書第12條規定，被告應賠償已收到原告盧奕廷繳納之買賣價金同數額之賠償金，即750萬元予原告盧奕廷。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之系爭住宅建造執照、原告4人各與被告簽訂之不動產買賣契約書、被告公司商工登記公示資料查詢服務等為證(見本院卷第15至62頁)，而被告對原告主張之上開事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為何爭執，本院依調查證據之結果，堪信原告之主張為真實。

(二)經查，依兩造所簽訂之不動產買賣契約書第12條後段約定「倘乙方(即被告)反悔不賣或不照約履行即視同違約，乙方除應將既收價款全數退還甲方外，並應賠償所收價款同額之賠償金予甲方，各無異議。」；而被告銷售之系爭住宅，依新竹縣政府(105)府建字第623號建造執照所示，發照日期為105年11月9日，竣工期限為「自開工日起13個月竣工」，然至今被告仍未將系爭住宅完工取得使用執照交屋予原告4人，則原告4人主張其得依上開約定，請求被告賠償原告4人已收受之同額價款，應屬有據。

(三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之

債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件係屬於未定給付期限之金錢債權，又係以支付金錢為標的，揆諸前述規定，原告自得請求被告給付自民事起訴狀繕本送達翌日即114年2月22日起（見本院卷第117頁)至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由。

四、綜上所述，原告4人依系爭契約之約定，請求被告給付如主文第1項至第4項所示之金額及法定利息，為有理由，應予准許。

五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權宣告被告預供擔保免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　3　　月　　26　　日

民事第一庭　法　官　高上茹

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（須附繕本）；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　　114　　年　　3　　月　　26　　日

書記官　陳筱筑