臺灣臺中地方法院民事判決

110年度重訴字第216號

原　　告　蕭莉芸
訴訟代理人　蔡奉典律師
被　　告　唐立建設有限公司
000000000000000000
法定代理人
即清算人　　李彥妘即李雅玲
000000000000000000
被　　告　曾德和
000000000000000000

當事人間損害賠償事件，本院於民國110年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告唐立建設有限公司應給付原告新臺幣288萬元，暨其中之144萬元自民國97年8月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告曾德和應給付原告新臺幣432萬元，暨其中之216萬元自民國97年8月30日起算至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

本判決第一項於原告提供新臺幣96萬元擔保後，得假執行。

本判決第二項於原告提供新臺幣144萬元擔保後，得假執行。

訴訟費用由被告負擔。

事　　實

甲、原告方面：

壹、原告主張：

一、原告於民國96年12月31日向被告唐立建設有限公司（下稱被告唐立公司）購買被告唐立公司在被告曾德和所有之彰化縣○○鎮○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）上興建之「唐立泰極」預售屋B區壹號（門牌號碼：為彰化縣○○市○○街00巷00號，建號為：07461號，下稱系爭房屋），並分別與被告唐立公司簽訂房屋預定買賣合約書（下稱系爭房

屋買賣契約)、與被告曾德和簽訂土地預定買賣合約書(下稱系爭土地買賣契約)，約定房屋之買賣價金為新臺幣(下同)684萬元、土地買賣價金為1016萬元，原告並應依被告唐立公司之興建房屋之進度分期繳納期款。

二、原告陸續於97年1月5日、1月25日、2月15日、3月31日、4月30日、5月31日、7月15日、8月30日，交付付款人為台中商業銀行社頭分行及彰化縣社頭鄉農會之支票共8紙予被告等人，並經被告等人兌現共計360萬元，其中144萬元係繳付系爭房屋之價金至第11期之工程期款；其中216萬元係繳付系爭土地之價金至第11期之工程期款。

三、被告唐立公司興建到第11期，因財務不佳而無法繼續興建，並要求原告等消費者給予時間處理。然至100年間，原告始知悉被告曾德和已於97年7月16日將系爭土地出售給訴外人林吟霞，並已移轉登記，被告曾德和自無法依約交付系爭土地與原告；被告唐立公司亦將系爭房屋賣予他人，被告唐立公司自亦無法依約交付系爭房屋予原告。前開情事形同詐騙原告，原告等消費者遂至彰化地方法院檢察署（下簡稱彰檢）對徐有志、陳世豐、李雅玲等人提起詐欺告訴，經彰檢檢察官以101年度偵字第8644號為不起訴處分。原告主張被告已陷於給付不能，爰以起訴狀繕本送達作為解約之意思表示，請求被告退還已收價金及利息，並賠償與已收價金同額之懲罰性違約金。

四、請求權基礎：依照系爭房屋買賣契約第10條違約處罰第2項之規定：「乙方不賣時，甲方得解除本合約，解約時，乙方除應將已收價金全部退還甲方外，並應賠償所收已兌現價金同額之賠償金予甲方」、系爭土地買賣契約第3條第1項約定：「倘乙方不賣時，應將甲方已繳付予乙方之全部款項退還外，並應賠償所付已兌現之款項同額之違約金予甲方，並解除本約各無異議」、民法第259條第2款之規定。

貳、並聲明：如主文所示。

乙、被告方面：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。

理　　由

一、程序方面：本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張之事實，已據其提出與所述相符之房屋預定買賣合約書（見本院卷第27至56頁）、土地預定買賣合約書（見本卷第57至68頁）、原告簽發之付款人為台中商業銀行社頭分行支票6張、訴外人蕭慶樑簽發之付款人為彰化縣社頭鄉農會支票2張（面額分別為30萬、50萬、40萬、50萬、50萬、80萬、30萬、30萬元，共計360萬元，本院卷第69至71頁）為證，並有彰化縣員林地政事務所110年7月13日員地一字第11000004276號函檢送之系爭840、841地號土地、7461建號建物之地籍異動索引、建物登記謄本、土地登記申請書等（見本院卷第163至221頁），並經本院依原告聲請調閱彰化地檢署101年度他字第245號、101年度偵字第8644號、101年度聲議字第414號卷證核閱無訛（相關影印資料在本院卷第289至333頁可參）。被告受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀答辯，依照民事訴訟法第280條第3項準用第1項前段之規定視為自認。綜上，原告之主張為可採信。

三、按系爭房屋買賣契約第10條違約處罰第2項之規定：「乙方（即本件被告唐立公司）不賣時，甲方得解除本合約，解約時，乙方除應將已收價金全部退還甲方外，並應賠償所收已兌現價金同額之賠償金予甲方」、系爭土地買賣契約第3條第1項約定：「倘乙方（即本件被告曾德和）不賣時，應將甲方已繳付予乙方之全部款項退還外，並應賠償所付已兌現之款項同額之違約金予甲方，並解除本約各無異議」。次按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。

四、經查，系爭土地於97年7月16日經被告曾德和賣給訴外人林吟霞（見本院卷第205至209頁），並於同年月23日辦妥移轉登記（見本院卷第175、185頁），系爭房屋於97年8月18日建築完成，並於99年2月1日辦妥所有權第一次登記、所有權人為訴外人朱王寶玉（見本院卷第165頁），故被告等人顯然陷於給付不能。另本件原告最後一期付款為97年8月30日（見本院卷第71頁），是返還已繳價金之利息請求，自得從97年8月30日起算。綜上，原告主張解除契約，並請求被告唐立公司返還已收價金144萬元、請求被告曾德和返還已收價金216萬元，及均自97年8月30日起，至清償日止按年息百分之五計算之利息，暨依照契約請求同額違約金，為有理由，應予准許。

五、假執行之宣告：原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第85條第1項，第390條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　22　　日

民事第一庭　　法　官　蕭一弘

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　　110　　年　　11　　月　　22　　日

書記官　黃馨萱