

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

110年度中簡字第2729號

原告 黃語柔

被告 林唐濱

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣250,000元，及自民國110年8月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

被告經合法通知，無正當理由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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：伊於民國107年11月1日以總價新臺幣（下同）150萬元向被告購買坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（權利範圍全部），及其上門牌號碼：臺中市○○區○○路0段000巷00號建物建號12號（權利範圍全部，含增建部分，下合稱系爭房地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定以被告前向伊所積欠之75,000元借款債務充作買賣價金之一部分，加上伊於簽約時交付之5萬元，共計125,000元作為簽約款定金。惟被告竟於110年3月24日將系爭房地移轉予章耀投資有限公司，被告已陷於給付不能，伊自得依民法第226條第1項、第256條之規定，以起訴狀繕本之送達向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，依民法第259條第2款之規定，請求被告返還125,000元之定金，並得依系爭買賣契約第10條第2項之約定，請求被告給付125,000元之

01 違約金，爰依民法第259條及系爭買賣契約之法律關係提起
02 本件訴訟，並聲明：如主文第1項所示。

03 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明陳
04 述。

05 三、得心證之理由

06 (一)原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之不動產買賣
07 契約書、系爭房地第二類謄本、異動索引為證（見本院卷第
08 19-35頁、第79-105頁）；被告就原告主張之上開事實，已
09 於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未
10 提出任何準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同
11 條第1項之規定，視同自認，堪信原告上開主張為真。

12 (二)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
13 賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除契約；契
14 約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或
15 契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起
16 之利息償還之，民法第226條第1項、第256條、第259條第2
17 款分別定有明文。經查：

18 1.被告既已於110年3月24日以買賣為登記原因，將系爭房地之
19 所有權移轉登記予章耀投資有限公司，業如前述，是被告依
20 系爭買賣契約負有移轉登記系爭房地所有權予原告之債務，
21 已陷於給付不能，且屬可歸責於被告之事由，則原告依民法
22 第226條第1項、第256條解除系爭買賣契約，並依同法第259
23 條第2款請求被告返還已交付之125,000元之定金，洵屬有
24 據。

25 2.系爭買賣契約第10條第2項約定：「賣方如不履行契約所定
26 各項義務時，即為賣方違約，買方得限期催告履行，逾期仍
27 不履行即予解除契約，賣方除應將所收價款全部退還外，並
28 應同時賠償與已收價款同額金額做為懲罰性違約金。」（見
29 本院卷第27頁），被告已無法移轉系爭房地所有權予原告，
30 可見被告確有違約之情事，則原告依上開約定，請求被告給
31 付與已收價款同額金額即定金125,000元做為懲罰性違約

01 金，應屬有據。

02 3.未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
06 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
07 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
08 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民
09 法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明
10 文。查原告對被告請求之價金返還及違約金債權，核屬無確
11 定期限之給付，自應經原告之催告而未給付，被告始負遲延
12 責任，揆諸前揭規定，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達
13 翌日即110年8月16日（見本院卷第41頁）起至清償日止，按
14 週年利率百分之5計算之利息，洵屬有據，應予准許。

15 四、綜上所述，原告依民法第259條第2款及系爭買賣契約之法律
16 關係，請求被告給付250,000元，及自110年8月16日起至清
17 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予
18 准許。

19 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
20 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職
21 權宣告假執行。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 111 年 1 月 18 日
24 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
25 法 官 傅可晴

26 以上為正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
28 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
29 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
30 應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 111 年 1 月 19 日

