臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴字第1551號

原　　告　林郁涵
　　楊源泉
共　　同
訴訟代理人　鄭家豪律師
被　　告　昇發國際開發有限公司
000000000000000000
法定代理人　曾俊源

上列當事人間請求返還價金事件，經本院於民國111年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣957,840元，及自民國110年11月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣10,460元由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣320,000元為被告供擔保後，得假執行。

但被告以新臺幣957,840元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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：原告於民國109年5月16日與被告簽立臺南市○市區○○○段000○000000○000000地號土地及其上建案名稱【COCO嚮家】第二期房屋編號公寓3樓A戶房屋（下稱系爭房地）之預定買賣契約各1份（下分稱土地買賣合約書、房屋買賣合約書），約定土地總價為新臺幣（下同）141萬元，房屋總價為474萬元，合計615萬元。原告自109年5月4日起至109年8月31日止，已給付被告房地價款合計957,840元。依照房屋買賣約定書第8條約定，被告應於110年6月30日前

完成主建物、附屬建物及必要設施，並以建築主管機關核發使用執照日為完工日。如逾期三個月仍未開工及完工，視同被告違約，依第16條約定，原告得解除系爭房屋買賣契約。另依土地買賣合約書第13條第1款約定，該約與房屋預定買賣合約共存，若雙方有違反其中之一者，視為全部違約。因被告未依上開約定，於110年6月30日前完工及取得使用執照，原告遂於110年7月22日以台南地方法院郵局第1100、1101號存證信函（下稱1100、1101號存證信函）催告被告，應於110年9月30日前取得使用執照，否則將依約解除系爭房地買賣合約，該存證信函已於翌日送達被告公司及銷售中心地址收受；惟被告屆期仍未取得使用執照，原告乃於110年10月7日寄發台南地方法院郵局第1462、1463號存證信函（下稱1462、1463號存證信函）予被告，通知依約解除系爭房地買賣契約，該存證信函並於同年月8日及12日送達被告公司及銷售中心地址收受，系爭房地買賣契約已生合法解除之效力。為此依房屋買賣合約書第16條第1項、土地買賣合約書第13條第1款約定，請求被告退還原告已繳交之房地價款957,840元等語。並聲明：㈠被告應給付原告957,840元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟曾於準備程序到庭陳稱：系爭房地確實因市場缺工而有逾期完工之事實，同意原告退訂，但因被告公司財務困難，須找人增資籌措款項才能退還原告已繳交之房地價款等語，資為抗辯。

三、得心證之理由：

㈠原告主張兩造於109年5月16日簽立系爭房地之預定買賣合約書，約定土地總價141萬元，房屋總價474萬元，合計615萬元。原告自109年5月4日起至109年8月31日止，已給付被告房地價款合計957,840元。被告未依房屋買賣約定書第8條約定，於110年6月30日前完工及取得使用執照，原告遂於110年7月22日以1100、1101號存證信函催告被告，應於110年9

月30日前取得使用執照，否則將依約解除系爭房地買賣合約，該存證信函已於翌日合法送達被告；因被告逾期仍未取得使用執照，原告乃於110年10月7日以1462、1463號存證信函，通知被告依約解除系爭房地買賣契約，該存證信函並於同年月8日及12日送達被告等情，業據提出土地買賣合約書、房屋買賣合約書、1100、1101、1462、1463號存證信函暨掛號回執、被告公司經濟部商工登記公示資料查詢各1份，發票及收據共21紙等件為證（本院卷第23至195、235至238、279至317頁）。本院調查原告所提上開證據之結果，核與其所述相符，且未為被告所爭執，堪信原告主張為真實。

㈡按房屋買賣約定書第8條開工及完工最後期限約定：「一、本預售房屋之建築工程應自108年10月1日之前開工，110年6月30日之前完成主建物、附屬建物及必要設施，並以建築主管機關核發使用執照日為完工日。……二、乙方（即被告）如逾上項期間未完工者，每逾一日應按已繳房屋總價萬分之二計遲延利息予甲方（即原告）。若逾期三個月仍未開工及完工，視同乙方違約，雙方同意依本契約第十六、十七條之違約處罰規定辦理。」；第16條違約之處罰約定：「一、乙方（即被告）違反本契約之規定，逾期三個月以上未開工或未完工時，甲方（即原告）得解除本契約。解約時除應將甲方已繳之房屋價款及遲延利息全部退還甲方外，並應同時賠償甲方所繳房屋期款利息。二、甲方違反本契約規定者，乙方得逕行解除本契約，同時解除甲方與昇發國際開發有限公司所簽訂之土地預定買賣契約書。……」；土地買賣約定書第13條其他約定第1款則約定：「本契約與房屋預定買賣合約共存，若雙方有違反其中之一者，視為全部違約」等語，有上開契約在卷可參（本院卷第31至33、41、81頁）。由上開約定可知，系爭房屋本應於110年6月30日之前完成主建物、附屬建物及必要設施，並以建築主管機關核發使用執照日為完工日，若被告逾期3個月仍未完工，視同違約，原告

得依房屋買賣約定書第16條、土地買賣約定書第13條第1款之約定，解除房屋買賣約定書及土地買賣約定書，被告應於解約時將原告已繳之房地價款及遲延利息全部退還原告。查被告未於110年6月30日前完工及取得使用執照，經催告後仍未於3個月內完工，業如前述，而被告於準備程序中亦自承系爭房屋確實有因市場缺工而延誤完工之事實（本院卷第228頁），則原告主張其得依上開約定解除系爭房地買賣契約，並已寄發存證信函解除兩造間之買賣契約，被告應返還已繳納之價金957,840元，即屬有據。

四、綜上所述，原告依照買賣契約之法律關係，請求被告返還957,840元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年11月16日（本院卷第221頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件訴訟費用為原告支出之第一審裁判費10,460元，依法應由敗訴之被告負擔。爰依民事訴訟法第87條第1項規定，職權確定本件訴訟費用額之負擔如主文第2項所示。

六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定如主文第3項前段所示之相當擔保金額，予以准許；並依同法第392條第2項規定，依職權酌定被告如以主文第3項後段所示之相當擔保金額供擔保後，得免為假執行。

七、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，認均與判決結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　31　　日

民事第四庭　審判長法　官　張家瑛

法　官　陳郁婷

法　官　陳紆伊

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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　　111　　年　　6　　月　　1　　日

書記官　王美韻