臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第848號

原　　告　張迪雅
　　張原溥
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
上　二　人
訴訟代理人　蔡靜娟律師
被　　告　吉廣建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　李曙帆
訴訟代理人　范惇律師
複　代理人　陳美華律師
　　楊政雄律師

上列當事人間請求返還價款等事件，本院於民國110年9月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟者為限，前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造簽訂之房地預定買賣契約書第11條約定，兩造合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷一第53頁、第159頁），故原告向本院提起本件訴訟，核與前揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告於民國104年2月15日分別與被告簽訂房屋土地預定買賣契約書（下合稱系爭買賣契約），約定原告張迪雅以新臺幣（下同）1,198萬元之價格購買被告所興建之幸

福MRT建案（下稱系爭建案）A9戶第13層房屋及坐落土地持分（下稱系爭13樓房屋），原告張原溥以1,345萬元之價格購買系爭建案A9戶第11層房屋、地下3層編號第23號汽車停車位及坐落土地持分（下合稱系爭11樓房屋），兩造簽立系爭買賣契約後，原告已給付如附表所示之價金（下合稱系爭買賣價金）。詎系爭建案在興建過程中竟於106年10月1日發生火災（下稱系爭火災），造成系爭13樓房屋、系爭11樓房屋有污名化價值減損之瑕疵，且被告未依約將系爭建案全程交予訴外人陽信建築經理股份有限公司（下稱陽信建經公司）進行全案管理，均屬被告給付義務之違反。況被告已於108年10月、11月間，另行將系爭13樓房屋、系爭11樓房屋出售並移轉所有權登記予他人，已屬給付不能，伊自得依民法第226條、第256條、第259條規定、系爭買賣契約第10條第3項約定解除系爭買賣契約，伊以本件起訴狀繕本之送達作為解除系爭買賣契約之意思表示，並請求被告返還系爭買賣價金180萬元、202萬元。另因被告上開違約情事，伊得依系爭買賣契約第10條第3項約定，請求被告賠償系爭買賣契約總價15％之違約金（下合稱系爭違約金）179萬7,000元（計算式：11,980,000×15％＝1,797,000）、201萬7,500元（計算式：13,450,000×15％＝2,017,500），是原告張迪雅應得請求被告給付359萬7,000元（計算式：1,800,000＋1,797,000＝3,597,000），原告張原溥應得請求被告給付403萬7,500元（計算式：2,020,000＋2,017,500＝4,037,500）。爰依民法第226條、第256條、第259條規定、系爭買賣契約第10條第2項、第3項約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告張迪雅359萬7,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈡被告應給付原告張原溥403萬7,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造簽立系爭買賣契約後，因原告經催告後仍未

履行繳納價款義務，伊已依民法第229條第2項、第254條規定、系爭買賣契約第10條第4項約定於108年4月29日解除系爭買賣契約，系爭買賣契約既已經伊合法解除，原告已無從再以本件起訴狀繕本之送達解除系爭買賣契約。況且，系爭火災並未造成系爭13樓房屋、系爭11樓房屋任何毀損，亦無造成系爭13樓房屋、系爭11樓房屋有污名化價值減損之瑕疵。又委由陽信建經公司進行全案管理並非系爭契約之給付義務，伊與陽信建經終止全案管理委任契約後，亦有另覓訴外人僑馥建築經理公司（下稱僑馥公司）進行系爭建案之專案財務查核，並無違反何契約義務。再者，伊既於108年4月29日合法解除系爭買賣契約，自得於108年10月、11月間將系爭13樓房屋、系爭11樓房屋出售他人，並無原告所指之給付不能情形等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：原告主張依民法第226條、第256條、第259條規定、系爭買賣契約第10條第2項、第3項約定，請求被告給付原告張迪雅359萬7,000元及利息及給付原告張原溥403萬7,500元及利息等語，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件之爭點應為：㈠被告有無合法解除系爭買賣契約？㈡原告有無合法解除系爭買賣契約？原告依民法第226條、第256條、第259條規定、系爭買賣契約第10條第3項約定，請求被告返還系爭買賣價金180萬元、202萬元，有無理由？㈢原告依系爭買賣契約第10條第3項約定請求被告賠償系爭違約金179萬7,000元、201萬7,500元，有無理由？茲分述如下：

㈠被告有無合法解除系爭買賣契約？

1.經查，兩造於104年2月15日就系爭13樓房屋、系爭11樓房屋訂定系爭買賣契約，原告張迪雅所購買之系爭13樓房屋價金為1,198萬元，原告張原浦所購買之系爭11樓房屋價金為1,345萬元，原告已給付如附表所示之系爭買賣價金等節，此有系爭買賣契約、系爭買賣價金統一發票等件在卷可證（見本

院卷一第29至247頁），且為兩造所不爭執，應堪憑採。觀諸系爭買賣契約第3條第1項至第3項約定，買賣價金為1,198萬元、1,345萬元，原告同意依房地買賣標的物繳款明細表及付款辦法約定方式繳付價款予被告，原告應於接獲被告書面繳款通知單後7日內自行向被告指定之付款地點或銀行專戶以現金或即期支票如數一次付清，如原告逾期2個月未給付並經被告以存證信函催告後7日內仍未給付者，應依系爭買賣契約第10條辦理等語（見本院卷一第33至35頁、第139至141頁），另系爭買賣契約第10條第4項約定，如原告違反系爭買賣契約約定，被告得限期7日內催告原告履行，逾期仍不履行者，被告得解除系爭買賣契約並沒收原告已付價金作為違約金等語（見本院卷一第51頁、第157頁），可知原告應於接獲被告書面繳款通知單後7日內繳清該期價款，如原告逾期達2月未給付價款，被告得於限期7日催告後解除系爭買賣契約。

2.次查，被告前分別於107年1月11日、107年3月31日、108年2月26日寄送繳款通知書（下稱系爭三份繳款通知書）予原告，系爭三份繳款通知書均係通知原告應依約繳納「結構體完成」階段期款36萬元、40萬元（下稱系爭期款），且已於107年1月12日、107年4月2日、108年2月27日送達原告等節，此有系爭三份繳款通知書暨回執在卷可憑（見本院卷一第271至281頁、第551至561頁），堪認被告確已有以系爭三份繳款通知書通知原告繳清系爭期款。而查，被告再於108年3月8日以中壢東興郵局存證號碼000069號、000070號存證信函催告原告於7日內繳納系爭期款，原告逾期未給付系爭期款乙情，並有上開存證信函在卷足證（見本院卷一第283至305頁），是被告應得依系爭買賣契約第3條第3項、第10條約定解除系爭買賣契約。

3.至原告主張於被告提出系爭火災之鑑定報告以確認系爭13樓房屋、系爭11樓房屋安全無虞，及委託建經公司進行系爭建案全案管理前，得拒絕給付系爭期款而主張同時履行抗辯，

故無遲延責任，被告應不得依系爭買賣契約第3條第3項、第10條約定解除系爭買賣契約等語，惟查：

⑴系爭建案確有於106年10月1日發生系爭火災乙節，此有新北市政府消防局109年9月24日新北消調字第1091861516號函所附火災原因調查鑑定書（下稱系爭鑑定書）在卷可憑（見本院卷二第21至139頁），且為兩造所不爭執，應堪憑採。而觀諸系爭鑑定書之現場勘查紀錄及原因研判，系爭建案僅有13樓A5、A6區域有燃燒情形，其餘區域無燃燒痕跡，12樓內僅有13樓燒燬掉落之模版，並未有燃燒情形等語（見本院卷二第39頁），可知系爭火災實未燒至原告張迪雅購買之系爭13樓房屋（A9區域），亦未燒至原告張原浦購買之系爭11樓房屋（A9區域）。況且，系爭建案復經訴外人華志營造股份有限公司（下稱華志公司）即系爭建案之建造公司委託臺灣省土木技師公會進行構造物受害安全鑑定，鑑定結果認定系爭火災並無造成主要構建損壞，符合原設計之結構安全需求等語，並有臺灣省土木技師公會北000-0000號火害損壞之安全鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）附卷可考（見本院卷一第367至493頁），後續並依法取得系爭建案使用執照及完工，可知系爭13樓房屋、系爭11樓房屋應無因系爭火災毀損，而原告復未就系爭13樓房屋、系爭11樓房屋有何污名化價值減損之情形舉證以實其說，尚難認被告有何給付義務違反之情形。此外，原告雖主張被告違反協力、告知系爭鑑定報告之附隨義務等語，惟系爭火災既未燒至系爭13樓房屋、系爭11樓房屋，且系爭建案亦經專業機構鑑定符合結構安全需求，實難認原告所指之協力、告知系爭鑑定書及系爭鑑定報告之附隨義務之違反，將影響系爭買賣契約目的之達成，或有使原告無法實現訂立系爭買賣契約之利益之情形，是原告主張在被告提出系爭鑑定報告以確認系爭13樓房屋、系爭11樓房屋安全無虞前得拒絕給付系爭期款而主張同時履行抗辯等語，應非可採。

⑵又原告雖主張系爭買賣契約約定系爭建案由被告委託陽信建

經公司承做全案管理，然被告與陽信建經公司出現紛爭，且已終止渠等間之全案管理之契約關係，被告未委託其他相同規模之建經公司進行系爭建案之全案管理，被告應屬契約義務之違反等語。惟查，觀諸系爭買賣契約上方處，固有由被告委託陽信建經公司承做系爭建案之全案管理等文字（見本院卷一第29頁、第135頁）。而被告與陽信建經公司前於102年3月29日就系爭建案簽立全案管理委任授權契約書，約定委任陽信建經公司辦理協調管理事項、履約管理、信託管理、代辦銀行融資事項、營建及交屋管理事項、銷售業務管理等事項，並於103年9月4日與陽信建經公司就系爭建案簽立委任契約書（下合稱系爭全案管理契約），約定委任陽信建經公司代辦建築融資、起造人信託管理及工程進度查核等事項乙情，此有上開契約書等件附卷可憑（見本院卷二第221至234頁），可知被告確有就系爭建案之建案管理事項與陽信建經公司訂立系爭全案管理契約。此外，陽信建經公司負責人於105年間自殺身亡後，被告與陽信建經公司間歷經數訴訟，被告與陽信建經公司並於107年5月22日簽立和解契約書並於當日終止相關系爭全案管理契約等節，復有和解契約書在卷可憑（見本院卷二第233頁），固可認被告嗣後確有與陽信建經公司終止系爭全案管理契約之情形。然而，觀諸系爭全案管理契約之內容，主要係就系爭建案之協調、履約、信託、融資、營建交屋管理及銷售業務管理等事項為委任，其目的係在使系爭建案順利完工，保障買賣雙方之財產法益不因而受損害，而被告與陽信建經公司終止系爭全案管理契約之際，系爭建案實已興建完畢，被告復有再行委託僑馥公司進行系爭建案之專案財務查核等節，並有新北市政府工務局103板建字第241號建造執照、勘驗紀錄、僑馥公司財務查核報告書等件在卷可佐（見本院卷一第545至549頁，本院卷二第151至164頁），堪認在被告與陽信建經公司終止系爭全案管理契約後，被告復有就系爭建案後續財務查核部分委託其他建經公司為處理，原告復未就被告施工、完工有何

違反履約事宜情事舉證以實其說，要難僅因被告嗣後因故與陽信建經公司終止系爭全案管理契約，即認被告有契約義務之違反。從而，原告主張得就系爭期款為同時履行抗辯等語，應非有據。

4.又原告雖主張被告所寄發之系爭三份繳款通知書並無如先前之繳款通知書有蓋被告公司章，且未附有工程進度報告，應不生通知之效力，且系爭期款遲延未逾2月，被告不得解約等語，固據原告提出被告105年6月20日繳款通知書（下稱系爭105年繳款通知書）為證（見本院卷一第261至267頁）。惟查，觀諸系爭105年繳款通知書，固有加蓋被告公司章以及附有「幸福MRT期刊」等工程進度照片，而系爭三份繳款通知書則無上開公司章及工程進度照片，然而，依據系爭買賣契約第3條第3項第2款約定，僅約定被告須以書面繳款通知單通知原告等語（見本院卷一第35頁、第141頁），並無約定須加蓋公司章及加附工程進度報告，應認系爭三份繳款通知書已生通知繳款之效力。況且，系爭105年繳款通知書與系爭三份繳款通知書之收款銀行帳戶均係陽信商業銀行受託信託財產專戶（帳號末四碼為9109），應不至有誤認或唯恐款項去向不明之情形，是原告主張系爭三份繳款通知書不生系爭買賣契約第3條第3項第2款所約定之書面通知效力，應非可採。又被告既已於107年1月間寄送繳款通知單通知原告繳納系爭期款，迄至被告於108年3月8日再次催告原告繳納系爭期款，已逾1年以上，是原告主張系爭期款並未逾期給付達2月，被告不得解除系爭契約等語，亦非可採。

5.又被告已於108年4月29日以中壢東興郵局存證號碼存證號碼000377號、000378號存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示（見本院卷一第283至305頁），堪認被告已於108年4月29日依系爭買賣契約第3條第3項、第10條約定合法解除系爭買賣契約。

㈡原告有無合法解除系爭買賣契約？原告依民法第226條、第256條、第259條規定、系爭買賣契約第10條第3項約定，請求

被告返還系爭買賣價金180萬元、202萬元，有無理由？

1.原告主張被告管理不善，導致系爭建案發生系爭火災，且被告與陽信建經公司解約後未再行委託其他建經公司為系爭建案之管理，應構成債務不履行及物之瑕疵，又被告已將系爭13樓房屋、系爭11樓房屋出售他人，應屬給付不能，原告已於109年2月6日以律師函催告被告履約，該函已於109年2月7日送達被告，原告應得依民法第226條、第256條、第259條規定、系爭買賣契約第10條第3項約定解除系爭買賣契約，並以本件起訴狀繕本之送達為解除契約之意思表示等語，固據原告提出上開律師函暨回執為證（見本院卷一第505至507頁，本院卷二第189頁）。

2.惟查，被告已於108年4月29日合法解除系爭買賣契約等節，業如前述，原告自無從再於109年2月7日催告被告履行系爭買賣契約，亦無從以本件起訴狀繕本之送達解除系爭買賣契約並請求返還系爭買賣價金。從而，原告依民法第226條、第256條、第259條規定、系爭買賣契約第10條第3項約定請求被告返還系爭買賣價金180萬元、202萬元等語，應非有據。

㈢原告依系爭買賣契約第10條第3項約定請求被告賠償系爭違約金179萬7,000元、201萬7,500元，有無理由？

原告主張因被告有上開債務不履行及物之瑕疵之情形，原告得依系爭買賣契約第10條第3項約定，解除系爭買賣契約並請求賠償總價款15%之系爭違約金等語。惟查，原告應不得解除系爭買賣契約，且被告亦無違約情事等節，已如前述，原告自無從依系爭買賣契約第10條第3項約定請求被告賠償系爭違約金179萬7,000元、201萬7,500元，是原告此節主張，亦非有據。

四、綜上所述，原告依民法第226條、第256條、第259條規定、系爭買賣契約第10條第2項、第3項約定，請求被告給付原告張迪雅359萬7,000元及利息，並給付原告張原溥403萬7,500元及利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其

所為假執行之聲請即失所依據，併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　13　　日

民事第八庭　審判長法　官　鄭佾瑩

法　官　鄧晴馨

法　官　邱于真

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。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　　10　　月　　13　　日

書記官　邱美嫆

附表（民國/新臺幣）

編號	付款日期	項目	原告張迪雅		被告張原溥	
1	104年3月2日	訂金、簽約金	房屋款：54萬元	144萬元	房屋款：60萬元	162萬元
			土地款：90萬元		土地款：102萬元	
2	105年8月11日	開工款	房屋款：13萬元	36萬元	房屋款：15萬元	40萬元
			土地款：23萬元		土地款：25萬元	
合計			180萬元		202萬元	