臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第164號

原　　告　李雯雯
訴訟代理人　林志強律師
　　郭俊廷律師
複　代理人　楊品妏律師
被　　告　松助開發建設股份有限公司
　　設臺北市○○區○○○路0段000號9樓
法定代理人　吳守娟　　住臺北市○○區○○路0段00巷00號0樓
訴訟代理人　徐松龍律師
　　蔡沂彤律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸佰玖拾參萬貳仟元，並按附表各編號被告應給付金額欄所載之金額，自附表各編號利息起算日欄所示之日期起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳佰參拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

一、按公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限，公司法第322條第1項定有明文。查被告於民國104年12月1日係由訴外人江受宏、許庭源、林淑雲及吳守娟擔任董事，嗣經本院於108年1月8日以107年度司字第218號民事裁定選任吳守娟為臨時管理人，而許庭源、江受宏、林淑雲相繼辭任董事，被告於110年12月2日經臺北市商業處廢止登記在案等情，有原告提出被告之經濟部商工登記資料、被告公司變更登記表在卷可稽（見本院卷第177至180、203至207頁），並經本院調閱被告公司之登

記案卷核閱無誤。是吳守娟為被告唯一董事，而依被告於104年12月1日修訂之章程，並未就清算人之選任有所規範，且被告股東會亦未另行選任清算人，揆諸前開規定，吳守娟應為被告公司之清算人，則原告起訴時列載吳守娟為被告之法定代理人，尚屬適法，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告就如附表所示編號11違約金新臺幣（下同）82萬2,000元部分，原聲明之利息起算日為110年12月14日（見本院卷第23頁），嗣於本院111年5月25日言詞辯論期日變更聲明為自110年12月15日起算遲延利息（見本院卷第270頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，則揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造先前於104年10月20日就「松下国賓」預售屋建案（下稱系爭建案）簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋預定買賣契約書）、土地預定買賣契約書（下稱系爭土地預定買賣契約書）、房屋租賃契約書，約定原告以548萬元購買系爭建案第F戶第9樓預售屋1戶、地下3層編號第28號機械停車位1位（下合稱系爭預售屋），並以2,190萬元購買系爭預售屋坐落基地（權利範圍10000分之154，面積約為7.61平方公尺，下稱系爭坐落基地，與系爭預售屋合稱系爭房地），於被告交付系爭房地後3個月再出租予被告使用。原告即依約於附表編號1至10所示之利息起算日給付被告相應之各期款，然原告於107年2月1日接獲訴外人元大商業銀行通知被告已於106年10月11日申請停業，且連續停業達3個月以上而無法繼續興建，被告未能於108年9月3日前取得使用執照，亦無法依約完工並交付系爭房地，原告遂於110年12月13日請律師發函依系爭房屋預定買賣契約書第10條第1項、第23條第1項約定、系爭土地預定買賣契約書第19條第3項約定向被告為解除系爭房屋預定買賣契約書、系爭土地預

定買賣契約書之意思表示。爰依系爭房屋預定買賣契約書第23條第1項約定、民法第259條第1款、第2款規定，請求被告返還價金及給付違約金，並加計遲延利息等語。並聲明：㈠如主文第1項所示、㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：吳守娟雖被選任為被告之臨時管理人，然前任董事長江受宏並未將公司帳簿、會計帳冊移交，無法就原告主張之金額進行核對。且依被告目前財務狀況，所有資產均已進入拍賣程序，實有給付上之困難等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本院得心證之理由：

㈠、原告主張兩造先前於104年10月20日簽訂系爭房屋預定買賣契約書、系爭土地預定買賣契約書，約定原告以2,738萬元購買系爭房地。原告即依約於附表編號1至10利息起算日欄所示之日期給付被告如附表編號1至10被告應給付金額欄所示之各期款，嗣原告於107年2月1日接獲元大商業銀行通知被告已於106年10月11日申請停業，且連續停業達3個月以上而無法繼續興建，被告未能於108年9月3日前取得使用執照，亦無法依約完工並交付系爭房地，原告於110年12月13日請律師發函依系爭房屋預定買賣契約書第10條第1項、第23條第1項、系爭土地預定買賣契約書第19條第3項約定向被告為解除系爭房屋預定買賣契約書、系爭土地預定買賣契約書之意思表示等情，有其提出系爭房屋預定買賣契約書、系爭土地預定買賣契約書、原告已繳交各期價款之憑證匯款及發票、元大商業銀行107年2月1日元銀字第1070001508號函、110年12月13日（110）六合林律字第110121301號函及信封封面與回執、郵局掛號處理結果查詢網頁內容在卷可稽（見本院卷第25至121、135至175、181至189頁），故原告所主張之事實核與前開證物相符，堪信為真實。

㈡、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：一、由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文。次按系爭

房屋預定買賣契約書23條第1項本文：「乙方（按指被告，下同）違反第九條有關主要建材及其廠牌、規格之規定及第十條有關開工即取得使用執照期限之規定者，甲方（按指原告，下同）得解除本契約，解約時乙方除應退還甲方已繳之房屋價款外，如有遲延利息應一併退還，並應賠償依買賣總價百分之十五計算之違約金予甲方。」、第10條第1項本文：「本社區之建築工程於中華民國104年6月4日前開工，中華民國108年9月3日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，並以建築主管機關核發使用執照日為完工日。」（見本院卷第35、46至47頁）。再按系爭土地預定買賣契約書第19條第3項：「甲方對於與本契約房屋出賣人簽立之『房屋預定買賣契約書』之約定，雙方同意與本『土地預定買賣契約書』有密不可分之並存關係，故甲、乙雙方應對前述之房屋預定買賣契約書及其附件與附圖必須履行之義務負連帶責任，任何一契約解除時，其他契約亦失其效力。任一契約轉讓時，其他契約亦應同時併同轉讓，否則對乙方不生效力。」（見本院卷第110頁）。是系爭房屋預定買賣契約書、系爭土地預定買賣契約書業經原告以110年12月13日（110）六合林律字第110121301號函向被告解除，已如前述，故被告自應返還原告已就系爭房屋預定買賣契約書、系爭土地預定買賣契約書所繳付之期款總計611萬元，並應按系爭房屋買賣契約書第23條第1項後段約定，給付房屋總價548萬元之百分之15即82萬2,000元作為違約金（計算式：548萬元×0.15＝82萬2,000元）。

㈢、至於被告雖抗辯江受宏未將公司帳簿、會計帳冊移交給吳守娟，故無法就原告主張之金額進行核對，被告所有資產均已進入拍賣程序，實有給付之困難等語，惟原告業就其主張事實提出相關證據加以佐證，並經本院認定如前，堪認已盡其應盡之舉證責任，而被告除提出本院107年度司字第218號民事裁定、108年度抗字第89號民事裁定外（見本院卷第281至297頁），未能提出相關證據反證原告主張不實在，且被告

資力欠缺而有給付困難亦不足以作為其拒絕給付之依據，則其抗辯實不足採。因此，原告請求被告返還已繳付之期款及給付違約金合計693萬2,000元（計算式：611萬元＋82萬2,000元＝693萬2,000元），即屬有據。

㈣、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。次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，週年利率為百分之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。又按系爭房屋預定買賣契約書第28條、系爭土地買賣預定契約書第17條均載明：「甲乙雙方所為書面之徵詢、洽詢或通知辦理事項，除另有約定送達代收人外，悉以雙方於本契約所載之通訊地址為通知地，雙方通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方變更，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。」（見本院卷第48、109頁）。經查，原告已繳付之各期款係於如附表編號1至10之利息起算日給付被告，另原告對於被告之給付違約金請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，原告以110年12月13日（110）六合林律字第110121301號函請求被告給付違約金82萬2,000元，該函於110年12月14日為第一次投遞等情，有原告已繳交各期價款之憑證匯款及發票、110年12月13日（110）六合林律字第110121301號函、國內快捷掛號包裹查詢資料在卷可考（見本院卷第135至171、181至184、189頁），揆諸前開說明及兩造之約定，原告請求被告依附表各編號被告應給付金額欄所示款項，給付自附表各編號利息起算日欄所示日期起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有據。

四、從而，原告依系爭房屋預定買賣契約書第23條第1項約定、民法第259條第1款、第2款規定，請求被告給付原告693萬2,000元，並按附表各編號被告應給付金額欄所載之金額，自附表各編號利息起算日欄所示之日期起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核無不合，茲酌定擔保金額，予以准許。

五、至於被告於111年5月25日言詞辯論期日當庭聲請傳喚江受宏作證，以證明兩造間法律關係之原委及核定原告所主張之金額，然此部分之事實業經本院認定如前，實無再為調查之必要。另本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，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　　111　　年　　6　　月　　15　　日

民事第四庭　審判長法　官　蔡政哲

法　官　洪文慧

法　官　林承歆

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　　111　　年　　6　　月　　15　　日

書記官　何嘉倫

附表：

編號	項目	被告應給付金額（新臺幣）	利息起算日（民國）
1	第一期價款「訂金款」	50萬元	104年10月1日
2	第二期價款「簽約款」	225萬元	104年10月21日
3	第四期價款「連續壁完成」	42萬元	105年2月1日
4	第五期價款	42萬元	105年4月19日

	「地下一二三層支撐架設完成」		
5	第六期價款 「地下第三層支撐拆除完成」	42萬元	105年6月7日
6	第七期價款 「地下第二層支撐拆除完成」	42萬元	105年7月7日
7	第八期價款 「一樓頂板完成」	42萬元	105年9月26日
8	第九期價款 「五樓頂板完成」	42萬元	105年12月14日
9	第十期價款 「九樓頂板完成」	42萬元	106年3月6日
10	第十一期價款 「十三樓頂板完成」	42萬元	106年5月15日
11	違約金	82萬2,000元	110年12月15日
共計		693萬2,000元	