臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第343號

原　　告　張永達

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　吳柏宏律師

被　　告　立偕建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　謝明昌

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣叁仟柒佰貳拾貳萬伍仟貳佰伍拾元，及其中新臺幣貳仟肆佰柒拾貳萬伍仟貳佰伍拾元自民國一〇〇年一月十一日起、其中新臺幣壹仟貳佰伍拾萬元自民國一一一年四月十六日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十五，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹仟貳佰肆拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣叁仟柒佰貳拾貳萬伍仟貳佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告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：兩造於民國100年1月11日簽署預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定伊以總價新臺幣（下同）2472萬5250元向被告購買由被告所實施之臺北市信義區吳興段三小段196等17筆土地都市更新案（下稱系爭建案），其中位於15樓、面積81坪之房屋與地下室之車位1個及其座落土地部分，伊並分別於簽約前、簽約時交付價金600萬元、1872萬5

250元，共計2472萬5250元予被告。詎被告突於110年底告知伊因公司財務窘迫而無法繼續進行系爭建案，且無資力返還買賣價金，請伊接受以退還八成價金之方式解除系爭契約，伊遂發函告知被告應繼續依約履行。嗣伊查得被告已將系爭建案權利轉讓予訴外人昇陽建設契約股份有限公司（下稱昇陽公司），被告顯已無意履行系爭契約，伊再次發函要求被告履約，被告均置之不理，爰依民法第226條、第256條規定及系爭契約第肆條約定解除系爭契約，並以本件起訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示，再依民法第259條、第260條、系爭契約第肆條約定請求被告返還價金2472萬5250元及加計自受領時起計算之利息、給付與買賣價金同額之違約金2472萬5250元，共4945萬500元等語，聲明：㈠被告應給付原告4945萬500元，及其中2472萬5250元自100年1月11日起，另2472萬5250元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、經查：兩造於100年1月11日簽訂預定買賣契約書（即系爭契約），約定原告以總價金2472萬5250元向被告購買由被告所實施之系爭建案其中第15樓面積81坪之房屋與地下室之車位1個及其座落土地部分，原告並已給付價款2472萬5250元等情，有系爭契約、支票1紙在卷可稽（見本院卷第15-21頁），堪信為真。原告主張被告違反系爭契約義務，經催告仍未改正，陷於給付不能，以本件起訴狀繕本送達作為解除系爭契約之意思表示，並請求被告返還買賣價金2472萬5250元、違約金2472萬5250元及法定遲延利息，經查：

（一）系爭契約第4條約定：「任一方違反本約約定義務，經他方定期催告而仍不履行時，他方除得聲明解除本約，並得向該違約之一方請求與預定買賣總價同額之損害賠償總額違約金」（見本院卷第17頁），原告主張被告已將系爭建

案權利轉讓予昇陽公司，其已於111年1月27日以律師函催告被告函到2週內改正，然被告迄未改正等情，已具其提出鼎禎國際律師事務所111年1月27日律師函、臺北市政府都市發展局都市開發審議服務平台網頁影本為證（見本院卷第27-31頁），而被告已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，視同自認，自堪信原告主張之上開事實為真。審諸被告既已將系爭建案實施權利轉讓與昇陽公司，被告顯然已無法依系爭契約履行系爭契約第3條於系爭建案建造執照核發後簽訂正式買賣契約之義務，原告並已定期催告被告履行，亦未見被告有何改正之情，是原告主張依系爭契約第4條約定，以本件起訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示，系爭契約已合法解除，應屬有據。此部分之事實，原告另主張依據民法第226條第1項、第256條規定解除系爭買賣契約，本院自無庸再予審酌。

（二）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，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款亦有明文規定。本件原告已合法解除系爭契約，已如前述，則原告依前揭規定，請求被告返還已給付之價金2472萬5250元，並加計自被告受領買賣價金時之100年1月11日起，按週年利率5%計算之利息，自亦應予准許。

（三）原告另請求被告依系爭契約第4條約定給付買賣價金同額之違約金2472萬5250元，而被告違反系爭契約之約定已如前述，原告依系爭契約第4條約定請求被告給付違約金，自屬有據。然約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而該條所謂約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；且法院酌減之數額是否相當，仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害等

情形，以為酌定之標準。本院審酌被告早於訂約之100年間即已收受系爭買賣契約全額價金2472萬5250元，卻遲至110年間仍未履約，且將系爭建案權利轉讓與昇陽公司，致原告無法取得所預定買受之房地，原告主張其因而受有上開期間資金無法利用、取得利息之損害，且因房價上漲，原告亦錯失以該價金於該地段取得相當房地之機會，固非無據，惟違約金2472萬5250元已達系爭契約總價金之全部，考量目前利率水準、社會經濟狀況，被告違約情節、原告所受上開損害等一切情狀，認原告得請求被告給付之違約金應酌減為1250萬元為適當。

（四）據此，本件原告依民法第259條第2款規定請求被告返還買賣價金2472萬5250元、依系爭契約第4條請求被告給付違約金1250萬元，共計3722萬5250元，應屬有據，又原告請求違約金1250萬元部分，屬無確定期限之給付，原告請求此部分金額加計自起訴狀繕本送達被告之翌日起（即111年4月16日，見本院卷第81頁），至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核與民法第203條、第229條第2項、第233條第1項前段規定相符，亦應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第259條第2款規定、系爭契約第4條約定，請求被告給付4945萬500元及利息，應以其中請求被告給付3722萬5250元，及其中2472萬5250元自100年1月11日起，另1250萬元自111年4月16日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，就其勝訴部分，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告被告預供相當擔保金額得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依付，應一併駁回之。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文所示。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　29　　日

民事第五庭　審判長法　官　匡　偉

法　官　劉娟呈

法　官　陳乃翊

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　　7　　月　　29　　日

書記官　詹雅筠