

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第546號

原告 吳振偉

訴訟代理人 蔡慧玲律師

黃郁珊律師

陳懿璿律師

被告 智遊開發建設股份有限公司

兼法定代理 陳游龍 住○○市○○區○○路0號（即新北○○  
○○○○○○○○○○）

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國111年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告智遊開發建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹仟貳佰肆拾柒萬肆仟伍佰元，及自民國一百一十一年五月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告智遊開發建設股份有限公司負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆佰壹拾伍萬捌仟元為被告智遊開發建設股份有限公司供擔保後，得假執行；但被告智遊開發建設股份有限公司如以新臺幣壹仟貳佰肆拾柒萬肆仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，均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

二、原告主張：

(一)原告前於民國106年10月27日與被告智遊開發建設股份有限公司（下稱智遊公司）就台北市○○區○○段○○段000○○0000○○00地號等二筆土地（權利範圍394/10000，下稱系爭

01 土地)及其上門牌為台北市○○區○○路○段000巷0弄0號6  
02 樓之2(第A3棟6樓)一戶房屋(下稱系爭房屋,與前揭系爭  
03 土地合稱系爭不動產),訂定「預售土地買賣契約書」(下  
04 稱系爭土地契約)及「預售房屋買賣契約書」(下稱系爭房  
05 屋契約,與前揭系爭土地契約合稱系爭不動產契約),且由  
06 智遊公司之法定代理人即被告陳游龍(下以姓名稱之,與智  
07 遊公司合稱被告)代表簽訂。系爭不動產契約分別約定原告  
08 以新台幣(下同)1,248萬1,000元及534萬9,000元共計1,78  
09 3萬元為買賣價金,嗣原告分別於下列日期分次將系爭不動  
10 產之買賣價金980萬元(即系爭不動產買賣總價款1,783萬  
11 元,扣除向金融機構貸款562萬1,000元及240萬9,000元後之  
12 餘額),匯入智遊公司設於國泰世華銀行華山分行帳號000-  
13 00-000000-0號專戶,亦即就系爭土地契約之附件一付款明  
14 細表及系爭房屋契約之附件一付款明細表所約定之訂金、簽  
15 約、工程開工款、主結構體上樑完成、申請使用執照、交屋  
16 等全部款項,原告均已給付智遊公司,分別為:1.106年9月  
17 26日匯入30萬元;2.106年10月25日匯入350萬元、60萬元;  
18 3.107年2月12日匯入100萬元;4.107年6月12日匯入100萬  
19 元;5.107年8月3日匯入240萬元;6.107年8月7日匯入100萬  
20 元。嗣經原告比對系爭土地及系爭房屋謄本,竟發現智遊公  
21 司已於110年1月21日將系爭不動產辦理所有權移轉登記予某  
22 洪姓人士(登記原因:買賣;原因發生日期:109年12月16  
23 日),智遊公司應係將系爭不動產二賣,顯可歸責於智遊公  
24 司而致無從履行系爭不動產契約義務,而有給付不能之情  
25 形,原告爰依系爭土地契約第14條第1項、系爭房屋契約第2  
26 4條第2項約定及民法第256條規定,以本件起訴狀繕本之送  
27 達為解除系爭不動產契約之意思表示通知,並依系爭土地契  
28 約第14條第1、2項、系爭房屋契約第24條第2、3項約定及民  
29 法第256條、226條第1項、第259條第2款等規定,請求智遊  
30 公司返還已受領之買賣價金980萬元及依系爭不動產總價款1  
31 5%計算賠償違約金267萬4,500元,共計應給付1,247萬4,500

元予原告。而陳游龍於締結系爭不動產契約之初，已自始無履約之意，僅意欲收取原告給付之買賣價金，而將系爭不動產之所有權移轉登記予第三人，旋即失聯，應已構成履約詐欺之行為，原告因此受有已支付價金980萬元之財產損害，原告併依民法第184條第1項後段、第28條及公司法第23條第2項之規定，請求陳游龍應連帶賠償原告所受980萬元之損害等語。

(二)並聲明：(1)智遊公司應給付原告1,247萬4,500元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年5月20日，詳後述）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)陳游龍應連帶給付原告980萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年5月9日寄存送達陳游龍，見台灣士林地方法院111年度重訴字第145號卷《下稱士院卷》第198頁，加計10日為同年5月19日生效，翌日為同年月20日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(3)均願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、原告主張其於106年10月27日與智遊公司簽訂系爭不動產契約，約定以1,248萬1,000元及534萬9,000元作為系爭土地及系爭房屋之買賣價金，嗣並分次給付買賣價款共計980萬元，惟智遊公司違反系爭不動產契約義務，將系爭不動產所有權移轉登記予第三人，顯可歸責於智遊公司而致無從履行系爭不動產契約義務，而有給付不能之情形，原告爰以起訴狀繕本送達智遊公司作為解除系爭不動產契約之意思表示，並請求智遊公司返還已受領之買賣價金980萬元及依系爭不動產總價款15%計算賠償違約金267萬4,500元（即系爭不動產總價款1,783萬元 $\times$ 15%=267萬4,500元），共計應給付1,247萬4,500元予原告等情，業據提出系爭土地契約、系爭房屋契約、智遊公司之經濟部商工登記公示資料、系爭房屋建物登記謄本、系爭土地登記謄本，及各於106年9月26日、106年10月25日、107年2月12日、107年6月12日、107年8月3

01 日、107年8月7日之匯款憑證，與台北大安郵局第001642號  
02 存證信函、律師函暨退回證明等件附卷可稽（見士院卷第26  
03 至158頁）。而智遊公司經合法通知，未於言詞辯論期日到  
04 場爭執，亦未提出任何書狀供本院斟酌，自堪信原告前揭對  
05 智遊公司之主張為真實。從而，原告依系爭土地契約第14條  
06 第1、2項、系爭房屋契約第24條第2、3項約定，及民法第25  
07 6條、第226條第1項、第259條第2款規定，請求智遊公司給  
08 付原告1,247萬4,500元，應屬有據，又原告請求智遊公司為  
09 前揭給付，屬無確定期限之給付，是原告請求加計自起訴狀  
10 繕本送達智遊公司之翌日（即111年5月9日寄存送達智遊公  
11 司法定代理人陳游龍，見士院卷第198頁，加計10日為同年5  
12 月19日生效，翌日為同年月20日）起，至清償日止，按週年  
13 利率5%計算之遲延利息，亦應准許。

14 五、至原告主張陳游龍於締結系爭不動產契約之初，已自始無履  
15 約之意，僅意欲收取原告給付之買賣價金，而將系爭不動產  
16 之所有權移轉登記予第三人，旋即失聯，已構成履約詐欺之  
17 行為，應併依民法第184條第1項後段、第28條及公司法第23  
18 條第2項之規定，請求陳游龍應連帶賠償原告所受980萬元之  
19 損害一節，因原告係主張陳游龍有詐欺之侵權行為，應對原  
20 告負侵權行為損害賠償責任，惟原告就陳游龍有詐欺之事實  
21 並未能舉證以實其說，無從依原告之推論為其有利之認定，  
22 是原告前揭主張陳游龍應對其負侵權行為之損害賠償責任云  
23 云，要屬無據，不應准許。

24 六、綜上所述，原告依系爭土地契約第14條第1、2項、系爭房屋  
25 契約第24條第2、3項約定，及民法第256條、第226條第1  
26 項、第259條第2款規定，請求智遊公司給付原告1,247萬4,5  
27 00元，及自起訴狀繕本送達翌日（即111年5月20日）起至清  
28 償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，  
29 逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。又原告陳明願供擔  
30 保請准宣告假執行，就其勝訴部分，核無不合，爰酌定相當  
31 擔保金額准許之，並依職權酌定相當之擔保金額，准智遊公

01 司供擔保後免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行  
02 之聲請失所依據，應予駁回。

03 七、本件事證已臻明確，原告其餘主張陳述及所舉之證據，核與  
04 本件判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 111 年 9 月 15 日  
07 民事第四庭 法 官 陳靜茹

08 以上正本係照原本作成。

09 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  
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 111 年 9 月 15 日  
12 書記官 蔡汶芯