

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第1125號

原告 楊斐朱
倪韶謚

共同

訴訟代理人 侯俊安律師

被告 立雋建設股份有限公司

法定代理人 郭煜顯

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國113年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告楊斐朱新臺幣陸佰玖拾陸萬壹仟玖佰元及自民國一百一十二年十二月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告倪韶謚新臺幣陸佰陸拾貳萬捌仟零貳拾元及自民國一百一十二年十二月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告楊斐朱以新臺幣貳佰參拾參萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸佰玖拾陸萬壹仟玖佰元為原告楊斐朱預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告倪韶謚以新臺幣貳佰貳拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸佰陸拾貳萬捌仟零貳拾元為原告倪韶謚預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟

01 法第24條定有明文。依原告所提出兩造間分別簽立之房地車
02 位預定買賣契約書第23條之約定(本院卷第27、61頁)，因本
03 契約涉訟時合意以本院為第一審管轄法院，故本院自有管轄
04 權。

05 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
06 第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而
07 為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：

10 (一)原告楊斐朱於民國111年10月24日與被告簽訂房地車位預定
11 買賣契約書(下稱買賣契約1)，買賣標的為台北市○○區
12 ○○段○○段000○○00000○○000○○00000地號等4筆土地及主
13 管機關核准建照執照號碼110建字第0128號建物6樓房屋A戶
14 及1個停車位，總價新臺幣(下同)1849萬元；原告倪韶謚
15 於111年10月24日與被告簽訂房地車位預定買賣契約書(下
16 稱買賣契約2，合稱系爭買賣契約)，買賣標的為台北市○○
17 區○○段○○段000○○00000○○000○○00000地號等4筆土地及
18 主管機關核准建照執照號碼110建字第0128號建物5樓房屋A
19 戶及1個停車位，總價1883萬元。依系爭買賣契約第6條第
20 1項前段約定：「本建物之工程應於民國111年12月31日之前
21 開工，民國113年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用
22 執照所定之必要設備，並取得使用執照。」，原告楊斐朱於
23 111年10月24日將第一期款總價款20%即370萬元匯入被告指
24 定之陽信銀行社子分行、帳號00000-00000000之帳戶(下稱系
25 爭帳戶)；原告倪韶謚將第一期款總336萬元分別於111年10
26 月28日將100萬元、111年11月30日將236萬元匯入系爭帳
27 戶，但迄今前揭工地已超過約定之開工期限11個月之久，工
28 地仍是一片荒煙漫草，並未開工。原告楊斐朱於112年9月1
29 日以台北仁杭郵局第149號存證信函催告，請被告於函達15
30 日內開工，被告於112年9月4日收到存證信函；原告倪韶謚
31 於112年9月4日以台北仁杭郵局第150號存證信函催告，請

01 被告於函達15日內開工，被告於112年9月6日收到存證信
02 函，但迄今被告仍未開工。依系爭買賣契約第18條第1項約
03 定：「乙方（指被告）違反『開工及取得使用執照期限』之規
04 定者，甲方得解除本契約」，原告楊斐朱於112年9月22日以
05 台北仁杭郵局第175號存證信函通知被告解除買賣契約1；原
06 告倪韶謚於112年9月22日以台北仁杭郵局第174號存證信函
07 通知被告解除買賣契約2。

08 (二)系爭買賣契約第6條第1項前段約定：「本建物之工程應於民
09 國111年12月31日之前開工，民國113年12月31日前完成主建
10 物、附屬建物及使用執照所定之必要設備，並取得使用執
11 照。如有逾期，每逾一日，按本契約已繳付之房地總價款
12 萬分之五單利計算違約金付予甲方。」、系爭買賣契約第18
13 條第3項約定：「甲方依第1項或第2項解除本契約時，乙方
14 除應將甲方已繳之房地價款還予甲方，如有遲延利息應一併
15 返還，並應同時賠償房地總價款百分之十五之違約金。」，
16 依前揭約定，被告應返還原告楊斐朱已支付之價金370萬
17 元、遲延利息488,400元（ $3,700,000 \times 264 \times 0.0005 = 488,400$ ）及違約金2,773,500元（ $18,490,000 \times 0.15 = 2,773,500$ ），合計6,961,900元；被告應返還原告倪韶謚已支付之價
18 金336萬元、遲延利息443,520元（ $3,360,000 \times 264 \times 0.0005 = 443,520$ ）及違約金2,824,500元（ $18,830,000 \times 0.15 = 2,824,500$ ），合計6,628,020元等語。

23 (三)聲明：如主文第1、2項所示；並願供擔保，請准宣告假執
24 行。

25 二、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任
26 何聲明或陳述。

27 三、得心證之理由：

28 (一)原告主張與被告簽立系爭買賣契約，並依約分別將買賣價金
29 370萬元、336萬元匯入被告系爭帳戶，被告迄今未依系爭買
30 賣契約第6條第1項之約定履行開工之義務，經原告分別以存
31 證信函知被告履約，被告仍未開工，經原告再以存證信函通

01 知被告解除系爭買賣契約等情，已據提出系爭買賣契約、匯
02 款申請書、工地現場照片、存證信函及回執聯(本院卷第15
03 至83頁)等件為證，被告經合法通知未於言詞辯論期日到
04 場，亦未提出書狀做任何聲明或陳述，並舉證證明已開工之
05 事實，本院審核原告所附前揭證據核與所述情節相符，原告
06 主張事實堪可採信。

07 (二)查系爭買賣契約第6條第1項前段約定：「本建物之工程應於
08 民國111年12月31日之前開工，民國113年12月31日前完成主
09 建物、附屬建物及使用執照所定之必要設備，並取得使用
10 執照。如有逾期，每逾一日，按本契約已繳付之房地總價
11 款萬分之五單利計算違約金付予甲方。」、系爭買賣契約第
12 18條第1項、第3項約定：「乙方(指被告)違反『開工及取得
13 使用執照期限』之規定者，甲方得解除本契約」、「甲方依
14 第1項或第2項解除本契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價
15 款還予甲方，如有遲延利息應一併返還，並應同時賠償房地
16 總價款百分之十五之違約金。」，被告未依系爭買賣契約第
17 6條第1項前段約定，於111年12月31日前履行開工之義務，
18 屬可歸責於自己之事由而違約，原告依系爭買賣契約第18條
19 第1項約定，以存證信函送達被告為解除系爭買賣契約之意
20 思表示，並於112年9月22日送達被告，即生合法解除系爭買
21 賣契約之效力。系爭買賣契約既經原告依法解除，則原告依
22 前開約定請求被告給付原告楊斐朱已支付之價金370萬元、
23 遲延利息488,400元($3,700,000 \times 264 \times 0.0005 = 488,400$)及
24 違約金2,773,500元($18,490,000 \times 0.15 = 2,773,500$)，合
25 計6,961,900元；給付原告倪韶謚已支付之價金336萬元、遲
26 延利息443,520元($3,360,000 \times 264 \times 0.0005 = 443,520$)及違
27 約金2,824,500元($18,830,000 \times 0.15 = 2,824,500$)，合計
28 6,628,020元，於法均屬有據，應予准許。

29 (三)給付無確定期限者，依民法第229條第2項之規定，債務人於
30 債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時
31 起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有

01 同一效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得
02 請求依法定利率計算之遲延利息；應負利息之債務，其利率
03 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第
04 233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告
05 之前開債權，屬無確定期限之給付，依前揭規定，原告一併
06 請求被告給付自民事起訴狀繕本送達被告之翌日即112年12
07 月13日(本院卷第91頁)起至清償日止，按週年利率百分之5
08 計算之利息部分，亦為有理由。

09 四、綜上，原告依系爭買賣契約第1項前段、第18條第3項之約
10 定，請求被告分別給付如主文第1、2項所示之金額及法定遲
11 延利息，為有理由，應予准許。

12 五、本件原告陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行，核與
13 規定相符，爰分別酌定相當擔保金額，予以准許。並依職權
14 宣告被告預供相當之擔保金後，得免為假執行。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
17 民事第一庭 法 官 熊志強

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
22 書記官 蔡斐雯