臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第186號

原　　告　賴昱睿

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112年4月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹仟伍佰壹拾參萬壹仟貳佰伍拾元，及其中新臺幣柒佰陸拾參萬壹仟貳佰伍拾元自民國一百零六年一月十二日起，其中新臺幣柒佰伍拾萬元自民國一百一十二年三月十六日起，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六十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍佰零肆萬元為被告供擔保後，得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經受合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國105年11月23日簽訂預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定由原告以總價新臺幣（下同）1,427萬3,490元，向被告購買由被告預定實施並坐落臺北市○○區○○段○○段000地號等17筆土地都市更新案（下稱系爭建案），其中位於第三層至第八層房屋乙戶與地下五層之平面車位乙個，原告於簽約後迄至106年1月12日止已共計交付價金763萬1,250元予被告。詎原告近日查得被告竟將系爭建案權利轉讓予訴外人昇陽建設企業股份有限公司（下稱昇陽

公司），經發函要求被告限期改正，被告均仍置之不理，顯見被告已無意履約而陷於給付不能，原告已依民法第226條、第256條規定及系爭契約第3條約定，於112年1月5日發函解除系爭契約，爰依民法第259條規定請求被告返還價金763萬1,250元暨加計自受領時起計算之利息，另依系爭契約第3條約定請求被告給付與買賣價金同額之違約金1,427萬3,490元，共計2,190萬4,740元等語，並聲明：㈠被告應給付原告2,190萬4,740元，及其中763萬1,250元自106年1月12日起、其中1,427萬3,490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原告願供擔保請准宣告假執行。

三、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

㈠經查，原告主張兩造於105年11月23日簽訂系爭契約，約定原告以總價金1,427萬3,490元，向被告購買由其預定實施之系爭建案之位於第三層至第八層房屋乙戶與地下五層之平面車位乙個，原告迄至106年1月12日已給付價款763萬1,250元，嗣被告將系爭建案權利轉讓與昇陽公司，原告於111年12月21日以律師函催告被告於函到1週內改正，然被告迄未改正，原告復於112年1月5日以律師函解除系爭契約等情，業據其提出系爭契約、統一發票、沛然律師事務所111年12月21日寄發之111鼎宏字第00000000號律師函、臺北市都市更新處更新案件進度查詢及沛然律師事務所112年1月5日寄發之112鼎宏字第0000000號律師函等件為證（見本院卷第43至58頁），核屬相符，且被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀爭執供本院斟酌，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定視同自認，本院審酌上情，堪信此部分事實為真正。從而，原告依民法第259條第2款規定，請求被告給付763萬1,250元，並加計自被告受領買賣價金時之106年1月12日起，按週年利率5%計算之利息，核屬

有據，應予准許。

㈡又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。而違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同，若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號裁判意旨參照）。本院審酌被告迄於106年1月間即已收受系爭契約逾半數價金763萬1,250元，卻遲至111年間仍未履約，復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，自可認原告受有上開期間無法利用資金及取得利息之損害，並因房價上漲而錯失以該價金於該地段取得相當房地之機會，惟原告主張之違約金1,427萬3,490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予核減為750萬元，始為適當。是原告請求被告給付違約金750萬元，應屬有據。

㈢末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，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力。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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告請求違約金750萬元部分，係屬不確定期限之債務，被告自受催告時起始負遲延責任，原

告起訴時請求被告給付上開款項，自有以起訴狀繕本送達被告作為催告之意思表示，依前開規定，被告就原告得請求之賠償，應自起訴狀繕本送達翌日即112年3月16日起（書狀於112年3月15日送達被告，見本院卷第79頁）至清償日止，按週年利率5%計算給付遲延利息。

五、綜上所述，原告依民法第259條第2款規定、系爭契約第3條約定，請求被告給付1,513萬1,250元，及其中763萬1,250元自106年1月12日起，其中750萬元自112年3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，逾此範圍，為無理由，應予駁回。又原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及提出之證據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　12　　日

民事第四庭　法　官　溫祖明

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　　112　　年　　5　　月　　12　　日

書記官　劉曉玲