

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第308號

原告 希世霸投資有限公司

法定代理人 顏錦堂

訴訟代理人 陳貴德律師

被告 松助開發建設股份有限公司

法定代理人 吳守娟

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國112年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣16,510,000元，及自民國106年5月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣5,503,300元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣16,510,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；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；公司之清算人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人，公司法第26條之1、第24條、第25條、第322條第1項、第8條第2項分別定有明文。經查，被告於民國110年12月2日經臺北市政府以府產業商字第11036586900號函廢止其公司登記，且其公司章程或股東會亦未另定或另選清算人，

01 復迄未向本院呈報清算人等情，業據本院調閱被告公司案卷
02 核閱甚明，並有本院民事紀錄科查詢表在卷可稽。而被告經
03 廢止登記，依法應行清算，惟俟清算人辦理完竣全數清算事
04 務後，公司法人格始因清算完結而消滅，則被告既尚未踐行
05 清算程序，法人格現仍存續，就本件訴訟自有當事人能力。
06 又依前揭規定，被告廢止登記後，應以其唯一董事即吳守娟
07 為被告公司之清算人即法定代理人，是本件應列吳守娟為被
08 告公司之法定代理人，合先敘明。

09 二、次按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴
10 張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第
11 255條第1項第3款定有明文。查，本件原告起訴時，訴之聲
12 明第1項原請求：被告應給付原告新臺幣（下同）27,697,00
13 0元，及其中16,510,000元自106年5月11日起，其中11,187,
14 000元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利
15 率5%計算之利息。嗣於112年3月15日具狀將前開聲明變更
16 為：被告應給付原告16,510,000元，及自106年5月11日起至
17 清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬減縮應受判決事
18 項之聲明，則揆諸前開規定，應予准許。

19 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
20 第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
21 為判決。

22 貳、實體方面

23 一、原告起訴主張：兩造先前分於105年4月9日、105年5月1日就
24 「松下国賓」建案（下稱系爭建案）簽訂房屋預定買賣契約
25 書、土地預定買賣契約書（下合稱系爭房地契約），約定原
26 告各以25,300,000元、49,280,000元購買系爭建案第A戶第8
27 樓房屋暨坐落之基地、第S3戶第1樓房屋暨坐落之基地，以
28 及地下三層編號24、25之地下停車位（下合稱系爭房地）。
29 原告業已依系爭房地契約支付被告共16,510,000元之期款，
30 惟被告未能於108年9月3日前取得使用執照，原告依房屋預
31 定買賣契約書第10條第1項、第2項、第23條第1項約定、土

01 地預定買賣契約書第19條第3項約定，以起訴狀繕本之送達
02 向被告為解除系爭房地契約之意思表示。為此，爰依房屋預
03 定買賣契約書第10條第1項、第2項、第23條第1項約定、土
04 地預定買賣契約書第19條第3項約定、民法第259條規定，請
05 求被告返還原告已納之期款，並加計遲延利息等語。並聲
06 明：(一)、如主文第1項所示、(二)、願供擔保，請准宣告假執
07 行。

08 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
09 述。

10 三、得心證之理由

11 (一)、原告主張兩造於105年4月9日、105年5月1日就系爭建案簽定
12 系爭房地契約，約定原告以74,580,000元（計算式：25,30
13 0,000元+49,280,000元=74,580,000元）購買系爭房地，其
14 已依系爭房地契約支付被告共16,510,000元之款項，惟被告
15 未能於108年9月3日前取得使用執照等情，業據其提出房屋
16 預定買賣契約書、土地預定買賣契約書、原告105、106年度
17 總分類帳、原告玉山銀行台南分行之存戶交易明細等件在卷
18 可稽（見本院卷第31至138頁）。被告已於相當時期受合法
19 通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事
20 訴訟法第280條第3項準用同條第1項規定，視同自認，堪信
21 原告主張為實。

22 (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
23 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之
24 給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文。又房屋預
25 定買賣契約書第23條第1項本文：「乙方（按指被告，下
26 同）違反第九條有關主要建材及其廠牌、規格之規定及第十
27 條有關開工及取得使用執照期限之規定者，甲方（按指原
28 告，下同）得解除本契約。解約時乙方除應退還甲方已繳之
29 房屋價款外，如有遲延利息應一併退還，並應賠償依買賣總
30 價百分之十五計算之違約金予甲方。」、第10條第1項本
31 文：「本社區之建築工程於中華民國104年6月4日前開工，

01 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
02 所定之必要設施，並取得使用執照，並以建築主管機關核發
03 使用執照日為完工日。」（見本院卷第40、52、90、101、1
04 02頁）。再土地預定買賣契約書第19條第3項：「甲方對於
05 與本契約房屋出賣人簽立之『房屋預定買賣契約書』之約
06 定，雙方同意與本『土地預定買賣契約書』有密不可分之並
07 存關係，故甲、乙雙方應對前述之房屋預定買賣契約書及其
08 附件與附圖必須履行之義務負連帶責任，任何一契約解除
09 時，其他契約亦失其效力。任一契約轉讓時，其他契約亦應
10 同時併同轉讓，否則對乙方不生效力。」（見本院卷第75、
11 125頁）。查，被告未能於108年9月3日前就系爭建案取得使
12 用執照，則原告依前開約定，以起訴狀繕本向被告為解除系
13 爭房地契約之意思表示，自屬有據。兩造間之系爭房地契約
14 既經解除，則原告依民法第259條第1款之規定，請求被告返
15 還原告已就系爭房地契約所繳付之款項共計16,510,000元，
16 為有理由，應予准許。

17 (三)、又契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
18 定或契約另有訂定外，依左列之規定：二、受領之給付為金
19 錢者，應附加自受領時起之利息償還之；應付利息之債務，
20 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第
21 259條第2款、第203條分別定有明文。查，原告業以起訴狀
22 繕本之送達合法解除兩造間系爭房地契約，依上開規定，原
23 告請求被告就其已繳付款項16,510,000元，附加給付自最後
24 受領時即106年5月11日（見本院卷第131至137頁）起至清償
25 日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據，應予准許。

26 四、綜上所述，原告依房屋預定買賣契約書第10條第1項、第2
27 項、第23條第1項約定、土地預定買賣契約書第19條第3項約
28 定，解除兩造間之系爭房地契約，並依民法第259條第1、2
29 款規定，請求被告返還原告已給付之16,510,000元，及自10
30 6年5月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有
31 理由，應予准許。原告復陳明願供擔保，請求宣告假執行，

核無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許，並依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，認核於判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 6 月 30 日
民事第四庭 法 官 蕭涵勻

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 6 月 30 日
書記官 林立原