

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4550號

原告 崔功瀚
訴訟代理人 陳志隆律師
複代理人 李文晏律師
被告 立偕建設股份有限公司

法定代理人 謝明昌

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣肆佰參拾捌萬貳仟壹佰伍拾陸元，及如附表所示之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、本判決於原告以新臺幣壹佰肆拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣肆佰參拾捌萬貳仟壹佰伍拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

被告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，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

- 一、原告主張：兩造於民國105年8月5日簽訂預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由原告以稅前總價金新臺幣（下同）1,406萬9,990元向被告購買「臺北市○○區○○段○○段000 地號等17筆土地更新案」所完成更新建築中之房屋1戶，並依約給付部分價金；嗣兩造於109年8月5日簽訂合意解除契約協議書（下稱系爭解除協議），合意解除系爭買賣契約，並約定被告應於110年3月31日前返還原告已付價金及利息共754萬5,739元；惟因被告未能依約全額返還上開金

01 額，兩造又於110年9月24日簽訂補充協議書（下稱系爭補充
02 協議），確認被告結算至110年9月10日止，尚積欠458萬
03 2,156元，扣除被告於同日先返還之20萬元後，剩餘438萬
04 2,156元待返還；又因被告迭經催討仍未返還剩餘價金，經
05 協商後，被告承諾預定於111年4月20日先行歸還其中之150
06 萬元，原告另於113年4月15日催告被告於113年5月6日前給
07 付剩餘款項，然被告迄今全未付款。爰依系爭解除協議、系
08 爭補充協議之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：(一)如主
09 文第1項所示；(二)願供擔保請准宣告假執行。

10 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
11 述。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按雙方於簽訂本協議書時，合意解除系爭買賣契約；乙方
14 (被告)同意返還甲方(原告)已付買賣價金703萬4,995元
15 整，並加計利息；乙方結算至110年9月10日尚須返還甲方
16 458萬2,156元；甲方同意於簽訂本補充協議時，乙方先行返
17 還20萬元整，於款438萬2,156元俟松仁案全部建物與其他土
18 地改良物騰空點交予昇陽建設公司，並交付80%變更實施者
19 同意書，昇陽建設公司依約撥付期款後返還甲方餘額，系爭
20 解除協議第1、2條、系爭補充協議第1、2條分別定有明文。
21 經查，原告主張系爭補充協議簽訂後，被告仍未依約返還預
22 付之買賣款項，經原告於113年4月15日委託律師催告後，仍
23 置之不理等情，業據原告提出系爭買賣契約、系爭解除協
24 議、系爭補充協議、111年1月14日協商會議紀錄及113年4月
25 15日臺北成功郵局存證號碼000316號存證信函等件為憑（本
26 院卷第15至30頁），內容互核相符；又被告已於相當時期受
27 合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭
28 執，依民事訴訟法第280條第3項之規定，應視同自認，堪認
29 原告之主張為真實。準此，被告違反系爭解除協議、系爭補
30 充協議前揭付款約定，原告依上開協議內容請求被告返還賣
31 賣價金438萬2,156元，為有理由。

01 (二)次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力；前項催告定有期限
06 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支
07 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
08 息，民法第229條、第233條第1項本文，分別定有明文。查
09 被告積欠原告之價金，其中150萬元依兩造於111年1月14日
10 協商會議時達成之結論，係以111年4月20日為此部分債務之
11 清償期，依上開規定，被告就此部分金額應自111年4月21日
12 起付遲延責任；又其餘288萬2,156元，屬給付無確定期限
13 者，經原告以存證信函催告被告於文到後20日內規還價金，
14 被告於113年4月16日收受後，迄今仍未返還價金，故應自
15 113年5月7日起付遲延責任。故原告依上述規定請求被告給
16 付如附表所載，按法定利率計算之利息，亦屬有理。

17 四、綜上所述，原告依系爭解除協議、系爭補充協議之法律關
18 係，請求被告給付438萬2,156元及如附表所示之利息，為有
19 理由，應予准許。

20 五、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當
21 擔保金額，予以准許，並依同法第392條第2項規定，依職權
22 酌定相當之擔保金額，宣告被告為原告預供擔保後，得免為
23 假執行。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
25 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
28 民事第三庭 法 官 陳冠中

29 以上正本係照原本作成。

30 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

03 書記官 劉則顯

04 附表：（民國／新臺幣）

05

尚欠本金	計息本金	計算期間	週年利率
438萬2,156元	150萬元	111年4月21日起 至清償日止	5%
	288萬2,156元	113年5月7日起 至清償日止	5%