臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第814號

原　　告　余勝發

訴訟代理人　劉麗卿

被　　告　展雲事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾克信

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間給付價金事件，本院於民國111年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣396,000元，及自民國110年10月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣4,300元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、依卷附「積福百分百專案土地買賣契約書」第28條、「土地買賣契約書」第11條約定合意以臺北地方法院為管轄法院，本院自有管轄權。又被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第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。

二、原告主張：伊分別於民國106年9月12日、108年12月26日與被告分別簽訂「積福百分百專案土地買賣契約書」（下稱系爭契約A）及「土地買賣契約書」（下稱系爭契約B），以新臺幣（下同）146,000元價金購買坐落新北市○○區○○○段○○○○段00地號（下稱系爭地號）內長愛園區墓地面積1平方公尺及該土地權利所依附之骨灰（骸）存放單位永久使用權利；另以250,000元價金購買坐落系爭地號內向雲禪境墓地面積1坪。依系爭契約A約定，被告4年內未完成銷售，原告得解除契約並要求被告買回，伊於110年8月3日將

系爭契約A交付被告，並表明解約之意思，被告交付「土地買賣契約書」予伊，表示將以146,000元買回系爭土地及使用權，卻迄未履行；伊另於110年7月1日交付系爭契約B依契約B第10條第3項，請求被告以簽約時被告公布之公示牌價5.9折之價額買回。伊分別於110年7月1日、110年8月3日向被告表明解約之意思，詎被告公司經營不善，迄未給付，為此依民法第226條、第227條債務不履行規定請求被告給付等語。並聲明：被告應給付原告396,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯。

四、本院之判斷：

㈠按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。債務不履行之形態有給付不能、給付遲延及不完全給付；其給付不能者，債權人得請求損害賠償（民法第226條第1項參照）；如係給付仍屬可能但已遲延者，債權人除原有之給付（例如請求訂立本約）外，僅得請求遲延之賠償，必遲延後之給付，於債權人無利益者，債權人始得拒絕其給付，而請求賠償因不能給付（履行）而生之損害（民法第231條第1項、第232條參照）；如係不完全給付者，債權人則依給付不能或給付遲延之規定行使其權利（民法第227條第1項參照）；三者之法律效果及損害賠償之範圍非必相同，法院若根據債務不履行之規定定其損害賠償額時，自應視其係何種形態之債務不履行以作為判斷之基礎（最高法院106年度台上字第287號判決意旨參照）。

㈡原告主張之事實，業據其提出積福百分百專案土地買賣契約書、土地買賣契約書、信託指示函、本票、匯款單等件為證，被告既已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀爭執，堪信原告主張為真實。依系爭契約A第24條（委託銷售）第4項約定：「甲乙雙方同意，若乙方（按即被告）執行銷售滿四年未完成銷售，甲方（按即

原告）於四年期滿前之一個月內，得要求解除契約。解約時甲方得要求乙方依第二十一條關於解約之精神，本合約簽立時之公示牌價百分之九十之金額或四年期滿時之公示牌價百分之六十之金額（以上金額佰元以下均採無條件進位）向甲方買回本契約標的商品，並於甲方備齊文件日起三十日內完成價款之給付。」；另系爭契約B第10條（墓地贖回及買回）第3項約定：「…甲方（按即原告）得於本契約價款繳清之日起屆滿20個月前一個月內，可要求乙方（按即被告）以本合約書簽立時乙方所公佈之本契約商品公示牌價5.9折之價額買回。」，可知系爭契約A屬於「附條件買回交易」，上開未完成銷售即得解約要求買回之權利義務，應屬兩造約定買賣契約之從給付義務，而系爭契約B亦屬於「附條件買回交易」，上開期限屆至即得解約要求買回之權利義務，亦屬兩造約定買賣契約之從給付義務。再依被告公司表明付款作業展延之公告，被告迄今仍未履行買回之義務，係可歸責於債務人之事由，致給付不能，且致原告受有損害，則原告依民法第226條第1項規定，請求被告賠償履行利益之損害，即按系爭契約A簽立時公示牌價90%計算損害數額為146,000元（＝公示牌價162,000元x90%，佰元以下無條件進位）；另依系爭契約B顯示簽約時公示牌價為50萬元，依約定5.9折計算應為295,000元（＝50萬元x59%），原告僅請求250,000元，應屬有據。從而，原告依民法第226條第1項規定請求被告給付396,000元（＝146,000元＋250,000元），及自支付命令送達翌日即110年10月8日（見司促卷第39頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟費用額為4,300元（第一審裁判費），由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　18　　日

臺北簡易庭　法　官　張瓊華

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）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　　111　　年　　3　　月　　18　　日

書記官　賴敏慧