

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度重訴字第110號

原告 邱慧昀

訴訟代理人 楊沛錦律師

被告 合總建設股份有限公司

法定代理人 王譔堯

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國115年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖佰參拾肆萬玖仟伍佰元，及自民國一十四年十二月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參佰壹拾貳萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖佰參拾肆萬玖仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

一、查，本件兩造係因不動產買賣之法律關係涉訟，而被告之主營業所雖在新北市，惟依原告所提出兩造間於民國114年6月4日簽立之不動產買賣契約（下稱系爭契約）第12條約定

「本契約如涉及訴訟，雙方同意以不動產所在地之地方法院為一審管轄法院」，而本件不動產係在本院轄區，則依民事訴訟法第24條規定，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

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

01 貳、實體方面：

02 一、原告起訴主張：兩造於114年6月4日簽訂系爭契約，買賣標  
03 的為坐落雲林縣○○鎮○○段000地號土地及其上同段711建  
04 號建物（下合稱系爭房地），總價新臺幣（下同）840萬  
05 元。原告已於簽約當日即依系爭契約第3條約定，提供被告  
06 辦理移轉登記所需文件，並陸續給付簽約款、訂金及暫收款  
07 合計141萬元。嗣於114年6月24日，因被告通知系爭房已進  
08 入移轉登記程序，原告即再以現金672萬元支付系爭房地價  
09 款百分之80，是原告於114年6月24日止已支付被告買賣價金  
10 合計為813萬元，則依系爭契約第3條約定，被告於受領上開  
11 價金後，最遲於114年6月30日前完成所有權移轉登記。惟原  
12 告於履行全部給付義務後，雖已於114年7月間完成驗屋，並  
13 將驗屋報告送交被告，然被告迄今仍未辦理所有權移轉登  
14 記，亦未履行交屋義務，已構成遲延移轉登記及交屋之違  
15 約。原告已依系爭契約第10條第2項約定，於114年9月19日  
16 寄發存證信函定期催告被告應於七日內塗銷系爭房地之最高  
17 限額抵押權，並完成所有權移轉登記及交屋，否則將依法解  
18 除契約。然被告迨至114年9月30日前仍未履行或具體回覆原  
19 告，亦未送件至地政事務所，原告遂於同日再行寄發存證信  
20 函，正式表示解除系爭契約，爰先位依民法第259條、第179  
21 條（請求擇一為有利之判決）請求被告返還價金813萬元，  
22 另依系爭契約第10條第2項約定，請求被告給付懲罰性違約  
23 金1,219,500元（813萬元×15%=1,219,500元）。如鈞院認  
24 系爭契約尚未解除，則備位依系爭契約約定請求被告應將系  
25 爭房地移轉登記予原告所有，並依系爭契約第10條第3項約  
26 定，請求被告自114年7月1日起至系爭房地完成交屋之日，  
27 按日給付原告2,520元遲延違約金等語，並聲明：（一）先位聲  
28 明：被告應給付原告813萬元，及自本起訴狀繕本送達被告  
29 之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被  
30 告應給付原告1,219,500元之懲罰性違約金，及自本起訴狀  
31 繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計

01 算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：被告  
02 應將系爭房地，移轉登記予原告所有；被告應自114年7月1  
03 日起至系爭房地完成交屋之日止，按日給付原告2,520元遲  
04 延利息；願供擔保，請准宣告假執行。

05 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  
06 何聲明或陳述。

07 三、得心證之理由：

08 (一)、原告主張兩造於114年6月4日簽立系爭契約，原告迄至114年  
09 6月24日依約已給付價款813萬元，被告迄今未依系爭契約第  
10 3條約定至遲於114年6月30日前完成系爭房地之所有權移  
11 轉，且依系爭契約第8條約定，系爭房地設定之最高限額抵  
12 押債權應予塗銷，並經原告於114年9月19日以存證信函知被  
13 告應於七日內塗銷抵押權並完成所有權移轉登記及交屋，被  
14 告未履行，經原告再於114年9月30日以存證信函通知被告解  
15 除系爭契約等情，已據其提出系爭契約暨收據、雲林縣政府  
16 (114)(雲)營使字第00317號使用執照、LINE對話紀錄、  
17 國泰世華商業銀行匯出匯款憑證、電子發票證明聯、土地及  
18 建物登記謄本、君悅II撥款與交屋進度說明函、存證信函  
19 (見本院卷第29至93頁)等件為證，且被告經合法通知未於  
20 言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀爭執供本院斟酌，依  
21 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  
22 院審酌上情，堪信此部分事實為真正。從而，原告依民法第  
23 259條第2款規定，請求被告給付813萬元，及自起訴狀繕本  
24 送達之翌日即114年12月17日起，按週年利率百分之5計算之  
25 利息，核屬有據，應予准許。又原告雖尚依民法不當得利之  
26 法律關係為前揭請求，然此部分既為選擇合併之訴，本院自  
27 無庸再予審究，併此敘明。

28 (二)、次查，系爭契約既經原告依法解除，則原告依系爭契約第10  
29 條第2項約定「出賣人(按即被告)因可歸責於自己之事  
30 由，致違反本契約之約定，經買受人(按即原告)定期催告  
31 仍不履行者，買受人除得解除契約外，亦得請求出賣人加倍

01 返還已收之所有價金，作為懲罰性違約金，如尚有其他損  
02 害，並得請求賠償。」，併請求被告給付懲罰性違約金，自  
03 屬有據。本院參酌內政部制頒之成屋買賣契約書範本所訂，  
04 當事人得請求之違約金以不超過房地總價百分之15為限之規  
05 定，認兩造上開懲罰性違約金所約定之金額，係加倍返還已  
06 收之所有價金，亦即被告除返還原告前開給付之813萬元價  
07 金外，依約另應再給賠付813萬元之懲罰性違約金，實屬過  
08 高，並斟酌原告所受之損害、被告之違約情節，及其他一般  
09 客觀事實、社會經濟狀況、目前資金利率水準等一切情狀，  
10 認以酌減按原告已給付813萬元價金百分之15計算為宜，以  
11 兼顧兩造之利益，是原告請求被告給付違約金1,219,500元  
12 （計算式：813萬元×15%=1,219,500元），應屬有據。

13 (三)、又預備訴之合併，係以先位之訴不合法或無理由，為後位之  
14 訴的判決條件，先位之訴有理由，後位之訴即無庸判決。本  
15 件原告提起預備訴之合併，本院認其先位之訴為有理由，就  
16 其備位部分，自無庸判決，附此敘明。

17 四、綜上所述，原告依民法第259條規定、系爭契約第10條第2項  
18 約定，請求原告給付9,349,500元，及自114年12月17日起至  
19 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應  
20 予准許。

21 五、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390  
22 條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許，  
23 併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之  
24 擔保，得免為假執行。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 115 年 3 月 19 日

27 民事第二庭 法官 吳福森

28 以上正本係照原本作成。

29 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  
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 19 日  
02 書記官 丁瑞玲