臺灣雲林地方法院民事判決

115年度訴字第379號

原　　告　富旺國際開發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林宗毅

訴訟代理人　許榮進律師

　　王怡潔律師

被　　告　張育菁

000000000000000000

上列當事人間確認買賣關係不存在事件，本院於民國115年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認兩造於民國一一二年四月二十日，就如附表所示土地及其上建物之買賣關係不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

一、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。

二、原告起訴主張：被告向原告買受如附表所示土地及房屋（及原告興建之悅榕花園社區8樓J戶，下稱系爭房地），兩造並於民國112年4月20日簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）608萬元。又被告迄今僅支付訂金10萬元及簽約金27萬元，其餘期款均未按期支付。經原告於114年1月17日通知被告繳納期款36萬元，然被告置之不理，原告另於114年8月25日以臺中大隆路郵局第767號存證信函通知被告加計利息，並催告被告應於文到7日內繳足期款及遲延利息，將依系爭買賣契約規定辦理。該存證信函經被告於114年月27日收受，然被告並未支付任何款項，原告乃於114年9月5日向被告之住○地○居○

地○○○○○○○路○○○000號存證信函，第二次催告被告應於文到7日內繳足期款及遲延利息，倘逾期不為履行，將依系爭買賣契約第27條違約之處罰規定辦理，沒收已繳價款並解除系爭買賣契約，該存證信函於114年10月1日經中華郵政股份有限公司（下稱郵局）以招領逾期為由，退回原告。原告為確實通知被告上開第824號存證信函之內容，遂於114年11月18日具狀向鈞院聲請向被告為公示送達，然經鈞院以114年度司聲字第186號民事裁定駁回原告之聲請，該裁定理由中認定經警察實地查訪，被告確實居住在簽約通訊地址即雲林縣○○鄉○○村00號而無住居所不明之情事。原告遂再於115年1月20日向被告之住居○○○○○○○路○○○00號、第61號存證信函，第三次催告被告應於文到7日內繳足期款及遲延利息，倘逾期不為履行，將依系爭買賣契約第27條違約之處罰規定辦理，沒收已繳價款並解除系爭買賣契約，該存證信函均因招領逾期而被退回。依最高法院109年臺大字第908號裁定意旨，上開第824號存證信函至遲應於114年9月8日發生送達之效力，而上開第60、61號存證信函則應於115年1月21日發生送達之效力。因此兩造系爭買賣契約應已於115年1月28日合意解除，原告得依系爭買賣契約第27條第4項之約定，沒收被告已繳價款37萬元充作違約金。倘鈞院認上開第824號、第60號、第61號存證信函未生通知被告解除契約之效力，則原告以本民事起訴狀繕本之送達，向被告為解除系爭買賣契約並沒收已繳價款37萬元之通知。原告既對被告解除系爭買賣契約，則原告訴請確認雙方買賣關係不存在，自有理由，爰提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

三、被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀做任何聲明或陳述。

四、經查，原告主張之上開事實，業據其提系爭買賣契約、郵局存證信函暨掛號郵件收件回執、逾期招領信封、本院114年度司執字第186號民事裁定等件為證，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，原告既已合法解除系爭買賣契約，兩造間就系爭房地之買賣關係即自始不存在，是則原告請求確認兩造間系爭買賣契約不存在，為有理由，應予准許。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　19　　日

民事第二庭　　法　官　吳福森

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　　115　　年　　10　　月　　19　　日

書記官　丁瑞玲

附表：

一、土地坐落：

雲林縣○○鎮○○段000○000○000000○000地號土地，面積共計3,391.24平方公尺（約1,207.35坪）（依地政機關實際移轉登記為準），應有部分623/10000。使用分區為第二種住宅區、道路用地、綠地用地。

二、房屋坐落：

同前述基地內原告所興建「悅榕花園」編號第8樓第J棟（共計149戶），為主管建築機關核准110年5月17日（雲）營建字第00408號建造執照。