臺灣基隆地方法院民事判決

109年度訴字第148號

原　　告　邱勝昱
訴訟代理人　楊　光律師
被　　告　碩晟建設股份有限公司
法定代理人　李太行

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國109年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參佰玖拾貳萬伍仟元。

訴訟費用新臺幣參萬玖仟玖佰零柒元由被告負擔。

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，爰依民事訴訟法第385條第1項前段規定，准原告到場訴訟代理人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)原告前於民國105年8月9日與被告碩晟建設股份有限公司簽訂房屋土地訂購預約單，並繳納新臺幣(下同)30萬元訂金，嗣於同月13日與被告簽訂房屋預定買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，由原告向被告購買坐落基隆市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○號及協和段205、207、208等7筆地號土地上之「海吉市」建案(下稱系爭建案)辦公室A2棟第9樓房屋及地下三層編號第25號B機械停車位(下稱系爭房屋)，並交付220萬元之簽約金，前後共繳付250萬元之價金。

(二)依系爭買賣契約第22條「違約之處罰」約定：「一、乙方(即被告)違反……『開工及取得使用執照期限』……。二、乙方有前款違約情事之一者，甲方(即原告)得解除本契約；解約時乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五之違約金。」依系爭買賣契約之附件「房屋面積、汽車停車空間標示及買賣總價款說明」所示，土地價款為551萬元、房

屋價款為399萬元，系爭房屋總價款為950萬元。依系爭買賣契約之約定，被告應給付遲延取得使用執照之違約金為1,425,000元(計算式：9,500,000元x 15%＝1,425,000元)。

(三)依系爭買賣契約第10條之約定，被告原應於105年12月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，被告並承諾於該日辦理交屋。惟被告嗣積欠廠商工程款未償、因廣告不實而遭開罰、發生一屋多賣之重大消費糾紛，甚為向銀行借貸而將系爭建案之房地設定高額抵押權與銀行作為借款之擔保，致被告迄今未能依約交屋，而有違反前揭系爭買賣契約之情事。原告嗣於108年9月5日以108基律明字第0000000號律師函為解除系爭買賣契約之意思表示。為此，爰依買賣契約之法律關係，提起本訴，請求被告返還原告已繳納之房地價款，並賠償房地總價款15%之違約金，共計3,925,000元(250萬元＋1,425,000元)，並聲明判令如主文第1項所示。而被告則經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟據其以支付命令異議狀表示上開債務尚有糾葛等語。

三、原告主張之上開事實，業據提出房屋土地訂購預約單、房屋預定買賣契約書暨附件一(房屋面積、汽車停車空間標示及買賣總價款說明)、土地預定買賣契約書、臺灣銀行匯款申請書回條聯、蔡聰明律師事務所108基律明字第0000000號律師函等件為證，核屬相符，自堪信實。被告經合法通知，無正當理由並未到場，僅以民事異議狀空口抗辯「兩造間之債務尚有糾葛」等語，即難採信。從而，原告依系爭買賣契約之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示之金額，為有理由，應予准許。

四、訴訟費用即第一審裁判費39,907元由被告負擔。

五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第87條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　28　　日

民事庭法　官　徐世禎

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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　　109　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　張雅婷