臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第162號

原　　告　黃遠揚
　　林美貞
共　　同
訴訟代理人　許啟龍律師
　　張雅蘋律師
被　　告　德慶建設有限公司
法定代理人　張澤洋
訴訟代理人　易定芳律師
複代理人　張錦春
被　　告　鍾天文
訴訟代理人　黃璿瑛律師

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國108年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

「德慶翡麗」社區建案位於新北市○○區○○路○段00巷0號，乃被告德慶建設有限公司（下稱德慶公司）開發興建，而該建案坐落基地為新北市○○區○○段○○○○號土地，土地所有權人為被告鍾天文。原告黃遠揚、林美貞先後於105年11月19日、106年5月4日與被告二人分別簽訂「房屋買賣契約書」、「土地買賣契約書」，原告黃遠揚房地總價為1,120萬元（房屋、土地價款各半），迄今已支付房地總價244萬元（含暫收款20萬元）。原告林美貞房地總價為1,530萬元（房屋、土地價款各半），迄今已支付房地總價240萬元（含暫收款20萬元）。

原告等於日前獲悉被告德慶公司、鍾天文對外積欠龐大債務等財務危機，包含以「德慶翡麗」社區建案及其基地向永豐

商業銀行股份有限公司（下稱永豐銀行）抵押之融資貸款亦尚未清償，致生鈞院106年司執字第116474號拍賣抵押物強制執行事件，是被告等業已無法將原告等所購買之房地權利移轉予原告等所有，則依兩造所簽訂房屋買賣契約書第15條及土地買賣契約書第10條規定，原告二人得解除契約，被告二人除應將原告已繳付之價款悉數退還外，並應同時賠償契約房屋土地總價款百分之十五計算之違約金。原告等前已寄發存證信函為催告，惟被告等仍無法完成履約，是以該函為解除契約之意思表示。

依兩造間所訂房屋買賣契約第15條、土地買賣契約第10條之約定，及民法第179條規定，原告黃遠揚解約後得請求被告等返還已支付房地總價244萬元及違約金168萬元（1120x15%），合計412萬元；原告林美貞解約後得請求被告等返還已支付房地總價240萬元及違約金229萬5000元（1530x15%），合計469萬5000元。

ŋ 併聲明：1.被告德慶公司、鍾天文應各給付原告黃遠揚412萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.被告德慶公司、鍾天文應各給付原告林美貞469萬5000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。3.前二項所命給付，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任。4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

被告德慶公司部分：

1.原告二人分別與被告德慶公司及被告鍾天文簽立房屋買賣契約書及土地買賣契約書，並分別約定價款及分別給付，依法自應分別向被告為請求。惟原告卻將應對被告分別請求之金額為合併計算，並聲明所命給付，如任一被告為給付，其他被告於其給付範圍內，免除給付責任云云，自非有據。

2.原告所購買之系爭房地縱有遭查封之事實，惟並未陷於給

付不能之狀態，亦非處於不能排除查封之狀態，原告即於107年6月5日以存證信函通知被告解約，自不生解約之效力，原告請求返還已繳價金及違約金，自非有據。之後永豐銀行就系爭房地以外之其他房地為執行拍賣即已獲全部清償，尚有執行餘款可退還被告，有鈞院執行處強制執行金額分配表1份可稽。故永豐銀行已全部受償，系爭房地已無繼續拍賣之可能，啟封指日可待，原告主張解約為無理由。

3.縱原告得行使其解約權利，惟其所請求之違約金係以總價款百分之十五計算，自屬過高，應以已繳價款計算百分之十五之金額方為合理。

被告鐘天文部分：

1.系爭房屋雖於107年遭永豐銀行聲請拍賣，但拍賣房屋中並無原告等所購買之系爭房地，且永豐銀行拍賣結果，已足清償積欠永豐銀行債務，永豐銀行必然會撤銷查封，被告並無給付不能之事實，原告等主張被告因財務困難無法將所購買之系爭房地移轉給原告等所有，顯非事實，原告等主張解除契約顯無理由。

2.原告等於106年即遷入系爭房屋居住，迄今仍未搬離，其居住期間也無人對系爭房地主張任何權利，足見原告等亦知悉拍賣完成後，被告必然會移轉過戶所有權，而今拍賣已完成後，將解除查封之際，原告等卻起訴解除買賣契約，請求返還價金等，顯已違反誠信原則。

3.本件系爭房地，被告於106年即交由原告等居住，原告等亦享受使用系爭房地之利益，原告等請求以總價款之百分之十五作為賠償之總額顯係過高，應予以酌減。

4.原告等分別與被告簽署房屋及土地買賣契約書，自應向各別向被告等請求，惟原告訴之聲明竟要求被告等連帶返還全部價金及違約金，顯無理由。

均聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第103、290頁）

位於新北市○○區○○路○段00巷0號之「德慶翡麗」社區建案，乃被告德慶開發興建，該建案坐落基地為新北市○○區○○段○○○○號土地，土地所有權人為被告鍾天文。

原告黃遠揚於105年11月19日與被告德慶公司簽訂「房屋買賣契約書」，與被告鍾天文簽訂「土地買賣契約書」，房地總價為1,120萬元（房屋、土地價款各半），迄今已支付房地總價244萬元（含暫收款20萬元），門牌號碼為新北市○○區○○路○段00巷0號4樓之1。

原告林美貞於106年5月4日與被告德慶公司簽訂「房屋買賣契約書」，與被告鍾天文簽訂「土地買賣契約書」，房地總價為1,530萬元（房屋、土地價款各半），迄今已支付房地總價240萬元(含暫收款20萬元)，門牌號碼為新北市○○區○○路○段00巷0號4樓。

ŋ被告德慶公司、鍾天文對外積欠債務，包含以「德慶翡麗」社區建案及其基地向永豐銀行抵押之融資貸款亦尚未清償，致發生本院106年司執字第116474號拍賣抵押物強制執行事件。

ē依兩造所簽訂房屋買賣契約書第15條及土地買賣契約書第10條規定違約之處罰：「一、因可歸責於乙方之事由致無法出售本買賣標的時，經甲方以書面通知限期改善仍未改善者，甲方得解除契約，乙方除應將甲方已繳付之價款悉數退還甲方外，並應同時賠償本契約房屋/土地總價款百分之十五計算之違約金予甲方，但違約金超過已繳價款者，則以已繳價款之金額為限。」。

原告等前已於107年11月6日寄發存證信函催告被告二人，被告德慶公司於107年11月7日收受；被告鍾天文部分雖因招領逾期退回，惟依土地買賣契約第12條規定通知送達：「一、甲、乙雙方有關本契約互為徵詢、洽商、催告、通知辦理事項…雙方並同意信函如因拒收、招領逾期或無法投遞而致退回者，均以郵局第一次投遞日期為送達日(以郵戳為憑)。」

，該催告通知應視為已經送達。

ě原告黃遠揚、林美貞二人於106年間即遷入系爭房屋居住，迄今仍未搬離。

四、本件爭執點：

原告二人解除契約是否合法？

原告黃遠揚請求被告二人不真正連帶返還已支付房地總價244萬元及違約金168萬元，合計412萬元，是否有理由？

原告林美貞請求被告二人不真正連帶返還已支付房地總價240萬元及違約金229萬5000元，合計469萬5000元，是否有理由？

五、本院判斷如下：

就原告二人解除契約是否合法而言：

1.依照前述兩造所簽訂房屋買賣契約書第15條及土地買賣契約書第10條規定，原告必須符合兩項條件，即－因可歸責於被告之事由致無法出售本買賣標的時，—經原告以書面通知限期改善仍未改善者，原告才可以合法解除房地買賣契約。

2.依照本院106年司執字第116474號拍賣抵押物強制執行卷宗影本所載，債權人永豐銀行等3人以永豐銀行等8人為債務人，於106年10月6日向本院聲請拍賣抵押物。本院民事執行處人員於107年3月22日至現場執行時，原告黃遠揚、林美貞二人已當場表示是分別於106年2月、106年9月即遷入系爭房屋居住，另有其他三戶住戶也在場表示意見，當時債權人代理人即已陳稱：「希望能就空屋先行拍賣，包含1F部分，該部分將會再具狀陳報」一語，此有原告提出的執行筆錄可稽（見本院卷第67-68頁）。

3.本院民事執行處之後即依據債權人聲請，於107年5月16日發函給債權人及債務人，通知就包含原告二人所購買的系爭房地在內的六筆建物土地（即同地址1號4樓、4樓之1、5樓、8樓、8樓之1、10樓之1）及同地段第347-1地號，准予延緩執行三個月（從107年5月9日起至同年8月8日止）

。之後又依據債權人聲請，於107年8月16日發函給債權人及債務人，通知就包含原告二人所購買的系爭房地在內的上述六筆建物土地，再准予延緩執行三個月（從107年8月9日起至同年11月8日止）。

4.本院民事執行處於107年11月7日再次發函給債權人及債務人，以兩次延緩執行三月已經屆期為由，命債權人於文到10日內具狀聲請續行強制執行，逾期「視為撤回」包含原告二人所購買的系爭房地在內的六筆房地之不動產強制執行之聲請。但債權人於收受函文後，仍未依照十日期限聲請續行強制執行，依法已發生視為撤回強制執行之聲請之法律上效力。

5.本院民事執行處續於108年3月11日就其他已拍賣抵押物部分之價款做成分配表，包括債權人永豐銀行在內的債權人債權均全額受償完畢，並將餘額28,140,442元、16,181,744元分別發還債務人永豐銀行、僑馥建築經理股份有限公司。最後，本院執行處於108年6月21日發函新北市新莊地政事務所，通知辦理包含原告二人所購買的系爭房地在內的上述六筆建物土地及同地段第347-1地號之不動產塗銷查封登記，函文中並明白表示「本件債權人業已足額受償」、「查封標示由債務人自行除去」。以上強制執行程序過程，均有本院106年司執字第116474號拍賣抵押物強制執行卷宗影本可稽。

6.原告二人雖於107年11月6日寄發存證信函催告被告二人「於文到十日內排除買賣標的物之查封，履行買賣契約事宜，若貴公司及台端無法排除查封事宜，僅以本催告函為解約之通知」等情（見本院卷第69頁），但該存證信函於107年11月7日送達被告德慶公司、107年11月9日送達被告鍾天文時（見本院卷第77、79頁），本院民事執行處已同時於107年11月7日發函給債權人及債務人，以兩次延緩執行三月已經屆期為由，命債權人於文到10日內具狀聲請續行強制執行，逾期則「視為撤回」包含原告二人所購買的

系爭房地在內的六筆房地之不動產強制執行之聲請，且債權人之後也確實未依照十日期限聲請續行強制執行，依法已視為撤回強制執行之聲請。換言之，距離原告二人寄發存證信函僅約十天時間，已經「視為撤回」原告二人所購買的系爭房地之不動產強制執行之聲請，該強制執行之聲請既不存在，即回復系爭房地於聲請強制執行前可供辦理移轉過戶的狀態。換言之，原告二人所有之系爭房地，雖有可歸責於被告之事由致遭受強制執行程序，但並無「無法出售本買賣標的」之情形。而且，經原告以書面通知限期改善後，已經回復未受強制執行前之法律上狀態，並無「通知限期改善仍未改善者」之情形。因此，原告二人解除系爭房地買賣契約，並不符合房屋買賣契約書第15條及土地買賣契約書第10條規定，其解除系爭房地買賣契約，並不合法，也不發生任何法律上效力。

7.本院民事執行處雖因分配債權有爭議，遲於108年3月11日才就其他已拍賣抵押物部分做成分配表，並進行拍賣款分配程序，且於108年6月21日才發函新北市新莊地政事務所，通知辦理包含原告二人所購買的系爭房地在內的上述六筆建物土地等不動產塗銷查封登記，惟上開後續進行的強制執行程序，並不影響有關「原告二人所購買的系爭房地，已因債權人未依十日期限聲請續行強制執行，依法已視為撤回強制執行之聲請」之認定。換言之，在已經「依法視為撤回強制執行之聲請」之情形下，原告二人所購買的系爭房地於107年11月中旬，就已經回復未遭受強制執行前之法律上狀態。

就原告黃遠揚、林美貞能否分別請求被告二人不真正連帶返還412萬元、469萬5000元而言：

1.如前所述，原告二人解除系爭房地買賣契約，並不符合房屋買賣契約書第15條及土地買賣契約書第10條規定，其解除系爭房地買賣契約，並不合法，自無從依據契約書約定請求被告二人返還原告已繳付之價款，並同時賠償契約房

屋土地總價款百分之十五計算之違約金。

2.至於原告二人主張另依民法第179條為相同之請求，惟原告二人解除系爭房地買賣契約既不合法，被告二人顯然是依據系爭房地買賣契約而受領原告二人所給付的價金，並無不當得利可言。至於違約金部分，更非屬於民法第179條的範圍，原告據此主張，顯無理由，無法准許。

六、綜上所述，原告依兩造間所訂房屋買賣契約第15條、土地買賣契約第10條之約定，及民法第179條規定，請求被告德慶公司、鍾天文應各不真正連帶給付原告黃遠揚412萬元、原告林美貞469萬5000元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，均為無理由，應予駁回。又原告既受敗訴判決，其假執行之聲請已經失去依據，應一併駁回。

七、本件事證已經明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據，核予判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　21　　日

民事第二庭　　法　官　劉以全

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　　108　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　蔡忠衛