臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1263號

原　　告　總瑩建設股份有限公司
法定代理人　張廖貴裕
原　　告　楊碧玲
上二人共同
訴訟代理人　黃儀采
　　楊劍合
被　　告　張宏福

上列當事人間請求塗銷所有權移轉登記事件，本院於民國107年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將如附表所示之不動產於民國一百零四年十二月二十八日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告所有。

被告應給付原告新臺幣陸拾肆萬伍仟元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠民國99年9月22日訴外人林秭宇與原告總瑩建設股份有限公司、楊碧玲購買坐落桃園市○○區○○段地號6土地上之「湯城世紀」甲區編號B13棟4樓房屋及其基地（下稱系爭不動產），總價為新臺幣（下同）430萬元，並簽訂之大樓房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋買賣合約書）、大樓土地預定買賣合約書（下稱系爭土地買賣合約書）。訴外人林秭宇將係爭不動產於102年4月30日轉讓與被告張宏福，原告並於104年12月28日將系爭不動產所有權移轉登記予被告，然被

告未依約繳納工程期付款及撥付銀行貸款金額予原告，原告於106年3月8日以存證信函，函請被告繳納未繳款項及撥付貸款，惟被告至今置之不理，顯見被告已無履約之意願。是原告緣依民法第229條第1項、第254條、第259條第1款之規定，解除兩造之買賣契約，並依兩造之房屋買賣契約書第九9條第2項、第26條第2項之約定沒收依房地總價15%計算之金額即64萬5,000元（計算式：4,300,000× 15%＝645,000），又本件兩造所訂系爭不動產買賣契約既經解除，被告應負回復原狀之義務，爰訴請被告塗銷所有權移轉登記，回復登記為原告等所有。

㈡聲明：

1.被告應將系爭不動產於104年12月28日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告等所有。

2.被告應給付原告64萬5,000元。

3.訴訟費用由被告負擔。

二、被告經合法通知，於言詞辯論期日未到場，亦未提出答辯書狀爭執。

三、得心證之理由：

按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第一項之規定。民事訴訟法第280條第1項和第3項前段定有明文。原告主張之事實，業據提出客戶繳款明細影本乙份、系爭不動產之房屋預定及土地預定買賣合影本乙份、買賣契約轉讓協議書影本乙份、土地所有權狀、建物所有權狀影本各二份、106年3月8日催告原告之存證信函影本乙份（見本院卷第8至90頁），而被告經合法通知未到庭，亦未提出書狀為聲明或陳述，依上開規定視同自認；本院綜合上開證據調查結果，自堪信原告之上開主張為真實。

四、按契約解除時，由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文。另系爭房屋買賣合約書第26條第2項

和系爭土地契約第8條確約定買方逾期未繳清價款，經賣方以存證信函催繳後7日內仍不繳付者，視同買方違約，賣方得解除本合約，並得分別沒收房屋和土地總價款15%計算之金額（見本院卷第25頁、第68頁）。據此，系爭房屋及土地契約既已合法解除，兩造自應互負回復原狀之義務，是原告依民法第259條第1款之規定請求被告應將附表所示之不動產於104年12月28日以買賣為原因之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記為原告等所有，原告另請求被告給付以房屋和土地總價款共430萬元之15%計算之金額64萬5,000元，均屬有據，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　　108　　年　　2　　月　　14　　日

民事第三庭　　法　　官　　陳雅瑩

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　　2　　月　　14　　日

書記官　　郭淑君

附表：

編號	地號	面積（平方公尺）	取得權利範圍	登記日期	登記原因
1	桃園市○○區○○段○ 號	63,136.00	10萬分之30	104 年12月28日	買賣
編號	建號	面積（平方公尺）	取得權利範圍	登記日期	登記原因
2	桃園市○○區○○段○○○○號	66.40	全部	104 年12月28日	買賣 備註： 共有部分忠義段868 建號、面積18,864.83平方公尺、權利範圍10萬分之296。