臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1434號

原　　告　施顯琦
被　　告　緯華建設股份有限公司
法定代理人　周龍財
被　　告　丁章鈞

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國108 年1 月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告緯華建設股份有限公司應給付原告新臺幣壹佰貳拾壹萬貳仟陸佰元，及自民國一〇七年十二月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告丁章鈞應給付原告新臺幣壹佰陸拾萬柒仟肆佰元，及自民國一〇七年十二月七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告緯華建設股份有限公司負擔百分之四十三，餘由被告丁章鈞負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第170 條、第178 條分別定有明文。查被告緯華建設股份有限公司（下稱緯華公司）之法定代理人原為丁章鈞，嗣變更為周龍財，有公司變更登記表在卷（見本院卷第34至35頁），經本院於民國107年12月25日依職權裁定由周龍財為被告緯華公司之法定代理人身分承受訴訟，並續行訴訟（見本院卷第44頁），合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第3 款定有明文。查原告原依督促程序聲請對被

告核發支付命令，被告收受本院支付命令後於法定期間內提出異議，原告之聲請視為起訴；而原告原係聲明：「㈠被告緯華公司應給付原告新臺幣（下同）121萬2,600元，及自支付命令送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。㈡被告丁章鈞應給付原告160萬7,400元，及自支付命令送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。」（見本院107年度司促字第7688號卷，下稱司促卷，第2至3頁）。嗣於本院107年12月10日言詞辯論期日以言詞變更其聲明如下列聲明欄所示（見本院卷第33頁），核其僅係減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

三、本件被告經合法通知後，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於103年11月1日以總價1,140萬元（土地649萬8,000元、房屋490萬2,000元）向被告購買「華麗新貴No.2」編號A3棟2樓房屋及其坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○○ ○號土地（下分別稱系爭房屋、系爭土地，並合稱系爭房地），並分別與被告緯華公司、丁章鈞簽訂房屋預定買賣契約及土地預定買賣契約書（下分別稱系爭房屋契約、系爭土地契約，並合稱系爭房地契約）。原告已依約繳交房屋價款121萬2,600元、土地價款160萬7,400元。被告依系爭房屋契約第13條約定應於使用執照核發後6個月內將系爭房地登記移轉予原告，然被告雖於106年7月13日領得使用執照，惟迄至107年3月20日仍未通知原告交屋，甚早於103年12月19日將系爭土地信託登記予訴外人第一商業銀行股份有限公司（下稱第一商業銀行），並於106年9月11日將系爭房屋登記所有權人為訴外人東亞建築經理股份有限公司，是被告就系爭房地均屬給付不能，然屢經催討，被告均置之不理，為此爰依法請求被告返還前開價金等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，除對支付命令提出異議外，並未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、原告主張之上開事實，業據其提出與所述相符之系爭房地契約及繳款明細、系爭房地第二類登記謄本、存證信函暨其收件回執（見司促卷第6至56頁、本院卷第37至40頁），而被告雖具狀對支付命令聲明異議，惟狀內並未具體陳明異議事由或有何答辯，復全未提出任何證據供本院調查，所稱異議殊難遽採，應認原告之主張為真實。

四、按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。被告緯華公司、丁章鈞與原告既分別訂有系爭房地契約，出賣系爭房屋及基地應有部分予原告，如前所述，依約自負有使原告取得系爭房地所有權之義務，而被告緯華公司與原告簽約後，已將系爭房屋所有權移轉登記予他人，另系爭土地亦經被告丁章鈞自103年12月23日將其信託登記予第一商業銀行迄今，而信託關係存續期間，委託人對信託財產並無處分之權，則被告移轉系爭房地所有權予原告之義務顯已陷於給付不能，且此給付不能自係因可歸責於被告之事由所致，從而，原告依前開規定，解除系爭房地契約，自屬合法而有效。

五、按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務，其由他方所受領之金錢，應返還之，並應附加自受領時起之利息償還之。民法第259條第1、2款分別定有明定。承如前述，系爭房地契約既經原告以內湖江南郵局第675號存證信函合法解除（該函經被告於107年12月3日收受，見本院卷第37頁），則原告依上開法律規定，請求被告緯華公司、丁章鈞分別返還121萬2,600元、160萬7,400元，及均自107年12月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前

段但書。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　李麗珍

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　　1　　月　　31　　日

書記官　謝伊婕