臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1905號

原　　告　陳建瑋
訴訟代理人　黃仕翰律師
　　呂紹宏律師
　　李增胤律師
被　　告　緯華建設股份有限公司
法定代理人　丁章鈞

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國107 年12月19日辯論終結，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、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國106 年10月間與被告簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）及土地預定買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約，系爭房屋及土地買賣契約則合稱系爭買賣契約），以總價新臺幣（下同）790 萬元向被告購買坐落於桃園市○○區○○段○○○ ○○○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）及其上建案為「樂善妍預售屋」之建物（下稱系爭房屋，系爭土地及房屋則合稱系爭房地），原告已於106年10月2 日、5 日、10日分別給付被告100 萬元、19萬元、15萬元合計134 萬元之價金。詎被告近來無預警爆發財務危機，此情並經蘋果日報、TVBS新聞、自由時報、三立新聞、中時電子報等新聞媒體廣泛報導，原告深恐所購買系爭房地之產權歸屬不清楚，將導致原告權益受重大損害，爰依系爭房屋買賣契約第11條第5 項、系爭土地買賣契約第6 條第6 項之約定，發函催告被告於3 日內解決上開疑慮，然迄今仍未獲被告置理，原告自得依上開約定及民法第259 條之規定

，請求被告退還134 萬元價金及賠償同額違約金（但最高以系爭房地總價百分之15為限），若以系爭房地總價790 萬元之15% 計算違約金即為1,185,000 元，且同時解除系爭買賣契約。從而，原告依系爭買賣契約之前開約定及民法第259 條之規定，請求被告返還價金134 萬元及賠償違約金1,185,000 元等語，爰提起本訴，並聲明：被告應給付原告2,525,000 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、原告主張於106 年10月間與被告簽訂系爭房屋買賣契約，以總價790 萬元購買系爭房地，原告並已給付被告合計134 萬元價金之事實，業據提出與其陳述相符之系爭房屋買賣契約書1 份、與訴外人林如玲、宋威練、張文馨、黃榮4 人簽訂之系爭土地買賣契約書1 份、付款支票2 張及匯款申請單1 張為證（見本院卷第8 至46頁），被告對於原告所主張之此部分事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀作何爭執，是原告主張之此部分事實，堪信為真實。

五、系爭房屋買賣契約第11條第5 項及系爭土地買賣契約第6 條第6 項固均約定（下稱系爭約定）：本約買賣房屋、土地乙方（系爭房屋買賣契約指被告、系爭土地買賣契約指訴外人林如玲、宋威練、張文馨、黃榮4 人，以下同）保證產權清楚，若有任何產權或債務糾紛，乙方均應在交屋、交地前負責處理清楚，不得使甲方（指原告，以下同）權益受損，若甲方發現上述情形，經催告乙方，且乙方在相當期限內仍無法解決，雙方同意乙方應將已收兌現款項金額全數退還外，並賠償同額之違約金（最高以房地總價百分之15為限）予甲方，同時無條件解除本契約等語（見本院卷第21、22、38、39頁）。原告即依系爭約定主張因新聞媒體報導被告近來無預警爆發財務危機，原告深恐所購買系爭房地之產權歸屬不

清楚，將導致原告權益受重大損害，已依系爭約定，發函催告被告於3日內解決上開疑慮，然迄今仍未獲被告置理，原告自得依系爭約定及民法第259條之規定，請求被告退還134萬元價金及賠償1,185,000元之違約金云云。惟依系爭約定之記載，顯係就「權利」瑕疵所為之規範，亦即若有第三人對系爭房地主張有合法之權利，出賣人即應依系爭約定負責處理清楚。經查，依原告提出之原證4之媒體報導，僅敘及被告驚傳跳票，並積欠28家包商達5千萬之工程款，旗下2建案華麗新貴2、緯華高昇也無法交屋云云（見本院卷第47、54、56、59、61、62頁），顯見上開報導之建案並非本件建案，此情並據原告陳明在卷（見本院卷第78頁），殊難依上開媒體報導遽認已有第三人對系爭房地主張權利致生產權或債務糾紛之情事。再觀諸原告提出之原證7住展房屋網之報導，其中言及「林口新市鎮○○段這頭最近還有大新聞，就是在地建商緯華建設跳票消息，稍早廠商上街頭抗議，讓線上四案『緯華高昇』、『華麗新貴Ⅱ』、『華麗新貴Ⅲ』、『樂善妍』皆受到影響（已暫停銷售）」等情（見本院卷第92頁），亦僅指本建案有暫停銷售之情形，仍無法依此報導證明已有第三人對系爭房地主張權利致生產權或債務糾紛之情事。

六、綜上所述，本件原告既無法舉證證明已有第三人對系爭房地主張權利致生產權或債務糾紛之情事，原告即不得依系爭約定催告被告解決，被告受催告後縱未予理會，原告亦不得依系爭約定解除契約並請求被告返還134萬元價金及請求給付1,185,000元之違約金。從而，原告依解除契約後回復原狀之法律關係及系爭約定，請求被告返還價金及給付違約金，而向被告請求給付2,525,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　25　　日

民事第二庭　法　官　曾家貽

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　　25　　日

書記官　吳秋慧