臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第3857號

原　　告　劉木火
訴訟代理人　崔駿武律師
　　楊承叡律師
被　　告　松助開發建設股份有限公司
法定代理人　江受宏
訴訟代理人　李樂濟律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國108 年1 月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參仟陸佰肆拾玖萬元，及自民國一百零五年一月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣元參拾參萬參仟壹佰壹拾貳元由被告負擔。

事實及理由

一、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。本件原告起訴時，所列訴之聲明原係「被告應給付原告新臺幣（下同）160 萬元，及自民國105 年1 月6 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。」且陳稱係依民事訴訟法第244 條規定先表明全部請求之最低金額，嗣於107 年12月17日以民事擴張聲明狀，將前述聲明修正為「被告應給付原告 3,649萬元，及自105 年1 月6 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。」（本院卷第331 頁），核屬不變更訴訟標的而擴張應受判決事項之聲明，於法應予准許。

二、原告起訴主張：

㈠原告於105 年1 月5 日，以自己名下臺北市○○區○○段○○段000 地號土地（持分4 分之1 ）及同段1539建號房屋（持分全部）之房地（下稱系爭中山區房地），以買賣總價金5,208 萬元出售予建商即被告，原告並以出售前該房地之總價金於同日另向被告購買「松下國賓」建案（下稱系爭建案

）預售屋二戶，而與被告簽訂F戶柒樓（下稱系爭7樓）、F戶陸樓（下稱系爭6樓）之土地預定買賣合約書及房屋預定買賣合約書，系爭7樓之土地、房屋買賣總價款分別為1,983萬元、496萬元，合計為 2,479萬元；系爭6樓之土地、房屋買賣總價款分別為2,183萬元、546萬元（含車位），合計為 2,729萬元，上開二戶預售屋總價款合計 5,208萬元。被告並向原告保證，將依契約之約定，將原告所繳納之買賣價金存入系爭建案專款專用之元大商業銀行股份有限公司（下稱元大銀行）信託專戶，以保障原告購買系爭二戶預售屋之權益。原告乃以出售系爭中山區房地之總價金 5,208萬元全數抵繳上開二戶預售屋之買賣價金 5,208萬元，被告並於105 年1 月6 日開立系爭6 樓土地及房屋之訂金、簽約金及開工款合計 1,912萬元（1529萬＋383萬＝1912萬 ）、系爭7 樓土地及房屋之訂金、簽約金及開工款合計 1,737萬元（1389萬＋348萬＝1737萬 ）之統一發票4 紙交原告收執。另系爭二戶預售屋之總價金餘款 1,559萬元（5208萬－1912萬－1737萬＝1559萬），被告曾於106 年2 月23日簽發面額1,559 萬元之本票（下稱系爭本票）1 紙交原告收執。詎原告於106 年10月下旬知悉被告已於106 年10月11日向主管機關臺北市政府申請停業，並於同年10月間向鈞院聲請破產宣告（案列106 年度破字第29號），被告就系爭建案之興建，顯已無資力履行，而有債務不履行之給付不能情事，且經原告函請律師函詢元大銀行後，始知悉被告並未將原告購買系爭二戶預售屋之訂金、簽約金及開工款共計1,737萬元、1,912萬元存入元大銀行之系爭建案專款專用帳戶內。原告乃委請律師於106 年11月28日發函催告被告應將原告購買系爭二戶預售屋之訂金、簽約金及開工款1,737萬元、1,912萬元存入元大銀行之系爭建案專款專用帳戶，被告未予置理，原告再委請律師於107 年3 月21日發函予被告，解除與被告間購買系爭7 樓、系爭6 樓二戶預售屋所簽訂土地及房屋預定買賣合約書之意思表示，該存證信函於107 年3 月22日送達被告

，已生解除買賣契約之效力，惟被告迄未將系爭二戶預售屋價款共 5,208萬元返還原告。

㈡被告並未依約將系爭二戶預售屋之訂金、簽約金及開工款分別存入元大銀行之系爭建案專款專用帳戶內，原告委請律師發函催告，被告仍不履行，且被告已聲請宣告破產，顯然已無資力履行買賣契約而陷於給付不能，此係可歸責於被告之事由致給付不能，爰依民法第254 條、第226 條第1 項、第256 條、第259 條第1 款規定，解除與被告間就系爭二戶預售屋所簽訂之土地及房屋預定買賣合約，請求被告返還系爭二戶預售屋價金 5,208萬元予原告。又被告先前簽發及交付原告面額 1,559萬元之本票1 紙，原告業已取得法院裁定准予強制執行之執行名義，故扣除系爭本票債權金額 1,559萬元後，被告尚應返還原告 3,649萬元。另原告係以系爭中山區房地之總價金作為支付購買系爭二戶預售屋之價款，被告並於105 年1 月6 日簽發統一發票交付原告，應認被告係於105 年1 月6 日受領原告交付之價金，依民法第259 條第 2 款規定，應附加自受領時起之利息償還之，故以105 年1 月6 日為利息起算日。

㈢聲明為：被告應給付原告 3,649萬元，及自105 年1 月6 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。

二、被告則抗辯：

被告就原告主張之事實經過不爭執，就原告主張解除契約及被告應返還之價金金額及利息起算日均無意見。原告於起訴狀援引民事訴訟法第244 條規定，先請求返還部分價金 160萬元，嗣又擴張請求金額為 3,649萬元，然而原告係依民法第259 條規定解除與被告間就系爭7 樓、6 樓二戶預售屋之買賣合約，請求被告回復原狀即返還價金 5,208萬元，另扣抵系爭本票債權金額 1,559萬元後，主張被告尚應返還價金餘額 3,649萬元，是原告係於解除契約後請求被告回復原狀即返還價金，並非在請求損害賠償，則原告以損害賠償為由而為部分請求，於第一審言詞辯論終結前補充訴之聲明，將

其請求金額由 160萬元擴張為 3,649萬元，於法不合，應予駁回。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠查原告主張之上開事實，業據原告提出兩造間就系爭中山區房地之買賣契約書、系爭7樓之土地預定買賣合約書及房屋預定買賣合約書、系爭6樓之土地預定買賣合約書及房屋預定買賣合約書、被告開立之統一發票4紙、被告簽發之面額1,559萬元本票、元大銀行106年12月26日元銀字第1060008490號函（回復稱本案信託財產專戶從未收到由被告存入因購買「松下國賓」建案預售屋之買賣價金）、原告委任律師寄送給被告之函文及掛號郵件收件回執、本院106年度司票字第16671號本票准予強制執行之裁定暨確定證明書為證，被告就原告主張之上開事實均表示不爭執，準此，本院綜合上開證據調查結果，自堪信原告前揭主張為真實。

㈡按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。債權人於有第226條（因可歸責於債務人之事由，致給付不能）之情形時，得解除其契約。契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第254條、第256條、第259條第1款、第2款分別定有明文。本件原告主張被告已受領原告給付之二戶預售屋買賣價金 5,208萬元（以原告出售系爭中山區房地予被告之價金 5,208萬元抵繳完畢），兩造原約定前述價金交付信託，存入元大銀行之專款專用信託專戶，惟被告未依約辦理，且被告就「松下國賓」建案已無力繼續履行而陷於給付不能之狀態，前曾向本院聲請宣告破產（本院106年度破字第29號事件，該案經本院以程序不合法為由駁回聲請，惟另有傅湘芸對被告聲請宣告破產，目前由本院107年度破更一字第5號審理中），則原告主張已發函催告被告履行價金交付信託之約定，被告

遲延給付後仍怠於履行，更無力繼續興建完成建案，據此對被告解除系爭二戶預售屋買賣契約（均含土地及房屋之預定買賣契約），自屬合法有據。被告對於系爭二戶預售屋買賣契約業經原告合法解除一節並不爭執，則被告自應回復原狀，將已受領之價金返還原告。原告主張已給付被告之總價金為 5,208萬元，且自行扣除已取得本票裁定執行名義之金額1,559 萬元，於本件訴訟僅請求判決返還 3,649萬元，另援引民法第259 條第2 款規定，以105 年1 月6 日（被告開立統一發票之日期）為利息起算日，並以民法第203 條所定之法定利率即週年利率百分之5 計算遲延利息，而被告就金額計算方式及利息起算日亦無爭執（本院108 年1 月10日言詞辯論筆錄參照），是以，原告之請求於法應予准許。

四、綜上所述，原告已對被告合法解除兩造間就系爭7 樓之土地及房屋預定買賣契約、系爭6 樓之土地及房屋預定買賣契約，被告自應回復原狀，將先前所受領由原告給付之買賣價金，附加自受領時起之利息，償還原告。從而，原告請求被告應給付原告 3,649萬元，及自105 年1 月6 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件訴訟標的金額為 3,649萬元，原告並已預納第一審裁判費 333,112元，此外無其他費用支出，是以本件訴訟費用額為 333,112元，均應由敗訴之被告負擔。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由。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　　31　　日

民事第四庭　法　官　　張婷妮

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　　徐嘉霙