臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第254號

原　　告　李惠華
訴訟代理人　李季錦律師
被　　告　建展建設有限公司
法定代理人　黃美莉

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國108 年5 月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣捌拾參萬壹仟元，及自民國一〇八年三月十五日起至清償日止，按週年利率百之分五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，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：兩造於民國105 年11月23日簽訂如原證1 所示之預定房地買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告以新臺幣（下同）4,350,000 元購買被告所有坐落臺南市〇〇區〇〇段〇〇〇〇〇〇〇 〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇號土地（下稱系爭土地）及段13152 建號即「花漾Deco」編號第4 樓第B3號之門牌號碼臺南市〇〇區〇〇街〇〇巷〇 號4 樓之3 房屋（下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地），被告應於取得原告金融機關貸款時負責塗銷系爭房地上設定之他項權利，如逾原告所定相當期限仍未塗銷，原告得解除系爭契約並請求被告返還其已繳納之房屋價金、賠償房屋買賣價金15% 之違約金。原告已依約給付買賣價金570,000 元予被告，被告尚未將系爭房地移轉登記為原告所有，嗣原告向訴外人元大商業銀行股份有限公司（下稱元大銀行）申辦貸款，卻因系爭土地於107 年9 月7 日、同年10月19日分別為權利人即訴外人吳秀里、葉志

弘設定本金最高限額5,000,000 元、4,000,000 元之抵押權登記（下稱系爭抵押權），以擔保吳秀里、葉志弘對被告之債權，擔保債權確定日期為117 年9 月5 日、同年10月16日，系爭抵押權未塗銷而無法撥款，原告於107 年11月26日以調解聲請狀催告被告塗銷系爭抵押權，被告迄未辦理塗銷，爰以起訴狀繕本送達被告作為解除系爭契約之意思表示，並請求被告返還831,000 元【含已給付買賣價金570,000 元、違約金261,000 元（計算式：系爭房屋買賣價金1,740,000 元Ｘ15％＝261,000 元）】，為此，爰依系爭契約提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1 項所示。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、原告所主張之事實，業據其提出與所述相符之系爭契約、系爭房地登記第一類謄本、本院新市簡易庭調解不成立證明書及公司變更登記表、撤回土地增值稅、契稅申報申請書及函文為證（見本院卷第17頁至第55頁、第87頁至第107 頁），並經本院職權調取本院107 年度新簡字第260 號案件卷宗查閱屬實，復與本院函詢元大銀行府東分行關於原告向其申請貸款，卻未撥款之原因，該行函覆稱「經查客戶李惠華來行承作房屋貸款，本行核准承作，但因客戶未能於地政設定完成作業，故未完成撥款」等語（見本院卷第131 頁）相符。而被告既未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀答辯以供本院斟酌，惟依上開調查證據之結果，已堪信原告之主張為真實。

四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229 條第2 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。法定週年利率為5 ，民法第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。本件原告對被告之債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件

訴訟，其起訴狀繕本於108年3月14日送達被告，被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告併予請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即108年3月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭契約，請求被告給付831,000元，及自108年3月15日起至清償日止，按週年利率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所提證據，經本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　29　　日

民事第四庭審判長法　官　李杭倫

法　官　潘明彥

法　官　王鍾湄

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　　5　　月　　30　　日

書記官　蘇嬿合