

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第478號

原告 陳品洋

訴訟代理人 廖國豪律師

被告 春淵建設股份有限公司

法定代理人 賴春淵

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國110年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣貳佰伍拾壹萬零伍佰元，及自民國一一〇年六月十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告百分之九十五，餘由原告負擔。

本判決於原告以新台幣捌拾參萬陸仟捌佰參拾參元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣貳佰伍拾壹萬零伍佰元預供擔保後，得免為假執行。

其餘假執行之聲請駁回

事實及理由

壹、程序事項：被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，亦未委任訴訟代理人到庭陳述，且核無民事訴訟法第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。

貳、實體事項

一、原告起訴主張略以：緣原告於民國（下同）108年7月8日與被告訂立預售屋買賣契約（下稱系爭買賣契約），購買被告興建之「春淵至善天匯」建案編號6B3預售屋及所坐落土地持份、車位等（下合稱系爭房地），總價為新台幣（下同）627萬元。被告依前開買賣契約應於109年11月30日以前完成主建物、附屬建物及使用執照所定必要設施，並取得使用執照；並應於使用執照核發後四個月內辦理建物及土地所有權移轉登記，詎被告未依約履行前開事項，自屬對於系爭買賣

01 契約第13條第1項、第19條第1、2項約定之違反，爰依系爭
02 買賣契約第25條第1項約定以彰化中央路郵局110 年3月19日
03 000089號存證信函解約，並請求被告返還已繳房地價款157
04 萬元及給付遲延利息9萬275元、違約金94萬500元。並聲
05 明：(一)被告應給付原告260萬775元及自起訴狀繕本送達翌日
06 起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；(二)訴訟費用
07 由被告負擔；(三)願供擔保請准宣告假執行。

08 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場或以書狀為何聲明
09 或陳述。

10 三、得心證之理由

11 (一)本件原告主張伊與被告春淵公司就「春淵至善天匯」建案編
12 號6B3 預售屋及所坐落土地於108 年7月8日訂立系爭買賣契
13 約，並已陸續交付被告房地價款157萬元，惟被告並未依約
14 於109年11月30日以前取得系爭預售屋使用執照，致後續無
15 法繼續履行移轉房地所有權等，被告所為已違反系爭買賣契
16 約第13條第1項、第19條第1、2項約定，爰以存證信函解除
17 系爭房地買賣契約等情，業據原告提出系爭買賣契約影本、
18 付款明細、建材設備表、建造執照影本、彰化中央路郵局第
19 000089號存證信函影本、存摺匯款紀錄、LINE通訊軟體對話
20 紀錄截圖等件為證（見本院卷第27至第93頁）；而被告對於
21 原告主張前開事實，已於相當時期受合法通知，無正當理由
22 未於言詞辯論期日到庭，復未提出書狀作何聲明或陳述以供
23 參酌，依民事訴訟法第436 條第2項準用第280條第3項、第1
24 項之規定，視同自認，堪信原告主張前開事實屬實。則以被
25 告未依系爭買賣契約第13條第1項關於取得系爭預售屋使用
26 執照期限之約定履行，原告指摘被告違約，即非無的，是原
27 告主張依系爭買賣契約第25條第1 項約定：「賣方違反…開
28 工及取得使用執照期限…之規定者，即為賣方違約，買方得
29 解除本契約。」解除系爭買賣契約，並以彰化中央路郵局11
30 0年3月19日000089號存證信函送達被告作為解約之意思表
31 示，而該存證信函確已送達被告（見本院卷第81頁），堪認

01 兩造間系爭買賣契約已合法解除。

02 (二)次按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
03 規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還
04 之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還
05 之，民法第259條第1、2款定有明文。又系爭買賣契約第25
06 條第2項約定：「買方依前項解除契約時，賣方除將買方已
07 繳價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還…。」。查原
08 告已繳納系爭房地價款157 萬元，有原告提出匯款單據影本
09 等件為證（見本院卷第85頁、第93頁），而原告已合法解除
10 兩造間系爭房地買賣契約關係，業如前述，則原告依據系爭
11 買賣契約第25條第2項約定及民法第259條第1款回復原狀之
12 規定，請求被告返還已繳納房地價款157萬元，自屬有據。

13 (三)又按當事人得約定債務人於不履行債務時應支付違約金；違
14 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害賠償之
15 總額。但約定如債務人不於適當時期，或不依適當方法履行
16 債務時，即須支付違約金者，債權人於債務人不履行時，除
17 違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償，民法第250
18 條第1、2項定有明文。違約金之約定，乃基於個人自主意思
19 之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本
20 諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事
21 人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。蓋雙方於訂
22 約時，已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己
23 所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自主決定，除非債務
24 人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於
25 法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何
26 核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違
27 約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定本旨。
28 倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而
29 要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分
30 攤，不僅對債權人難謂公平，抑且有礙交易安全及私法秩序
31 之維護（最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第

909號判決意旨參照)。查系爭買賣契約第25條第2項除約定買方解除契約時，賣方應將買方已繳房地價款退還外，另約定「應同時賠償房地總價款百分之15之違約金，但該賠償金額超過已繳價款者，以已繳價款為限」(見本院卷第41頁)。則以系爭買賣契約因被告未依約履行致遭原告解約，原告除得請求被告返還已繳納房地價款157萬元外，尚得依上揭約定請求被告給付違約金。又參酌內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24點關於買方解除契約時，賣方除應將買方已繳之價款及遲延利息一併退還外，應同時賠償房地總價款不得低於百分之15之違約金之條文，由形式以觀，系爭房地買賣契約第25條第2項以系爭房地總價款百分之15計付違約金，並未超過前開預售屋買賣定型化契約應記載事項之範圍，其數額尚屬適當。準此，以系爭房地總價款為627萬元，有系爭房地買賣契約書影本在卷可稽(見本院卷第29頁)，並依據系爭買賣契約第25條第2項以系爭房地總價款百分之15計算違約金之數額應為94萬500元(計算式： $0000000 \times 0.15 = 940500$)，足認原告請求被告給付違約金94萬500元，應屬有據。

(四)至於原告另主張依系爭買賣契約第13條第2項約定「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」，被告應賠償自109年12月1日起至110年3月23日止每日按已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息合計9萬275元一節。按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息。倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付之情事，債權人亦無從請求遲延利息(最高法院37年上字第8014號判例參照)。又遲延利息具有違約金之性質。如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，實係關於違約金之訂定，應依民法關於違約金之規定而為實質上裁判(最高法院43年台上字

第576號判例參照)。本件系爭買賣契約第13條第2項約定若未依期限取得使用執照每逾一日應按已繳房地價款萬分之5單利計算給付「遲延利息」，而被告確未依約於109年11月30日領得使用執照，為兩造所不爭執。惟解釋契約應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。系爭買賣契約第13條第2項固然載明「遲延利息」，然其實際上既係針對被告遲誤履行「依期限取得使用執照」所為之規範，即非以支付金錢為標的，揆之前揭說明，已不能請求給付遲延利息。至其用語雖稱「遲延利息」，然核其性質應屬損害賠償總額預定之違約金，對照系爭買賣契約第25條第2項約定賣方違約時買方得請求賠償以房地價總價款百分之15計算之違約金，且未明定屬懲罰性違約金，應認屬因債務不履行而生損害賠償總額預定之賠償性違約金，即以該違約金作為債務人不履行債務時之損害賠償數額，互核以觀，顯見系爭買賣契約第13條第2項約定與第25條第2項約定之性質同一。再以系爭買賣契約第13條第2項約定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」；第25條第2項則約定：「買方依前項解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方…並應同時賠償房地總價百分之15之違約金…。」，足以推論兩造關於系爭買賣契約之真意，應係逾期先以已繳房地價款按日以萬分之5單利計算賠償數額，若超過三個月則改依第25條第2項以房地總價百分之15計算違約金。是以被告依約應於109年11月30日以前取得使用執照，迄今已逾三個月，則本件關於違約金之計算基準即應以系爭買賣契約第25條第2項約定而定。而原告業已依據前開契約第25條約定請求被告給付違約金，並經本院准其所請，已如前述。原告再主張依系爭買賣契約第13條第2項約定請求按日以已繳房地價款萬分之5計付之遲延利息，屬重覆請求，自非有據。況非以支付金錢為標的，

縱有給付遲延仍無從請求遲延利息，已如前述，則以系爭契約第13條並非以金錢給付為標的，益徵原告請求被告給付遲延利息為無理由。是原告此部分之請求，應予駁回。

(五)從而，原告以被告違反系爭房地買賣契約取得使用執照期限之約定，主張依該約第25條第1項約定解除契約，並依該條第2項請求被告退還已繳房地價款157萬元，並請求賠償房地總價款百分之15計付之違約金94萬500元，為有理由，應予准許。至於原告另主張依系爭契約第13條約定請求被告給付以已繳房地價款按日萬分之5計付之遲延利息，因該部分請求實際上與違約金同屬損害賠償總額預定之性質，即屬就同一事由所為之重覆請求，是此部分請求，要屬無據，應予駁回。

(六)末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，自受催告時未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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，亦為同法第203條所明定。本件原告主張解除契約，並請求被告回復原狀返還已給付之價款及給付違約金，該解約之意思表示已於110年3月19日以彰化中央郵局000089號存證信函送達被告，則原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即110年6月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，揆之前揭說明，即屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭房地買賣契約之法律關係，請求被告給付251萬500元，及自110年6月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則應駁回。據此，爰判決如主文第一、二項所

01 示。

02 五、本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，符
03 合法律規定，爰酌定如主文所示之相當擔保金額宣告之；其
04 餘敗訴部分，其請求則失所附麗，則應駁回。並依職權宣告
05 被告預供擔保後得免為假執行。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，核與判
07 決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

08 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
09 事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、392
10 條第2項，判決如主文。

11 中 華 民 國 110 年 8 月 17 日

12 民事第三庭 法 官 林于人

13 以上正本係照原本作成。

14 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
15 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 110 年 8 月 17 日

17 書記官 卓千鈴