

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第511號

原告 松益發建設有限公司

法定代理人 蔡秀藝

訴訟代理人 姜智揚律師

被告 古羽岑

訴訟代理人 李文廣

上列當事人間請求領取履約保證金事件，本院於民國113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣104萬元，及自民國112年11月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由高雄銀行股份有限公司九如分行履約保證專戶（戶名：高雄銀行備償專戶—松益發建設有限公司、帳號0000-0000-0000-00）之款項支付。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣35萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣104萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告（買方）於民國110年11月7日與原告（賣方）簽訂房屋預定買賣合約書（下稱系爭契約），並與訴外人解雲松（賣方）簽訂土地預定買賣合約書，約定被告以總價新臺幣（下同）750萬元向原告及解雲松買受「微笑世界」15A6戶預售屋、土地持分面積18.01平方公尺及編號第23號車位。系爭契約第8條第1項約定，買方應依附件四分期付款明細表規定（每期付款間隔應在20日以上），於接獲賣方每期書面繳款通知單7日內，依賣方指定之繳納地點或銀行專戶，以現金或即期支票如數一次繳清；第3項約定，如逾3個月或逾使用

01 執照核發後1個月不繳期款或遲延利息，經賣方以書面定期7  
02 日催告仍未繳者，雙方同意依第25條違約之處罰規定處理，  
03 但賣方同意買方遲延支付者，不在此限；第25條第4項約  
04 定，買方違反有關付款條件及方式之規定者，賣方得沒收依  
05 房地總價款15%計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款  
06 者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除合約。

07 (二)被告已依附件四分期付款明細表，將第1期至第11期款項匯  
08 入兩造約定之高雄銀行股份有限公司（下稱高雄銀行）九如  
09 分行履約保證專戶（戶名：高雄銀行備償專戶—松益發建設  
10 有限公司、帳號：0000-0000-0000-00，下稱履保專戶），  
11 共計104萬元。然原告書面通知被告繳納第12期完稅款46萬  
12 元（下稱第12期完稅款），未據其於期限內繳納，前經以11  
13 2年3月27日及112年8月15日存證信函通知被告應於函到後7  
14 日內繳交完稅款，被告收受後均未於期限內支付，再以112  
15 年10月30日存證信函通知被告應於函到後7日內繳交完稅  
16 款，如仍未繳納，即依系爭契約第25條第4項規定解除契  
17 約，並沒收已繳交價金104萬元，被告於同年11月8日收受後  
18 亦未置理。是系爭契約應於被告收受該函後第8日即同年月1  
19 6日解除，依系爭契約第29條第2項規定，土地預定買賣合約  
20 亦同時解除。倘認上開函文非屬解約之意思表示，併以本件  
21 起訴狀繕本之送達，通知被告解除系爭契約。爰依系爭契約  
22 第25條第4項規定，請求被告給付104萬元，及自112年11月1  
23 6日起按週年利率5%計算之遲延利息，並由履保專戶內之款  
24 項支付。

25 (三)並聲明：被告應給付原告104萬元，及自112年11月16日起至  
26 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並由履保專戶之  
27 款項支付。

28 二、被告則以：原告應先由承辦代書向稅捐機關申請稅單（增值  
29 稅及契稅等）核發後，書面通知買賣雙方繳稅，買方始須繳  
30 納完稅款，因伊尚未接獲承辦代書書面通知相關稅單已核  
31 發，原告尚未完成完稅程序，伊未給付第12期完稅款，不構

01 成遲延給付等語答辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 三、兩造不爭執事項：（見訴卷第70-71頁）

03 (一)被告（買方）於110年11月7日與原告公司（賣方）簽訂房屋  
04 預定買賣合約書（即系爭契約），並與解雲松（賣方）簽訂  
05 土地預定買賣合約書，約定被告以總價750萬元向原告及解  
06 雲松買受「微笑世界」15A6戶預售屋、土地持分面積18.01  
07 平方公尺及編號第23號車位。

08 (二)系爭契約第8條第1項約定，買方應依附件四分期付款明細表  
09 規定（每期付款間隔應在20日以上），於接獲賣方每期書面  
10 繳款通知單7日內，依賣方指定之繳納地點或銀行專戶，以  
11 現金或即期支票如數一次繳清；第3項約定，如逾期2個月或  
12 逾使用執照核發後1個月不繳期款或遲延利息，經賣方以書  
13 面定期7日催告仍未繳者，雙方同意依第25條違約之處罰規  
14 定處理，但賣方同意買方遲延支付者，不在此限。第25條第  
15 4項約定，買方違反有關付款條件及方式之規定者，賣方得  
16 沒收依房地總價款15%計算之金額。但該沒收之金額超過已  
17 繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除合約。

18 (三)被告已依附件四分期付款明細表，將第1期至第11期款項匯  
19 入兩造約定之高雄銀行九如分行履保專戶（戶名：高雄銀行  
20 備償專戶－松益發建設有限公司；帳號：0000-0000-0000-0  
21 0），共計104萬元。

22 (四)原告以112年3月27日存證信函通知被告應於函到後7日內繳  
23 交完稅款46萬元，被告收受後未於期限內支付，原告再以11  
24 2年8月15日存證信函通知被告應函到後7日內繳交完稅款46  
25 萬元及遲延利息，被告收受後亦未於期限內支付，原告再以  
26 112年10月30日存證信函通知被告應於函到後7日內繳交完稅  
27 款46萬元及遲延利息，如仍未繳納，並依系爭契約第25條第  
28 4項規定解除契約，並沒收被告已繳交之價金104萬元，被告  
29 於同年11月8日收受該函。

30 四、兩造爭執事項：

31 (一)被告抗辯：原告應先由承辦代書向稅捐機關申請稅單（增值

01 稅及契稅等)核發後，書面通知買賣雙方繳稅，買方始須繳  
02 納完稅款，因其尚未接獲承辦代書書面通知相關稅單已核  
03 發，原告尚未完成完稅程序，被告未給付第12期完稅款，不  
04 構成遲延給付等情，是否可採？

05 (二)原告依系爭契約第25條第4項約定，解除契約及沒收被告已  
06 繳價款104萬元，有無理由？

07 五、本院之判斷：

08 (一)查被告向原告及解雲松購買「微笑世界」15A6戶預售屋、土  
09 地持分面積及編號第23號車位，約定總價金750萬元，依系  
10 爭契約附件四分期付款，系爭契約第8條第1項約定，買方應  
11 依附件四分期付款明細表規定（每期付款間隔應在20日以  
12 上），於接獲賣方每期書面繳款通知單7日內，依賣方指定  
13 之繳納地點或銀行專戶，以現金或即期支票如數一次繳清等  
14 情，此據兩造不爭執事項(一)、(二)可明。是依上開約定，被告  
15 接獲原告每期繳款通知書，即負有於7日內繳款之義務，應  
16 堪認定。

17 (二)又依兩造不爭執事項(三)、(四)所示，被告已依附件四分期付款  
18 明細表，將第1期至第11期款項匯入兩造約定之履保專戶，  
19 原告前以書面通知被告繳納第12期完稅款，其未於接獲通知  
20 書後7日內繳款，且經原告以112年3月27及同年8月15日函催  
21 告被告應收受後7日內繳款，仍未據其繳納等情，亦堪認  
22 定。被告雖抗辯：原告應先由承辦代書向稅捐機關申請稅單  
23 （增值稅及契稅等）核發後，書面通知買賣雙方繳稅，買方  
24 始須繳納完稅款，因其尚未接獲承辦代書書面通知相關稅單  
25 已核發，原告尚未完成完稅程序，其未給付第12期完稅款，  
26 不構成遲延給付等情。然依前所述，被告接獲原告每期繳款  
27 通知書，即負有於7日內繳款之義務，附件四第12期之款別  
28 雖記載為「完稅」，然系爭契約並未約定原告應先完成完稅  
29 程序之付款條件，是其此部分抗辯，尚屬無據，自無可採。

30 (三)再系爭契約第8條第3項約定，買方如逾期2個月不繳納分期  
31 款，經賣方以書面定期7日催告仍未繳者，雙方同意依第25

01 條違約之處罰規定處理；另第25條第4項約定，買方違反有  
02 關付款條件及方式之規定者，賣方得沒收依房地總價款15%  
03 計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價  
04 款為限，賣方並得解除合約。是被告前經原告書面定期7日  
05 催告仍未繳納第12期款，原告依系爭契約第25條，以112年1  
06 0月30日存證信函通知被告解除契約，並沒收被告已繳交之  
07 價金104萬元，即屬有據。

08 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
11 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
12 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
13 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
14 利率為5%，復分據民法第229條第2項、第233條第1項前段  
15 及第203條所規定。本件原告請求被告應給付之前開金額，  
16 並未定有給付之期限，是其併請求被告應自收受112年10月3  
17 0日存證信函（被告於同年11月8日收受該函）後之同年11月  
18 16日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無  
19 不合，亦應准許。

20 六、綜上所述，原告依系爭契約第25條第4項約定，請求被告給  
21 付104萬元，及自112年11月16日起至清償日止，按週年利率  
22 5%計算之利息，並由高雄銀行九如分行之履保專戶（戶  
23 名：高雄銀行備償專戶－松益發建設有限公司、帳號0000-0  
24 000-0000-00）之款項支付，為有理由，應予准許。

25 七、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相  
26 當擔保金額准許之。另依民事訴訟法第392條第2項規定，併  
27 依職權酌定被告得免為假執行之擔保金額。

28 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
30 逐一論列，附此敘明。

31 九、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390條

01 第2項、第392條第2項，判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

03 民事第一庭 法 官 陳淑卿

04 以上正本係照原本作成。

05 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  
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日

08 書記官 蔣禪寧