

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第69號

原告 蘇軒誼
訴訟代理人 楊一帆律師
複代理人 陳興蓉律師
被告 歆絜建設股份有限公司

法定代理人 陳怡君 住○○市○○區○○路0段000巷00號0樓
訴訟代理人 古景丰

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經本院於民國114年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣129萬元，及自民國111年1月1日起至民國111年3月31日止，按年息16%計算之利息，暨自民國111年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、被告應給付原告新臺幣129萬元，及自民國113年12月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔86/100，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一、二項於原告以新臺幣93萬元為被告供擔保後，得為假執行。倘被告以新臺幣280萬8975元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)原告於民國108年4月9日向被告購買「A3歆捷境」（下稱系爭建案）預售屋，並簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭契約）約定房地總價新臺幣（下同）980萬元。依系爭契約第15條第1、2項約定，系爭建案倘無(1)因天災地變等不可抗力

01 事由，致被告不能施工。(2)因政府法令變更或其他非可歸責
02 被告之事由發生時，其影響期間之事由，應於110年12月31
03 日前取得使用執照，逾期應按已繳房地價款日息5/10000繳
04 付遲延利息予原告。若逾期3個月仍未取得使用執照，視同
05 被告違約，雙方同意依系爭契約第27條處理。

06 (二)本件被告逾期3個月未取得系爭建案使用執照，原告於111年
07 7月15日通知被告依系爭契約第27條第1項規定解除契約。依
08 系爭契約27條第3項、第15條第2項前定，被告應返還原告已
09 收價金新臺幣（下同）129萬元，及自111年1月1日起至清償
10 日止，按日息5/10000計算之遲延利息。並賠償原告129萬元
11 （已繳價款129萬元低於房地總價款15%〈即147萬元〉）違
12 約金。

13 (三)併為聲明：

14 (1)被告應給付原告129萬元，及自111年1月1日起至清償日
15 止，按日息5/10000計算之利息。

16 (2)被告應給付原告129萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即1
17 13年12月30日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

18 (3)原告供擔保，請准宣告假執行。

19 二、被告抗辯：對於原告提出原證1、原證2-1、2-2、2-3書證形
20 式之真正，被告不爭執。被告各是於111年7月15日、112年2
21 月24日、112年7月32日收到原證2-1、2-2、2-3存證信函。
22 另對於系爭契約約定總價980萬元；原告已付價金129萬元；
23 及系爭契約已經原告依系爭契約第27條第1項約定解除，被
24 告均不爭執，系爭建案是於114年2月4日才取得使用執照，
25 延遲取得使用執照的原因是因為剛好遇到疫情，有聲請展
26 期，工務局自動增加建築期限2年，加上營造材料漲價，工
27 期才延宕。被告同意以加倍返還已收價金，不計遲延利息之
28 條件與原告和解。

29 (二)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

30 三、兩造不爭執之事項：

31 (一)原告於108年4月9日向被告購買「A3歆捷境」（即系爭建

01 案) 預售屋，並簽訂系爭契約，約定房地總價980萬元。系
02 爭契約內容略以：

03 第15條：開工及完工最後期限

04 (1) 本建案之建築工程應於108年6月30日前申報開工，於
05 110年12月31日前完成主建物、附屬建物及使用執照
06 所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之
07 一者，得順延其期間：

08 ① 因天災地變等不可抗力之事由，致乙方（即被告）
09 不能施工者，其停工期間。

10 ② 因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生
11 時，其影響期間。

12 (2) 乙方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者前項第
13 ①及第②款除外，每逾一日應按已繳房地價款依萬分
14 分之五單利計算遲延利息予甲方（即原告）。若無第①
15 及第②款情形時，逾期3個月仍未開工或未取得使用
16 執照，視同乙方違約，雙方同意依第27條違約之處罰
17 規定處理。

18 第27條：違約罰則

19 (1) 乙方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取
20 得使用執照期限」之規定者，甲方得解除本契約。

21 (2) 乙方違反「賣方之瑕疵擔保責任」之規定者，即為乙
22 方違約，甲方得依法解除契約。

23 (3) 甲方依第(1)項或第(2)項解除契約時，乙方除應將甲方
24 已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退
25 還，並應同時賠償房地總價款15%（不得低於15%）之
26 違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳
27 價款為限。

28 (4) 甲方違反有關「付款條件及方式」之規定者，乙方得
29 沒收依房地總價款15%（最高不得超過15%）計算之金
30 額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款
31 為限，甲、乙雙方並得解除本契約。

01 (5)甲、乙雙方當事人除依前2項之請求外，不得另行請
02 求其他損害賠償。

03 (二)原告已繳納房地價款129萬元予被告。

04 (三)被告迄至114年2月4日始取得系爭建案使用執照。

05 (四)原告於111年7月15日以被告取得使用執照逾約定之110年12
06 月31日前3個月為由，依系爭契約第27條第1項約定以原證2-
07 1函通知被告解除契約退還價金，給付遲延利息及違約金
08 等，被告已於111年7月15日收受原證2-1，故系爭契約已於1
09 11年7月15日經原告合法解除。

10 四、原告主張：系爭契約已經被告依系爭契約第27條第1項合法
11 解除等情，為被告所未爭執，可信屬實，則原告依系爭契約
12 第27條第3項規定，請求被告返還已收價金129萬元，自屬有
13 據。

14 五、原告請求被告依系爭契約第15條第2項規定，自111年1月1日
15 起至清償日止，按日息5/10000計算之遲延利息部分：

16 (一)按約定利率，超過週年百分之十六者，超過部分之約定，無
17 效，民法第205條定有明文。系爭契約第15條第2項約定按日
18 息5/10000計算遲延利息，折計年息為18.25%，已逾法定最
19 高上限，故逾年息16%以上遲延利息之約定無效，先此敘
20 明。

21 (二)觀諸系爭契約第15條第2項規定：「乙方（即被告）如逾前
22 項期限未開工或未取得使用執照者前項第①及第②款除外，
23 每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予
24 甲方（即原告）。若無第①及第②款情形時，逾期3個月仍
25 未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依第27
26 條違約之處罰規定處理。」，由上開契約條文之體系及文義
27 觀之，本件被告如遲延取得使用執照，原告並不得逕行解
28 約，而需待遲延相當時日（約定為3個月）之後被告仍未取
29 得使用執照，原告始得解除契約，解除契約之後即依系爭契
30 約第27條之約定為違約金之處理。換言之，系爭契約就被告
31 遲誤取得使用執照之違約情事，應係分為兩階段處理，第一

01 階段為遲誤未逾3個月時，被告應按日息5/10000賠付遲延利
02 息；第二階段為遲誤已逾3個月後，即按系爭契約第27條之
03 違約金相關規定處理。是以，本件原告就其依約繳付之價款
04 129萬元，自約定取得使用執照之翌日（即111年1月1日起）
05 3個月內（即至111年3月31日止），得按年息16%（過部分約
06 定無效）請求遲延利息，自111年9月1日起至清償日止，則
07 依民法第233條第1項前段及第203條規定，僅能請求依年息
08 5%計算法定遲延利息。

09 六、原告請求被告依系爭契約第27條第3項規定，給付違約金129
10 萬元及法定遲延利息部分：

11 (一)系爭契約第27條第3項規定：「甲方（即原告）....解除契
12 約時，乙方（即被告）除應將甲方已繳之房地價款退還予甲
13 方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款1
14 5%（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價
15 款者，則以已繳價款為限。」依其文義觀之，本件被告所應
16 負之賠償責任，遲延利息及違約金應「同時賠償」。

17 (二)再者，系爭契約已明定違約金之計算方式為「房地總價款1
18 5%，但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為
19 限。」，本件原告已繳金額129萬元，低於請求依房地總價
20 款980萬元計算15%（即147萬元），故以129萬元計付違約
21 金，並未過高。即原告依系爭契約第27條第3項約定請求被
22 告賠償違約金129萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
23 止，按年息5%計算之違約金，應屬有據。

24 七、綜上所述，原告依系爭契約第15條第2項、第27條第3項提起
25 本訴請求被告(一)返還原告已收價款129萬元，及自111年1月1
26 日起至111年3月31日止，按年息16%計算之約定遲延利息，
27 暨自111年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延
28 利息。(二)給付原告違約金129萬元，及自起自起訴狀繕本送
29 達被告翌日（即113年12月30日）起至清償日止，按年息5%
30 計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請
31 求，則為無理由，應予駁回。

01 八、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，並
02 無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許。併依職權酌定相
03 當擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗
04 訴部分，其假執行之聲請已失依據，應併予駁回。

05 九、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
06 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

07 結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79
08 條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日

10 民事第六庭 法官 黃信滿

11 以上正本係照原本作成

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日

15 書記官 吳佳玲