

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度屏簡字第543號

原告 邱于芳

訴訟代理人 李俊賢律師

複代理人 劉怡廷律師

被告 展慶建設股份有限公司

法定代理人 陳怡仁

訴訟代理人 郭天飛

上列當事人間請求給付利息事件，本院於民國111年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）257,603元，及自民國110年9月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以257,603元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年4月1日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），由被告向原告購買屏東縣○○鄉○○段00○0地號土地（面積221.6平方公尺，權利範圍全部，下稱系爭土地），約定價金4,233,000元，其中簽約款30萬元被告已於簽約日前即交付原告，被告並應於110年4月8日、110年4月21日將備證款700,000元、完稅款3,223,000元匯入臺灣土地銀行（下稱土地銀行）信託專戶（下稱系爭專戶）。未料被告未依契約所訂期限匯款，遲至110年5月12日始將3,923,000元存入系爭專戶，且惡意禁止土地銀行撥款予原告，且待至110年6月8日始同意土地銀行將上開款項（已先扣除土地增值稅、代書費後，實際匯款金額為3,776,409元）匯入原告指定帳戶。依系爭契約地3條第2項之約定，被告應於110年4月8日支付價金，卻遲至110年6月8日始同意土

01 地銀行撥款，則自110年4月9日至110年6月8日止共計遲延61
02 日，依系爭契約第9條第4項遲延利息之約定，以總價款4,22
03 3,000元之千分之一計算，被告應給付原告遲延利息257,603
04 元，為此，爰依系爭契約第9條第4項之約定提起本件訴訟，
05 並聲明：(一)如主文第一項所示。(二)願供擔保請准宣告假執
06 行。

07 二、被告則以：依系爭契約其他特別約定或變更約定事項欄之記
08 載，原告於系爭契約中，亦負有交付系爭土地無套繪管制證
09 明文件及建築線指示證明文件（下合稱系爭文件）之義務，
10 且原告亦於簽約當下簽署「土地同意待辦建築線委託書」交
11 付被告，由被告代為申請，而被告申請系爭文件時，起初因
12 系爭土地部分未臨路且有雜物、無法核定，後經被告與主管
13 機關積極連繫後，雖獲主管機關同意核定建築線，然因疫情
14 關係無法依原訂期程前往測量，始生延宕，而上開情形被告
15 亦有於申請期間同步告知原告，應認兩造間就系爭契約所約
16 定之價金給付期程，已因原告未能提出系爭文件而默示更
17 新，而被告亦已於110年5月12日將全部款項匯入系爭專戶內
18 以完成給付。退步言之，縱兩造間就系爭契約之付款期程並
19 無默示更新之情形，然因系爭文件核發延誤致系爭契約限於
20 不確定之狀態，且主管機關承辦人員因疫情遭受隔離等情
21 形，均非簽約當時所得預料，本件倘仍依原契約約定對被告
22 顯失公平，是此遲延之責任不應由被告負擔等語，資為抗
23 辯，並聲明：原告之訴駁回。

24 三、兩造不爭執之事項：

25 (一)兩造於110年4月1日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契
26 約），約定由被告向原告購買屏東縣○○鄉○○段00○0地
27 號土地（面積221.6平方公尺，權利範圍全部），總價款4,2
28 23,000元。

29 (二)系爭買賣契約第3條付款約定內容如下：「一、雙方同意於
30 各付款日匯入土地銀行信託專戶。二、約定各其付款金額、
31 日期：(一)簽約款：30萬元（於簽訂本契約同時由買方支付本

期價款)。(二)備證款：70萬元(於110年4月8日，雙方備齊產權移轉登記應備文件及用印之同時，由買方支付本期價款)。(三)完稅款：3,223,000元(於土地增值稅、契稅稅單核下後，受通之3日內由買方支付本期價款)。」

(三)系爭買賣契約第3條付款約定第2項於「完稅款」前標示「4/21」字樣，係指本件完稅款應在110年4月21日前支付。

(四)系爭買賣契約第9條第4款約定：「各方如有遲延給付之情形時，自遲延之日起，應按遲延日數，以總價款千分之一計算遲延利息予他方。」

(五)系爭買賣契約其他特別約事項欄記載：「本標的確無受地籍套繪，若建築線無法核發或無法合法申請建築使用，雙方解除契約，已付款項返還買方。」

(六)依土地銀行就本件買賣價金信託案結算報告書之記載，被告於110年5月12日將392萬3,000元存入系爭專戶，該專戶於110年5月17日支出11萬5436元繳納土地增值稅後，於110年6月8日支付乙方(即原告)代書費31,555元並撥付3776,409元至乙方(即原告)指定帳戶。

四、得心證之理由：

(一)兩造於簽訂系爭買賣契約時，有無約定原告須交付系爭文件，被告始應交付完稅款？

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，固為民法第98條所規定。惟解釋契約，應通觀契約全部內容，斟酌訂約事實及資料，考量契約目的與經濟價值，並以誠信原則為其指導原則，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。

2.原告主張系爭契約僅約定倘系爭土地無法核發建築線或無法合法申請建築使用，雙方得解除契約，出買人(即原告)應返還買受人(即被告)已付款項，而系爭契約之付款期程，依系爭契約第3條第2項之記載，僅約定被告應於110年4月8日、110年4月21日分別給付備證款700,000元、完稅款3,223,000元，並未將系爭文件之交付列為被告付款之條件，被

告則辯稱兩造約簽約時即已約定原告應交付系爭文件，本件付款期程已默示更新等語。經查：

(1)系爭契約第3條第2項約定雙方同意於各付款日會入系爭專戶，其中備證款700,000元應於110年4月8日，雙方備齊產權移轉登記應備文件及用印之同時，由買方支付本期價款，完稅款3,223,000元則應於110年4月21日支付，至完稅款欄後方加註之「於土地增值稅、契稅稅單核下後，受通之3日內由買方支付本期價款」，於本件契約並無適用等節，業據原告提出系爭契約為憑（本院卷第19至21頁），且為兩造所不爭執（本院卷第322至323頁），堪認兩造於系爭契約成立時，就系爭契約之付款期程確有如上之約定。

(2)細譯系爭契約其他特別約事項欄之約定：「本標的確無受地籍套繪，若建築線無法核發或無法合法申請建築使用，雙方解除契約，已付款項返還買方」（本院卷第21頁），足見上開約定乃係約定原告應擔保系爭土地並未受地籍套繪，倘系爭土地無法取得主管機關提供之系爭文件，兩造即得解除系爭契約，尚無從解釋原告有交付系爭文件義務，遑論因系爭文件申請之遲誤而有默示更新付款期程之意思。參以證人即代書蔡志杰證稱：買賣雙方簽訂土地買賣契約時，出賣土地之一方除應交付所有權狀、印鑑證明等移轉不動產所需之買賣必要文件外，其餘文件則須視買賣土地之一方之需求於簽約時另外約定，而本件買賣契約特約事項係約定「本標的無受地籍套繪，若建築線無法核發或無法合法申請建築使用，雙方解除合約，已付款項返還買方」，此項約定係為避免將來不能蓋房子而產生問題，所訂定的保護，其保護期間係在交付價金及移轉土地之後，並未涉及交付價金之約定，故交付價金之方式則仍視買賣雙方之約定，且依該約定事項，賣方並無交付建築線指示證明文件之義務等語（本院卷第199至200頁），堪認上開特別約定事項欄之記載，僅在避免買方取得土地後

01 卻無法於該土地建築之不利益，然未涉及買賣契約之成立
02 與否、付款期程之變更等事項。被告雖以證人許維棠曾證
03 稱本件契約要取得建築線指示圖及無套繪管制圖這個契約
04 才成立等語（本院卷第260頁），然觀系爭契約其他特別
05 約事項欄之上開記載，就系爭文件之取得顯僅係契約成立
06 後原告之擔保事項，證人即不動產經紀人許維棠就該其他
07 特別約事項欄約定事項之理解，顯與兩造締約之真意未
08 符，另審酌證人許維棠於本院作證時屢稱「被告這樣問，
09 我一定說沒有」、「我想他應該要我回答『對』」、「詳
10 細內容基於兩造都是我的客戶，基於我的職業敏感度我不
11 想講」（本院卷第257、259、260頁），顯見證人許維棠
12 基於其職業內容及與兩造之關係，於回答兩造提問時會先
13 設想提問人期待之答案，則證人證述之內容是否有所偏頗
14 或僅片面解釋系爭契約之部分涵義，均屬有疑，復衡以證
15 人蔡志杰與證人許維棠雖均就不動產行業有所涉獵，然前
16 者係從事代書工作之地政士，對於不動產買賣之契約文字
17 涵義、買賣契約成立與否、買賣契約有無附加條件或其他
18 擔保要件等，應較僅為不動產買賣之經紀人、專業屬性在
19 於仲介、促成買賣雙方交易之後者，更為熟稔不動產買賣
20 契約成立、生效等法律名詞之解釋，是應認上開證人於本
21 件有關係系爭契約解釋而證述相左部分，證人蔡志杰之證述
22 內容較為可採。

23 (3)綜據系爭契約各約款之文義內容，兼考量締約過程、契約
24 目的等情，應認系爭契約其他特別約事項欄之約定，乃指
25 系爭契約成立後，倘無法就系爭土地取得系爭文件，被告
26 得據以解除系爭契約，非指原告應先交付系爭文件後，被
27 告始有付款義務，原告雖於系爭契約簽訂後交付「土地同
28 意代辦建築線委託書」供被告申請系爭文件，然亦僅兩造
29 間就文件之申請，合意由被告代為辦理，非即謂兩造間另
30 有以該行為默示更改原先約定之付款期程及付款條件，是
31 被告抗辯本件原告負有先行交付系爭文件之義務、兩造已

01 默示更新付款期程等語，要非可採。

02 (二)原告主張被告給付遲延，並應給付遲延利息257,603元，有
03 無理由？

04 1.觀諸系爭契約第3條第2項有關付款期程之約定，可知被告應
05 分別於110年4月8日、110年4月21日支付備證款700,000元、
06 完稅款3,223,000元，且兩造均稱確實已於110年4月8日將產
07 權移轉登記應備文件交付地政士並準備用印（本院卷第111
08 至112頁），然被告遲至110年5月12日始將本件備證款及完
09 稅款（總金額3,923,000元）匯入系爭專戶，可認被告就其
10 支付買賣價金義務確有遲延給付之情形。被告雖辯稱：原告
11 應先交付系爭文件伊始有付款義務，而系爭文件因系爭土地
12 現況與斯時疫情影響，主管機關未能及時核發，並非可歸責
13 於被告等語，然兩造並未約定原告於本件買賣契約負有交付
14 系爭文件之義務，僅以系爭契約之其他特別約事項約定倘日
15 後未能就系爭土地取得系爭文件，雙方即解除契約，業經本
16 院認定如前，是縱被告於110年4月8日、110年4月21日付款
17 期日屆至時，均尚未取得系爭文件，亦不影響被告於各該期
18 日應盡之付款義務，是被告就其支付買賣價金義務卻有遲延
19 給付之情形，應堪認定。

20 2.按雙方同意於各付款日匯入土地銀行信託專戶；各方如有遲
21 延給付之情形時，自遲延之日起，應按遲延日數，以總價款
22 千分之一計算遲延利息予他方系爭契約第3條第1項、第9條
23 第4項分別訂有明文。經查，被告於110年5月12日將本件備
24 證款及完稅款（總金額3,923,000元）匯入系爭專戶後，證
25 人即代書蔡志杰即接續辦理土地移轉登記，並於110年5月21
26 日通知土地銀行撥款，然因土地銀行承辦人員以電話聯繫被
27 告後，經被告以尚未取得建築線指示圖為由不同意蓋章撥款
28 等節，有證人蔡志杰陳報狀、臺灣土地銀行股份有限公司11
29 1年5月13日總信產字第1112102254號為證（本院卷第219至2
30 20、309至311頁），足認被告雖於110年5月21日將本件買賣
31 契約之餘額匯入系爭專戶，然仍藉契約所無之事項（即未取

得建築線指示圖) 拒絕同意土地銀行撥款，致原告遲至110年6月8日始收受本件買賣價金，是應認被告實際支付款行為係於110年6月8日始完成，可見其就支付價金義務遲延給付之期間乃自110年4月9日至110年6月8日，共61日（計算式： $22 + 31 + 8 = 61$ ），是原告得向被告請求遲延利息之金額應為257,603元（計算式： $4,223,000 \text{ 元} \times 1/1000 \times 61 = 257,603$ ），則被告請求257,603元，自屬可採。

3.被告雖復以本件因系爭土地所在位置未臨路，初申請系爭文件時未獲主管機關同意，嗣被告積極與主管機關溝通協調後，又因新冠肺炎疫情導致承辦人員遭隔離而無法即時核發系爭文件，並非契約成立當時所得預料，故遲延責任不應由被告承擔等語，然本件被告所以應負遲延責任，乃因被告未依系爭契約約定之付款期程支付買賣價金，並以契約所無之限制禁止土地銀行撥款，而與系爭文件之核發時間無涉，縱被告所述系爭文件取得之困難及疫情之影響，亦於本件被告所應負擔之支付買賣價金義務無涉，遑以此為由免除被告之遲延責任，是本件無情事變更原則之適用，被告此部分所辯，亦無可採。

4.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」；「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」，民法第229條第2項、第223條第1項前段、第203條分別定有明文。原告依系爭買賣契約之法律關係請求被告賠償前揭金額，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則被告自受催告時起，負遲延責任。而本件民事起訴狀繕本係於110年9月22日送達予被告（本院卷第35頁），則原告向被告請求自起訴狀繕本送達翌日即110年9月23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。

五、綜上所述，被告依系爭契約之法律關係主張被告遲延給付買賣價金，請求被告給付257,603元，及110年9月23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、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行（原告雖聲明願供擔保請准假執行，但此僅在促請注意，本院毋庸為准駁之諭知），並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保後，免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 6 月 8 日
屏東簡易庭 法 官 彭聖芳

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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 111 年 6 月 8 日
書記官 孫秀桃