

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第112號

原告 鄭延偉

訴訟代理人 許景鏡律師

被告 和築開發股份有限公司

法定代理人 吳森基

被告 盧立國

共同

訴訟代理人 王啟安律師

上列當事人間返還價金等事件，本院於中華民國111年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告和築開發股份有限公司應給付原告新臺幣捌佰零肆萬零捌佰元，及如附表二編號1-1至1-4、3所示利息。

二、被告盧立國應給付原告新臺幣壹仟肆佰陸拾伍萬壹仟元，及如附表二編號2-1至2-8、4所示利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用新臺幣貳拾壹萬壹仟柒佰陸拾元，由被告和築開發股份有限公司負擔百分之四十五即新臺幣玖萬伍仟貳佰玖拾貳元，餘由被告盧立國負擔。

五、本判決原告勝訴部分，於原告分別以新臺幣貳佰陸拾捌萬零貳佰陸拾柒元、肆佰捌拾捌萬參仟陸佰陸拾柒元為被告和築開發股份有限公司、盧立國供擔保後，得假執行。但被告和築開發股份有限公司、盧立國如分別以新臺幣捌佰零肆萬零捌佰元、壹仟肆佰陸拾伍萬壹仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告係大陸地區人民，因在臺灣就學，欲在臺灣定居，遂於民國104年7月12日與被告和築開發股份有限公司（下稱和築公司）簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約），約定以新臺幣（下同）1,123萬元購買即將興建如附表一所示建物（下稱系爭房屋）；同日與被告盧立國簽訂土地預定買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約），約定以1,373萬元購買如附表一所示土地（下稱系爭土地，以下與系爭房屋合稱系爭房地），於系爭房屋買賣契約第15條第1項、系爭土地買賣契約第8條第1項約定：系爭房地所有權應於房屋使用執照核發後4個月內辦理移轉登記完畢。兩造並於同日簽訂「半山滙」預售房屋及土地補充協議書（下稱系爭補充協議），於第2條第2款約定：系爭房地須依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」（下稱系爭許可辦法）辦理所有權移轉登記，倘因可歸責於被告之事由，致不能移轉登記，原告得解除契約，被告除應退還原告已付之全部款項，並按上開契約總價款15%支付原告違約金。

二、原告依約於附表二編號1-1所示104年7月12日給付和築公司4,992,000元，於附表二編號2-1至2-8所示104年9月19日至106年4月24日共計給付盧立國1,274萬元。嗣和築公司於105年6月4日取得系爭房屋使用執照，本應立即依系爭許可辦法，向新北市政府申請審核通過報請內政部許可，以辦理系爭房地所有權移轉登記，而原告亦早已依系爭許可辦法提供文件予被告，經原告多次催告，和築公司始於106年3月8日與原告簽立房屋預定買賣協議書，自承違反系爭土地買賣契約第8條、系爭房屋買賣契約第15條約定，並承諾於內政部許可後4個月內辦理所有權移轉登記，惟被告仍遲遲未為上開申請，原告乃於107年5月4日對被告提起返還買賣價金等訴訟，於108年3月12日經本院108年度移調字第28號成立調

01 解（下稱系爭調解），約定兩造願繼續履行契約，合意減少
02 系爭房地總價金300萬元，原告願給付尾款4,228,000元，其
03 中200萬元於108年4月30日前給付；其餘2,228,000元於系爭
04 房地所有權移轉登記予原告後1個月內給付。原告即於附表
05 二編號1-2至1-4所示108年6月2日至108年12月9日，給付和
06 築公司200萬元，與附表二編號1-1所示金額，共計給付和築
07 公司6,992,000元。

08 三、詎被告竟於107年8月14日將系爭房地信託登記予訴外人臺灣
09 新光商業銀行股份有限公司（下稱新光銀行），而原告自10
10 9年2月至109年9月多次以電子郵件、微信、視訊等方式催告
11 被告辦理移轉登記，被告雖先後委託訴外人即代書吳敏欽、
12 余淑卿代理原告於109年1月30日至109年10月13日，四次向
13 新北市政府申請取得系爭房地所有權，然因被告均未能塗銷
14 系爭房地之信託登記，而屆期未補正，經新北市政府不予受理
15 申請，足認系爭房地所有權移轉登記不能辦理，顯係可歸
16 責於被告之事由所致，依系爭房屋買賣契約第22條第1項、
17 系爭土地買賣契約第10條第1項、系爭補充協議第2條第2款
18 約定，原告乃於111年1月3日以士林法院郵局第1號存證信函
19 （下稱系爭存證信函），通知被告解除系爭房地買賣契約，
20 經被告於111年1月4日收受，故兩造間所訂立之上開契約業
21 已解除。倘認原告上開解除契約不合法，則原告以起訴狀繕
22 本送達作為催告被告履行之意思表示，並於111年11月4日當
23 庭為解除契約之意思表示，上開契約亦已解除。則依系爭補
24 充協議第2條第2款約定及民法第259條第1、2款規定，和築
25 公司應返還原告6,992,000元及如附表二編號1-1至1-4所示
26 利息，並應給付原告已收受價金15%計算之違約金1,048,800
27 元及自111年1月7日起算之法定遲延利息；盧立國應返還原
28 告1,274萬元及如附表二編號2-1至2-8所示利息，並應給付
29 原告已收受價金15%計算之違約金1,911,000元及自111年1月
30 7日起算之法定遲延利息，為此，提起本訴等語。

31 四、並聲明：

01 (一)和築公司應給付原告8,040,800元，及其中6,992,000元如附
02 表二編號1-1至1-4所示利息；其餘1,048,800元自111年1月7
03 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 (二)盧立國應給付原告14,651,000元，及其中1,274萬元如附表
05 二編號2-1至2-8所示利息；其餘1,911,000元自111年1月7日
06 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

07 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

08 貳、被告則以：

09 一、系爭調解內容並未約定被告應於何時完成所有權移轉登記，
10 原告於110年12月20日寄發存證信函，詢問被告何時履行系
11 爭房地移轉登記義務，要求被告於函到3日內答覆，被告收
12 受後於110年12月24日函復15天內塗銷信託登記後，7天內即
13 向新北市政府遞送過戶移轉登記之文件，被告即於111年1月
14 4日塗銷系爭房地之信託登記。

15 二、詎原告於111年1月3日以系爭存證信函，要求被告於函到3日
16 內將系爭房地移轉登記予原告，倘未確實履行，即以此信函
17 解除買賣契約。被告於111年1月4日收受，即於111年1月14
18 日以存證信函告知原告系爭房地已塗銷信託登記，請原告於
19 檢附之文件用印並寄回，然迄今均不見原告於過戶所需文件
20 簽名用印，系爭房地不能移轉登記，顯係可歸責於原告之事
21 由。

22 三、又原告於111年1月3日前與被告所為聯絡，均係單純探詢辦
23 理進度，不具有催告之效力，而原告僅於111年1月3日為一
24 次催告即主張解除契約，催告履行期限3日過短，顯不相
25 當，亦不生解除契約之效力，故原告請求被告返還價金及給
26 付違約金，均無理由，應予駁回。縱認原告解除契約為有理
27 由，然原告請求之違約金，亦屬過高，應予酌減等語，資為
28 抗辯。

29 四、並聲明：

30 (一)原告之訴駁回。

31 (二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項：（見本院卷(二)第60至62頁，並依判決編輯修改部分文字）

- 一、兩造對彼此所提出之書證形式上真正不爭執。
- 二、原告係大陸地區人民，系爭房地之所有權移轉登記予原告，須依系爭許可辦法之規定辦理。
- 三、原告於104年7月12日與和築公司簽訂系爭房屋買賣契約，約定以1,123萬元購買即將興建之系爭房屋，內容詳如本院卷(一)第30至85頁。
- 四、原告於104年7月12日與盧立國簽訂系爭土地買賣契約，約定以1,373萬元購買系爭土地，內容詳如本院卷(一)第86至105頁。
- 五、兩造於104年7月12日簽訂系爭補充協議，內容詳如本院卷(一)第315至319頁。
- 六、原告於附表二編號1-1所示104年7月12日給付和築公司4,992,000元。
- 七、原告與和築公司於106年3月8日簽立房屋預定買賣協議書，內容詳如本院卷(一)第625頁。
- 八、原告於附表二編號2-1至2-8所示104年9月19日至106年4月24日共計給付盧立國1,274萬元。
- 九、系爭房屋於105年6月4日建築完成，並完成第一次登記，被告於107年8月14日將系爭房地信託登記予新光銀行。
- 十、被告於107年8月14日以系爭房地與其他房屋為擔保，設定最高限額抵押權擔保債權額39,732萬元予訴外人中租迪和股份有限公司，內容詳如本院卷(一)第137至138、154、167頁。嗣塗銷上開抵押權登記後，再於111年5月9日以系爭房地為擔保，設定最高限額抵押權擔保債權額1,272萬元予訴外人怡和國際股份有限公司，內容詳如本院卷(一)第643至650頁。
- 十一、原告於107年5月4日向被告提起返還買賣價金等訴訟，於108年3月12日經本院108年度移調字第28號成立系爭調解，兩造願繼續履行契約，並合意減少價金300萬元，即系爭房地總價金變更為2,196萬元，原告願給付尾款4,228,000

元，其中200萬元於108年4月30日前給付；其餘2,228,000元於系爭房地所有權移轉登記予原告後1個月內給付，內容詳如本院卷(一)第108至110頁。

十二、原告於附表二編號1-2至1-4所示108年6月2日至108年12月9日給付和築公司200萬元，與附表二編號1-1所示金額，共計給付和築公司6,992,000元。

十三、被告先後委託吳敏欽、余淑卿代理原告，於109年1月30日及109年3月25日，向新北市政府申請取得系爭房地所有權，屆期未完成補正，於109年4月16日不予受理申請；於109年5月18日又申請，因屆期未補正，而於109年8月5日不予受理申請；於109年10月13日再次申請，同樣屆期未補正，於109年12月30日不予受理申請，內容詳如本院卷(一)第325至457頁。

十四、原告、訴外人即原告父親鄭文、和築公司之法定代理人吳森基及專員陳文君曾於109年9月30日進行線上對談，內容詳如本院卷第275至304頁；於109年2月至110年5月雙方持續透過郵件、通訊軟體溝通，內容詳如本院卷(一)第555至621頁。

十五、原告於110年12月20日以台中大全街郵局第981號存證信函，寄件人地址為「新北市○○區○○○00巷00號」（下稱系爭11號），詢問被告何時履行系爭房地移轉登記義務，要求被告於函到3日內答覆。經被告收受後，於110年12月24日函復塗銷信託登記後，7天內即向新北市政府遞送過戶移轉登記之文件（下稱系爭回復），內容詳如本院卷(一)第193至195頁。

十六、原告收受系爭回復後，於110年12月28日以台中大全街郵局第1005號存證信函，寄件人地址為系爭11號，詢問被告系爭房地為何有信託登記等問題，要求被告於函到3日內說明，並附上信託文件，內容詳如本院卷(一)第251至252頁，經被告收受。

十七、系爭房地之信託登記於111年1月4日塗銷，內容詳如本院

01 卷(一)第247至250頁。

02 十八、原告於111年1月3日以系爭存證信函要求被告於函到3日內
03 將系爭房地移轉登記予原告，倘未確實履行，則原告以此
04 信函解除買賣契約。嗣被告於111年1月4日收受，於111年
05 1月5日函復原告所定3日天數過短，請原告於相關文件上
06 配合用印，該信函寄送地址為系爭11號，因樓層欠詳、查
07 無此人遭退件，內容詳如本院卷(一)第129、197至199頁。

08 十九、被告於111年1月14日以台北信維郵局第939號存證信函告
09 知原告系爭房地已塗銷信託登記，請原告於檢附之文件用
10 印並寄回，該函寄送地址為系爭11號，由訴外人台北萬通
11 國際社區管委會收受，內容詳如本院卷(一)第201至211頁。

12 肆、本院之判斷：（依本院卷(二)第63頁所載兩造爭執事項進行論
13 述）

14 一、原告依系爭補充協議第2條第2款、民法第259條第1、2款規
15 定，請求和築公司給付6,992,000元及如附表二編號1-1至1-
16 4所示利息；盧立國給付1,274萬元及如附表二編號2-1至2-8
17 所示利息，為有理由，論述如下：

18 (一)按系爭許可辦法第6條規定：「大陸地區人民申請取得、設
19 定或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附下列文件，向
20 該管直轄市或縣（市）政府申請審核：一、申請人大陸地區
21 常住人口登記卡。二、依前條規定經驗證之證明文件。三、
22 取得、設定或移轉契約書影本。四、其他經內政部規定應提
23 出之文件。」第14條第1、2項規定：「申請人依第6條、第8
24 條第2項或第9條第2項規定檢附之文件，有不符規定或不全
25 而得補正者，直轄市或縣（市）政府應通知申請人於2個月
26 內補正；屆期不補正或補正不全者，不予受理其申請。直轄
27 市或縣（市）政府依第6條、第8條第2項或第9條第2項規定
28 審核通過後，應併同取得、設定或移轉不動產物權案件簡報
29 表，報請內政部許可。」第16條第1項規定：「經許可取
30 得、設定或移轉不動產物權，應由申請人檢附許可文件及土
31 地登記規則第34條規定之文件，向不動產所在地之登記機關

01 辦理登記。」查原告為大陸地區人民，其在臺灣地區欲取得
02 系爭房地之所有權，前提須依上開規定辦理，申請新北市政府
03 府審核通過，報請內政部許可，倘該審核無法通過，即不能
04 向地政機關申請辦理登記而取得所有權。

05 (二)次按契約之解除，除基於法律之規定（法定解除權）外，倘
06 契約當事人於契約成立之同時，在契約內約定解除契約之權
07 利（約定解除權）者，當事人之一方於該約定之解除權情事
08 發生時，即得依契約之約定行使解除權，不受法律規定之限
09 制。又依系爭補充協議書第2條第2款約定：「針對陸籍人
10 士，關於房屋契約第五章『產權登記及移轉專章』，及土地
11 契約第四章『產權登記及交付專章』，本房屋及土地買賣契
12 約，買賣雙方知悉依臺灣於2010年6月23日修訂（嗣於2017
13 年6月9日修正）頒佈之系爭許可辦法辦理房地所有權登記，
14 若房地所有權移轉登記不能辦理，經賣方通知買方時起6個
15 月內為緩衝期，雙方可在緩衝期內協商解決方案，共同努力
16 辦理產權移轉登記。若緩衝期屆滿，房地所有權移轉登記仍
17 不能辦理，則按如下約定處理：(二)可歸責於賣方時，買方有
18 權解除契約，賣方應退還買方已付之全部款項，並按本契約
19 總價款15%向買方支付違約金。」（見本院卷(一)第317頁）。
20 是依系爭補充協議之解除權約定，其性質係屬約定解除權，
21 觀其內容，解除權之行使並未約定應先行催告程序，亦即原
22 告在約定解除權行使之條件成就時，即可逕予解除契約。再
23 參以兩造於108年3月12日除成立系爭調解外，原告並當庭表
24 明於二個月內提出申請所需相關文件，被告則表明於收受原
25 告文件後一個月內遞交主管機關（見本院卷(一)第322頁），
26 足認被告為確定、支持及完全履行系爭房地所有權移轉登記
27 之主給付義務，負有依系爭許可辦法向新北市政府申請審核
28 通過報請內政部許可之從給付義務，而原告僅須提供所需文
29 件即可。經查：

30 1.被告委託吳敏欽代理原告於109年1月30日，向新北市政府申
31 請取得系爭房地所有權，經新北市政府於109年2月14日函，

告知應補正土地使用分區證明文件、申請書漏載市內電話及漏未簽名、建物基本資料備註欄應加註主建物或共有部分、買賣契約不符格式、有效在學憑證、戶籍地址前段記載不符等事項，經原告提供資料後，於109年3月25日再次申請，經新北市政府於109年4月16日函復原告提供之證明難以認定其職業，因申請屆期未完成補正，而不予受理申請；嗣於109年5月18日被告再委託吳敏欽代理原告提出申請，經新北市政府於109年6月2日函，告知系爭土地業已信託登記予新光銀行，在終止信託關係前，系爭房地處分權人為新光銀行，與檢附108年12月3日買賣契約之出賣人不符，請重新檢附原告與新光銀行之買賣契約及該信託契約或不動產信託專簿，另原告已任職大陸公司，請說明仍有取得系爭房地自住之需求，嗣因屆期未補正，由新北市政府於109年8月5日函復不予受理申請；嗣被告委託余淑卿代理原告於109年10月13日再次申請，原告並補正國立清華大學109學年度第1學期在學證明書及取得系爭房地自住理由書，經新北市政府於109年10月28日函，告知申請書及理由書欠缺本人親簽用印，且須說明系爭房屋使用執照核發日期為105年6月4日，何以遲至109年始向新北市政府申請取得，且買賣標的包括新北市○○區○○段000地號土地，惟此信託財產委託人為楊立傑，請說明與原告簽訂買賣契約之原因，嗣因屆期未補正，經新北市政府於109年12月30日函復不予受理申請，此有新北市政府111年7月13日新北府地籍字第1111155343號函暨所附申請資料及函文在卷可稽（見本院卷(一)第325至457頁）。

2. 依上開資料，顯示因被告於105年6月4日系爭房屋取得使用執照後，遲至109年1月30日始陸續向新北市政府提出上開申請，期間相隔逾3年6月，原告就學及就業變動，造成須多次補正各項證明文件，原告亦積極配合補正所需資料，此有原告提出之微信對話可證（見本院卷(一)579至607頁），惟被告前後委託吳敏欽、余淑卿代理原告辦理上開申請，分別提出截然不同之買賣契約，余淑卿在申請書中尚臚列多筆與系爭

01 房地無關之土地、建物，且被告於109年10月13日申請時仍
02 未塗銷系爭房地之信託登記，嚴重混淆新北市政府審核原告
03 申請許可取得不動產之標的、出賣人、原所有權人，經新北
04 市政府於109年10月28日函告知補正，被告除聯絡原告補正
05 簽名外，並未積極辦理塗銷系爭房地之信託登記，及補正前
06 揭985地號土地非屬買賣標的範圍，再送交新北市政府審
07 核，竟於109年12月10日以微信方式向原告謊稱：「向您回
08 報余代書已將您的補正資料於12/8送件出去了，承辦課長看
09 過如果沒問題就會轉內政部。」此有原告提出之微信對話在
10 卷可稽（見本院卷(一)第609頁），致原告誤認將取得內政部
11 許可，然實際上前揭申請因屆期未補正，經新北市政府於10
12 9年12月30日不予受理申請。又被告遲至111年1月4日始塗銷
13 系爭房地之信託登記，於111年1月14日寄發存證信函予原
14 告，告知塗銷事宜，竟仍檢附記載錯誤土地及建物基本資料
15 之申請書、第二次申請日期錯誤之說明書(一)予原告，要求原
16 告簽名用印，此有被告提出之存證信函及附件在卷可稽（見
17 本院卷(一)第201至209頁），除與前揭最後一次申請相隔1年
18 以上，早已逾新北市政府於109年10月28日函告知補正之2個
19 月期限外，上開檢附資料仍有諸多錯誤，可否審核通過實屬
20 可疑。綜上，足認被告所為上開4次申請均未依新北市政府
21 函告知於期限內補正，經新北市政府不予受理申請，無法通
22 過審核報請內政部許可，致後續不能辦理系爭房地所有權移
23 轉登記予原告，顯係可歸責於被告之前揭事由所致。

24 3.又依原告與吳森基於109年9月30日對話內容，吳森基已表明
25 向新北市政府申請無法審核通過係因系爭房地信託登記，並
26 承諾半年期限即於110年3月份可辦妥向新北市政府申請審核
27 通過後，報請內政部許可，倘期限屆至不能辦理，就依合約
28 及法律處理，此有原告提出之對話譯文及光碟在卷可稽（見
29 本院卷(一)第275至304頁、證物袋），足認被告已於109年9月
30 30日通知原告系爭房地所有權移轉登記不能辦理，並以6個
31 月為緩衝期，至110年3月30日屆滿，倘系爭房地所有權移轉

01 登記仍不能辦理，即依系爭補充協議第2條約定處理。而於1
02 10年3月30日，被告因前述可歸責之事由，致系爭房地所有
03 權移轉登記仍不能辦理，原告依上開約定即得解除契約。因
04 此，原告以系爭存證信函通知被告解除契約，並經被告於11
05 1年1月4日收受，系爭房屋及土地買賣契約已於111年1月4日
06 解除，故原告主張上開契約業已解除，堪以採信。雖原告尚
07 依系爭房屋買賣契約第22條第1項、系爭土地買賣契約第10
08 條第1項約定主張解除契約，惟兩造既另訂系爭補充協議第2
09 條，就系爭房地依系爭許可辦法辦理所有權許可移轉登記，
10 倘不能辦理為特別約定，系爭補充協議第2條自應優先於上
11 開買賣契約條款而適用，併此敘明。

12 4.至於被告雖辯稱原告未先行催告，且催告所定期限過短，不
13 生解除契約效力云云。然被告所辯係屬民法第254條所定法
14 定解除之要件，此部分原告並未主張，原告係依系爭補充協
15 議第2條第2款之約定解除系爭房屋及土地買賣契約，依約原
16 告無庸先行催告，即得解除契約，故被告此部分抗辯，自非
17 可採。

18 (三)再按民法第259條第1、2款規定：「契約解除時，當事人雙
19 方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依
20 左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、
21 受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。」
22 末按民法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約
23 定，亦無法律可據者，週年利率為5%。」查系爭房屋及土地
24 買賣契約業於111年1月4日解除，則原告依系爭補充協議第2
25 條第2款、民法第259條第1、2款規定，請求和築公司給付6,
26 992,000元及如附表二編號1-1至1-4所示利息；盧立國給付
27 1,274萬元及如附表二編號2-1至2-8所示利息，為有理由，
28 應予准許。

29 二、原告依系爭補充協議書第2條第2款規定，請求和築公司給付
30 1,048,800元及如附表二編號3所示利息；盧立國給付1,911,
31 000元及如附表二編號4所示利息，為有理由，逾此部分，則

無理由，論述如下：

(一)按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第2項前段、第252條定有明文。次按違約金有賠償總額預定性及懲罰性之分，而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院108年度台上字第105號判決意旨參照）。經查：

- 1.系爭補充協議第2條第2款約定：「可歸責於賣方時，買方有權解除契約，賣方應退還買方已付之全部款項，並按本契約總價款15%向買方支付違約金。」（見本院卷(一)第317頁）。綜觀上開約定內容，並未特別約定係懲罰性違約金，依民法第250條第2項前段規定，堪認係屬損害賠償總額預定性違約金。
- 2.本院審酌和築公司實收資本額2億3千萬元，其營業項目包括住宅及大樓開發租售業等，此有公司基本資料在卷可稽（見本院卷(一)第133頁），足見和築公司就房屋建築具有相當之資力及經驗，且兩造於訂立系爭房屋及土地買賣契約時，被告已明知原告為大陸地區人民，移轉系爭房地所有權尚須經主管機關許可，始另訂系爭補充協議，則被告顯係經審慎評估其履行能力及違約風險後，於系爭補充協議第2條第2款後段約定違約金按買賣契約總價15%給付原告，且系爭補充協議第2條第1款後段亦同有原告違約解除契約，沒入買賣契約總價15%作為違約金之約定，可知買、賣雙方於違約時所負責任相當，足認系爭補充協議第2條第2款後段約定，對訂約雙方係屬公允，則被告即本於自由意識而訂立該條款，自應受其拘束。再審酌系爭房屋於105年6月4日既已取得使用執照，被告本應依系爭補充協議第2條約定向新北市政府申請

01 審核通過後，報請內政部許可，再向地政機關辦理系爭房地
02 所有權移轉登記予原告，惟被告不顧原告已給付約90%價金
03 即19,732,000元，僅餘2,228,000元待所有權移轉登記後為
04 給付，竟遲遲未依約辦理，甚至將系爭房地信託登記予新光
05 銀行，辦理抵押貸款融資供己周轉使用，獲取利益，以致上
06 開申請審核無法通過，至今長達6年之久，除使原告無法運
07 用已繳付之價金外，尚因未能取得系爭房地所有權而無法有
08 效之利用或處分，自受有損害，被告前述違約情節重大，究
09 不能將此債務不履行之不利益歸由原告分攤，此外，被告亦
10 未能舉證證明上開違約金之約定有何過高之情事。故本院綜
11 合審酌上情，依前揭判決意旨，認系爭補充協議第2條第2款
12 所約定之違約金，尚屬適當，並無過高而得依民法第252條
13 予以酌減之情事，故被告抗辯違約金過高，應予酌減云云，
14 即非可採。

15 3.又依系爭房屋、土地買賣契約之約定，系爭房屋、土地價金
16 分別為1,123萬元、1,373萬元，系爭房地總價為2,496萬
17 元，系爭房屋、土地總價比例約為45%、55%，其後兩造達成
18 系爭調解減少價金300萬元，系爭房地總價變更為2,196萬
19 元，依前揭比例計算後，系爭房屋價金變更為988萬元（計
20 算式：1,123萬元－〈300萬元×45%〉＝988萬元）；系爭土
21 地價金變更為1,208萬元（計算式：1,373萬元－〈300萬元×
22 55%〉＝1,208萬元），則原告請求和築公司給付已給付價金
23 15%之違約金1,048,800元（計算式：6,992,000元×15%＝1,0
24 48,800元）；請求盧立國給付已給付價金15%之違約金1,91
25 1,000元（計算式：1,274萬元×15%＝1,911,000元），並未
26 逾系爭補充協議第2條第2款約定之違約金數額，為有理由，
27 應予准許。

28 (二)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
30 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
31 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

01 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者
02 ，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
03 第203條分別定有明文。查原告請求之上開違約金，兩造並
04 未約定給付期限，則依前揭規定，原告一併請求被告給付自
05 起訴狀繕本送達之翌日即111年3月31日（見本院卷(一)第177
06 至179頁）起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之
07 利息，為有理由，應予准許，逾此部分即111年1月7日至111
08 年3月30日之利息請求，核與上開規定不符，不應准許。

09 三、從而，原告依系爭補充協議第2條第2款約定、第259條第1、
10 2款規定，請求：(一)和築公司應給付原告8,040,800元（計算
11 式：6,992,000元+1,048,800元=8,040,800元），及如附
12 表二編號1-1至1-4、3所示利息。(二)盧立國應給付原告14,65
13 1,000元（計算式：1,274萬元+1,911,000元=14,651,000
14 元），及如附表二編號2-1至2-8、4所示利息，為有理由，
15 應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

16 伍、本件原告勝訴之部分，兩造分別聲明願供擔保請准宣告假執
17 行、免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額
18 併准許之。又原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依
19 附，應併予駁回。

20 陸、本件訴訟費用額確定為211,760元（即第一審裁判費211,760
21 元），並依民事訴訟法第79條、第85條第1項但書規定，命
22 由和築公司負擔45%即95,292元，餘由盧立國負擔。

23 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
24 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
25 予論駁之必要，併此敘明。

26 捌、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
27 事訴訟法第79條、第85條第1項但書、第390條第2項、第392
28 條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 111 年 12 月 2 日

30 民事第二庭 法 官 蘇錦秀

31 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日之不變期間內，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 111 年 12 月 2 日

書記官 詹欣樺

附表一：不動產附表

土地	土地坐落			面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍
1	新北市○○區○○段000地號			1,074.03	盧立國	571/10000
2	新北市○○區○○段000地號			703.74	盧立國	571/10000
建物	建號	門牌號碼	坐落地號	面積（平方公尺）	所有權人	權利範圍
	新北市○○區○○段000○號	新北市○○區○○段000巷00號0樓	新北市○○區○○段000○地號	層次面積：105.34 陽台：11.52 雨遮：0.24	和築開發股份有限公司	全部
共有部分：						
(一)新北市○○區○○段000○號：面積849.87平方公尺、權利範圍6036/100000（含停車位編號0，權利範圍3998/100000）。						
(二)新北市○○區○○段000○號：面積297.4平方公尺、權利範圍57/1000。						

附表二：（日期均為民國，金額均為新臺幣）

聲明第一項				
編號	被告	原告給付被告價金時間	原告請求被告給付金額	原告請求被告給付之利息
1-1	和築開發股份有限公司	104年7月12日	4,992,000元	自104年7月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
1-2	和築開發股份有限公司	108年6月2日	34萬元	自108年6月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
1-3	和築開發股份有限公司	108年7月8日	9萬元	自108年7月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

1-4	和築開發股份有限公司	108年12月9日	157萬元	自108年12月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
合計請求			6,992,000元	
2-1	盧立國	104年9月19日	50萬元	自104年9月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2-2	盧立國	104年9月21日	324萬元	
2-3	盧立國	104年12月4日	200萬元	自104年12月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2-4	盧立國	104年12月7日	150萬元	自104年12月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2-5	盧立國	106年3月8日	100萬元	自106年3月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2-6	盧立國	106年4月7日	230萬元	自106年4月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2-7	盧立國	106年4月14日	120萬元	自106年4月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2-8	盧立國	106年4月24日	100萬元	自106年4月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
合計請求			1,274萬元	
聲明第二項				
編號	被告	原告請求金額性質	原告請求被告給付金額	原告請求被告給付之利息
3	和築開發股份有限公司	違約金	1,048,800元	自111年3月31日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
4	盧立國	違約金	1,911,000元	自111年3月31日起至清償日止，按週年利率5%計算

(續上頁)

01

				之利息。
--	--	--	--	------