臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第1183號

原　　告　邱欣瑜

000000000000000000

訴訟代理人　陳奕如律師

000000000000000000

被　　告　協鼎建設股份有限公司

法定代理人　周毓麟

上列當事人間解除契約等事件，本院於民國115年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳佰貳拾捌萬元及自民國一一五年八月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣柒拾陸萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰貳拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事　實　及　理　由

一、原告起訴主張：其與被告於民國112年3月27日就坐落臺北市○○區○○段○○段000地號等15筆土地上之「一心居」社區（下稱系爭社區）建案簽訂房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告以房地總價2,280萬元，買受系爭社區編號D棟4樓1戶。依系爭契約第11條約定，被告應於112年4月1日前開工，115年12月1日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定必要設施，並取得使用執照。然迄今僅拆除舊建物，尚未開工。原告見交屋遙遙無期，於115年間向臺北市政府提出消費爭議申訴及協商，惟被告並未亦未出席協商會議。而華泰商業銀行信託部已依據安信建築經理股份有限公司通知，認定本案客觀上已難依約完成興建及交屋，以函通知原告領回所繳價金。原告依系爭契約第25條第1項約定，以存證信函於115年5月13日發生送達被告之效力，而解除系

爭契約，並依同條第3款約定給付違約金228萬元等語。並聲明：㈠被告應給付原告228萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈡原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：被告前任法定代理人已過世。沒有留下資產，現任法定代理人因為所有土地在被告公司名下，為協助處理，因而擔任法定代理人，被告公司帳上並無資產可以償還等語置辯。

三、本院得心證之理由

㈠原告主張上揭事實，為被告所不爭執（本院卷第61、62頁）。並有原告提出之【一心居】房地買賣契約書節本、臺北市地政局115年3月30日北是地權字第1156005736號函、臺北市政府消費者保護官協商消費爭議紀錄、臺北圓山郵局存證號碼000623存證信函、華泰商業銀行信託部115年4月16日華泰總信託字第1151860065號函、郵政查單影本等可按（本院卷第22至39、54、56頁），堪信無真實。

㈡而系爭契約第6條本文約定：本契約總價款合計2,280萬元；系爭契約第25條第1款約定：賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」之規定，買方得解除契約。又同條第3款約定：買方依第1款或第2款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之15之違約金（不得低於15%）。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。又系爭契約第11條第1款本文約定，本預售屋之建築工程應在民國112年4月1日之前開工，民國115年12月1日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施。（本院卷第24、26、28頁）。經查，原告主張兩造簽訂系爭契約，其已交付228萬元簽約款，而被告未能依系爭契約第11條約定，於115年12月1日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定必要設施，並取得使用執照；且其依系爭契約第25條第1項約定，以存證信函於115年5月13日發生送

達被告效力，而解除系爭契約，且依據系爭契約附件6付款期別明細表記載，簽訂＋訂金10％，228萬元，112年3月29日（本院卷第30頁）等情，均如上述，則原告依上揭系爭契約第25條第3款約定，請求給付違約金228萬元，符合上揭系爭契約第25題掉3款之約定，是本件原告請求被告給付上揭違約金為有理由，應予准許。

㈢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233條第1項、第203條亦分別定有明文。本件原告請求依系爭契約約定給付違約金，該等給付並未定有期限，被告經原告起訴請求，迄未給付，應付遲延責任。則原告就上開請求應准許部分，併請求自起訴狀繕本送達翌日即115年8月19日（送達證書見本院卷第50頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

四、從而，原告依系爭契約第25條第3款約定，請求被告給付違約金228萬元，及自115年8月20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、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，茲酌定相當擔保金額，予以准許。依職權酌定相當擔保金額，宣告准被告預供擔保而免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊方法及證據經審酌之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

民事第一庭　法　官　方鴻愷

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　　115　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　呂加雯