# 臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第508號

原　　告　盧詠仁
訴訟代理人　郭祐舜律師
被　　告　展煜材料實業有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　江信昌

上列當事人間履行契約事件，本院於民國111年3月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣288萬元，及自民國111年2月19日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十七分之十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告提出新臺幣96萬元擔保後，得假執行，被告亦得於提出新臺幣288萬元擔保後，免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告主張其於民國109年3月16日向被告購買臺中市○○區○○段000地號土地及其上坐落之2972建號建物（門牌號碼台中市西屯區市○○○路00號10樓之1，下稱系爭不動產），被告並已於109年5月1日將系爭不動產移轉登記於原告名下，因被告將系爭不動產出租給訴外人光宇材料股份有限公司(下稱光宇公司)，故兩造特約約定，被告應於109年9月16日前排除租約後，將系爭不動產點交予原告，若未能排除租約，則應將租約轉讓給原告，否則被告應按月給付原告18萬元租金，嗣被告迄今未能排除或轉讓租約，故原告依系爭買

賣契約特約條款第2條及第5條，請求被告給付自109年9月16日起至111年1月16日止之租金306萬元（計算式：18萬×17＝306萬元）及法定遲延利息。並聲明：（一）被告應給付原告306萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

參、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

肆、得心證之理由：

一、原告主張之事實，已據其提出與所述相符之不動產買賣契約書（見本院卷第19至23頁）、建物登記第一類謄本（見本院卷第25至26頁）為證，被告受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀答辯，依照民事訴訟法第280條第3項準用第1項前段之規定視為自認，綜上，原告之主張為可採信。

二、按系爭買賣契約特約條款第2條約定：「本約標的物現仍出租於他人，租約至民國110年9月30日，賣方應於109年9月16日前排除租約後點交與買方」、第5條約定：「倘賣方未能於109年9月16日前排除租約，賣方應通知承租方配合買方辦理租約轉讓手續，倘未能依約辦理轉讓手續，賣方應自109年9月16日起按月支付租金每月壹拾捌萬元整予買方」（見本院卷第23頁），是原告請求被告給付109年9月16日起至111年1月16日止，每月18萬元租金應有理由，然經核算此段期間應僅有16個月，而非原告所計算之17個月，故原告得請求之金額為288萬元，原告請求288萬元應屬有據，逾此部分尚嫌無據。

三、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

為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件並無約定清償期（僅約定自109年9月16日起按月給付），故原告請求自起訴狀繕本送達翌日即111年2月19日（見本院卷第47頁送達證書）起計付法定遲延利息，於法有據，亦應予准許。

四、綜上所述，原告依照系爭買賣契約特約條款提起本訴，請求如主文所示金額和法定遲延利息，即無不合，應予准許，逾此部分（18萬元本金和遲延利息）尚嫌無據，應予駁回。

伍、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

陸、假執行之宣告：原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，就其勝訴部分核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，敗訴部分假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許，併予駁回，並依職權命被告亦得供擔保免為假執行。

柒、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　11　　日

民事第一庭　　法　官　蕭一弘

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　　111　　年　　4　　月　　11　　日

書記官　黃馨萱