

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第666號

原告 朱延展

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 謝孟高律師

鄭仲昕律師

被告 恆詠建設有限公司

法定代理人 林冠宇

被告 江文秀

上2人共同

訴訟代理人 蔡其展律師

上列當事人間請求請求違約金等事件，本院於中華民國113年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告江文秀應給付原告新臺幣壹仟捌佰零陸萬元及自民國112年1月28日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告恆詠建設有限公司應給付原告新臺幣貳仟肆佰參拾肆萬元及自民國112年11月16日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告江文秀負擔百分之三十九、被告恆詠建設有限公司負擔百分之五十三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸佰零貳萬元為被告江文秀供擔保後，得假執行；但被告江文秀以新臺幣壹仟捌佰零陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣捌佰壹拾貳萬元為被告恆詠建設有限公司供擔保後，得假執行；但被告恆詠建設有限公司以新臺幣貳仟肆佰參拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理時予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院99年度台抗字第818號裁定意旨參照）。本件原告起訴時，主張原告與被告恆詠建設有限公司、江文秀（下合稱被告）訂有不動產買賣契約，約定最遲不得逾民國111年10月31日辦理點交。惟被告因系爭不動產有違反建築法規使用及違建情事拖延不履行點交，因逾期未點交買賣標的予原告，原告於112年4月14日以存證信函定相當期限催告被告履行契約義務，被告仍未履行，原告以起訴狀繕本送達為解除契約之意思表示，並請求被告返還原告已繳納之價金、給付懲罰性及損害賠償總額預定性質之違約金（本院卷第11-23頁）。於訴狀送達後，原告於113年6月7日以民事準備三狀另主張系爭不動產有上述違規使用及違建情事，原告依民法第92條第1項、第88條第2項撤銷買賣契約，依民法第179條請求被告返還價金（本院卷第290-295頁），核其追加訴訟標的所為之請求，與原訴相同，就原請求之訴訟及證據資料，於相當程度範圍內具有同一性或一體性，得於後請求之審理時併予利用，堪認其請求之基礎事實同一，應予准許，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)原告於民國111年6月12日與被告江文秀簽定土地不動產買賣契約書，由原告向江文秀以總價金新臺幣鎮（下同）903萬

元購買坐落臺中市○○區○○段00000○00000○000○000地號土地（應有部分比例如附表所示，下合稱系爭土地），被告江文秀有於111年10月31日前將系爭土地點交原告之義務。原告已給付全部價金，而被告江文秀雖將系爭土地之所有權於112年1月7日移轉登記予原告，惟迄今仍未將系爭土地交付予原告。

(二)原告於同上日期與被告恆詠建設有限公司（下稱恆詠公司）簽定建物之不動產買賣契約書，以總價金1,247萬元購買坐落於系爭土地上之「恆詠八大家」預售屋建案編號A5房屋（門牌號碼：臺中市○○區○○路○段000巷00弄00號房屋，下稱系爭建物），被告恆詠公司有於111年10月31日前將系爭建物點交原告之義務。原告已給付1,217萬元之價金，僅餘30萬元之交屋款因被告未交付系爭建物而尚未給付，而被告恆詠公司雖將系爭建物之所有權於112年1月7日移轉登記予原告，惟迄今仍未將系爭建物交付予原告。

(三)兩造簽定之土地、建物不動產買賣契約書（下合稱系爭買賣契約）第10條約定於被告應於111年10月31日前，點交系爭土地及系爭建物（下合稱系爭不動產）予原告，惟被告恆詠公司未經申請許可擅自變更使用系爭建物1樓外牆立面，涉違反建築法規，致無法點交，迄今仍拖延不履行。原告於112年4月14日以存證信函向被告催告履行系爭買賣契約義務，惟被告仍遲不改善系爭建物至合法狀態，致系爭建物未完工，而未將系爭不動產點交予原告。原告於112年8月28日收到臺中市政府都市發展局112年8月24日中市都建字第1120188250號違章建築認定通知書，始知被告恆詠公司就系爭建物尚有未經申請許可擅自建築之違反建築法規情事。

(四)原告得請求被告返還已繳納之價金：

1.系爭買賣契約第10條第1款約定：辦理點交最遲不得逾111年10月31日，逾15日出賣人仍不能點交，再經買受人定期間催告仍不履行時，買受人有權解除本約；契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限

內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明文。原告已於112年4月14日寄送存證信函予被告，催告被告履行契約義務，並於存證信函告知被告已陷入給付遲延及負給付違約金及損害賠償義務，另亦定函到5日內作為履行點交系爭不動產之相當期限被告仍未履行。是以，原告得依系爭買賣契約第10條第1款及民法第254條規定，以起訴狀繕本送達通知被告解除系爭買賣契約。原告既已解除契約，被告受有系爭買賣契約之價金即無法律上原因，原告依民法第259條、第179條規定請求被告返還價金。

2.訴外人鄭桂合為被告恆詠公司之總經理，且代理被告與原告簽訂系爭買賣契約，對於系爭不動產之露臺為違法增建及1樓外牆立面違反使用空間管理等情事，刻意隱瞞，顯係以詐欺手段使原告陷於錯誤而購買系爭不動產，原告得依民法第92條撤銷買賣契約之意思表示；又系爭不動產是否有違建之情事，屬影響消費者是否購買之重要交易事項，原告自始無從知悉，倘事前得知即不可能購買，此應屬物之性質之重大錯誤，原告得依民法第88條第2項撤銷買賣契約之意思表示，並依民法第179條規定請求被告返還價金。

3.以上請擇一為原告有利之判決。

(五)依系爭買賣契約第10條第1款、第12條第2款，係就懲罰性違約金之約定，被告因可歸責於自己之事由，致違反系爭買賣契約點交期限（即111年10月31日前）之約定，並經原告催告後仍未點交予原告，原告自得分別請求被告加倍返還已收之價金作為懲罰性違約金及依系爭買賣契約第12條第3款約定，自111年11月1日起至民事起訴狀繕本送達日止，請求被告給付按日以買賣總價萬分之5計算之損害賠償總額預定性質之違約金。

(六)並聲明：1.被告江文秀應給付原告1,957萬7,040元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.被告恆詠公司應給付原告2,643萬4,960元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息；3.願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)被告恆詠公司於000年00月間即通知原告交屋，原告於112年
04 1月8日進行第1次驗屋，嗣經被告恆詠公司修繕瑕疵及變更
05 設計，再於112年8月31日進行第2次驗屋，惟因原告於第2次
06 驗屋前，即要求被告恆詠公司在驗屋後非經其同意不得再進
07 入系爭房屋。被告恆詠公司早已備妥交屋資料，原告隨時可
08 向被告恆詠公司拿取，且系爭建物大門為電子鎖，密碼原告
09 早已知悉，並曾開啟電子鎖進入系爭建物。於第2次驗屋
10 後，原告雖有再要求被告恆詠公司修繕部分瑕疵，但原告並
11 未同意被告恆詠公司得進入系爭建物修繕，顯見原告已排除
12 被告恆詠公司對系爭建物之支配關係，足認原告已占有系爭
13 不動產，被告已於112年8月31日完成系爭不動產之點交。退
14 步言之，如鈞院認為系爭不動產尚未完成點交，係因原告禁
15 止被告恆詠公司於驗屋後進入系爭建物修繕瑕疵，致被告恆
16 詠公司無法完成瑕疵之修繕，遑論結算預收款及交付交屋資
17 料，故被告未將系爭不動產點交予原告，不可歸責於被告，
18 被告依民法第230條不負遲延責任。原告以被告未點交系爭
19 不動產為由，主張解除系爭買賣契約，於法無據。

20 (二)原告於購買系爭不動產時，即已知悉1樓外牆及2樓露臺均為
21 未經申請即增建之部分，被告並無對原告施用詐術，原告亦
22 未陷於錯誤，原告主張受詐欺及意思表示錯誤，均非事實。
23 且兩造係於111年6月12日簽訂系爭買賣契約，而依原告於11
24 2年4月14日所寄存證信函可知，原告至遲於112年4月14日即
25 知悉1樓外牆立面變更及露臺為增建，原告遲至113年6月7日
26 始主張受詐欺及意思表示錯誤，已逾1年除斥期間。

27 (三)被告已於112年8月31日將系爭不動產點交予原告，原告不得
28 再以未點交為由主張解除契約，則原告主張被告應依民法第
29 259條、第179條規定，返還買賣價金903萬元及1,217萬元，
30 及依系爭買賣契約第12條第2款約定，加倍返還已收之所有
31 價金作為懲罰性違約金，均無理由。又原告主張其已催告被

告點交系爭不動產，惟被告迄今仍未點交，依系爭買賣契約第12條第3款約定，被告應自111年11月1日起至民事起訴狀繕本送達之日止，按日給付違約金云云。惟系爭買賣契約第12條第3款係約定「經他方催告而於催告期間履行者」，亦即上開約定適用之前提係遲延給付之一方於他方催告期間履行，原告既主張被告迄今仍未點交系爭不動產，卻又主張應適用上開約定，顯有矛盾之處。退步言之，即便本件得適用上開約定，則該款係約定「經他方催告」，故遲延罰金之起算日應自催告通知（即存證信函）送達被告之日起算；另關於遲延罰金按日以系爭不動產買賣總價款萬分之5（即年息18.25%）計算，顯然過高，應以萬分之1計算較為適當，故請鈞院依民法第252條規定，予以酌減。

(四)答辯聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件經整理兩造不爭執及爭執事項之結果如下（本院卷第272-273頁，並依訴訟資料調整、修改部分文字）：

(一)兩造不爭執之事項：

- 1.鄭桂合為被告恆詠公司之總經理。
- 2.鄭桂合為被告與原告間系爭買賣契約共同委任之地政士。
- 3.鄭桂合代表被告江文秀與原告於111年6月12日簽訂系爭土地不動產買賣契約，以總價903萬元購買系爭土地，原告已給付全部價金。
- 4.鄭桂合代表被告恆詠公司與原告於111年6月12日簽訂系爭建物不動產買賣契約，以總價金1,247萬元購買系爭建物，原告已給付1,217萬元之價金。
- 5.系爭買賣契約第10條第1款約定：「本約標的物除另有約定外，雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾111年10月31日）。如屆最後期限出賣人不能點交時，出賣人應自最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償買受人，如逾十五日出賣人仍不

01 能點交，再經買受人定期間催告仍不履行時，買受人有權解
02 除本約」；第12條第2款約定：「出賣人因可歸責於自己之
03 事由，致違反本契約之約定，經買受人定期催告仍不履行
04 者，買受人除得解除契約外，亦得請求出賣人加倍返還已收
05 之所有價金，作為懲罰性違約金，如倘有其他損害，並得請
06 求賠償」；第12條第3款約定：「遲延罰金：有第一款、第
07 二款之情形，經他方催告而於催告期間履行者並應按每日以
08 買賣總價款萬分之五支付遲延罰金」。

09 6.臺中市政府都市發展局112年2月20日中市都管字第11200285
10 66號函文認系爭建物1樓非供公眾使用建築物有未經申請許
11 可擅自變更使用（1樓外牆立面變更）情事。

12 7.臺中市政府都市發展局112年8月24日中市都建違字第112018
13 8250號函認系爭建物屋前有違法增建。

14 8.原告於112年4月14日分別寄送存證信函予被告江文秀、被告
15 恆詠公司，催告履行契約義務，告知已陷入給付遲延及負給
16 付違約金及損害賠償義務等情，並定函到5日內作為履行點
17 交系爭土地及系爭建物之相當期限。被告江文秀於同年月28
18 日、被告恆詠公司於同年月19日收到存證信函。

19 9.被告迄今並無交付原告建築物所有權狀、土地所有權狀、使
20 用執照證明、各項過戶稅單收據證明、各項交屋結算收據證
21 明、門禁/房屋鑰匙、遙控器、房屋/設備保固與說明書。

22 10.原告以112年10月2日民事起訴狀主張解除系爭買賣契約及以
23 起訴狀繕本送達被告為解除契約之意思表示。

24 (二)兩爭執之事項：

25 1.被告就系爭不動產是否已完成點交予原告？如未完成點交，
26 是否可歸責於被告？

27 2.原告主張解除系爭買賣契約是否有理由？

28 3.原告主張被告江文秀應返還價金903萬元、懲罰性違約金903
29 萬元及遲延罰金151萬7,040元暨自起訴狀繕本送達翌日起算
30 之遲延利息，是否有理由？

31 4.原告主張被告恆詠公司應返還價金1,217萬元、懲罰性違約

01 金1,217萬元及遲延罰金209萬4,960元暨自起訴狀繕本送達
02 翌日起算之遲延利息,是否有理由?

03 四、法院之判斷:

04 (一)系爭不動產未完成點交:

05 1.按所謂不動產之點交,係指基於契約約定或法律規定,現實
06 上將占有移轉之程序,除應解除自己就不動產之占有外,尚
07 須使不動產歸他人占有,始足該當。本件被告迄無交付原告
08 建築物所有權狀、土地所有權狀、使用執照證明、各項過戶
09 稅單收據證明、各項交屋結算收據證明、門禁/房屋鑰匙、
10 遙控器、房屋/設備保固與說明書等事實,為兩造所不爭執
11 (不爭執事項9。),則原告主張系爭不動產未完成點交,並
12 非無據。

13 2.被告辯稱於第2次驗屋前,原告即向被告恆詠公司表示驗屋
14 後非經原告同意不得進入系爭建物,則原告已排除被告恆詠
15 公司對系爭建物之支配關係,且原告已取得系爭建物大門電
16 子鎖密碼,足認原告已占有系爭不動產,被告已完成點交乙
17 節,雖據被告提出對話紀錄為證,依對話內容所示,原告向
18 被告恆詠公司表示:「…在此要求,查驗完後若非經我許可
19 進入修繕等,請不要再進我所購買的房屋。」(本院卷第12
20 5頁),可知原告並非拒絕被告恆詠公司進屋修繕,而係要
21 求須先取得原告同意,與原告所陳其雖有向被告恆詠公司說
22 進入要經過原告同意,但並未禁止被告恆詠公司進入修繕,
23 被告恆詠公司於驗屋後都沒有向原告徵詢要進屋修繕(本院
24 卷第346頁)等語相符。本院衡以系爭不動產交付前,係由
25 被告實際占有管領及支配,縱原告提出上開要求,亦無法拘
26 束被告,被告並不因而即當然喪失或解除對系爭不動產之占
27 有狀態,且被告於訴訟中並未提出任何事證證明被告於驗屋
28 後,曾向原告表示要進屋修繕而遭原告禁止或拒絕之情形,
29 則被告辯稱原告已排除被告恆詠公司對系爭建物之支配關
30 係,尚屬無據。至被告辯稱原告已取得系爭建物大門密碼鎖
31 乙事,固據證人申睿璋(恆詠八大家建案之現場管理)到庭

證稱：一般於驗屋後會請客戶到現場告知如何開密碼鎖，第2次驗屋前後某天，原告及其家人到現場時，因我剛好不在現場，所以在電話中告知密碼…蓋好之後都有進行門鎖管制，如果客戶要進去都要經過我，但剛好該次我不在現場…（本院卷第303頁），依證人上開陳述，可知證人係在門鎖管制期間，因其未在建案現場，乃於電話中告知電子鎖密碼，僅係方便原告及其家人當次得入內看屋之便宜措施，並非被告基於出賣人移轉占有之意思而交付密碼鎖，況證人亦同時證稱該建案八戶都是同組密碼，施工期間除證人外，也有其他施工人員知道密碼（本院卷第303、305頁），益證知悉系爭建物大門電子鎖密碼與實際取得占有仍屬二事；再參酌鄭桂合於112年9月3日猶向原告表示：「我們交屋的時程，係按各住戶之前配合的情況與先後順序進行交屋結案處理，您是最後一位，當然尚未輪到您了，這有疑問嗎？」（本院卷第157頁），益證被告並無將系爭不動產之占有移轉予原告，自無從僅憑原告要求被告進屋修繕須經原告同意及曾知悉大門電子鎖密碼等事，即認為已解除被告對系爭不動產之占用，並移轉由原告取得占有，被告辯稱已完成系爭不動產之點交，並無可採。

(二)原告主張解除契約，請求被告返還價金，為有理由：

1.契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第254條定有明文；又系爭買賣契約第10條第1款約定：「本約標的物除另有約定外，雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾111年10月31日）。如屆最後期限出賣人不能點交時，出賣人應自最後期限之次日起算，每逾一日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償買受人，如逾十五日出賣人仍不能點交，再經買受人定期間催告仍不履行時，買受人有權解除本約」（本院卷第31、43頁）。

2.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

任；因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任，民法第229條第1項、第230條分別定有明文。債務人如主張因不可歸責於己之事由致未為給付，可不負遲延責任者，自應就此有利於己之事實負舉證之責。查：系爭買賣契約已約明被告至遲不得逾111年10月31日辦理點交，而被告迄未交付系爭不動產，已逾約定之期限仍未履行交付義務，自己陷於給付遲延之狀態，被告雖辯稱係因原告禁止被告進入系爭建物修繕，致被告未能進屋修繕及進行結算、交屋，係不可歸責於被告之事由云云，惟被告並未舉證證明原告禁止或拒絕被告進屋修繕，已如前述，況原告如認其給付尚需原告配合，亦得依民法第235條規定，以準備給付之事情通知原告以代現實提出給付，惟被告亦未為之。準此，被告所辯未為給付非可歸責於己，既無法舉證以實其說，被告辯稱其不負遲延責任，自無可採。

3.被告逾期未履行交付系爭不動產之契約義務，自約定期限111年10月31日次日起算已逾15日，並經原告以112年4月14日存證信函定期催告被告履行，被告江文秀於同年月28日、被告恆詠公司於同年月19日收受（不爭執事項8.），迄仍未履行交付系爭不動產之義務，則原告依民法第254條及系爭買賣契約第10條第1款約定主張解除系爭買賣契約，核屬有據，原告以本件起訴狀繕本之送達對被告為解除契約之意思表示，該意思表示均送達被告（本院卷第87、89、93頁），原告已合法解除系爭買賣契約，可堪認定。

4.契約解除時，由他方所受領之給付物，應返還之；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第259條第1款、第179條定有明文。契約一經解除，契約即溯及歸於消滅，與自始未訂立契約同。因此契約解除後，當事人在契約存續期間所受領之給付，即成為無法律上之原因，自亦構成不當得利（最高法院100年台上字第2號裁判要旨參照）。原告已合法解除系爭買賣契約，被告就所受領之原告繳納之買

賣價金，應負回復原狀之義務，且喪失保有該付之法律上原因，亦構成不當得利，從而，原告依民法第259條，179條規定請求被告返還價金，即被告江文秀應返還903萬元、被告恆詠公司應返還1,217萬元，核屬有據。

(三)原告請求被告給付懲罰性違約金，為有理由：

- 1.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。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。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之（最高法院86年度台上字第1620號裁判要旨參照）。
- 2.系爭買賣契約第12條第2款約定：「出賣人因可歸責於自己之事由，致違反本契約之約定，經買受人定期催告仍不履行者，買受人除得解除契約外，亦得請求出賣人加倍返還已收之所有價金，作為懲罰性違約金，如倘有其他損害，並得請求賠償」等語，已明文約定為懲罰性之違約金，兩造就此約定違約金之性質亦無爭執，準此，上開約定之違約金性質應屬懲罰性違約金。而違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高

01 法院93年度台上909號裁判要旨參照)。

02 3.本件被告未依約交付系爭不動產予原告，且未舉證證明違反
03 契約約定非可歸責於被告，均如前述，則原告依系爭契約第
04 12條第2款約定，得請求被告加倍返還已收價金作為懲罰金
05 性違約金，被告於本訴中並未主張或舉證明此懲罰性違約金
06 過高，自應受此約定之拘束。準此，原告請求被告江文秀、
07 恆詠公司各應給付原告903萬元、1,217萬元之懲罰性違約
08 金，亦屬有據。

09 (四)原告請求被告給付逾期罰金，為無理由：

10 原告主張依系爭買賣契約第12條第3款約定，被告應各給付
11 每日按買賣總價萬分之五計算之逾期罰金，惟觀諸系爭買賣
12 契約第12條約定全文，其第1款係約定買受人違約時，出賣
13 人得解除契約及沒收已繳之所有價金作為懲罰金性違約金，
14 如有其他損害，並得請求賠償；第2款係約定出賣人違約
15 時，買受人得除契約及請求加倍返還已收價金作為懲罰性違
16 約金，如有其他損害並得請求賠償；第3款則約定有第1款、
17 第2款之情形，經他方催告而「於催告期間履行者」並應按
18 每日以買賣總價款萬分之五支付遲延罰金（本院卷第31、43
19 頁），故系爭契約第12條第3款約定，與同條第1、2款約定
20 適用之情節核屬互斥並非並存關係。本件原告既主張被告經
21 原告定期催告後仍未履約，原告並據以解除契約，即被告並
22 無經原告定期催告後「於催告期間內履行」之情事，自無系
23 爭契約第12條第3款約定之適用，原告據此請求被告給付逾
24 期罰金，並無理由。至原告如認尚有其他損害，應另為請
25 求，附此敘明。

26 (四)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
27 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
28 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
29 之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢
30 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付
31 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率

為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告之債權，屬未定期限之給付，經原告提起本訴請求並送達訴狀，被告迄未給付，應自受催告時起負遲延責任。從而，原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日起給付按法定利率計算之遲延利息，亦屬有據，應予准許。

五、綜上所述，被告未依系爭買賣契約約定期限履行交付系爭不動產之義務，經原告定期催告後仍未履行，原告已合法解除系爭買賣契約，則原告依民法第259條、第179條規定請求被告返還原告已繳納之價金，為有理由；原告另依系爭買賣契約第12條第2款請求被告加倍返還返還已收價金作為懲罰性違約金，亦有理由。從而，原告請求被告江文秀給付1,806萬元及自起訴狀繕本送達翌日【起訴狀繕本於112年11月17日寄存送達被告江文秀（本院卷第89頁），同年月00日生效】即112年11月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；請求被告恆詠公司給付2,434萬元及自起訴狀繕本送達翌日【起訴狀繕本於112年11月15日送達被告恆詠公司之法定代理人林冠宇（本院卷第93頁）】即112年11月16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，原告其餘請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失其依據，應併予駁回。

七、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 113 年 8 月 14 日
民事第五庭 法 官 陳文爵

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 113 年 8 月 14 日

書記官 楊玉華

【附表】

土地標示	權利範圍
臺中市○○區○○段00000地號土地	全部
臺中市○○區○○段00000地號土地	1/8
臺中市○○區○○段000地號土地	1/96
臺中市○○區○○段000地號土地	1/48

建物標示	權利範圍
臺中市○○區○○段000○號建物 門牌號碼：臺中市○○區○○路○段0 00巷00弄00號	全部