

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3094號

原告 鄭湘妤
訴訟代理人 鄭志彬律師
歐陽徵律師

被告 金翰建設股份有限公司

法定代理人 董川百
訴訟代理人 林奕嘉

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年3月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣316萬8,525元及自民國114年11月8日起至
清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣105萬6,175元為被告供擔保後，得
假執行；但被告如以新臺幣316萬8,525元為原告預供擔保，得免
為假執行。

事實及理由

壹、被告經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到
場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
請，由其一造辯論而為判決。

貳、原告主張：

一、訴外人簡宇婕與被告於民國109年9月10日就「中城匯」建案
之第E棟第5樓(下稱系爭房地)簽立房屋土地預定買賣契約
(下稱系爭契約)，嗣訴外人簡宇婕於110年8月12日將系爭契
約買受人之權利義務讓與訴外人簡維毅，訴外人簡維毅復於
113年7月30日將系爭契約買受人之權利義務讓與其未婚妻即
原告。依系爭契約第11條、第15條約定，系爭房地之建築工
程應在111年3月30日以前完成主建物、附屬建物及使用執照
所定之必要設施而取得使用執照，並應於領得使用執照六個

01 月內，通知買受人進行交屋。詎被告卻遲至112年9月21日始
02 取得使用執照，且迄今均未通知原告進行交屋。訴外人簡維
03 毅及原告自112年8月即催促被告應依契約履行，被告迄今卻
04 仍未履行。嗣原告於114年8月26日依系爭契約第25條之約
05 定，以存證信函向被告解除系爭契約。系爭契約既已解除，
06 原告爰依系爭契約第25條第2項約定，請求被告返還已繳之
07 系爭房地價款新臺幣(下同)153萬元、遲延利息73萬1,025元
08 及違約金90萬7,500元，共計316萬8,525元(計算式：153萬
09 元+73萬1,025元+90萬7,500=316萬8,525元)。

10 二、並聲明：被告應給付原告316萬8,525元，及自起訴狀繕本送
11 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。願供擔
12 保，請准宣告假執行。

13 參、被告則以：被告在114年11月12日在原告公司有與原告律師
14 達成協議，由被告協助原告出售系爭房屋，出售房屋後的收
15 益用來補償，但會先跟原告解約後再出售等語。

16 肆、本院之判斷：

17 一、原告主張之事實，業據其提出系爭契約、讓渡承諾書、使用
18 執照、LINE對話紀錄、存證信函、繳款通知單、中華郵政掛
19 號郵件收件回執影本等為證(本院卷第21至83頁)，且被告
20 迄未有何爭執，是原告此部分主張堪信為真實。

21 二、系爭契約已經原告合法解除：

22 (一)依系爭契約第11條：「開工及取得使用執照期限：一、本社
23 區之建築工程應在109年3月31日之前開工，111年3月30日以
24 前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取
25 得使用執照。…二、乙方如逾前款期限未開工或未取得使用
26 執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲
27 延利息予甲方。若逾三個月仍未開工或取得用執照，視同乙
28 方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」；第25條：

29 「違約之處罰：一、乙方違反『主要建材及其廠牌、規
30 格』、『開工及取得使用執照期限』、『乙方之瑕疵擔保責
31 任』之規定者，即為乙方之違約。二、乙方有前款違約情事

01 之一者，甲方得解除本契約；解約時乙方除應將甲方已繳之
02 房地價款返還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時
03 賠償房地總價款百分之十五之違約金。但該賠償金額超過已
04 繳價款者，則以已繳價款為限。…四、甲乙雙方當事人除依
05 前二款之請求外，不得另行請求其他損害賠償」。

06 (二)被告應於111年3月30日前取得使用執照，然被告遲至112年9
07 月21日始取得使用執照，被告顯然已逾三個月始取得用執
08 照，視同被告違約，原告自得依系爭契約第25條第1、2款約
09 定解除契約。則原告據此以114年8月26日臺中英才郵局存證
10 號碼第1487號存證信函（下稱系爭存證信函）之送達為向被
11 告解除契約之意思表示，行使其契約解除權，揆之上開說
12 明，自屬有據。茲系爭存證信函業於114年8月27日合法送達
13 被告，有中華郵政掛號郵件收件回執可稽（本院卷83頁），
14 堪認原告依系爭契約第25條第1、2項所為解除契約之意思表
15 示已合法送達於被告，並生契約合法解除之效力。

16 三、原告請求被告給付316萬8,525元部分：

17 (一)返還已繳之房地價款153萬元部分：

18 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
19 定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之；
20 受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民
21 法第259條第1、2款定有明文。系爭契約業經解除，已如前
22 述，則原告依前揭規定及系爭契約第25條第2款約定，請求
23 被告返還原告已繳之房地價款153萬元，自屬有據。

24 (二)給付遲延利息73萬1,025元部分：

25 1.依系爭契約第11條第1項約定，被告本應於111年3月30日前
26 取得使用執照，然卻遲至112年9月21日始取得使用執照，已
27 逾540日，已逾期超過三個月，是依上開系爭契約第11條第2
28 項及第25條第1項約定，自應視同被告違約，則原告自得依
29 前揭約定，請求被告每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五
30 單利計算遲延利息予原告。原告當時已繳之房地價款為122
31 萬元，是以原告請求被告給付遲延利息32萬9,400元（計算

01 式： $122萬 \times 5 / 10000 \times 540日 = 32萬9,400元$ ），核屬有據。

02 2.按乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於
03 交屋時雙方應履行下列各目義務：…(四)乙方如未於領得使
04 用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按已繳房地
05 價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方，系爭契約第15條
06 第1款定有明文。是以，被告本應於領得使用執照之112年9
07 月21日起六個月內(期限末日為113年3月21日)，通知原告進
08 行交屋，然被告卻遲至原告解除契約之日止，均未通知原告
09 進行交屋。而原告當時已繳之房地價款為153萬元，則原告
10 依前揭約定，請求被告給付至被告收受系爭存證信函之日即
11 114年8月27日止共525日之遲延利息40萬1,625元(計算式：
12 $153萬 \times 5 / 10000 \times 525日 = 40萬1,625元$)，核屬有據。

13 3.是以，原告請求被告給付遲延利息共計73萬1,025元(計算
14 式： $32萬9,400元 + 40萬1,625元 = 73萬1,025元$)，為有理由，
15 應予准許。

16 (三)賠償違約金90萬7,500元部分：

17 承前所述，被告於112年9月21日始取得使用執照，確已違反
18 逾三個月取得用執照之違約情形，則原告依上開系爭契約第
19 25條第2款約定，請求被告賠償原告相當於系爭房地總價款
20 百分之15之違約金共90萬7,500元(計算式： $605萬 \times 15 / 100 =$
21 $90萬7,500元$)，核屬有據。

22 (四)綜上所述，原告依系爭契約約定，請求被告給付316萬8,525
23 元(計算式： $153萬 + 73萬1,025元 + 90萬7,500元 = 316萬8,525$
24 元)，為有理由，應予准許

25 四、復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
28 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
29 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
30 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
31 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第2

01 29條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查原告
02 請求被告給付之金額，屬未定給付期限，而原告所提起訴狀
03 繕本係於114年11月7日送達，有送達證書在卷可稽（見本院
04 卷第101頁），被告未為給付自應負遲延責任，則原告請求
05 被告自起訴狀繕本送達翌日即114年11月8日起至清償日止，
06 按年息百分之5計算之利息，亦屬有據，應予准許。。

07 五、綜上所述，原告依系爭契約約定，請求被告給付原告316萬
08 8,525元，及自114年11月8日起至清償日止，按週年利率5%
09 計算之利息，為有理由，應予准許。

10 六、又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核於法並無不
11 合，茲依原告之聲請，酌定相當之擔保金額，予以准許，並
12 依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當之擔保金
13 額，准許被告於供擔保後，得免為假執行。

14 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
15 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

16 陸、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日
18 民事第二庭 法 官 顏銀秋

19 上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 3 月 25 日
23 書記官 賴恩慧