

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3525號

原告 呂易儒  
訴訟代理人 陳哲瑋律師  
被告 龍板建設股份有限公司

法定代理人 葛文信

訴訟代理人 陳清華律師

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國115年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣204萬元，及自民國114年9月23日起，至清償日止，按日息萬分之二計算之利息。
- 二、被告應給付原告新臺幣137萬7,000元，及自民國114年11月19日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決於原告以新臺幣113萬9,000元為被告供擔保後，得為假執行；如被告以新臺幣341萬7,000元為原告預供擔保後，得免為執行。

事實及理由

甲、程序方面：

按訴狀送達後，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；擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。本件原告起訴第二項聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）137萬7,000元，及自民國114年9月23日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。嗣於115年2月26日言詞辯論期日，變更利息起算日為起訴狀繕本送達被告翌日起（見本院卷第148頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

01 乙、實體方面：

02 壹、原告主張：

03 一、被告售有位於「大益段856地號」之房地建案「龍板靜玥」

04 (下稱系爭建案)，其將舊有旅館(使用執照：102中都使字

05 第01284號)為變更使用執照與室內裝修完成後之房屋，為

06 買賣物件。原告於113年1月16日與被告共同簽署系爭建案之

07 「房屋預定買賣契約書」(下稱系爭買賣契約)，購買位於

08 系爭建案房屋編號「D戶9樓」之房屋與其坐落土地，並已支

09 付買賣價金204萬元。而依照系爭買賣契約第7條約定，被告

10 應於113年1月1日前開工、114年2月28日前完成主建物、附

11 屬建物及變更使用執照所定之必要設施，取得使用執照，即

12 被告須於114年2月28日前完成施設完竣、市政府查驗、門牌

13 編配，以領得變更使用執照竣工核准函及附表，方可繼續進

14 行後續之交屋給原告。惟被告未依約取得使用執照變更，經

15 原告於114年4月14日詢問被告業務人員陳廉閱交屋之狀況，

16 其竟謊稱：「變更都已經完成」；原告又於114年8月13日詢

17 問熊振璋經理工程進度，其稱：「跟您報告一下，上週剛取

18 得消防審圖核准，消防機電目前全力趕工中。外牆大理石全

19 數更換填縫11F處冷熱水管及弱電配管中。I戶陽台外牆二丁

20 掛貼合作業。電梯零件安裝、安全測試等等。工程目前工程

21 都在趕工中。」等語，原告方知不僅尚未取得變更使用執

22 照，仍有諸多工程未完成。原告於114年8月13日再詢問：

23 「先前電話中有提到關於後續需要取得變更使用執照的公

24 文，想請教目前需要完成哪些必要設施才可以核發？這些設

25 施的施工進度目前到哪個階段了？」，熊振璋經理則稱：

26 「哇！這部分有點困難也！核發都是要竣工完成建築圖及施

27 工圖都會在建築師那裡，這個是無法提供的！」、「進度上

28 我們會盡全力去趕的！」等語，即可確知遲至114年8月13

29 日，被告仍未竣工，並取得變更後之使用執照。經原告於11

30 4年9月1日以LINE催告被告，惟熊振璋經理竟以「102年舊有

31 之使用執照」佐以「中市都管字第1130074037號核准函」，

01 聲稱已經算是「取得使用執照」，拒絕承認有尚未取得變更  
02 後之使用執照情事，並僅提出「一坪加2萬買回之方案」。

03 二、原告委請律師於114年9月12日寄發臺北安和郵局第001484號  
04 存證信函，催告被告應於函達七日內取得使用執照，並盡速  
05 完成交屋，倘逾期未完成即解除契約不另通知，經被告於11  
06 4年9月15日收受，惟被告確實未竣工，亦無取得應變更之使  
07 用執照。

08 三、被告自約定之114年2月28日起，迄今已遲延達8個月以上，  
09 即便前經催告，亦未達成契約之約定期程，原告以前開臺北  
10 安和郵局第001484號存證信函送達被告時起，計算7日之翌  
11 日即114年9月23日，依系爭買賣契約第7條第2項、第10條第  
12 1項約定，資以解除契約，併依民法第259條、第179條規  
13 定，請求返還已繳付之價金204萬元，及每日按萬分之二單  
14 利計算之遲延利息；且以房地總價款百分之十五計算之違約  
15 金137萬7,000元。

16 四、並聲明：

17 (一)被告應給付原告204萬元，及自114年9月23日起，至清償日  
18 止，按日息萬分之二計算之利息。

19 (二)被告應給付原告137萬7,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌  
20 日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

21 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

22 貳、被告抗辯：對於原告主張已交付204萬元買賣價金給被告，  
23 被告未能於114年2月28日前取得使用執照，且系爭買賣契約  
24 已於114年9月22日解除等無意見。本件是因為施工期間臺灣  
25 電力公司臨時要求變更原機電設施位置，被告變更原設計  
26 圖，後經臺中市政府都市發展局核定變更使用執照，才導致  
27 約定完工日遲延，此非可歸責於被告。又本件違約金過高，  
28 請求予以酌減等語，茲為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行  
29 之聲請均駁回。且陳明：如受不利判決，願供擔保，請准宣  
30 告免為假執行。

31 參、本院之判斷：

01 一、原告主張被告推出系爭建案，兩造於113年1月16日簽署系爭  
02 買賣契約，由原告向被告購買位於系爭建案房屋編號「D戶9  
03 樓」之房屋與其坐落土地，並已支付買賣價金204萬元；且  
04 兩造契約第7條約定，被告應於113年1月1日前開工，並於11  
05 4年2月28日前完成主建物、附屬建物及變更使用執照所定之  
06 必要設施，取得使用執照，惟被告未依約取得使用執照變  
07 更。經原告於114年9月1日以LINE催告被告，惟被告之熊振  
08 璋經理竟以「102年舊有之使用執照」佐以「中市都管字第1  
09 130074037號核准函」，聲稱已經算是「取得使用執照」，  
10 拒絕承認有尚未取得變更後之使用執照情事，並僅提出「一  
11 坪加2萬買回之方案」；其後原告委由律師於114年9月12日  
12 寄發臺北安和郵局第001484號存證信函，催告被告應於函達  
13 七日內取得使用執照，並盡速完成交屋，倘逾期未完成即解  
14 除契約不另通知，經被告於114年9月15日收受。按被告未依  
15 約履行取得使用執照，已有給付遲延之情事，經原告定期催  
16 告履行，被告仍未履行，乃以前開臺北安和郵局第001484號  
17 存證信函再催告被告於文到七日內履行，如未履行，則於期  
18 滿向被告解除契約等情，為被告所未爭執，並有原告所提出  
19 之臺中市政府都市發展局113年5月16日中市都管字第113007  
20 4037號核准函（見本院卷第19-24頁）、系爭買賣契約（見  
21 本院卷第25-60頁）、114年4月14日原告與被告業務人員  
22 「陳廉閎」間之LINE對話紀錄（見本院卷第61頁）、原告與  
23 被告之熊振璋經理間之LINE對話紀錄（見本院卷第63-75  
24 頁）、原告寄送114年9月12日臺北安和郵局第001484號存證  
25 信函與回執（見本院卷第77-98頁）等為證，堪信為真實。

26 二、依卷附系爭買賣契約第7條（開工及取得使用執照期限）  
27 約定「一買本房屋之建築工程應在113年1月1日之前開  
28 工，114年2月28日前完成主建物、附屬建物及變更使用  
29 執照所定之必要設施，並取得使用執照，二賣方（即被  
30 告）如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應  
31 按已繳房地價款，依萬分之五單利計算遲延利息予買方（即

原告)，若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」；第10條約定「一、賣方違反契約第5條（所有權移轉）第1項或第2項、第8條第1項約定時，買方得定相當期限催告賣方解決，逾期仍未解決者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已支付之房地價款並附加每日萬分之二單利計算之金額，全部退還買方外，並應支付與已付房地價款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價百分之十五為限，買方不得另行請求損害賠償。」。本件被告已逾期三個月以上未依約取得使用執照，依前述契約第7條第2項約定已視同違約。是原告主張其得依契約第10條第1項約定解除契約，並請求被告返還已付價金及給付約定遲延利息與給付違約金，於法有據。被告雖提出台灣電力公司台中區營業處新增設用戶配電場所（室）圖面預審/正審資料表（見本院卷第195頁），抗辯違約不可歸責於被告云云。然該資料表僅是台灣電力公司就聲請新增設用戶配電場所（室）加以圖面審查之表格，並未載明被告未依約取得使用執照之原因，實難以該資料表為被告有利之認定。被告抗辯原告不得請求被告給付違約金，自無可採。

三、本件原告已付價金為204萬元，而兩造契約於114年9月22日解除，是原告依契約第10條第1項約定請求被告返還204萬元，並依約自114年9月23日起，至清償日止，按日給付萬分之二計算利息，於法有據；又被告違約而遭原告解除契約，原告亦得依契約第10條第1項約定，請求被告給付約定之違約金，而本件買賣總地總價金為918萬元，以房地總價款百分之十五計算之違約金137萬7,000元（計算式：房地總價共918萬元 $\times$ 15%=137.7萬元）低於原告給付之價金，是原告請求被告給付違約金137萬7,000元，於法亦屬有據。

四、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。此規定不問違約金之作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有適用。所謂酌減至相當之數額，僅係賦

01 與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌一般客觀事實、社  
02 會經濟狀況及當事人所受損害等情形，並平衡兩造利益而為  
03 妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關  
04 當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務  
05 人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉  
06 證責任（最高法院70年度台上字第3796號判決、79年台上字  
07 第1915號判例意旨參照）。何況違約金之約定，為當事人契  
08 約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，已盱衡自己  
09 履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等  
10 主、客觀因素，本諸自主決定，除非債務人主張並舉證約定  
11 之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌  
12 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，  
13 以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，  
14 法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約  
15 時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異  
16 將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權  
17 人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高  
18 法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第 909號判決意  
19 旨參照）。查系爭違約金約定雖未載明違約金之性質，  
20 惟既載稱買方得解除契約，並得請求被告支付與已付房地價  
21 款同額之違約金；惟該違約金以不超過房地總價百分之十五  
22 為限，買方不得另行請求損害賠償等語，自屬賠償總額預定  
23 性質之違約金。兩造既於契約中已明約定違約金之數額為總  
24 價之百分之十五，被告本可預見，由形式上以觀，本件雙方  
25 就違約金之約定，未超過一般預售屋買賣定型化契約應記載  
26 及不得記載事項之範圍，本件審酌系爭買賣契約解除之原  
27 因、兩造履約之狀況及一般社會經濟狀況，認本件約定違約  
28 金以系爭不動產總價之百分之十五，應未過當，被告空言抗  
29 辯系爭違約金之約定過高，尚無可採。

30 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
31 催告而未為給付，自受催告時未按給付無確定期限者，債務

01 人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告  
02 時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促  
03 程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一  
04 之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求  
05 依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條  
06 第1項前段分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經  
07 約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為同法第203條  
08 所明定。本件原告請求被告給付違約金，為無確定期限之債  
09 務，是原告自得依上開規定請求自被告114年11月18日收受  
10 起訴狀繕本（見本院卷第111頁）之翌日即114年11月19日  
11 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，亦屬有  
12 據。

13 六、綜上所述，原告依據系爭買賣契約之約定，①請求被告返還  
14 價金204萬元及自114年9月23日起，至清償日止，按日給  
15 付萬分之二計算之利息；②請求被告給付違約金137萬7,00  
16 0元，及自114年11月19日起至清償日止，按年息百分之五計  
17 算之利息，為有理由，應予准許。又兩造陳明願供擔保請求  
18 宣告假執行及免為假執行宣告，核無不符，爰酌定相當擔保  
19 金額，併准許之。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法，經核均  
21 與本件判決結果無影響，爰不一一予以審酌，附此敘明。

22 肆、訴訟費用負擔及假執行宣告之依據：民事訴訟法第78條、第  
23 390條第2項、392條第2項。

24 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日  
25 民事第三庭 法官 王金洲

26 正本係照原本作成。

27 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  
28 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 6 月 22 日  
30 書記官 黃昱程

