

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度重訴字第32號

原告 鄭瑞德
訴訟代理人 鄭世賢律師
被告 翱帝開發建設有限公司

法定代理人 林穎祺

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國111年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌佰壹拾貳萬伍仟元，及其中新臺幣陸佰貳拾伍萬元自民國一百十一年三月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳佰柒拾萬捌仟參佰參拾參元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌佰壹拾貳萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一)原告於民國109年6月29日向被告買受坐落臺南市○○區○○段000000地號土地，及其上所興建之預售屋（建案「久禾雅」B2房屋、建照執照（107）南工造字第0000-0000號，下稱系爭房屋，上開土地及建物下稱系爭房地），總價新臺幣（下同）1,250萬元，並簽訂「房屋土地預定買賣合約書」（下稱系爭買賣合約），其中第6條定有履約保證機制，並於第11條約定被告應於「109年8月31日」之前完成主建物、附

屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，原告依約自109年6月29日開始陸續分期給付系爭房地預定之買賣價金，合計625萬元與被告。然被告除未依系爭買賣合約第6條約定辦理履約保證外，又未能於預定時間完成主建物及附屬建物而無法取得使用執照，原告除口頭上向被告告知其違反系爭買賣合約第11條第2項(該條文第一行於「本預售屋之建築工程於民國107年12月5日開工，」之後即空白並跳第二行記載「民國109年8月31日之前完成…」，前後文字應有連接而屬同一條項，故該條文應僅有1項，並無第2項，原告主張第11條第2項應屬有誤，以下均以第11條稱之)約定外，並於110年4月6日依第21條第1款(依條文內容排列應為第1項，惟該條文係以「款」稱之，故依條文內容予以記載)約定以書面去函解除系爭買賣合約，惟遭被告拒絕返還已給付之分期款625萬元及違約金，並辯稱其未能於「109年8月31日」前完成主建物、附屬建物及取得使用執照，係受阻於臺南市政府工務局作業程序而有所延滯，惟迄今並未提出相關證據作為佐證。為此，爰依民法第259條第1款規定請求被告返還625萬元之分期款，並依系爭買賣合約第21條第3款約定請求被告給付系爭房地買賣總價百分之15之違約金即187萬5,000元。

(二)並聲明：如主文第1項所示，並聲明願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)被告於111年2月25日通知原告要對保過戶時，原告即拒絕過戶，理由是與合約約定的東西、設備、材質不符，並未具體說明有何不同。雖原告有發存證信函拒絕交屋，但當初包含原告總共有4戶成交，只有原告主張材質不符，應為原告單方面之問題。又使用執照必須要在自來水公司、台電公司會合確認用戶沒有問題後，才能申請，被告於109年8月之前已送出申請，係因臺南市政府工務局作業程序有所延滯而延遲等語，資為抗辯。

01 (二)並聲明：

02 1. 原告之訴駁回。

03 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 四、兩造不爭執之事項：

05 (一)原告於109年6月29日與被告簽立系爭買賣合約，買賣價金1,
06 250萬元，並約定被告應於「109年8月31日」之前完成主建
07 物、附屬建物及使用執照所定之必要措施，並取得使用執照
08 (第11條)；如被告違反「主要建材、規格」、「開工及取
09 得使用執照期限」之規定者，原告得解除契約(第21條第1
10 款)；原告依第21條第1款或第2款解除契約時，被告除應退
11 還原告已繳納之房地價款、遲延利息外，並應賠償房地總價
12 款百分之15之違約金(第21條第3款)，其餘契約內容詳原
13 證1系爭買賣合約即本院卷第21至第33頁所示。

14 (二)原告已給付買賣價金合計625萬元與被告。

15 (三)系爭房屋於109年10月12日實際竣工，臺南市政府工務局於1
16 09年12月16日核發(109)南工使字第4194號使用執照與被
17 告，上開內容詳臺南市政府工務局111年5月16日南市工管二
18 字第1110638551號函檢附之建築執照資料查詢即本院卷第10
19 3頁所示。

20 (四)原告購買之系爭房地，其中土地(即坐落臺南市○○區○○
21 段000000地號土地)依111年4月6日列印之謄本資料所示，登
22 記於訴外人黃子濤名下；另坐落上開土地上之系爭房屋，依
23 111年3月31日列印之謄本資料所示，於110年1月15日完成第
24 一次登記(門牌號碼為臺南市○○區○○路00○0號)，登記
25 於本件被告公司名下。

26 (五)原告委由律師於110年4月6日寄發律師函與被告，表示被告
27 違反「主要建材、規格」、「開工及取得使用執照期限」之
28 約定，依系爭買賣合約第21條第1款約定解除買賣契約，上
29 開律師函如原證2即本院卷第35、36頁所示。

30 五、本院得心證之理由：

31 (一)查兩造於109年6月29日簽立系爭買賣合約，買賣價金1,250

萬元，原告於簽立合約後已陸續給付買賣價金合計625萬元與被告等情，有原告提出之系爭買賣合約及交付款項簽發之支票影本(本院卷第21至33頁)在卷可稽，被告亦不否認上情(本院卷第76頁)，則兩造成立系爭買賣合約，原告已依約給付合計625萬元與被告之事實，即堪認定。

(二)原告主張被告未依系爭買賣合約第11條約定，於約定期限(「109年8月31日」前)取得使用執照，據此依第21條第1款約定解除契約，應有理由：

1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但於契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨棄約文字而更為曲解。查兩造簽訂之系爭買賣合約第11條約定：「本預售屋之建築工程於民國107年12月5日開工，民國109年8月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之者，得順延其期間：一、因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。二、因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。三、本預售屋外水、外電、電信及瓦斯等配管及埋設工程，其接通日期須依各該公用事業單位之作業和程序而定，不受本條完工期限之約束。四、買方要求變更設計或增加室內工程，致影響工程之進度時，其影響期間，不得歸責於賣方。」等語(本院卷第24頁)，其內容、日期等均屬明確，且無文字晦澀不明或內容尚待解釋以探求契約當事人真意之情形，則依上開約定內容，被告除有該條文但書約定之情形得順延期間外，自應於「109年8月31日」之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要措施，並取得主管機關(臺南市政府工務局)核發之使用執照，如於屆期後尚未完成及取得，即屬違約至明。

2. 查系爭房屋於「109年10月12日」實際竣工，臺南市政府工務局於「109年12月16日」核發(109)南工使字第4194號使用執照與被告乙節，此有臺南市政府工務局111年5月16日南

01 市工管二字第1110638551號函檢附之建築執照資料查詢1紙
02 (本院卷第103頁)在卷可查，由此可知系爭房屋於「109年10
03 月12日」竣工，並遲於「109年12月16日」方取得臺南市政府
04 府工務局核發之使用執照，未依系爭買賣合約第11條約定於
05 「109年8月31日」前取得使用執照之事實，至臻明確。雖被
06 告以其於109年8月前已送出申請，係因臺南市政府工務局作
07 業程序有所延滯而延遲一語為辯，然其僅片面為上開爭執，
08 並未提出任何證據以為證明，難可逕採，且依前述函文內容
09 可知，系爭房屋係於「109年10月12日」實際竣工，客觀上
10 應無可能於竣工前（109年8月）即已提出使用執照之申請，
11 該遲延竣工之結果應為興建者即被告所致，無從推責於主管
12 機關核發使用執照之程序，被告亦未提出其他證據證明有系
13 爭買賣合約第11條但書約定得順延其期間之情事，則原告主
14 張被告違反上開條文約定，未於「109年8月31日」之前完成
15 主建物、附屬建物及使用執照所定之必要措施，並取得使用
16 執照一事，即堪可採。

- 17 3. 再查，系爭買賣合約第21條第1款約定：「賣方違反『主要
18 建材、規格』、『開工及取得使用執照期限』之規定者，買
19 方得解除本契約。」等語明確(本院卷第27頁)，而被告已違
20 反系爭買賣合約第11條應於「109年8月31日」之前完成主建
21 物、附屬建物及使用執照所定之必要措施，並取得使用執照
22 之約定，既如前述，顯然已符合上開條文違反「取得使用執
23 照期限」約定之要件，且原告委任律師於111年4月6日發函
24 被告表示因其違反系爭買賣合約第11條約定，依第21條第1
25 款約定解除契約乙節，亦有該律師函及郵件回執影本(本院
26 卷第35、36、119、121頁)附卷可查，其解除契約之意思表
27 示應已通知到達被告。基此，原告依系爭買賣合約第21條第
28 1款約定解除契約，即屬有憑，應予採認。又被告公司於系
29 爭買賣合約上填載之地址為：「臺南市北區前峰(有誤，應
30 為「鋒」)路293號9樓之2」(本院卷第28頁)，而原告委任律
31 師寄發之解除契約函文亦寄往該址，並經該大樓保全人員收

01 取(110年4月8日)而未退回，此觀郵件回執影本至明，被告
02 復僅片面以公司遷移該址多年，大樓管理員收取後未予通知
03 等語為抗辯，未提出任何證據反駁上開合法送達之事實，則
04 被告爭執其未收到原告上開解除契約之律師函一語，核屬推
05 責之詞，即無可取。

06 (三)原告依系爭買賣合約第21條第3款約定及民法第259條第1款
07 規定，請求被告給付812萬5,000元（已給付之買賣價金625
08 萬元及違約金187萬5,000元），及自起訴狀繕本送達翌日起
09 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，除違約金187
10 萬5,000元部分不得請求利息外，其餘為有理由：

11 1. 按契約解除時，當事人雙方負回復原狀之義務，由他方所受
12 領之給付物應返還之，受領之給付為金錢者，應附加自受領
13 時起之利息償還之。民法第259條第1款定有明文。本件原告
14 解除系爭買賣合約為有理由，已如前述，其委由律師於110
15 年4月6日寄發律師函與被告，表示依系爭買賣合約第21條第
16 1款約定解除買賣契約，應於送達被告時即生解除契約之效
17 力，而原告已依合約內容陸續給付625萬元買賣價金與被告
18 乙節，此亦為被告所不爭執，則原告於解除契約後依前揭民
19 法規定請求被告返還625萬元，於法即無有違。

20 2. 次按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；
21 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
22 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
23 債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，
24 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
25 害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項前段定有明文。
26 故當事人間約定之違約金性質究屬何者？應依當事人之意思
27 定之，如無從依當事人之意思認定違約金之種類時，自應依
28 上開規定，視為賠償額預定性違約金。查系爭買賣合約第21
29 條第3款明文約定：「買方依第1款或第2款解除契約時，賣
30 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
31 一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之15之違約金。但

01 該賠償之金額超過已繳價款著(有誤，應為「者」)，則以已
02 繳價款為限。」等語(本院卷第27頁)，是依該條文約定之內
03 容而論，其中違約金部分應指被告違反條文第1、2款約定情
04 事時所生之損害而言(其中第1款係指違反系爭買賣合約第11
05 條約定未於約定期限前取得使用執照之情形)，且以房地總
06 價款百分之15計算，賠償金額上限不得逾已繳交之價款，並
07 非以違約日數而與日俱增，揆諸前揭法條規定，其性質應屬
08 賠償總額預定性之違約金。是原告依系爭買賣合約第21條第
09 3款約定，除請求被告返還其已給付之價款625萬元及遲延利
10 息外，另請求按系爭房地總價款百分之15計算即187萬5,000
11 元【計算式：1,250萬元×15%=187萬5,000元，未逾已繳交
12 之價款】之違約金，亦屬有憑，應予准許。又系爭買賣合約
13 約定違約金以系爭房地買賣價款百分之15為計算，尚未逾內
14 政部公告「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」關
15 於賠償之違約金以不超過房地總價款百分之15為限之規定，
16 故原告此部分違約金之請求，尚稱合理，難認有過苛之情，
17 併予指明之。

- 18 3. 再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
21 相類之行為，與催告有同一之效力；遲延之債務以支付金錢
22 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應
23 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
24 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條
25 分別定有明文。復按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於
26 損害賠償約定之性質者，其為懲罰之性質者，債務人履行遲
27 延時，債權人除得請求違約金外，固仍得依民法第233條規
28 定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約
29 定之性質者，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預
30 定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害(最高法院62年度
31 台上字第1394號判例意旨參照)。查原告請求被告返還其已

給付之價款625萬元部分，此屬給付無確定期限之金錢債權，是原告依上開規定請求被告併予給付前揭金額自起訴狀繕本送達翌日即111年3月3日(送達證書參本院卷第65頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核屬有據，應予准許。另原告請求被告給付違約金187萬5,000元部分，如前所述，係屬賠償總額預定性之違約金，乃就其損害以預定一定總額作為賠償範圍，此部分應不得另行再請求遲延利息，是原告就違約金(187萬5,000元)請求被告併予給付法定遲延利息部分，於法有違，不應准許。

六、綜上所述，被告未依其與原告簽立之系爭買賣合約第11條約定，於「109年8月31日」之前取得系爭房屋之使用執照，原告依第21條第1款約定解除該買賣契約，及依第21條第3款約定，民法第259條第1款規定，請求被告返還已給付之價款及違約金，應屬有據。從而，原告依民法第259條第1款規定，及系爭買賣合約第21條第3款約定請求被告給付812萬5,000元，及其中625萬元自111年3月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾上開範圍之主張(即187萬5,000元違約金之利息部分)，則無所據，應予駁回之。

七、未按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本件原告之請求雖一部分有理由、一部無理由，惟其遭駁回部分，係屬違約金之「利息」主張，無關乎違約金之金額，且此部分利息亦非裁判費計算之範圍，故本院認本件訴訟費用由被告全部負擔，應較合理，爰諭知如主文第3項所示。

八、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰就原告勝訴部分分別酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，自應駁回之。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院審酌後，認均不足以影響判決結果，爰不逐一論述。

02 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 111 年 7 月 11 日

04 民事第三庭 法 官 林勳煜

05 上列正本證明與原本無異。

06 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表

07 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送

08 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 7 月 11 日

11 書記官 朱烈稽