

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度消字第16號

原告 王瑞慶
訴訟代理人 林浩傑律師
被告 東榮鑫國際實業有限公司

法定代理人 莊智賢

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國114年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣3,331,532元，及自民國114年11月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣40,578元由被告負擔，並應自本判決確定翌日起，加給按週年利率5%計算之利息

事實及理由

- 一、被告未於言詞辯論期日到場，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。
- 二、原告主張：兩造於民國111年4月16日簽訂房屋及土地預定買賣契約，約定由原告以買賣總價新臺幣（下同）906萬元向被告買受「瀨巷2—蔚城」編號4FA5房地，原告陸續於111年4月3日、同年4月16日、同年5月22日、112年8月14日給付訂金5萬元、簽約金856,000元、開工款453,000元、結構體完成款453,000元，合計1,812,000元。然被告未依房屋預定買賣契約（下稱系爭契約）第11條第1項約定於114年8月1日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，依系爭契約第11條第2項約定，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方，若逾期3個月仍未取得，視同賣方違約，依系爭契約第21條第1項約定，買方得解除契約，賣方除退還所收價款及遲延利息外，如買方所繳價款達系爭契約買賣總價之15%，賣方並應賠償買賣

01 總價15%的違約金，亦即原告解除系爭契約時，可同時請求
02 遲延利息及違約金。而原告所繳價款已達系爭契約買賣總價
03 之15%，被告迄今仍未完工及取得使用執照，原告遂以本件
04 起訴狀送達作為解除契約之意思表示，請求被告返還已收價
05 款1,812,000元、自114年8月1日起至同年11月30日止之遲延
06 利息110,532元（計算式：1,812,000元 \times 0.0005 \times 122日=11
07 0,532元）、違約金1,359,000元（計算式：906萬元 \times 0.15=
08 1,359,000元），並依民法第249條第3款規定，請求被告加1
09 倍返還定金5萬元，共計3,331,532元。為此，爰依系爭契約
10 第11條第2項、第21條第1項約定及民法第249條第3款規定，
11 提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告3,331,532
12 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
13 5%計算之利息。

14 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
15 述。

16 四、得心證之理由：

17 (一)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
18 任；契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
19 規定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受
20 領時起之利息償還之；定金，除當事人另有訂定外，契約因
21 可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應
22 加倍返還其所受之定金，民法第229條第1項、第259條第2
23 款、第249第3款分別定有明文。又系爭契約第6條約定「本
24 戶契約為4樓A5戶買賣總價為906萬元整……」；第11條第1
25 項、第2項約定「本預售屋之建築工程應在111年2月16日之
26 前開工，建造執照所載之預定竣工日期為114年8月1日完成
27 主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用
28 執照……」、「賣方如逾期前項期現或未如期取得使用執照
29 者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息
30 予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照視同賣方
31 違約，雙方同意依違約之規定處理」；第21條第1項約定

01 「若賣方有其他本契約約定解約事由時，買方得主張解除本
02 契約及與本契約有聯立關係之契約，買方有效解約時，賣方
03 除退還所收價款及遲延利息外，並應賠償本契約買賣總價1
04 5%（不得低於15%）之違約金，但若買方所繳價款未達本
05 契約買賣總價之15%時，以買方已繳價款為限，買方不得另
06 行請求損害賠償」（見本院卷第25至37頁）。

07 (二)經查，原告主張之前揭事實，業據提出與其所述相符之商工
08 登記公示資料查詢結果、系爭契約、土地預定買賣契約為證
09 （見本院卷第23至59頁）。又被告已於相當時期受合法之通
10 知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀爭執，依民
11 事訴訟法第280條第3項本文準用同條第1項本文規定，視同
12 自認，則原告主張之事實，自堪信為實在。從而，被告自11
13 4年8月1日迄今仍未完工及取得使用執照，已逾期達3個月，
14 系爭契約業經原告合法解除，雙方互負回復原狀之義務，則
15 原告依系爭契約第11條第2項、第21條第1項約定及民法第24
16 9條第3款規定，請求被告給付已收價款1,812,000元、自114
17 年8月1日起至同年11月30日止之遲延利息110,532元、違約
18 金1,359,000元、加1倍之定金5萬元，共計3,331,532元，應
19 屬有據。

20 (三)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
22 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
23 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
24 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
25 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
26 第203條分別定有明文。本件原告之請求核屬無確定期限之
27 給付，且係以支付金錢為標的，原告以起訴狀繕本之送達，
28 請求被告給付，被告迄未給付，應負遲延責任，是原告請求
29 加計自起訴狀繕本送達翌日即114年11月28日起（見附民卷
30 第75頁）至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦
31 屬有據。

01 五、綜上所述，原告依系爭契約第11條第2項、第21條第1項約定
02 及民法第249條第3款規定，請求被告給付3,331,532元，及
03 自114年11月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
04 息，為有理由，應予准許。

05 六、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，
06 應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條、第87條第
07 1項分別定有明文。經核本件訴訟費用為40,578元（即第一
08 審裁判費），應由敗訴之原告負擔，爰確定如主文第2項所
09 示。

10 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
11 第1項前段、第78條、第87條第1項，判決如主文。

12 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日
13 民事第五庭 法官 王偉為

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日
20 書記官 賴葵樺