臺灣臺南地方法院民事判決

115年度訴字第1332號

原　　告　林佳馨

000000000000000000

訴訟代理人　洪銘憲律師

被　　告　東榮鑫國際實業有限公司

000000000000000000

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115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣328萬3,000元，及自民國115年7月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之91，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣110萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣328萬3,000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：

被告經合法通知，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。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠兩造於民國111年5月21日，簽訂買賣合約書（含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）938萬元，向被告買受「瀞巷2－蔚城」編號6FA1房地（含編號6FA1建物670萬元、車位100萬元、土地168萬元），依房屋預定買賣契約第11條第1項、第2項約定，被告應於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，被告如逾前開期限或未如期取得使用執照，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原告，若逾期3個月仍未取得使用執照，視同被告違約，依房屋預定買賣契約第21條第1項約定，原告得解除房屋預定買賣契約及與其具有聯立關係之土地預定買賣契約，被告除退還所收價款及遲延利息外，如原告所繳價款已達買賣總價百分之15，被告並應賠償買賣總價百分之15之違約金。原告已分別於111年5月8日給付定金5萬元、111年5月21日給付簽約金88萬8,000元、開工款46萬9,000元、112年10月13日給付結構體完成款46萬9,000元與被告，合計187萬6,000元，所繳價款已逾買賣總價百分之15，詎被告自114年8月1日迄今仍未完工及取得使用執照，逾期已達3個月以上。

㈡原告以起訴狀繕本之送達，對被告為解除契約之意思表示，兩造間房屋及土地預定買賣契約解除後，雙方應互復回復原狀義務，爰依房屋預定買賣契約第11條第2項、第21條第1項約定，及民法第249條第3款規定，請求被告返還已收價款187萬6,000元、自114年8月1日起至115年6月1日止之遲延利息28萬5,152元、違約金140萬7,000元及加倍返還定金5萬元，共計361萬8,152元。

㈢並聲明：

1.被告應給付原告361萬8,152元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠原告主張前揭一、㈠部分之事實，業據提出買賣契約書（含房屋及土地預定買賣契約及建築執照、6FA1建物平面圖、付款辦法表等附件）附卷為證（訴字卷第19頁至第58頁）；被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀或證據資料爭執前揭原告主張之事實，依民事訴訟法第280

條第3項前段準用同條第1項規定，應視同自認，綜合上開證據調查結果，堪信原告之主張為真實。

㈡本件兩造就建物、車位及坐落土地，雖分別簽立房屋及土地預定買賣契約，然依各該契約之買賣標的及內容，可認二者為具有聯立關係之契約，被告未於兩造間房屋預定買賣契約第11條所約定114年8月1日之期限前完工並取得使用執照，迄今已逾期3個月，依房屋預定買賣契約第21條第1項「若被告逾期3個月未完工，原告得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約」之約定，可認原告已取得房屋及土地預定買賣契約之解除權，原告以起訴狀繕本之送達，對被告為行使解除權之意思表示，應認已生合法解除兩造間房屋及土地預定買賣契約之效力。

㈢按遲延利息，乃債務人對於以支付金錢為標的之債務，在給付遲延中應支付之利息。而違約金，乃當事人為確保契約之履行，約定債務人於債務不履行時，應支付之金錢或其他給付，最高法院97年度台上字第579號判決意旨可資參照。次按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。再按違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害，此係指債務約定違約金時，不能就該債務再請求遲延利息賠償損害而言，最高法院109年度台上字第3234號判決意旨可資參照。末按定金，除當事人另有訂定外，契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金，民法第249條第3款定有明文。此條款所規定者為違約定金，係損害賠償性質，且為最低賠償額之預定，故所受損害如超過定金時，仍得請求額外之損害賠償，司法院71年3月13日第一期司法業務研究會法律問題研討結果及研究意見

可資參照。經查：

1.本件房屋預定買賣契約第11條第2項固約定被告如逾前開期限完工或未如期取得使用執照，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」予原告，惟此部分係就被告應完工並取得使用執照之期限所為之約定，而被告完工並取得使用執照之契約義務，並非以支付金錢為標的之債務，基此可知，上開約定所稱之「遲延利息」，實係指被告未依約定期限完工並取得使用執照而有給付遲延情事時，應賠償予原告之金額，其性質應屬被告債務不履行時，應支付之違約金，兩造復未特別約定其具有懲罰性質，依前揭規定及說明，應認屬被告未於適當時期履行債務所生損害賠償總額預定性之違約金（下稱遲延損害總額預定性之違約金），於此情形，原告除得請求上開違約金外，並得請求被告履行完工並取得使用執照之義務。

2.本件房屋預定買賣契約第21條第1項另約定若被告逾期3個月未完工，原告得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，原告有效解約時，被告除退還所收價款及遲延利息外，並應賠償本契約買賣總價百分之15之違約金，兩造亦未特別約定此部分具有懲罰性質，應認屬被告有特定債務不履行情事，經原告合法解除契約時，因被告不履行所生損害賠償總額預定性之違約金（下稱解約損害總額預定性之違約金），此部分雖約定「被告除退還所收價款及遲延利息外」，惟其所稱「遲延利息」，依其緊接於「退還所收價款」後之前後文義及體系以觀，應指被告退還所收價款時，應附加民法第259條第2款所定自受領時起之利息而言，並非指前揭房屋預定買賣契約第11條第2項所約定之「遲延利息」，蓋後者本質上實屬原告仍有意請求被告履約時，所得一併請求被告給付遲延損害總額預定性之違約金，業如前述，於原告已無意再請求被告履約而主張解除契約時，如已依房屋預定買賣契約第21條第1項約定，請求被告給付解約損害總額預定性之違約金，參諸前揭最高法院109年度台上字第3234號判決意

旨，自不得再請求遲延損害總額預定性之違約金；同理，就原告已支付之定金5萬元部分，依民法第249條第3款規定，因可歸責於被告之事由，致不能履行時，被告固應加倍返還其所受之定金，然此加倍返還之定金，實屬法律就不履行損害賠償預定之最低賠償額，然原告所受損害如已超過定金，並已依房屋預定買賣契約第21條第1項約定，請求被告給付解約損害總額預定性之違約金時，應認已涵蓋定金之法定最低賠償額在內，而無另行請求加倍返還定金之餘地。

3.本件原告以被告逾期3個月未完工為由，依房屋預定買賣契約第21條第1項約定，已合法解除兩造間房屋及土地預定買賣契約等情，如前所述，原告依同條項約定，請求被告退還所收價款，並賠償按房屋及土地預定買賣契約買賣總價百分之15計算之解約損害總額預定性之違約金，洵屬有據，惟揆諸前揭說明，原告尚不得再依房屋預定買賣契約第11條第2項約定、民法第249條第3款規定，請求被告另行給付遲延損害總額預定性之違約金及加倍返還定金。從而，原告得請求被告給付之金額，應為328萬3,000元（計算式：原告已付價款187萬6,000元＋買賣總價938萬元x百分之15＝328萬3,000元）。

㈣本件原告得請求被告退還所收價款部分，依民法第259條第2款規定，本應附加自受領時起之利息償還之，另原告得請求被告給付解約損害總額預定性之違約金部分，兩造則未約定確定之給付期限，應屬未定確定給付期限之金錢債務，原告以起訴狀繕本之送達，請求被告給付，被告迄未給付，應負遲延責任，是原告就本件得請求之金額，僅請求加計自起訴狀繕本送達翌日即115年7月2日起（依訴字卷第75頁本院送達證書，本件起訴狀繕本於115年7月1日送達被告營業處所而生送達效力）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核與民法第259條第2款、第229條第2項、第233條第1項本文、第203條規定相符，於法有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭契約第21條第1項約定，請求被告給

付原告如主文第一項所示之金額及利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、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。法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明文。本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰依本件紛爭起因、兩造勝敗程度，依職權命兩造各自應負擔之訴訟費用比例如主文第三項所示。

六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，就原告勝訴部分，與民事訴訟法第390條第2項規定相符，爰酌定相當擔保金額，准原告於供擔保後得假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如以相當金額為原告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第87條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

民事第二庭　法　官　陳品謙

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），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　　115　　年　　8　　月　　11　　日

書記官　黃心瑋