

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第1105號

原告 江志強

訴訟代理人 陳怡君律師

複代理人 吳佳樺律師

被告 新普建設股份有限公司

法定代理人 廖俊程

訴訟代理人 柯秉松

上列當事人間返還定金事件，本院於民國112年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣8,146,465元，及其中新臺幣7,220,000元自民國111年12月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣2,716,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣8,146,465元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時訴之聲明第1項為：被告應給付原告新臺幣（下同）7,220,000元，及自民國102年12月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，上開利息總額應扣除2,233,536元。嗣於112年1月5日言詞辯論期日以言詞變更為：被告應給付原告8,146,465元，及其中7,220,000元自111年12月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第69頁），核係不變更訴訟標的，而更正法律上之陳述。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：兩造於102年12月18日簽訂「房屋預定買賣協議
03 書」，約定原告以19,540,000元購買被告預定興建之新北市
04 ○○區○○段000地號等37筆土地規劃興建之住宅大樓第10
05 樓A3戶房屋（面積約39坪）及地下室B4層停車位（下合稱系
06 爭不動產）；原告簽發發票日102年12月25日、面額7,220,0
07 00元之支票1張支付訂、簽款。惟至108年間被告仍未取得建
08 築執照，兩造乃於108年6月5日合意解除契約，被告同意返
09 還原告已支付之訂、簽款及法定利息，未約定還款期限。但
10 被告除於108年8月5日先返還2,000,000元，及自108年10月2
11 日至111年12月14日止分期返還共312,645元，合計2,312,64
12 5元外，餘款迄今未還。因被告還款時未指明清償本金或利
13 息，依民法第323條規定，先抵充按法定利率計算至111年12
14 月14日止之利息3,239,110元後，被告尚積欠原告8,146,465
15 元（含本金7,220,000元、利息差額926,465元），及其中本
16 金7,220,000元自111年12月15日起按法定利率計算之利息，
17 爰依民法第259條第1款、第2款規定請求被告返還之。又，
18 兩造既已合意解除，被告受領7,220,000元款項即無法律上
19 原因，屬不當得利，原告亦得依民法第179條、第182條第2
20 項規定，請求被告返還上開款項及其利息等語。並聲明：1.
21 被告應給付原告8,146,465元，及其中7,220,000元自111年1
22 2月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原告
23 願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告則以：兩造於108年間協商解除契約時，約定被告先返
25 還本金2,000,000元，剩餘本金5,220,000元由被告代原告向
26 銀行繳納其另購房屋之銀行貸款本息為，直至清償結束等
27 語。並聲明：原告之訴駁回。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)兩造於102年12月18日簽訂「房屋預定買賣協議書」，約定
30 原告以19,540,000元購買被告預定興建之系爭不動產。原告
31 已簽發發票日102年12月25日、面額7,220,000元之支票1張

01 支付訂、簽款，有房屋預定買賣協議書、支票影本可稽（見
02 本院卷第23-29頁）。

03 (二)兩造於108年6月5日合意解除房屋預定買賣，約定被告先返
04 還2,000,000元，及被告應補貼原告另購屋貸款所產生之利
05 息（見本院卷第88-89頁）。

06 (三)被告已返還原告2,000,000元，及代原告給付銀行108年10月
07 2日至111年12月14日期間原告另購屋貸款所產生之本息312,
08 645元（即108年10月2日給付13,572元；自108年10月15日起
09 每月給付6,786元；自109年5月21日起每月給付5,655元；11
10 1年8月15日起每月給付19,777元），合計2,312,645元（見
11 本院卷第70頁、第74頁）。

12 四、本院判斷：

13 兩造不爭執已於108年6月5日合意解除房屋預定買賣協議
14 書，以及被告已償還原告共2,312,645元等情，惟原告主張
15 被告已償還之款項應先抵充被告自受領買賣價金日（即102
16 年12月25日）起按法定利率5%計算之利息，故被告尚應給付
17 原告8,146,465元，及其中7,220,000元自111年12月15日起
18 至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語，為被告否認，
19 並抗辯已給付之2,000,000元應先抵充本金，原告僅得請求
20 按本金5,220,000元計算之利息，並由被告代原告向銀行繳
21 納其另購房屋之銀行貸款本息，直至清償結束等語置辯。經
22 查：

23 (一)按「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
24 規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領
25 之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自
26 受領時起之利息償還之。」、「遲延之債務，以支付金錢為
27 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息」民法第
28 259條第1款、第2款、第233條第1項前段定有明文。又按
29 「清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原
30 本；其依前二條之規定抵充債務者亦同。」民法第323條亦
31 有明文。至「民法第321條之規定，係指對於一人負擔數宗

債務而其給付之種類相同者，如清償人所提出之給付不足清償全部債額時，由清償人於清償時指定其應抵充之債務，與上訴人係對於一人負擔一宗債務之情形不同。而清償人所提出之給付應先充費用，次充利息，次充原本，既為同法第323條所明定，則被上訴人謂上訴人所還之新台幣四千元應先充利息，次充原本，自非無據。」（最高法院43年台上字第767號民事裁判先例參照）。

(二)兩造已合意解除意解除契約，故原告主張依民法第259條第1款、第2款規定，被告應返還原告已付之買賣價金7,220,000元，及自受領買賣價金日（即102年12月25日）起按週年利率5%計算之利息等語，核屬有據。又被告僅對於原告負擔本件「返還買賣價金」之一宗債務，並無負擔數宗債務之情形，揆諸前揭說明，被告於108年8月5日返還原告之2,000,000元，應適用民法第323條規定，即先充利息，次充原本。被告抗辯該筆2,000,000元還款應先抵充本金等語，自無可取。

(三)自被告受領給付日（即102年12月25日）起至被告支付原告2,000,000元日（即108年8月5日）止，按週年利率5%計算之利息總額為2,026,545元（ $7,200,000 \text{ 元} \times 5\% \times \left[5 + \frac{224}{365} \right]$ ，元以下四捨五入，下同），足認被告於108年8月5日給付之2,000,000元，不足以清償全部之利息，無從抵充任何本金，故自108年8月6日起，被告仍應給付原告以7,220,000元作為本金計算之利息。基此計算，被告平均每月應支付之利息為30,083元（ $7,220,000 \text{ 元} \times 5\% \div 12$ ）。而被告自108年8月15日起每月代原告給付銀行其另購屋貸款所產生之本息僅5,655元至19,777元不等（詳如本院卷第77-79頁附表二），為被告所不爭執，故被告於該期間每月給付之金額，亦顯不足以抵充每月新生之利息，自亦無從抵充任何本金。

(四)從而，核計自102年12月25日起至111年12月14日為止，被告應給付原告之利息總額為3,239,110元（ $7,220,000 \text{ 元} \times 5\% \times \left[8 + \frac{355}{365} \right]$ ），扣除被告已支付之2,312,645元，被告尚

01 欠原告期間利息926,465元(3,239,110元-2,312,645元)。
02 故原告依民法第259條第1款、第2款規定，請求被告返還8,1
03 46,465元(本金7,220,000元+利息926,465元)，及其中7,2
04 20,000元自111年12月15日起至清償日止，按週年利率5%計
05 算之利息，自屬有據。被告上開所辯各節，則無可取。

06 五、綜合上述，原告依民法第259條第1款、第2款規定，請求被
07 告返還8,146,465元(本金7,220,000元+利息926,465元)，
08 及其中7,220,000元自111年12月15日起至清償日止，按週年
09 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又，原告依上開
10 規定所為請求既有理由，本院即毋庸就選擇合併之民法第17
11 9條、第182條第2項規定部分再予審究，併此敘明。

12 六、兩造各陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，核無
13 不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

14 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
15 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
16 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

17 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 112 年 3 月 20 日
19 民事第一庭 法 官 李桂英

20 以上正本係照原本作成

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 112 年 3 月 20 日
24 書記官 劉士筠