

臺灣臺北地方法院民事判決

115年度訴字第1378號

原告 陳頌寓

訴訟代理人 何燈旗律師

被告 勝泰豐建設股份有限公司

法定代理人 塗佩容

被告 龍蓁淳國際股份有限公司

法定代理人 塗佩容

上二人共同

訴訟代理人 岑家隆

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國115年7月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣359萬8,152元，及其中新臺幣352萬8,000元自民國115年1月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣120萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣359萬8,152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、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。查本件兩造約定以本院為第一審管轄法院，有房屋土地預定買賣合約書第33條可憑（見本院卷第39

頁），故本院就本件訴訟有管轄權，合先敘明。

二、本件被告勝泰豐建設股份有限公司（下稱勝泰豐公司）法定代理人原為塗義澤，嗣於本院審理中變更為塗佩容，並經具狀聲明承受訴訟（見本院卷第153頁），於法核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：訴外人翁佩藝（以下逕稱其名）與勝泰豐公司於民國109年12月30日就勝泰豐公司「首澤」建案之7樓A戶暨其坐落土地（下稱系爭建案）簽訂房屋土地預定買賣合約書（下稱系爭買賣契約），約定總價款為新臺幣（下同）1,168萬元，並應於112年8月31日前完工申請使用執照，系爭買賣契約並由被告龍蓁淳國際股份有限公司（下稱龍蓁淳公司）擔任連帶保證人。原告於111年6月25日以買賣方式承受翁佩藝就系爭買賣契約之買受人地位，並與翁佩藝、勝泰豐公司完成三方權利義務移轉事宜。原告與勝泰豐公司曾於112年2月15日就系爭買賣契約達成完工展延協議，同意展延至114年8月31日，然勝泰豐公司屆期仍未能順利完工申請使用執照，且要求再展延至115年9月2日，經原告拒絕，原告並依系爭買賣契約第25條第1項前段約定向勝泰豐公司為解約之意思表示，系爭買賣契約已於114年11月19日解除，原告依系爭買賣契約第25條第1項約定、民法第179條規定，得請求勝泰豐公司返還已付價金177萬6,000元，依系爭買賣契約第11條第2項約定，得請求勝泰豐公司給付遲延利息7萬152元，依系爭買賣契約第25條第1項後段約定，得請求勝泰豐公司給付違約金175萬2,000元，又龍蓁淳公司為系爭買賣契約之連帶保證人，自應負連帶清償之責，爰提起本訴等語，並聲明：（一）被告應連帶給付原告359萬8,152元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：對於原告請求返還已付價金177萬6,000元及遲延利息7萬152元，並無爭執，然原告不得就遲延利息7萬152元

再請求遲延利息，又勝泰豐公司前已於114年12月12日通知原告同意退還已付價金177萬6,000元，並給付遲延利息7萬152元，並請原告聯絡勝泰豐公司處理相關事宜，然原告收受後未與勝泰豐公司聯繫，因原告未提供其金融帳戶予勝泰豐公司，致勝泰豐公司無法完成匯款作業，原告不得就已付價金177萬6,000元部分請求遲延利息。另依系爭買賣契約第11條第2項約定可知，系爭買賣契約業已就取得使用執照期限之法律效果，做出明確且分段之約定，即倘勝泰豐公司逾期未取得使用執照未滿3個月，僅負遲延利息之給付責任，必須勝泰豐公司逾期滿3個月仍未取得使用執照，始視為違約，原告始得依系爭買賣契約第25條第1項約定請求違約金，要非不論逾期是否屆滿3個月，一律視為違約。勝泰豐公司固未如期於114年8月31日前完工取得使用執照，而有逾期79日之情，然既尚未達逾期3個月而不得視為違約，原告自不得依系爭買賣契約第25條第1項約定，請求被告給付違約金175萬2,000元等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第176至177頁，並依判決論述方式略行修正）：

- (一)翁佩藝與勝泰豐公司於109年12月30日就系爭建案簽訂系爭買賣契約，約定總價款為1,168萬元，並應於112年8月31日前完工申請使用執照。龍蓁淳公司為系爭買賣契約之連帶保證人。
- (二)原告於111年6月25日以買賣方式承受翁佩藝就系爭買賣契約之買受人地位，並與翁佩藝、勝泰豐公司完成三方權利義務移轉事宜。
- (三)原告與勝泰豐公司於112年2月15日就系爭買賣契約第11條第1項約定：「112年8月31日之前完工申請使用執照」達成展延協議，同意將完工申請使用執照期限展延至114年8月31日，並簽訂延展確認書。

01 (四)系爭建案仍未於114年8月31日完工申請使用執照，且勝泰豐
02 公司再要求展延至115年9月2日，業經原告拒絕。

03 (五)原告於114年11月18日以臺北松江路郵局存證號碼1639號存
04 證信函向勝泰豐公司為解除系爭買賣契約之意思表示，勝泰
05 豐公司於114年11月19日收受該存證信函後，於114年11月25
06 日以士林社新里郵局存證號碼146號存證信函同意並確認系
07 爭買賣契約於114年11月19日解除。

08 (六)勝泰豐公司以士林社新里郵局存證號碼156號存證信函同意
09 返還原告已付價金177萬6,000元，並給付原告自114年9月1
10 日起至114年11月18日止，共計79天之遲延利息7萬152元。

11 四、本院之判斷：

12 (一)已付價金177萬6,000元及遲延利息7萬152元部分：

13 1.依系爭買賣契約第11條第2項約定：「乙方（按指勝泰豐公
14 司，下同）如逾前項期間未開工或未取得使用執照者（以主
15 管機關核發使用執照日為完工日），每逾1日應按已繳房地
16 價款依萬分之5單利計算遲延利息予甲方（按指原告，下
17 同）。若逾期3個月未開工或未取得使用執照，視為乙方違
18 約，甲方得依第25條第1項違約約定處理」、第25條第1項約
19 定：「除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違反『主要建
20 材及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』、『瑕
21 疵擔保責任』之規定者，甲方得解除本契約；解約時乙方除
22 應退還甲方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退
23 還，並應同時賠償依房地總價款15%計算之違約金予甲方，
24 但前開應賠償之違約金額超過已兌現價款者，則以已兌現價
25 款為限」等語（見本院卷第31至32、38頁）。

26 2.復依預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規
27 定「同業連帶擔保」契約書第1條約定：「甲方（按指勝泰
28 豐公司，下同）已領得新北市政府108重建字第00233號建造
29 執照（基地座落新北市○○區○○段0000地號共1筆土地）
30 興建房屋並對外預售（預售案名『首澤』；下稱本建案），
31 由乙方（按指龍蓁淳公司，下同）負連帶保證之責任」、第

2條約定：「若甲方未能履行預售屋買賣定型化契約應辦理之本建案房屋產權移轉、交屋及契約內容所載事項，本建案之預售屋買受人得向乙方請求完成本預售屋案並履行預售屋契約內所載事項，並主張民法上規定保證人應負之責任」等語，以及同業連帶擔保保證書第1條約定：「緣勝泰豐建設股份有限公司（以下簡稱推案公司）已領得新北市政府108年6月14日108重建字第00233號建造執照，基地座落新北市○○區○○○段0000地號共1筆土地興建房屋並對外預售（預售案名『首澤』；以下簡稱本建案）」、第2條約定：「龍蓁淳國際股份有限公司（以下簡稱保證公司），茲同意就推案公司完成本建案及交屋等債務提供同業連帶擔保，並擔任推案公司在本建案之連帶保證人」等語（見本院卷第44至45頁）。

3.經查，原告主張因勝泰豐公司於114年8月31日屆期仍未能順利完工申請使用執照，其依系爭買賣契約第25條第1項約定解除系爭買賣契約，系爭買賣契約已於114年11月19日解除，勝泰豐公司已逾期79日，龍蓁淳公司為系爭買賣契約之連帶保證人等情，業經被告自認，堪認屬實。則原告依系爭買賣契約第25條第1項約定，請求勝泰豐公司返還已付價金177萬6,000元，依系爭買賣契約第11條第2項約定，請求勝泰豐公司給付遲延利息7萬152元（計算式：已繳房地價款177萬6,000元 $\times$ 0.0005 $\times$ 79日=7萬152元），要屬有據；另因龍蓁淳公司為系爭買賣契約之連帶保證人，則原告依連帶保證法律關係，請求龍蓁淳公司就上開債務負連帶清償之責，亦屬有據。又本院既已依上開法律關係准許原告關於177萬6,000元請求，則其另依民法第179條規定請求部分，即毋庸再予論斷，併予敘明。

(二)違約金175萬2,000元部分：

1.經查，系爭買賣契約既已於114年11月19日解約，依系爭買賣契約第25條第1項約定，原告即得請求勝泰豐公司賠償依房地總價款15%計算之違約金，惟不得高於已兌現價款即177

萬6,000元，是原告依系爭買賣契約第25條第1項約定，請求勝泰豐公司賠償175萬2,000元（計算式：1,168萬元 $\times$ 0.15＝175萬2,000元），要屬有據。又龍蓁淳公司為系爭買賣契約之連帶保證人，則原告依連帶保證法律關係，請求龍蓁淳公司就上開債務負連帶清償之責，亦屬有據。

2.被告固辯稱依系爭買賣契約第11條第2項約定，只有逾期限3個月仍未取得使用執照始得視為違約，而得依系爭買賣契約第25條第1項約定請求被告給付違約金等語。然查，系爭買賣契約第25條第1項已明文約定，若勝泰豐公司違反取得使用執照期限，原告得解除契約，解除契約後，勝泰豐公司應賠償違約金予原告，而別無其他限制，至系爭買賣契約第11條第2項，充其量僅能認係就逾期3個月情形另載明得依第25條約定處理，尚難認係就系爭買賣契約第25條約定設有限制，是被告此部分所辯，要無可採。

(三)遲延利息部分：

1.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。對於利息，無須支付遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第2項、第203條分別定有明文。

2.經查，上開原告對被告關於價金177萬6,000元及違約金175萬2,000元之債權，核屬無確定期限、未約定利息之給付，既經原告起訴而送達書狀，被告迄未給付，即應負遲延責任，被告辯稱因原告未提供其金融帳戶，致其無法完成匯款作業，原告不得再請求遲延利息，要無可取。本件起訴狀繕本於115年1月12日送達予被告（見本院卷第89、91頁），則原告請求自起訴狀繕本送達之翌日即115年1月13日起至清償

01 日止，按週年利率5%計算之利息，要屬有據。至原告對被
02 告之遲延利息7萬152元債權，既為遲延利息，即無需支付遲
03 延利息，原告請求按週年利率5%計算之利息，即屬無據。

04 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約第25條第1項、第11條第2項
05 約定及連帶保證法律關係，請求被告連帶給付359萬8,152
06 元，及其中352萬8,000元自115年1月13日起至清償日止，按
07 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍
08 之請求，則為無理由，應予駁回。

09 六、兩造分別陳明願供擔保請求宣告假執行或免為假執行，就原
10 告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併
11 予准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應
12 併予駁回。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
14 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
15 論列，附此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

17 中 華 民 國 115 年 8 月 14 日
18 民事第九庭 法 官 林詩瑜

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 8 月 14 日
23 書記官 陳黎諭