

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2479號

原告 陳昱廷  
訴訟代理人 陳宣任律師  
被告 正傑建設股份有限公司

法定代理人 李佩玲

被告 黃紹銓

上二人共同

訴訟代理人 廖希文律師

複代理人 張裕芷律師

上列當事人間請求返還價金等事件，於民國114年3月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1,570,000元，及自民國113年12月17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。

訴訟費用由被告負擔80%，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣523,333元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣1,570,000元為原告預供擔保後，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：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴時聲明原為：1. 被告應連帶給付原告新臺幣（下同）1,950,970元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按法定利率5%計算之利息。2. 如受有利判決，原告願供擔保請准假執行（見本院卷第9頁）。嗣於民國114年1月2日以民事準備狀追加備位聲明為：1. 被

01 告正傑公司、黃紹銓各應給付原告1,950,970元，及自起訴  
02 狀繕本送達被告之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之  
03 利息，且其中任一被告為給付時，他被告於其給付清償範圍  
04 內，同免給付義務。2. 如獲有利判決，原告願供擔保請准假  
05 執行（見本院卷第63至64頁），請求被告間應不真正連帶責  
06 任，並將原聲明改列為先位聲明，核原告上開所為，係基於  
07 所主張兩造間買賣契約關係之同一基礎事實所為之追加，依  
08 首揭法條規定，自應准許。

09 貳、實體事項：

10 一、原告主張：原告於112年1月15日向被告購買買賣坐落於桃園  
11 市○○區○○段00000地號土地上之預售屋（A3棟2樓1戶及  
12 其基地持分，下稱系爭房地），訂有「正傑城光city房地預  
13 定買賣合約書」（下稱系爭契約），依系爭系爭契約第12條第  
14 1項約定應於113年3月8日之前完成主建物、附屬建物及使用  
15 執照所定之必要設施，並取得使用執照，逾期每逾一日應按  
16 已繳房地價款以萬分之萬分之五單利計算遲延利息，被告遲  
17 至113年8月7日方取得系爭房地之使用執照，共遲延151日，  
18 依系爭契約第12條應給付遲延利息70,970元（940,000元×0.  
19 0005×151日=70,970）。又被告至113年8月7日方取得系爭房  
20 地之使用執照，業已超過約定應取得使用執照期限113年3月  
21 8日3個月，原告業已解除系爭契約，則原告自得依系爭契約  
22 第24條之約定，請求被告返還已繳房地價款94萬元及違約金  
23 94萬元（總價630萬元之15%為94.5萬元，擇低者即已繳價  
24 款94萬元）。被告2人均為系爭契約之賣方，依契約文義解釋  
25 任一賣方均應負全部責任，被告正傑建設股份有限公司（下  
26 稱正傑公司）及被告黃紹銓既應對原告負全部給付責任，則  
27 其等自應依民法第272條第1項規定負連帶責任；縱認非連帶  
28 關係，因系爭房地合約之給付目的係屬同一，契約履行義務  
29 有明顯之牽連關係，亦應負不真正連帶責任，爰依系爭契約  
30 之約定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）先位聲明；1. 被告應  
31 連帶給付1,950,970元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清

01 償日止，按法定利率5%計算之利息。2.如受有利判決，原  
02 告願供擔保請准假執行。(二)備位聲明：1.被告正傑公司、黃  
03 紹銓各應給付原告1,950,970元，及自起訴狀繕本送達被告  
04 之翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，且其中任  
05 一被告為給付時，他被告於其給付清償範圍內，同免給付義  
06 務。2.如獲有利判決，原告願供擔保請准假執行。

07 二、被告則以：原告與被告正傑公司於112年1月15日簽定系爭契  
08 約，第12條所約定之113年3月8日取得使用執照，然該約定  
09 第一項但書有下列情事之一者，得順延其期間：(一)因天災地  
10 變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。(二)  
11 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  
12 響期間」，被告公司因新冠疫情及缺工因素，致系爭房屋至  
13 113年8月7日取得使用執照，桃園市政府核發公文亦核准延  
14 長建照2年期限，其應屬系爭契約約定第12條第1項但書「因  
15 天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期  
16 間」、「因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生  
17 時，其影響期間」，故應得順延取得使用執照之期間。又原  
18 告主張被告等2人應負擔連帶債務，惟原告並未舉證被告黃  
19 紹銓與被告公司並無明示或法律規定之連帶債務，此為原告  
20 之舉證責任，而未見原告舉證具體說明被告黃紹銓應負擔之  
21 法律責任，顯有未盡舉證責任。縱認被告公司違約，原告係  
22 與被告正傑公司簽訂系爭契約，故實際上契約主體為原告與  
23 被告公司涉及違約金責任，此與非系爭契約關係之被告黃紹  
24 銓無涉，故原告向被告黃紹銓請求違約金並無理由，且應考  
25 量疫情期間被告公司缺工缺料之情事，是為不可抗力或不可  
26 歸責於被告公司等事由，考量社會經濟狀況，請求酌減違約  
27 金等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

28 三、兩造不爭執事項（見本院卷第174、177、178、206、228  
29 頁；並依兩造陳述整理如下）：

30 (一)兩造簽訂系爭契約，依系爭契約第12條約定，被告應於113  
31 年3月8日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要

01 設施，並取得使用執照。

02 (二)被告於113年8月7日取得系爭房地之使用執照，遲延151日。

03 (三)原告於113年8月24日以存證信函向被告解除系爭契約之意思  
04 表示，並已於113年8月24日送達被告。

05 (四)原告於113年9月11日收到被告催告原告應於7日內繳納使用  
06 執照款，否則依法解約並請求違約金之律師函。

07 (五)被告公司已收取原告給付94萬價金。

08 四、本院之判斷：

09 原告主張其與被告簽訂系爭契約，被告依約應於113年3月8  
10 日以前取得使用執照，惟被告卻遲至113年8月7日方取得，  
11 已遲延151日，應依系爭契約第12條第2項約定按原告已繳房  
12 地價款萬分之5單利計算給付遲延利息予原告，另依系爭契  
13 約第24條解除系爭契約，並請求被告賠償房地總價15%之違  
14 約金等語；被告固未否認於113年8月7日取得使用執照，然  
15 就其有無違約、應否給付遲延利息、違約金予原告等節，則  
16 以前揭情詞置辯。茲就本件兩造爭執分別論述如下：

17 (一)按系爭房屋買賣契約書第12第1項、第2項約定：「本預售屋  
18 之建築工程應在民國111年4月8日之前開工，民國113年3月8  
19 日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，  
20 並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：(一)  
21 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工  
22 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  
23 時，其影響期間」；「賣方如逾前項期限未開工或未如期取  
24 得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款以萬分之五單利  
25 計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用  
26 執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理」，  
27 有兩造各自提出系爭契約在卷可稽（見本院卷第13至41、10  
28 9至148頁）。觀諸前開約定，被告應於113年3月8日之前取  
29 得使用執照，然被告係於113年8月7日方取得使用執照，有  
30 桃園市政府建築執照存根查詢系統網路頁面列印資料（見本  
31 院卷第37、38頁），且為被告所不爭執，堪認被告業已逾期

01 151日（自113年3月8日計算至113年8月6日）。

02 (二)被告雖辯稱：本件建案因遇新冠肺炎疫情及缺工因素，而有  
03 系爭契約第12條第1項但書所定「因天災地變等不可抗力之  
04 事由，致賣方不能施工者，其停工期間」、「因政府法令變  
05 更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間」，得  
06 順延其期間，故應得順延取得使用執照期間云云。惟被告僅  
07 泛稱受新冠肺炎疫情衝擊，卻未提出任何施工期間曾因人員  
08 染疫或缺工無法施工等相關事證，無法逕認被告遲延取得使  
09 用執照係受新冠肺炎疫情影響，是系爭買賣契約建案遲延取  
10 得使用執照，難認與新冠肺炎疫情有關，仍屬可歸責於被告  
11 之缺失所導致，被告前開所辯，並無可採。

12 (三)系爭買賣契約書第24條（違約處理）第1項約定：「一、賣  
13 方違反『主要建材及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執  
14 照期限』之規定，買方得解除本契約」；第3項約定：

15 「三、賣方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方  
16 已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並  
17 應同時賠償房地總價百分之十五之違約金。但該賠償金額超  
18 過已繳價款者，則以已繳價款為限」（見本院卷第33頁），  
19 另系爭契約第12條第2項後段約定：「若逾期三個月仍未開  
20 工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處  
21 罰規定處理」（見本院卷第23頁），則於被告逾契約約定之  
22 期限完工並取得使用執照超過3個月時，買方即原告自得依  
23 前揭契約約定解除系爭買賣契約，併請求被告返還其已繳價  
24 款及賠償違約金。而被告遲延151日取得使用執照，如前所  
25 述，是原告主張被告逾期領得使用執照已逾3月，其得解除  
26 系爭買賣契約，應堪以採取。又原告主張其於113年8月24日  
27 寄發存證信函予被告為解除系爭買賣契約之意思表示等語，  
28 並提出存證信函為證據（見本院卷第43、44頁），且被告不  
29 爭執存證信函業已寄達被告收受，則兩造間系爭買賣契約即  
30 因原告之解除而消滅。而關於原告已經給付之買賣價金94萬  
31 元部分，為被告所不爭執，即應依照上開約定返還已收取之

01 買賣價金94萬元並賠償違約金，則原告此部分請求，堪認為  
02 可採。

03 (四)兩造雖於系爭契約第12條第2項前段約定：「賣方如逾前款  
04 期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價  
05 款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」，而被告遲延151  
06 日取得使用執照，如前所述，依該條項約定請求被告賠償按  
07 已繳房地價款94萬元萬分之5單利計算遲延利息70,970元  
08 (計算式：94萬元 $\times$ 5/10000 $\times$ 151日)，本無不合。惟民法第  
09 233條第1項之規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權  
10 人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，  
11 縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息（最高法  
12 院37年度上字第8014號判決意旨參照）；而遲延利息原有違  
13 約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付  
14 遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民  
15 法關於違約金之規定而為實質上之裁判（最高法院43年度台  
16 上字第576號判決意旨參照）。系爭契約第12條第2項前段約  
17 定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾  
18 一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買  
19 方」，賣方即被告此部分所負之債務係依約定期限取得使用  
20 執照，非屬以支付金錢為標的，依上開說明，應認上開「遲  
21 延利息」應係違約金之性質。又違約金，除當事人另有訂定  
22 外，視為因不履行而生損害之賠償總額，其約定如債務人不  
23 於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金  
24 者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時  
25 期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第25  
26 0條第2項定有明文。違約金有屬於懲罰之性質者，有屬於損  
27 害賠償約定之性質者，如為後者，則應視為就因遲延所生之  
28 損害業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損  
29 害；另賠償總額預定性之違約金，乃以該違約金作為債務人  
30 於債務不履行時之損害賠償總額之預定（或推定）。當事人  
31 有損害賠償總額預定性違約金之約定時，如債務人不於適當

01 時期或不依適當方法履行債務時，債權人除得請求債務人履  
02 行原債務及支付違約金外，不得再請求債務人支付或賠償因  
03 債務不履行而生之其他債務（最高法院107年度台上字第195  
04 9號、102年度台上字第889號判決意旨參照）。再系爭契約  
05 第24條第3款約定：買方依第一款或第二款解除契約時，賣方  
06 除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有延遲利息應一  
07 併退還，並應同時賠償房地總價款15%之違約金。但該賠償  
08 之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。參以同條第5  
09 款則約定：買賣雙方當事人除依前兩款之請求外，不得另行  
10 請求損害賠償。可知系爭契約第24條第3款約定之違約金應  
11 為損害賠償總額預定性質之違約金。依照系爭契約及前揭最  
12 高法院102年度台上字第889號判決之意旨，原告僅得依系爭  
13 契約第24條第3款規定請求被告給付按總價款15%計算之違  
14 約金，不得再請求被告賠償損害（包括系爭契約第12條第2  
15 項前段所定損害賠償預定違約金性質之遲延利息）。從而，  
16 原告依系爭契約第24條第3款請求被告給付遲延違約金既有  
17 理由，其再依系爭契約第12條第2項請求被告給付遲延利  
18 息，即屬不能准許。

19 (五)另按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
20 252條定有明文，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債  
21 務人訴請法院核減，且不論懲罰性違約金或損害賠償額預定  
22 性違約金均有適用。至於當事人約定之違約金是否過高，須  
23 依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形為衡  
24 量標準。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債  
25 權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違  
26 約金是否過高。查系爭契約第24條第3項約定：「賣方依第  
27 一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款  
28 退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地  
29 總價百分之十五之違約金。但該賠償金額超過已繳價款者，  
30 則以已繳價款為限」（見本院卷第33頁），其性質既為確保  
31 債務之履行，而約定於賣方不履行債務經買方解除契約後另

01 應支付之金錢，堪認上開違約金之性質係屬債務不履行之損  
02 害賠償總額。本件買賣契約既經原告合法解除，依系爭契約  
03 上開約定已得取回買賣價金94萬元，其雖可依據上開約定請  
04 求被告給付成交總價15%之違約金即945,000元，因超過已  
05 繳價款而以94萬元為限，惟本院審酌兩造於112年1月15日簽  
06 訂系爭契約，經原告於113年8月24日送達存證信函予被告為  
07 解除契約之意思表示，成立契約至解除契約期間約1年7月，  
08 及被告遲延取得使用執照約151日等情，原告就系爭買賣契  
09 約應已付出相當心力看屋、議價而有相當時間、人力等成本  
10 之支出，斟酌原告所受之損害及被告之違約情節，及審酌一  
11 般客觀事實、社會經濟狀況、目前資金利率水準等一切情  
12 狀，認以酌減至系爭契約總價10%即63萬元為宜，以兼顧兩  
13 造之利益。從而，原告請求被告給付遲延違約金63萬元，即  
14 屬有據，逾此範圍之請求則無理由。

15 (六)至於被告辯稱原告有遲延繳付申請使用執照期款之情狀，依  
16 系爭契約第8條第4項其得解除系爭契約，並依系爭契約第24  
17 條第4項沒入房地總價15%之金額，並與原告請求主張抵銷  
18 云云。然查，系爭房屋合約第8條（付款約定）約定：

19 「一、本約付款約定買方同意按照附件（六）『房屋價款分  
20 期繳付表』、『土地價款分期繳付表』所列各期應繳之款項  
21 （包含簽約款、結構完成、申請使照、銀行貸款及交屋款應  
22 繳之價款）價款金額，於工程完工後繳款…四、依前三項規  
23 定，如買方逾期達五日仍未繳清或已繳之票據無法兌現時，  
24 買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利  
25 息，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款及遲  
26 延利息時，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日  
27 內仍未繳付時，即視為買方違約，賣方得解除契約，解除契  
28 約之效果依本約第二十三條第三項各款違約之約定辦理（見  
29 本院卷第19、20頁），可知倘原告接獲書面繳款通知單，卻  
30 未於7日內如數繳款者，被告始得以原告違約而據以解除契  
31 約。而原告於113年9月11日收到被告催告原告應於7日內繳

01 納使用執照款，否則依法解約並請求違約金之律師函，有該  
02 律師函在卷可查（見本院卷第197至199頁），且為兩造所不  
03 爭執；然系爭買賣契約於113年8月24日因原告向被告為解除  
04 系爭買賣契約之意思表示而消滅，業如前述，被告自己無從  
05 再就系爭買賣契約為解除。而被告另辯稱兩造有以LINE為聯  
06 繫，原告於113年7月間即已知悉應繳納使用執照款等語，並  
07 提出兩造間LINE對話紀錄為證（見本院卷第191頁）；姑且  
08 不論其非屬以書面方式為之，且上開LINE對話紀錄亦無任何  
09 關於對原告為催告繳款之內容，難認被告以書面對原告為催  
10 繳。是被告並未提出已以書面催告原告繳款，而原告收函後  
11 仍有拖欠繳款之事證，被告自無從據以主張解除系爭契約，  
12 並依系爭契約第24條第4項沒入房地總價15%之金額，而以  
13 之與原告請求返還之價款、違約金等主張抵銷，被告此部分  
14 所辯自非可採。

15 (七)原告另主張被告間就系爭契約應負連帶或不真正連帶責任云  
16 云。惟按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，  
17 除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受  
18 之；其給付本不可分而變為可分者亦同。數人負同一債務，  
19 明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前  
20 項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限。民法  
21 第271、272條分別定有明文。又所謂不真正連帶債務，係指  
22 數債務人以單一目的，本於各別之發生原因負其債務，因其  
23 中一債務之履行，他債務亦同歸消滅者而言。故不真正連帶  
24 債務人中之一人所為之清償，如已滿足債權之全部，即應發  
25 生絕對清償效力，債權人不得再向他債務人請求清償（最高  
26 法院95年度台上字第2259號判決意旨參照）。被告2人為系  
27 爭契約約定之共同賣方，且觀諸系爭契約全文之約定，均無  
28 2人應負連帶責任，或如其中一人為給付時，其餘之人於該  
29 給付範圍內同免責任等約定，而被告2人依系爭契約所享有  
30 之權利及負擔之義務，亦非依法律規定為連帶債務，或依法  
31 理屬於數債務人基於單一目的，本於各別之發生原因負其債

01 務，因其中一債務之履行，他債務亦同歸消滅者之情形。因  
02 此，系爭契約第12條、第24所約定賣方逾期取得使用執照之  
03 情形時，應賠償原告遲延利息、違約金及應返還之已繳價  
04 款，核其給付性質係屬可分，應依民法第271條規定，由被  
05 告2人平均分擔，原告主張該系爭契約之約定為連帶債務或  
06 不真正連帶債務，均顯無理由。

07 (八)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
09 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，  
10 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  
11 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
12 者，週年利率為百分之5，此觀民法第229條第2項、第233條  
13 第1項前段、第203條規定可明，原告主張解除契約，請求被  
14 告返還已付價款94萬元及違約金63萬元合計157萬元，為有  
15 理由，業如上述，則原告併被告給付自起訴狀繕本送達翌日  
16 即113年12月17日（見本院卷第59、60頁送達證書）起至清  
17 償日止，按週年利率5% 計算之遲延利息，核無不合，亦應  
18 准許。

19 五、綜上所述，原告依系爭契約之約定，請求被告給付157萬元  
20 及自113年12月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
21 息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應  
22 予駁回。又訴之預備合併，必先位之訴無理由，法院始應就  
23 備位之訴為裁判。如先位之訴有理由，法院即無庸就備位之  
24 訴為裁判。本件原告先位之訴既為有理由，本院即無庸就其  
25 備位之訴另為裁判，併予說明。

26 六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核其勝訴部分，核無  
27 不合，爰酌定相當擔保金額准許之；並依職權為被告預供擔  
28 保，得免為假執行之宣告；至原告敗訴部分，其假執行之聲  
29 請已失所附麗，應予駁回。

30 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證  
31 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

03 民事第三庭 法官 張世聰

04 正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 4 月 28 日

08 書記官 尤凱玟