

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第2139號

原告 齊宏展 寄桃園市○○區○○路000號9樓

訴訟代理人 劉楷律師

簡大鈞律師

被告 定泰建設股份有限公司

法定代理人 林夏森

訴訟代理人 吳庭毅律師

邱奕澄律師

上列當事人間請求履行協議事件，本院於民國113年4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79,800元，及自民國112年12月4日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔35%，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告前於民國109年5月11日向被告購買座落新北市○○區
○○段000地號土地上定泰公園翫建案之A2棟4樓房屋及所
座落之土地（以下合稱系爭不動產，契約稱系爭買賣契
約），然兩造後於111年1月28日因故解除系爭買賣契約，
並簽訂協議書（下稱系爭協議書）約定系爭買賣契約解除
後雙方之權利義務。

(二)系爭協議書第8點約定因解除系爭買賣契約衍生之稅費、
規費及其他費用均由被告承擔，而原告確實因解除系爭買
賣契約而遭財政部國稅局核課個人綜合所得稅新幣（下
同）149,033元，此部分稅捐即應由被告給付。

01 (三)系爭買賣契約第11點約定被告若逾期取得系爭不動產之使用
02 執照，應向原告支付遲延利息，而系爭協議書中約明系
03 爭買賣契約解除後，原告並未拋棄上開遲延利息請求權，
04 因此得以被告逾期之事實，請求給付79,800元。

05 (四)聲明為：1.被告應給付原告228,833元，及自起訴狀繕本
06 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願
07 供擔保請准宣告免為假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)系爭協議書所謂「稅費、規費及其他費用」係限於因解除
10 契約所直接發生者為限，並不包含原告因解除契約而取得
11 財產後，因取得財產而發生之所得稅。

12 (二)系爭買賣契約已約明被告依契約所賠付之違約金以買賣價
13 金之15%為限，被告於系爭協議書中對原告賠償之違約金
14 已達上開上限，且系爭不動產逾期取得使用執照不可歸責
15 於被告，故原告不得再向被告請求逾期取得使用執照之違
16 約金。

17 (三)聲明為：原告之訴駁回

18 三、得心證之理由

19 (一)原告主張之兩造間曾簽訂系爭買賣契約，及系爭買賣契約約
20 定被告應於110年6月30日前取得系爭不動產之使用執照，然
21 被告遲至110年8月25日方才取得使用執照；及兩造合意解除
22 系爭買賣契約後，雙方另行簽訂系爭協議書等節，被告均無
23 爭執（桃簡卷88頁反面、89頁），此部分事實應可採信。

24 (二)原告主張被告依系爭協議書應負擔原告應納之所得稅149,03
25 3元，為無理由。

26 1.原告主張自己111年度原所得總額未達應繳納所得稅之門
27 檻，然被告依系爭協議書向原告給付2,473,054元後，因
28 此部分給付亦計入原告之個人所得，故原告遭財政部北區
29 國稅局核課個人綜所得稅149,033元一節，業據提出原告1
30 11年度綜合所得稅電子結算申報資料為據（桃簡卷59至60
31 頁反面），此部分事實應可採信。

- 01 2. 「因解除契約衍生之稅費、規費及其他費用，概由甲方
02 （按，即被告）負擔」（下稱系爭稅費約定），系爭協議
03 第8點固然約有明文。惟依我國一般交易習慣，契約中所
04 稱之稅捐、費用等項目，均以因該交易所直接發生之稅費
05 為限，若未於契約中具體載明者，通常不包含當事人之一
06 方取得給付後所應繳納之所得稅。而系爭協議書係兩造間
07 就系爭買賣契約解除後，針對已發生之給付如何回復原
08 狀、被告應何時、如何給付違約金等內容進行約定，並未
09 論及原告之個人綜合所得稅由何人負擔，故以系爭協議整
10 體之脈絡而言，系爭稅費約定所稱之「稅費、規費及其他
11 費用」，亦應限於兩造間因解除系爭買賣契約而回復原狀
12 之過程中，按通常情形均會發生之各項費用為限。原告固
13 稱自己於110年12月29日曾以函文向被告表示「定泰公園
14 翫房屋及土地預定買賣契約解約後，衍生之所有相關應繳
15 費用及政府應收之相關稅金…均由賣方處理與買方無關」
16 （桃簡卷54頁），然上開函文內容仍將協議之範圍限制於
17 「房屋及土地預定買賣契約解約」有關之範圍，故仍不能
18 認為兩造已就個人綜合所得稅有特別之約定。
- 19 3. 再者，原告遭稅捐機關核課綜合所得稅之原因係「有其他
20 所得」而非「解除契約」。換言之，兩造間解除系爭買賣
21 契約之約定，並非導致原告應繳納所得稅之原因。且原告
22 應繳納之個人所得稅金額多寡，除與原告之所得金額有關
23 外，亦與原告選擇之報稅模式、原告之其他來源所得金
24 額、各種扣抵項目等諸多因素有關，故若系爭稅費約定確
25 實包含原告應繳之個人綜合所得稅，兩造於商談時理應將
26 相關因素一併納入協商，或至少應將各項因素具體表明，
27 以供雙方具體評估可能產生之結果，實難想像被告願意在
28 可能負擔金額不明之前提下，與原告達成系爭稅費約定。
- 29 4. 因此，本院認系爭稅費約定不包含原告主張之個人所得
30 稅，故原告請求被告給付自己因受領系爭協議書所載給付
31 而遭核課之所得稅149,033元，為無理由。

01 (三)原告主張被告因逾期取得系爭不動產使用執照，應給付原告
02 79,800元部分，為有理由。

03 1.原告主張系爭買賣契約係由被告主動提出解除契約一事，
04 業據提出110年12月29日函文為佐（桃簡卷54頁），被告
05 對此亦無爭執，此部分事實應可採信。

06 2.系爭買賣契約第11條、第22條分別約定如下（桃簡卷12頁
07 及反面、16頁反面至17頁）：

08 第11條：開工及取得使用執照期限

09 一、本建物之建築工程於簽訂本契約時已取得建造執照，應於民
10 國110年6月30日之前…取得使用執照…

11 二、除本契約約定外，賣方（按，即被告）如逾前款期限未開工
12 或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5
13 單利計算遲延利息予買方…

14 第22條：違約之處罰及解約處理

15 一、除經雙方個別磋商同意之約定外，賣方違反…「開工及取得
16 使用執照期限」…或有其他本約約定解約事由時，買方
17 （按，即原告）得主張解除本約…賣方除應退還所收價款及
18 遲延利息外，並應賠償本約買賣總價之15%之違約金…

19 三、買賣雙方除依前2項之請求外，不得另行請求損害賠償。

20 3.原告主張被告遲延56日而於110年8月25日始取得系爭不動
21 產之使用執照，依系爭買賣契約第11條第2項約定計算之
22 結果，核算之遲延利息為79,800元一節，被告並無爭執
23 （桃簡卷89頁），應可採信。由系爭協議書第2點、第5點
24 可知，被告因違約而願向原告賠償違約金2,473,054元，
25 且此合意之內容不包含有關被告逾期取得使用執照之罰
26 款，應可認定兩造至簽訂系爭協議書之時為止，並未就被
27 告逾期取得系爭不動產使用執照一事如何賠償達成合意，
28 則原告依系爭買賣契約第11條第2項之約定請求被告給付
29 因逾期取得使用執照之遲延利息，應屬有據。

30 4.被告固辯稱系爭契約第22條第1項及第3項之約定，已將被
31 告應賠付之違約金總額限制為買賣總價之15%，而被告已

01 依系爭協議書向原告賠付契約總價15%之違約金，故原告
02 已不得再系爭買賣契約第11條第2項請求等語。然查，系
03 爭買賣契約第22條第1項，已明確約定在「原告」主張解
04 除契約時，被告應賠償買賣總價15%之違約金，且亦表明
05 個別磋商同意之約定排除在外。然系爭買賣契約係由被告
06 要約後合意解除，此與系爭契約第22條第1項係在符合特
07 定條件下，買受人得不經出賣人同意而單方解除契約之情
08 形有所不同，故應無適用系爭買賣契約第22條第1項規定
09 之餘地。

10 5.至被告雖另辯稱系爭買賣契約第11條第2項約定之遲延利
11 息應為違約金等語。然解釋意思表示，固應探求當事人真
12 意，不得拘泥於所用之辭句，但契約之文字已表示當事人
13 之真意，無需別事探求者，即不得反捨契約文字而為曲解
14 （最高法院96年度台上字第1300號民事判決參照）。經
15 查，系爭買賣契約第11條第2項約定之內容已載明為「遲
16 延利息」，且系爭買賣契約中多處分別使用「違約金」及
17 「遲延利息」之文字（如前述系爭契約第22條），足見該
18 契約中「違約金」與「遲延利息」並不相同，被告辯稱系
19 爭買賣契約第11條第2項約定之遲延利息應為違約金，並
20 不可採。

21 6.未者，被告又辯稱系爭不動產逾期取得使用執照係因
22 新冠肺炎疫情所致，不可歸責於被告等語，並提出新北市
23 府工務局傳送之line訊息為佐（桃簡卷86頁反面），然被
24 告提出之line對話訊息中僅記載「使照現勘查驗改以檢附
25 竣工光碟方式辦理」，依此訊息之內容以觀，新北市政府
26 並未停止受理或審查核發使用執照，被告就此部分並未說
27 明逾期取得使用執照與新冠肺炎疫情有何關連，應認被告
28 此節抗辯舉證尚有不足，本院無從採信。

29 (四)利息起算日：

30 1.給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
31 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。經債權人

起訴而送達訴狀與催告有同一之效力；又遲延債務，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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。

2. 查本件被告所負契約之債屬無定期限之金錢債務，雙方就利率並無約定，亦無其他可據之利率計付規範，揆諸前揭規定，原告自得請求被告給付該債務自起訴狀繕本送達翌日即112年12月4日起（桃簡卷76頁）至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，僅促本院發動職權，毋庸准駁之諭知。至原告敗訴部分，其假執行之聲請應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 5 月 10 日
桃園簡易庭 法 官 楊奕泠

以上為正本係照原本作成。

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 113 年 5 月 10 日
書記官 王帆芝