臺灣臺中地方法院民事判決

108年度重訴字第503號

原　　告　大器內蘊文創藝術股份有限公司
法定代理人　林茂唐
訴訟代理人　詹漢山律師
被　　告　大買家股份有限公司
法定代理人　張異昌
訴訟代理人　楊劍合
　　黃儀采

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國109 年6 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹佰參拾貳萬元，及自民國一百零八年八月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十五，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣肆拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰參拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、兩造於民國105 年3 月14日簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），由原告向被告購買「台中軟體園區文創數位3D示範基地」建案之編號B 棟4 樓H 室房屋（下稱系爭房屋）及地下4 層編號第515 至519 號平面式停車位5 位，總價新臺幣（下同）2,100 萬元。原告已依約陸續繳納價金共447 萬元。然而，系爭房屋卻有如下瑕疵：（一）系爭契約附件三約定「辦公室鋁窗應依建築師設計採玻璃帷幕系統，並於適當位置留設推開窗，搭配膠合強化玻璃」。惟被告竟於辦公室玻璃嵌入LED 燈管，使玻璃呈顯黑色框狀，與約定應使用膠合強化玻璃不符。（二）系爭契約附件三約定「辦公室

地坪，應整體粉光」。然系爭房屋地坪卻為毛胚狀態，未施作整體粉光。（三）依系爭契約第1條、第4條約定，公共設施（公用部分）乃原告購買標的之一，故該部分若有廣告不實或瑕疵，均構成買賣瑕疵及不完全給付。原告於108年6月間發現連通數個專有部分之走廊及1樓大廳、電梯內部均有嚴重漏水情形。且被告未經原告同意，擅自於系爭房屋天花板裝設LED燈光電源主機，且該主機乃整體施作於該棟各辦公室，而屬無法修補之瑕疵，原告自得拒絕受領具有上開瑕疵之系爭房屋。（四）又被告於廣告文宣中載明：本示範基地由二變電所供電，與新竹科學園區相同，保持不斷電，並設置3D列印機供廠商使用，另與中華電信配合提供正常價格3至5折之寬頻網路服務等節。依消費者保護法第22條規定，被告所負給付義務即不得低於上開廣告之內容。然據悉中華電信無法提供上開折扣，被告亦未設置3D列印機供廠商使用，甚至中部軟體園區自108年5月28日至30日止晚間11時至翌日上午8時必須停電，顯未保持不斷電。由上可見，被告確有廣告不實，且影響原告從事軟體文創服務業務及購買意願，屬重大瑕疵，亦構成不完全給付。又該等瑕疵均不能補正，故原告得依民法第359條、第227條規定、系爭契約第26條第1項、第2項約定，主張解除系爭契約。因原告已於108年5月17日寄發存證信函為解除系爭契約之意思表示，並再以本件起訴狀之訴達為解約之意思表示。爰依解約後回復原狀之規定、系爭契約第26條第3項約定，請求被告返還已繳付之價金447萬元，及賠償系爭房屋總價15%即315萬元之違約金。

二、至於被告以原告遲未給付第7至9期分期款為由，而主張解約及沒收價金部分，綜觀系爭契約第16條第1項第3款、第4項約定，買方於交屋時如有應付未付款項，應於交屋時一併支付，可見雙方顯係將每期價金之給付期限延長至交屋時，故於解釋系爭契約第8條付款期限時，亦應參酌上開約定為有利於消費者即原告之解釋。因被告尚未以書面通知交屋

，自不能認為原告有遲延付款之情形。且被告先前亦已同意原告緩期清償，而符合系爭契約第9條但書之約定。況本件係因原告及其法定代理人與配偶之帳戶均遭刑事案件扣押，致系爭3張支票無法兌現，故原告未給付第7至9期分期款乃不可歸責。被告以原告遲延付款為由，主張解約並沒收價金，為無理由。

三、又依系爭契約第12條第1項約定，被告應於106年12月31日前取得使用執照，然被告卻遲至107年2月21日始取得使用執照，逾期52日，且雙方乃約定以日曆天計算，自不應扣除颱風等事由之天數。爰依系爭契約第12條第2項約定，請求被告給付原告遲延利息共11萬6,220元。再者，被告最遲應於領得使用執照6個月內即107年8月22日前，以書面通知原告辦理交屋手續，然被告迄未為之，自107年8月22日起算至原告108年5月17日解除系爭契約為止，共遲延268日。爰併依系爭契約第16條第1項第5款約定，請求被告給付遲延利息共59萬8,980元。綜上，被告應返還價金447萬元、賠償違約金315萬元、給付遲延利息11萬6,220元、59萬8,980元，共計833萬5,200元等語。

四、並聲明：

（一）被告應給付原告833萬5,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

（二）願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、原告已給付價金共447萬元（即房屋訂金、房屋簽約金、房屋開工款，及1至6期分期款）。第7至9期分期款給付期限分別為5、7、9樓底板RC灌漿完成日，亦即，105年9月19日、10月12日、10月30日。經被告通知原告繳納第7至9期分期款後，原告乃簽發3張遠期支票（下稱系爭3張支票），被告並同意原告延緩至該3張支票所載發票日再清償價款。然而，系爭3張支票嗣後卻陸續遭退票，經被告持續溝通，原告仍無履約誠意。被告乃寄發台中大隆路郵局存證

號碼201 號存證信函，催告原告7 天內給付剩餘價款共1,653 萬元。詎原告仍置若罔聞，被告遂又寄發台中大隆路郵局存證號碼286 號存證信函，依系爭契約第26條第4 項約定解除系爭契約，經原告於108 年4 月29日收受在案。系爭契約既經被告合法解除，原告嗣後自無從再以任何理由主張解除系爭契約，更無從請求被告賠償違約金。此外，被告主張依系爭契約第26條第4 項約定，沒收原告已繳價金中之315 萬元充作違約金。

二、關於原告請求逾期取得使用執照之遲延利息部分：被告係於107 年2 月9 日取得使用執照，依日曆天計算，逾期天數為39日，以原告已繳價金447 萬元之萬分之5 計算，每日遲延利息金額為2,235 元，故被告遲延39日之遲延利息為87,165元。然而，若扣除經濟部加工出口區管理處台中分處至工地聯合稽核而停工1 日、颱風假6 日、豪大雨24日後，被告實際上僅逾期8 日。以逾期8 日計算，遲延利息金額為17,880元。因原告於106 年2 月20日退票43萬元，自106 年2 月20日至106 年3 月19日共逾期27日；106 年3 月20日再退票21萬5,000 元，共退票64萬5,000 元，自106 年2 月20日起至108 年4 月26日解除契約為止共逾期767 日。準此，被告依系爭契約第9 條，得請求原告給付101,265 元之遲延利息，並以該債權抵銷原告請求逾期取得使用執照之遲延利息。是以，無論原告就逾期取得使用執照之遲延利息所得請求之金額為87,165元或17,880元，經抵銷後，原告均已無任何金額得請求。

三、關於原告請求未書面通知交屋之遲延利息部分：依系爭契約第15條第4 項第1 款、第16條第1 項第3 款約定，原告須先繳清房屋移轉登記前之款項及逾期加付之遲延利息，被告方得開始辦理所有權移轉登記作業，之後於原告繳清所有應付未付款（包含交屋保留款）時，被告始生所謂以書面通知交屋之義務。換言之，原告未依約完成先給付義務前，被告尚無履行後給付（即書面通知交屋）之義務。本件原告第7 至

9期分期款迄未給付，亦未辦理貸款及所有權移轉登記作業，被告自無以書面通知交屋之義務。此外，被告亦主張民法第264條規定之同時履行抗辯權等語，資為抗辯。

四、並聲明：

（一）原告之訴駁回。

（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、得心證之理由：

一、原告主張兩造於105年3月14日簽訂系爭契約，由原告向被告買受系爭房屋及5個停車位，總價2,100萬元，原告已繳價金共447萬元等節，為被告所不爭執。此部分事實，堪信屬實。

二、原告另主張：其已於108年5月17日以被告違約為由合法解除系爭契約，故得請求被告返還已繳價金447萬元及賠償違約金315萬元等節，則為被告所否認，並辯稱：因原告自第7期分期款開始即遲未給付，經被告催告繳款仍未付，故被告已於108年4月29日解除系爭契約，被告並得沒收原告已繳價金中之315萬元充作違約金等語。經查：

（一）系爭契約第8條約定，原告應依附件二「房屋付款明細表」之約定，以現金或即期支票如數一次繳納（見本院卷第43頁）。依該附件二所示，原告應依序給付房屋訂金、房屋簽約金、房屋開工款、第1至14期分期款、房屋貸款及交屋款，共計2,100萬元（見本院卷第85頁）。原告已依序繳納至第6期款共447萬元乙情，為兩造所不爭執。而第7至9期分期款之給付期限，分別為5、7、9樓底板RC灌漿完成時，此亦約明於該附件二。觀諸被告所提預拌混凝土品質保證書、氯離子含量檢測報告書可知，5、7、9樓底板RC灌漿已分別於105年9月19日、10月12日、10月30日完成（見本院卷第349至356頁）。且依被告所陳，該3期分期款之給付期限原為105年9月27日、10月24日、11月14日，而原告之所以未按該等期限填載遠期支票之發票日，係因被告同意原告延緩至系爭3張支票所載

發票日再予清償（見本院卷第346、428頁）。由上足認，兩造乃約定以系爭3張支票所載發票日為第7至9期分期款之清償期。亦即，原告應於106年2月20日兌現第7、8期款之支票、106年3月20日兌現第9期款之支票，以給付該3期分期款。然而，系爭3張支票嗣經被告分別於票載發票日提示後均遭退票，有該等支票正面影本及退票理由單在卷可憑（見本院卷第285至289頁）。由此可見，原告並未依約於106年2月20日給付第7、8期款、106年3月20日給付第9期款，至為明確。

（二）原告雖主張：參酌系爭契約第16條第1項第3款、第4項約定，應解釋為原告得於交屋時再一次付清未付款項，即每期價金之給付期限乃延長至交屋時，因本件被告尚未以書面通知原告交屋，故原告並未遲延付款等語。然查：

1.系爭契約第8條已約明各期付款條件及方式，第9條另約定逾期付款之處理方式為「買方如逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方。如逾期2個月或逾使用執照核發後1個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達7日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但前項情形賣方同意緩期支付者，不在此限」（見本院卷第43頁）。而系爭契約第26條「違約之處罰」，於第4項亦約明「買方違反有關『付款條件及方式』及『貸款約定』之規定者，賣方得在催告買方後逕行解除本契約，並沒收依房屋總價款15%計算之金額為違約金。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限」（見本院卷第77頁）。由上可見，原告應按照系爭契約第8條約定各期期限付款，若未按期付款，依系爭契約第9條約定，原告另應給付遲延利息，且若逾期2個月或逾使用執照核發後1個月仍不繳納，經被告以存證信函或書面催繳後，原告經送達7日內仍未繳納，被告即得依系爭契約第26條第4項約

定逕行解除契約，並沒收已繳價款充作違約金。

2.而系爭契約第16條第1項後段第3款乃約定，雙方於交屋時應履行之義務包含「買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續」；同條第4項則約定「買方應於收到交屋通知日起2週內配合辦理交屋手續，逾期則視為交屋完成，賣方不負保管責任。買方應付清本契約所有應付未付款項，並加計遲延利息」（見本院卷第55、57頁）。由此可見，上開約定乃獨立於第8條付款條件及方式、第9條逾期付款之處理方式，以及第26條違約之處罰之外，僅規範兩造進行至交屋階段之條件及期限。且上開約定中所謂「交屋時買方繳清所有應付未付款（含交屋保留款）」、「買方應付清本契約所有應付未付款項，並加計遲延利息」，其用意僅在於交屋前結清買方應付之所有款項，顯非約定原告得擅自不按期繳納價款，而延至交屋時再一次給付所有各期應付款項，否則系爭契約何須有前述第8條、第9條、第26條之約定。是原告此部分主張，顯屬無稽，要無可採。至原告另主張：被告先前已同意原告緩期清償，而符合系爭契約第9條但書之約定等語。經查，系爭契約第9條但書固約定賣方同意緩期支付，不適用該條前段關於逾期付款之處理方式。然而，被告僅同意原告延緩至106年2月20日清償第7、8期款、106年3月30日清償第9期款，故原告方依上開清償期限簽發系爭3張支票給被告，已如前述。而系爭3張支票遭退票之後，並無證據足認被告有再同意原告緩期清償。故原告此部分主張，亦屬無憑。是以，原告未依約給付第7至9期分期款，乃構成給付遲延，堪可認定。

（三）原告雖又主張：其係因帳戶遭法院凍結而無法兌現系爭3張支票，乃不可歸責等語。惟查，系爭3張支票之帳戶固係因原告法定代理人及其配偶涉犯詐欺罪嫌，而遭臺灣高雄地方法院於105年12月20日以105年聲扣字第12號刑事裁定扣押在案（見本院卷第431至435頁）。然而，本件

原告所負之義務乃給付金錢，縱使帳戶遭凍結，亦非無法透過其他方式籌措資金以支付價款，要難謂原告未按期付款為不可歸責。且被告係依系爭契約第26條第4項約定主張解約，該條項乃約定「買方違反有關『付款條件及方式』及『貸款約定』之規定者，賣方得在催告買方後逕行解除本契約」（見本院卷第77頁）。是以，無論原告未按期付款之原因為何，只要原告客觀上違反系爭契約第8條「付款條件及方式」所定附件二「房屋付款明細表」約定之付款期限，被告即得依系爭契約第26條第4項約定於催告後解除契約。

（四）基上，原告既已遲延給付第7至9期分期款，且於107年2月9日使用執照核發（見本院卷第449頁）後1個月仍不繳納該3期款及後續期款。經被告寄發台中大隆路郵局存證號碼201號存證信函，催告原告7天內給付款項（原告業於108年3月28日收受，見本院卷第291至293、297頁），原告仍未繳付。被告遂又寄發台中大隆路郵局存證號碼286號存證信函，表明依系爭契約第26條第4項約定解除系爭契約，並經原告於108年4月29日收受（見本院卷第299至303頁）。由上足認，被告已依約對原告進行催告，而於108年4月29日合法解除系爭契約。系爭契約既已經被告解除，則原告嗣另寄發台中法院郵局存證號碼1136號存證信函表示解除系爭契約，經被告於108年5月20日收受（見本院卷第235至245頁），自不生解約之效力。

（五）又系爭契約第26條第3項乃約定，系爭契約經原告解除時，被告應賠償房屋總價款15%之違約金。因系爭契約乃經被告合法解除，原告自不得依該約定請求被告賠償違約金315萬元。再者，關於原告已繳價金447萬元部分，因系爭契約已經解除，則原告依民法第259條第1款所定解約後回復原狀之規定，本得請求被告返還已受領之價金447萬元。然而，系爭契約第26條第4項另約明，「被告依該

條項逕行解約時，並得沒收依房屋總價款15% 計算之金額為違約金，但該沒收之金額以已繳價款為限」。因依房屋總價款15% 計算之金額為315 萬元（計算式：00000000x15%=0000000），而原告已繳之價款為447 萬元，故被告得沒收之違約金金額以315 萬元為限。準此，被告辯稱其得依系爭契約第26條第4 項約定，沒收原告已繳價款中之315 萬元充作違約金，當屬有理。經扣除後，原告僅得請求被告返還已繳價金132 萬元（計算式：0000000-0000000=0000000）。

（六）綜上，原告僅得請求被告返還已繳價金132萬元。

三、按解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第260 條定有明文。是以，系爭契約固經被告合法解除，惟若係在解除前已生之損害賠償債權，雙方均仍得為請求。茲就原告請求之項目，分述如下：

（一）關於被告逾期取得使用執照部分：

原告主張：被告逾期取得使用執照共52日，依約應賠償遲延利息116,220 元乙節，為被告所否認，並辯稱：被告僅逾期8 日，且得以依系爭契約第9 條所生之遲延利息債權共101,265 元為抵銷等語。經查：

1.依系爭契約第12條第1 項約定，被告應於106 年12月31日前取得使用執照（見本院卷第47頁），惟被告於107 年2 月9 日始取得（見本院卷第449 頁），可見被告逾期取得使用執照共39日。然系爭契約第12條第1 項但書另約定，因天災地變等不可抗力之事由致不能施工之停工期間，或其他非可歸責於被告之事由發生影響其期間，該等期間不計入天數。觀其意旨，應係指不計入同條第2 項計算逾期遲延利息之天數。準此，被告抗辯應扣除經濟部加工出口區管理處台中分處至工地聯合稽核而停工1 日、颱風假6 日、豪大雨24日，共31日，應屬可採。經扣除後，被告逾期取得使用執照之天數為8 日。依系爭契約第12條第2 項約定，每逾1 日應按已繳房價款依萬分之5 單利計算遲延

利息。是被告就逾期取得使用執照所應給付原告之遲延利息為17,880元（計算式：0000000x5/10000x8=17880）。由於該遲延利息性質上屬給付遲延之損害賠償，且發生於系爭契約解除之前，故原告於解約後仍得向被告請求。

2.然被告另辯稱：原告遲延給付第7至9期分期款，被告得以系爭契約第9條所生之遲延利息債權為抵銷等語。按系爭契約第9條乃約定，原告如逾期未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，應加付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息（見本院卷第43頁）。原告未依約於106年2月20日給付第7、8期款，亦未於106年3月20日給付第9期款，故依上開約定計算，原告應給付被告之遲延利息共101,738元【計算式：（000000x798+215000x770）x2/10000=101738】。該遲延利息性質上亦屬給付遲延之損害賠償，且發生於系爭契約解除之前，故被告於解約後仍得對原告請求。準此，被告抗辯以其中101,265元為抵銷，當屬有據。又原告就逾期取得使用執照乙事得對被告請求之遲延利息為17,880元，故經抵銷後，原告已無金額得請求。

3.綜上，原告依系爭契約第12條第2項，請求被告給付逾期取得使用執照之遲延利息，為無理由。

（二）關於被告未以書面通知交屋部分：

原告主張：被告未於取得使用執照6個月內，以書面通知原告交屋，故原告得依系爭契約第16條第1項後段第5款約定，請求被告賠償至解除契約為止之遲延利息共59萬8,980元乙情，為被告所否認，並辯稱：原告未先依約完成其給付價款之義務，被告無從辦理所有權移轉登記作業，自不生書面通知原告交屋之義務；此外，被告亦主張同時履行抗辯等語。經查，系爭契約第16條第1項本文前段約定「買方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，接通自來水電力管線之配備及完成合約、廣告圖說所示之設施與商舖區接通瓦斯管線後，應通知買方

進行交屋手續」，該項後段另約定雙方於「交屋時」應履行之義務，其中第5款為「賣方如未於領得使用執照6個月內以書面通知買方辦理交屋手續，每逾1日應按已繳房屋價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方」（見本院卷第55、57頁）。依上開約定，被告固應於領得使用執照6個月內以書面通知原告辦理交屋手續，然其若未履行，僅於交屋時方具有該條項第5款所定賠償遲延遲延利息之義務。蓋該款遲延利息之約定，乃建立在兩造仍欲完成履約之前提上，方約定於最後交屋時雙方應結清各自未付款項及賠償義務。然查，系爭契約業因原告違約未付款，而經被告於108年4月29日解除在案，兩造已無須進行交屋，故被告自不負依系爭契約第16條第1項後段第5款所定於交屋時給付遲延利息之義務。準此，原告依上開約定，請求被告給付未以書面通知交屋之遲延利息，洵無可採。

四、綜上所述，系爭契約業因原告違約而經被告合法解除，則原告依民法第259條第1款解約後回復原狀之規定，請求被告返還已繳價款132萬元，及自起訴狀繕本送達（見本院卷第259頁）翌日即108年8月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之之請求，則屬無據，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額併准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　16　　日

民事第二庭　　法　官　黃凡瑄

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　7　　月　　16　　日

書記官　楊思賢