臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1186號

原　　告　冠德建設股份有限公司
法定代理人　馬志綱
訴訟代理人　吳俊昇律師
複　代理人　張竹君律師
　　李文堯律師
　　吳哲銓律師
被　　告　何千金
訴訟代理人　陳明宗律師
複　代理人　蔡爵陽律師

上列當事人間請求給付價金事件，本院於109 年1 月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣玖佰伍拾伍萬元，及自民國一0八年八月二十一日起至清償日止，按日息萬分之二計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣參佰貳拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖佰伍拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

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，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造間簽立冠德羅斯福房地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）第29條約定因本契約發生之訴訟，雙方同意以本院為第一審管轄法院等語（卷第37頁），是本院自有管轄權。

二、原告主張：兩造間於107 年3 月16日簽立系爭買賣契約書，約定由原告出賣坐落臺北市○○區○○段○○段00000 地號等26筆土地之編號B 棟6 樓房屋及地下3 層編號137 號、地下4 層編號54、55、56號停車位（下合稱系爭預售房地）予被告，總價金為新臺幣（下同）1 億1,919 萬元，付款方式

依房地付款明細表應分8期繳款。系爭預售房地於108年7月17日已完成1樓底板RC混凝土灌漿，原告於108年7月30日通知被告應依系爭契約書給付分期第3期款955萬元，詎被告竟以1樓底板RC工程未完成為由拒絕付款。原告乃發函向被告催繳，該函於108年8月15日送達被告，依系爭契約書第8條第3項約定，被告應自收受催繳通知時第6日起至清償日止，按逾期期款部分每日萬分之2之遲延利息。爰依系爭買賣契約書第8條第1項、第3項、民法第367條規定請求被告給付第3期款955萬元及遲延利息等語，並聲明：㈠被告應給付原告955萬元，及自108年8月21日起至清償日止，按日息萬分之2計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：被告因誤信原告銷售人員告知得無條件退回全數已付金錢，而為買受系爭預售房地之意思表示，被告依民法第92條撤銷買受系爭預售房地之意思表示，系爭買賣契約書既經撤銷，原告請求被告給付價金即無理由；系爭預售房地銷售廣告所示建築規劃門廳挑高8.4米，違反建築設計規則建築設計施工篇第164-1條第2款規定，係屬瑕疵，雖系爭預售房地尚未興建完成，為免日後法律關係複雜，被告應得依民法第359條解除系爭買賣契約書；被告另得依系爭買賣契約書第22條第1款、預售屋應記載事項第24條第4、5款規定解除系爭買賣契約書；又系爭買賣契約書第8條第3項約定之遲延利息每日萬分之2即年息7.3％，高於法定利率而使消費者違約時負擔顯不相當之賠償責任，依消費者保護法第12條，該條款應屬無效，原告依系爭買賣契約書第8條第3項請求被告給付遲延利息每日萬分之2並無理由。爰以民事答辯狀送達原告作為解除系爭買賣契約書之意思表示，並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

㈠按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支

付價金之契約；買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務，民法第345條第1項、第367條分別定有明文。按買方（即被告）應依房地付款明細表之規定，於接獲賣方（即原告）繳款通知單後7日內，以現金或即期支票如數繳清；買方收受第1項繳款通知單後未於其上所載期限內繳清期款或已繳之票據經提示無法兌現時，賣方得以存證信函或其他書函通知繳納。買方收受前述書面通知後5日仍未繳清期款時，應自第6日起至清償日止，加計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清相關款項，系爭買賣契約書第8條第1項、第3項分別定有明文。查系爭買賣契約書附件六房地付款明細表載明：第1期訂金239萬、第2期簽約金1,192萬、第3期1樓底板RC完成款955萬，其中第1、2期款業經被告以刷卡及支票完成付款等情，有房地付款明細表（卷第45頁）為憑，參以系爭預售房地已完成1樓底板RC灌漿，業據原告提出施工日報表（卷第47頁）、現場完成照片（卷第59頁）可參，而被告對系爭預售房地1樓已灌漿完成亦無爭執（卷第160頁），應堪認依系爭預售房地第8條第1項被告於接獲原告繳款通知單後7日內應如數繳清第3期款。又查原告已通知被告依約支付系爭預售房地第3期款955萬元，該函文於108年8月15日送達被告等情，有原告108年8月14日函（卷第57頁）、中華民國郵政交寄大宗函件執據（卷第61頁）、國內郵件查詢（卷第63頁）為憑，是原告依系爭買賣契約書第8條第1項、第3項請求被告給付第3期款955萬元，及自被告收受通知繳納書函第6日即108年8月21日起至清償日止，按每日萬分之2計算之遲延利息，洵屬有據。

㈡至被告雖一度辯稱底板有諸多鋼材材料未施作完成云云，惟按原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院18年上字第1679號判例意旨參照）。查依原告所提建築物勘驗紀錄表已載明

108年7月12日已勘驗系爭預售房地1樓完成，且於108年10月25日已勘驗至4樓完成（卷第171頁），而被告對該建築物勘驗紀錄表之真實性亦無爭執，則被告空言辯稱1樓底板尚未施作完成云云，殊難採憑。另被告主張依系爭買賣契約書第22條第1款、預售屋應記載事項第24條第4、5款等規定解除系爭買賣契約書云云，惟查系爭買賣契約書第22條第1款約定：買方（即被告）違反第8條付款條件及方式者，賣方（即原告）得沒收依房地總價款13%（最高不得超過15%）計算之違約罰金。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，雙方並得解除本契約等語（卷第34頁），而依被告答辯狀所引預售屋應記載事項第24條第4、5款亦同系爭買賣契約書第22條第1款約定意旨（卷第101頁），足見雙方得解除系爭買賣契約書之條件應以賣方沒收違約罰金為前提。然原告到庭陳稱其迄未沒收被告已繳價款等語（卷第176頁），且原告本件請求權基礎為系爭買賣契約書第8條第1項、民法第367條規定之價金請求權，而被告復無法提出任何證據證明原告業已沒收被告已繳價款，則被告主張依系爭買賣契約書第22條第1款、預售屋應記載事項第24條第4、5款等規定解除系爭買賣契約書云云，難認有據。

㈢又被告雖主張系爭買賣契約書第8條第3項約定之遲延利息高於法定利率，依消費者保護法第12條應屬無效云云。惟按應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%；約定利率，超過週年20%者，債權人對於超過部分之利息，無請求權，民法第203條、第205條分別定有明文，足見法定利率年息5%係以當事人間無特別約定始有適用，且縱係超過法定最高限額利率年息20%之利息，亦僅債權人對之無請求權，並非約定無效而謂其債權不存在。查系爭買賣契約書第8條第3項約定之遲延利息為每日萬分之2即年息7.3%（計算式：2/10000×365＝7.3%），核未逾法定最高限額利率，且屬兩造間特別約定，自難認有何

違反誠信原則或對消費者顯失公平者之情形，被告前揭所辯，殊難採憑。

五、綜上所述，原告依系爭買賣契約書第8條第1項、第3項、民法第367條規定請求被告給付第3期款955萬元及自108年8月21日起至清償日止，按日息萬分之2計算之利息，為有理由，應予准許。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，爰依聲請分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　30　　日

民事第四庭　法　官　姚水文

以上正本係照原本作成。

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　　3　　月　　30　　日

書記官　吳華瑋