

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壙簡字第2108號

原告 徐智惠
被告 威旺建設有限公司

法定代理人 陳滄潮
訴訟代理人 鄭斐姍

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國115年1月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣15萬4,508元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣15萬4,508元為原告供擔
保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年2月8日訂定威均晶璽房屋土地
預定買賣契約書(下合稱系爭契約，若單指房屋則稱以系爭
房屋契約)，其中明列房屋訂金新臺幣(下同)10萬元、簽
約金42萬元、開工款35萬5,225元；土地簽約金78萬元、開
工款28萬8,275元，以上合計193萬4,350元。原告已於111年
2月16日前分別付清上述款項，而被告依系爭房屋契約第14
條第1項之約定，應於113年6月30日之前完成主建物、附屬
建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照；未取得
使用執照者，每逾一日應按已繳房地價價款依萬分之五單利
計算遲延利息予原告，被告實際取得使用執照日期則為113
年12月6日，共遲延159天，按已繳房地價款共193萬4,350
元，依萬分之五單利乘以159天所計算遲延利息即15萬4,508
元。為此，爰依系爭契約之法律關係提起本訴，並聲明：被
告應給付原告15萬4,508元。

二、被告則以：因環境不好、缺工缺料，才會導致使用執照取得

01 逾期159天等語置辯。

02 三、本院得心證之理由：

03 (一)原告主張兩造於110年2月8日訂立系爭契約，約定原告向被告買受預售房地，依系爭房屋契約第14條第1項約定「本預售屋之建築工程應在110年12月1日之前開工，113年6月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照」，又被告係於113年12月6日取得使用執照，截至111年2月16日原告已繳總價款為193萬4,350元等事實，有系爭契約、建築執照存根查詢結果、統一發票、花旗(台灣)銀行跨行匯款申請書在卷可稽，復為被告所不爭執，堪信為真實。

12 (二)系爭房屋契約第14條第1項但書約定「但有下列情事之一者，得順延其期間：1.因天災地變等不可抗力之事由，致乙方(即被告)不能施工者，其停工期間。2.因政府法令變更或其他非可歸責乙方之事由發生時，其影響期間」。又債權人僅須證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任，倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證，否則仍不能免責。本件被告既未能舉證使用執照之取得逾期159日係因上開約定事由所致，自不能豁免其遲延責任。

21 (三)又違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項定有明文；又違約金之種類，可分為懲罰性違約金及損害賠償總額預定性違約金二者。當事人間約定之違約金究屬何者，應依當事人真意定之，如無從依當事人意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害賠償總額預定性違約金（最高法院110年度台上字第1798號判決意旨參照）。查系爭房屋契約第14條第2項約定「乙方(即被告)如逾前款期限

01 未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五
02 單利計算遲延利息予甲方(即原告)」，是以系爭房屋契約第
03 14條第2項所定之違約金，其性質為何既有未明，揆諸前揭
04 說明，應依民法第250條第2項規定，視為損害賠償總額預定
05 性質之違約金。

06 (四)再按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民
07 法第252條所明定，此規定乃賦與法院得依兩造所提出之事
08 證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、
09 判斷之權限，非因此排除債務人就違約金過高之利己事實，
10 依辯論主義所應負之主張及舉證責任。是以違約金之約定，
11 既為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約
12 時，應已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己
13 所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位
14 而為自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高
15 而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否
16 確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義
17 外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊
18 重，始符契約約定之本旨（最高法院94年度台上字第2230號
19 民事判決意旨參照）。查本件兩造既於系爭房屋契約第14條
20 第2項約明損害賠償預定性違約金，基於契約自由原則，兩
21 造自應同受拘束，法院亦應予以尊重，以貫徹私法自治之精
22 神，且本院審酌一般客觀事實、社會經濟狀況、原告所受損
23 害情形及被告如能依約履行時原告可享受之一切利益等一切
24 情狀，認系爭房屋契約第14條第2項約定之違約金並無過
25 高。從而，原告依系爭契約第14條第2項約定，請求被告給
26 付遲延利息15萬4,508元（計算式：194萬3,500元 159日
27 5/10000），洵屬有據。

28 四、從而，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付如主文所
29 示之金額，為有理由，應予准許。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
31 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，

01 附此敘明。

02 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟事件所
03 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應
04 依職權宣告假執行。並依職權酌定被告供所定金額之擔保
05 後，得免為假執行。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 115 年 1 月 19 日

08 中壢簡易庭 法 官 劉哲嘉

09 以上為正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 1 月 19 日

15 書記官 施春祝