

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

110年度豐簡字第788號

原告 陳瑞隆

訴訟代理人 林忠宏律師

被告 盛邑建設有限公司

法定代理人 李文魁

訴訟代理人 蕭隆泉律師

複代理人 黃之昀律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國111年6月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣22萬3,440元，及自民國110年11月27日起
至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔5分之3，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣22萬3,440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

一、原告主張：

(一)緣原告於民國107年8月15日與被告簽訂房屋買賣合約（下稱
系爭房屋買賣契約），及與訴外人喬盛開發事業有限公司
（下稱喬盛公司）簽訂土地買賣合約（下稱系爭土地買賣契
約），由原告以新臺幣（下同）616萬元向被告購買「樂透
天」建案編號A棟10樓之預售屋1棟（下稱系爭房屋，坐落臺
中市○○區○○段000地號等53筆土地部分基地上）；另以5
04萬元向喬盛公司購買系爭房屋所坐落之基地即臺中市○○
區○○段○○○○地號土地（權利範圍全部）及同段第504-

01 14、512-12地號土地（權利範圍均為48分之1），系爭房屋
02 及上述土地合計總價金為1,120萬元。原告於107年8月15日
03 簽訂系爭房屋及土地買賣契約時，已依約繳納土地價款60萬
04 元，且於109年1月11日之前，另依約陸續繳納系爭房地價款
05 共136萬元，嗣原告已付清系爭房地之尾款，兩造亦已完成
06 交屋。

07 (二)依系爭契約第8條第1項本文約定，被告應於109年1月11日前
08 取得建物使用執照，詎被告遲至109年8月27日始取得使用執
09 照，已逾約定日期計228日，其中亦無任何得順延其期間之
10 事由，而原告於109年1月11日前已繳納系爭房地價款196萬
11 元，自得依系爭契約及內政部公告之「預售屋買賣定型化契
12 約應記載及不得記載事項」之應記載事項（下稱系爭應記載
13 事項）第12條規定，請求被告給付遲延利息即逾期之違約金
14 22萬3,440元（計算式：196萬元 $\times$ 5/10000=980，980 $\times$ 228日
15 =22萬3,440）。

16 (三)而被告遲至109年8月27日始取得使用執照，致原告須延長22
17 8日在外租屋之日期，以原告每月給付租金1萬7,000元計
18 算，1日租金為567元，228日之租金共計為12萬9,276元，原
19 告自得請求被告賠償因上開遲延而生之租金損害。爰依消保
20 法第12條第1項、同條第2項第1款、第16條本文、第17條、
21 消保法施行細則第15條、系爭房屋買賣契約、系爭應記載事
22 項第12條第2項及民法第231條第1項規定，請求被告給付遲
23 延利息及租金損害等語。並聲明：1. 被告應給付原告35萬2,
24 716元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
25 分之5計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

26 (四)對被告抗辯之陳述：

27 1. 原告購買系爭房屋後曾與其他住戶團購電子鎖、採光照、遮
28 雨棚、太陽能熱水器及僱用木工安裝冷氣等，可證原告購買
29 系爭房屋係用於自住，實因被告遲延取得使用執照及短缺坪
30 數，且協調過程中態度惡劣、施工品質不良、驗屋時向被告
31 反應有諸多瑕疵均拖延改善等，致原告於交屋後不久始決定

01 出售。

02 2. 原告以原告配偶趙盈瀨名義與訴外人簽立之房屋租賃契約書
03 係為續租，出租人與承租人間已有默契，租賃期間長短之原
04 因眾多，且租期未屆至而提前終止租約搬家有無違約金屬出
05 租人與承租人間終止租約之協議，被告自不得以原告所提租
06 賃契約第21條有違約金之約定即臆測原告購買系爭房地係為
07 投資而非自住。

08 二、被告則以：

09 (一)原告於107年8月15日以1,120萬元購買系爭房地，被告雖於1
10 09年8月27日取得使用執照，惟被告交屋予原告後，原告旋
11 委請房屋仲介公司出售系爭房地，並於110年5月間以1,300
12 萬元之價格將系爭房地出售，獲利高達180萬元。再衡酌原
13 告實際支出之自備款僅有196萬元，則原告於2年10個月間即
14 獲利高達百分之91，足見原告購買系爭房地顯非自住用，而
15 無任何損失，違約金應予酌減至零元。

16 (二)否認原證6之形式之真正，由原證6之LINE對話截圖無法判斷
17 對話之對象，而原證8之報價單、團購等表格無法看出由何
18 人製作、估價單亦無從得知購買人為何，均無從證明原告係
19 為自住而購買相關設備，縱認原告確實有購買其所述之設
20 備，亦係為了增加系爭房屋之價值，以利出售。

21 (三)原告雖主張其延長在外租屋期間，受有租金損失12萬9,276
22 元，然依原告所提房屋租賃契約書，承租人為原告之配偶趙
23 盈瀨，趙盈瀨方負有給付租金之義務，並非原告，是原告並
24 未受有任何租金損害。又系爭房屋依系爭契約約定取得使用
25 執照之日期為109年1月11日，然原告於108年3月4日卻又與
26 出租人訂立長達3年之租賃契約至111年3月4日，原告則為上
27 開租賃契約之連帶保證人，足證原告並未有交屋後搬離原租
28 屋處而遷入系爭房屋之意。從而，原告在外租屋之租金本即
29 為必須支出之費用，非因被告遲延取得建物使用執照而額外
30 支出之費用，是並未受有任何租金損害。另否認原證9房屋
31 出租人出具之房租支付證明之真正，縱認為真，此僅為原告

01 與其配偶間之內部關係，原告仍非為上開租賃契約之承租
02 人。

03 (四)退萬步言之，縱認原告受有租金損害，然兩造就系爭第8條
04 第2項之違約金並無約定違約金性質，是該違約金應為損害
05 賠償預定性質之違約金，原告既已因被告遲延取得建物使用
06 執照而請求違約金，自不得再請求因被告債務不履行所生之
07 損害賠償，即租金損害12萬9,276元等語，資為抗辯。並聲
08 明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，
09 願供擔保請准宣告免為假執行。

10 三、得心證之理由：

11 (一)原告主張於107年8月15日與被告簽訂系爭房屋買賣契約，及
12 與訴外人喬盛公司簽訂系爭土地買賣契約，由原告以616萬
13 元向被告購買系爭房屋，另以504萬元向喬盛公司購買系爭
14 房屋所坐落之基地，系爭房屋及坐落之土地合計總價金為1,
15 120萬元；原告於107年8月15日簽訂系爭房屋及土地買賣契
16 約時，已依約繳納土地價款60萬元，且於109年1月11日之
17 前，另依約陸續繳納系爭房地價款共136萬元，被告依約應
18 於109年1月11日前取得建物使用執照，然被告卻遲至109年8
19 月27日始取得建物使用執照等情，業據原告提出系爭房屋及
20 土地買賣契約、臺灣銀行匯款申請書(2)回條聯、臺中市政府
21 都市發展局109中都使字第01339號使用執照等為證（見本院
22 卷第25至110頁），並為被告所不爭執，堪信原告此部分之
23 主張為真實。

24 (二)原告請求被告給付逾期違約金22萬3,440元及遲延利息，有
25 無理由？

26 1. 按「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平
27 者，無效。」「定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消
28 費者之解釋。」「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費
29 者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂
30 其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公
31 告之。」「違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條

01 款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。」「中央
02 主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構
03 成契約之內容。」消費者保護法第12條第1項、第11條第2項
04 及第17條第1、4、5項分別定有明文。

05 2. 系爭房屋買賣契約第8條第2項前段雖約定：「賣方如逾前項
06 期間……未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地總價萬
07 分之一單利計算遲延利息予買方。」（見本院卷第51頁）。
08 然依內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記
09 載事項」之應記載事項（系爭應記載事項）第12條第2項規
10 定：「賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾
11 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
12 方。...」。則依前開消費者保護法之規定，系爭房屋買賣
13 契約第8條第2項前段約定之萬分之1，即應由系爭應記載事
14 項第12條第2項所定之萬分之5取代，應堪認定。

15 3. 又系爭房屋買賣契約第8條第2項前段及系爭應記載事項第12
16 條第2項所稱之「遲延利息」，性質應為損害賠償總額預定
17 性違約金乙節，復據兩造所不爭執（見本院卷第269、270
18 頁），而本件被告依約應於109年1月11日前取得建物使用執
19 照，卻遲至同年8月27日始取得該執照，共計遲延取得建物
20 使用執照達228日，且原告於109年1月11日前，共計支付房
21 地價款共196萬元等情，均為被告所不否認，則原告依據系
22 爭房屋買賣契約第8條第2項前段及系爭應記載事項第12條第
23 2項規定，請求被告給付每日按原告已支付房地價款萬分之5
24 計算之違約金共計22萬3,440元（計算式：196萬元 $\times$ 5/10000
25 $\times$ 228＝22萬3,440元），自屬有據。

26 4. 被告雖抗辯上述違約金過高，且原告嗣已轉售系爭房屋而獲
27 利180萬元，並未受有損害，故違約金應予酌減至0元云云。
28 惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
29 第252條定有明文。又此規定乃係賦與法院得依兩造所提出
30 之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁
31 量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人

約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。查系爭應記載事項第12條第2項前段之規定，為主管機關依消保法之授權，經斟酌現今社會預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業判斷所制訂之規範，企業經營者及消費者均應受其拘束。其計算方式應無不合理或過高之現象，且本件被告為系爭房地之出售者，足認具有相當經濟能力與社會地位，且議約能力應高於一般民眾，其身為社會經濟及履約能力較強之一方，於訂約時既已盱衡自己履約之意願、經濟能力等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，而為上開違約金計算方式之約定，自應受該約定之拘束。況被告如能依約按時取得使用執照及交屋，原告便得及時進行使用收益，然被告遲延取得使用執照之時間長逾7個月，所交付之房屋已非嶄新，被告遲延履約之時間非短，違約情節非輕，被告又未提出具體證據證明系爭房屋未如期取得使用執照有何不可歸責於己之事由，而有值得減輕責任之情狀，自無從僅因原告嗣後將系爭房屋轉售他人乙節，遽謂原告未受損害，準此，原告請求酌減違約金，自無可採。

5. 綜上，原告請求被告給付逾期違約金22萬3,440元及自起訴狀繕本送達之翌日起（即110年11月27日）至清償日止，按

01 年息5%計算之遲延利息，為有理由。

02 (三)原告請求被告給付因被告遲延取得使用執照以致原告受有租
03 金損害12萬9,276元及遲延利息，有無理由？

04 1. 按賠償總額預定性之違約金，乃以該違約金作為債務人於債
05 務不履行時之損害賠償總額之預定（或推定）。當事人有損
06 害賠償總額預定性違約金之約定時，如債務人不於適當時期
07 或不依適當方法履行債務時，債權人除得請求債務人履行原
08 債務及支付違約金外，不得再請求債務人支付或賠償因債務
09 不履行而生之其他債務，此觀民法第250條第2項之規定甚明
10 （最高法院102年度台上字第889號判決意旨參照）。

11 2. 本件原告依系爭房屋買賣契約第8條第2項前段及系爭應記載
12 事項第12條第2項規定，請求被告給付之違約金22萬3,440
13 元，性質為損害賠償總額預定性違約金，此業經認定如前，
14 且為兩造所不爭執。則依前開說明，原告既已向被告請求給
15 付此等違約金，自無從再請求被告給付因被告遲延取得使用
16 執照以致原告所受之租金損害12萬9,276元及遲延利息，從
17 而，原告此部分之請求，無從准許。

18 四、綜上所述，原告依系爭房屋買賣契約第8條第2項前段、系爭
19 應記載事項第12條第2項規定，請求被告給付22萬3,440元，
20 及自110年11月27日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利
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。

23 五、本件為判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資
24 料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論
25 述。

26 六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條適用簡易程序所
27 為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依
28 職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依聲請宣告
29 被告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行
30 之聲請則失所附麗，應併予駁回。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日

02 豐原簡易庭 法 官 廖弼妍

03 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
04 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
05 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
06 應一併繳納上訴審裁判費。

07 以上為正本係照原本作成。

08 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日

09 書記官 陳貴卿