

臺灣花蓮地方法院民事判決

114年度訴字第305號

原告 黃婉儀
訴訟代理人 林怡君律師
被告 欣悅建設有限公司

法定代理人 蔡毓宏
被告 楊美容
郭秋容
蔡亞薇
王富川

共同
訴訟代理人 李文平律師
張照堂律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣2,441,500元，及自114年8月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之90，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣800,000元預供擔保，得假執行。但被告如以新臺幣2,441,500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

一、原告主張：原告於民國109年4月27日與被告簽訂預定房屋土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定購買被告興建之預售屋「欣悅敦峰」編號B5-3F房地1戶、編號20號之停車位1位（下稱系爭預售屋），總價金新臺幣（下同）561萬元，原告就系爭買賣契約已給付價款160萬元。被告遲誤完工時

01 間，未依系爭買賣契約第9條第1項之約定，於113年8月11日
02 前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取
03 得使用執照，而屬違約，原告以起訴狀繕本送達做為解除系
04 爭買賣契約之意思表示，請求被告退還已給付價金及遲延利
05 息、自113年8月12日起至114年7月1日止，共計324日，按已
06 繳納房地價款160萬元之萬分之5計算之遲延利息259,200元
07 （下稱系爭逾期罰金）、按房地總價款百分之15計算之違約
08 金841,500元（下稱系爭違約金）。爰依系爭買賣契約第9
09 條、第21條第1項、第4項、第5項之約定，提起本件訴訟等
10 語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告2,700,700元，及自起
11 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
12 之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告則以：被告雖遲延於114年6月30日取得使用執照，但系
14 爭預售屋興建期間突逢疫情、地震、颱風等因素停工，並非
15 屬可歸責被告之事由，被告無須負擔遲延責任，縱須負擔遲
16 延責任，被告並非全然未履行，應按已履行之部分酌減違約
17 金。又系爭買賣契約第21條第5項所定之遲延利息，其本質
18 並非因金錢給付所生之遲延利息，乃屬損害賠償性質，原告
19 已請求違約金，不應重複請求等語，資為抗辯。並聲明：原
20 告之訴駁回。

21 三、本院之判斷

22 (一)兩造於109年4月27日簽訂系爭買賣契約，約定由原告向被告
23 購買系爭預售屋，總價款561萬元，依系爭買賣契約之約
24 定，系爭預售屋應於113年8月11日前完成主建物、附屬建物
25 及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，然被告於
26 114年6月30日始取得使用執照，原告就系爭買賣契約已給付
27 價金160萬元予被告等情，為兩造不爭執，並有系爭買賣契
28 約在卷可參，堪信為真實。

29 (二)原告解除系爭買賣契約並請求被告返還已付價金及遲延利
30 息，為有理由

31 1.契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規

01 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領
02 之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加
03 自受領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款定有明
04 文。又本預售屋之建築工程預計於109年10月12日之前開
05 工，113年8月11日之前完成主建物、附屬建物及使用執照
06 所定之必要設施，並取得使用執照，系爭買賣契約第9條
07 第1項亦有明文約定。

08 2.被告於114年6月30日始取得使用執照，原告主張被告違
09 約，被告抗辯因疫情、地震、颱風等因素停工，依系爭買
10 賣契約第9條第1項但書約定，得順延等語，經查：

11 (1)花蓮縣政府為因應嚴重特殊傳染性肺炎對營建產業之衝
12 擊，有關建築期限之延長，就建築物於109年1月1日至
13 109年12月31日期間領得花蓮縣建造執照或雜項執照
14 （以執照核發日期為準）者，其建築期限除得依建築法
15 第53條之規定，得申請展期1年，並以1次為限外，准其
16 自動延長建築期限2年，無須另行申請；惟經花蓮縣政
17 府勒令停工且未經同意復工者，不得適用等情，固有花
18 蓮縣政府109年4月21日府建管字第1090066512A號公告
19 （本院卷第255頁）在卷可稽。惟兩造簽約時間為109年
20 4月27日，已在花蓮縣政府於109年4月21日公告發布之
21 後，則被告於斯時就新冠肺炎疫情可能造成其工程進度
22 之影響，當可詳加斟酌評估，其既仍與原告約定於113
23 年8月11日前可取得使用執照，事後自無從再以受新冠
24 肺炎疫情影響為由，資為無法依約領得使用執照之正當
25 事由。

26 (2)依系爭買賣契約第9條第1項但書：「……（3）因天災
27 地變等人力不可抗力之事由，致乙方不能施工者，其停
28 工期間。」前開因天災地變等不可抗力之事由，其中天
29 災係指自然所引起之災變，為人力所不能控制者，而所
30 謂下雨、大雨係指短時間地區性強降雨之現象，但實際
31 上各地區對雨量承受度不同，未必因大雨即有致不能施

01 工情事，尚不能僅以大雨發生，遽認已屬天災地變致不
02 能施工事由。又系爭預售屋施工期間，花蓮縣固有因颱風
03 風、地震等因素發布天然災害停止上班上課時間，然被
04 告未舉證其有何因颱風、地震等因素導致須停止施工進
05 行檢查而延宕施工期程之事實，且為原告所否認，自難
06 信被告抗辯為真實，亦不能作為無法依約領得使用執照
07 之正當事由。

- 08 3.被告既已違反契約約定取得使用執照之期程，原告自得依
09 系爭買賣契約第21條第4項之約定解除契約，並依同條第5
10 項之約定請求被告返還已繳納之價款160萬元及法定遲延
11 利息。

12 (三)原告請求被告給付系爭違約金，為有理由

- 13 1.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
14 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠
15 償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履
16 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
17 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務
18 所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。又系爭買
19 賣契約第21條第5項約定：「甲方依前項解除契約時，乙
20 方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息
21 應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之15之違約
22 金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為
23 限。」

- 24 2.原告主張被告未依約於113年8月11日前取得使用執照，有
25 逾期之違約情事，已如本院前述認定。依兩造約定房地總
26 價款561萬元之百分之15計算為841,500元【計算式：561
27 萬元 $\times$ 15%=841,500元】，未超過原告所給付之房地總
28 價，則原告依系爭買賣契約第21條第5項之約定，向被告
29 請求違約金841,500元，核屬有據。

- 30 3.被告雖抗辯以全部房地總價百分之15計算違約金，顯屬過
31 高，應予酌減等語。經查：

- 01 (1)按當事人約定之違約金過高者，法院得減至相當之數
02 額，民法第252條固有明文。惟當事人約定之違約金是
03 否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所
04 受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之
05 一切利益為衡量標準，倘違約金係損害賠償總額預定性
06 質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損
07 害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度
08 台上字第107號判決意旨參照）。
- 09 (2)查系爭買賣契約上開條文內容約定之系爭違約金係懲罰
10 性違約金，而係就發生被告有債務不履行情事，買方解
11 除契約時，無庸舉證其所受損害係因債務不履行所致及
12 損害額多寡，均得按約定之違約金，請求被告給付。
- 13 (3)又按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，
14 促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定
15 型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公
16 告之，消費者保護法第17條第1項定有明文。又前開法
17 條之規範目的，係為導正不當之交易習慣及維護消費者
18 之正當權益，由中央主管機關依據上開規定授權，公告
19 特定行業之契約應記載或不得記載之事項。又預售屋應
20 記載事項，乃行政院消費者保護委員會（101年改制為
21 行政院消費者保護會，下稱消保會）依消費者保護法第
22 17條第1項之授權，經斟酌現今社會預售屋買賣之現
23 況，衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消
24 費者權益，促進消費安全，提昇消費品質之立法目的，
25 本於其專業判斷而為規定。查系爭買賣契約係由被告身
26 為企業經營者單方預先擬定，用以與不特定多數人訂約
27 之用，而屬定型化契約；「買方依第一款或第二款解除
28 契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，
29 如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百
30 分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之
31 金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」屬主管機

01 關依法律授權制定之命令，原則上應尊重主管機關專業
02 之判斷餘地。系爭買賣契約第25條第5項關於買賣契約
03 解除時，應賠償「房地總價款百分之十五」計算之違約
04 金，不但合於應記載事項之標準，且僅達應記載事項之
05 「最低下限」。而被告為系爭預售屋之建商，對於前開
06 約定及履約期限等事宜，於訂約前均知之甚詳，當已考
07 量影響其遵期履約能力之各項主、客觀因素而為約定，
08 則根據前揭說明，兩造均應受前開約定之拘束，難認有
09 何違約金過高而應酌減之事由。故被告抗辯本件違約金
10 數額過高請求酌減等情，即屬無據，要難准許。

11 (四)原告請求被告給付系爭逾期罰金，為無理由

12 1.按當事人為督促履約，約定債務人於一定違約情事發生
13 時，即應為一定金錢給付者，則屬違約金之約定。系爭買
14 賣契約第9條第2項前段約定：「乙方如逾前項期限未開工
15 或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款之萬分
16 之5單利計算遲延利息予甲方。」第21條第1項約定「乙方
17 除不可歸責之事由外，其逾本約第9條規定完工時，每逾1
18 日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予甲
19 方」，核上開契約條款所約定遲延之債務為「逾本條第1
20 項期限未申報開工或未取得使用執照」，既非以支付金錢
21 為標的，本無請求遲延利息可言（參照民法第233條第1
22 項），是該契約條款所謂「遲延利息」之真意，其性質應
23 屬逾期違約金。又上開契約條款所定應計付之「遲延利
24 息」既屬違約金之約定，且該契約條款並無懲罰性質之約
25 定，依民法第250條第2項之規定，應屬損害賠償總額預定
26 性之違約金。

27 2.原告雖主張依系爭買賣契約第21條第1項約定，被告逾期
28 取得使用執照時，應給付按已繳房地價款萬分之5單利計
29 算之系爭逾期罰金259,200元等語。然系爭買賣契約第21
30 條第1項約定之「遲延利息」屬損害賠償總額預定性之違
31 約金，非為懲罰性違約金，亦非民法第233條第1項所規定

之遲延利息，已如前述。且此約定與民法第231條第1項所規定「債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害」相當，均係為賠償因遲延所生損害。是倘被告逾期完工，而原告不解除系爭買賣契約時，除得請求履行契約外，並得依系爭買賣契約第9條第2項前段、第21條第1項約定，請求被告賠償因遲延所生損害（違約金）。然就系爭買賣契約第9條第2項後段約定：「若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」第21條第5項約定：「甲方依前項解除契約時，乙方除應將甲方已繳納之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併返還，並應同時賠償房地總價款百分之15計算之違約金。…」以觀，兩造關於系爭買賣契約之真意，應係逾期先以已繳房地價款按日以萬分之5單利計算賠償數額，若超過三個月則應依第21條第5項以房地總價百分之15計算違約金。是以被告依約應於113年8月11日取得使用執照，迄至原告於114年7月1日遞狀起訴並為解除契約之意思表示，已逾3個月，則本件關於違約金之計算基準即應以系爭買賣契約第21條第5項約定而定。而原告業已依據前開契約第21條第5項約定請求被告給付違約金，並經本院准其所請，已如前述。原告再主張依系爭買賣契約第21條第1項約定，請求按日以已繳房地價款萬分之5計付之遲延利息，自非有據，不應准許。

四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第21條第4、5項之約定，請求被告連帶給付2,441,500元，及自起訴狀繕本送達之翌日即114年8月6日（本院卷第55至63頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、原告勝訴部分，其陳明願供擔保請准聲請宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰依原告聲請及職權酌定相當之擔保金額。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日
06 民事第一庭 法 官 邱韻如

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得
12 不命補正逕行駁回上訴。

13 中 華 民 國 115 年 5 月 21 日
14 書記官 吳琬婷