臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

115年度宜簡字第85號

原　　告　林欣穎

　　陳科任

共　　同

訴訟代理人　胡峰賓律師

複　代理人　李沭樘

被　　告　山達建設開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　張素月

訴訟代理人　林恒毅律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告林欣穎新臺幣貳萬玖仟壹佰壹拾元，及應給付原告陳科任新臺幣參萬參仟陸佰陸拾元。

原告林欣穎、陳科任其餘之訴均駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣貳萬玖仟壹佰壹拾元為原告林欣穎預供擔保，及以新臺幣參萬參仟陸佰陸拾元為原告陳科任預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴原聲明為：㈠被告應給付原告林欣穎新臺幣（下同）182,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告應給付原告陳科任182,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈢請本院依法職權宣告假執行（見本院卷第9頁）。嗣於民國115年

5月7日具狀變更聲明第一項、第二項為：㈠被告應給付原告林欣穎241,467元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告應給付原告陳科任241,467元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第111至113頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠原告林欣穎於112年1月15日與被告簽訂「夢想家第00期－容邑預售房地買賣契約書」（下稱系爭契約），原告林欣穎、陳科任(下合稱時稱原告)於112年9月28日與被告簽訂讓渡協議書，約定由原告共同向被告購買門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路0段00巷0號0樓之0房屋及坐落土地(下稱系爭房地)，價金455萬元，權利範圍各2分之1。依系爭契約第11條第1項約定，被告應於113年10月31日前取得系爭房地之使用執照，然被告於114年4月9日始取得使用執照，自113年11月1日至114年4月9日，逾期160日，依系爭契約第11條第2項約定，每逾1日應按已繳系爭房地價款(即455萬元)依萬分之5單利計算遲延利息，核算後為364,000元(計算式：455萬元x5/10000x160日＝364,000元)。

㈡被告未依期限取得使用執照並交付系爭房地，致原告不能使用系爭房地，受有相當於租金之損害。原告出租系爭房地之每月租金為22,300元(系爭房地租金19,800元＋車位2,500元＝22,300元)，以遲延160日計算，核算為118,933元(計算式：22,300元÷30日x160日＝118,933元)

㈢爰依系爭契約第11條第2項約定及民法第231條規定，原告林欣穎、陳科任得向被告各請求241,467元〔計算式：（364,000元＋118,933元）÷2＝241,467元，元以下4捨5入〕等語。並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：

㈠自原告給付訂金之日即111年12月18日起，至被告取得使用執照即114年4月9日止，被告有系爭契約第11條第1項但書之天災不可抗力及非可歸責被告事由而得順延期間之情形：1.宜蘭縣於112年8月3日、113年7月24日至25日、113年10月2日至3日、113年10月31日，因天然災害停止上班及上課。2.依宜蘭縣政府111年4月1日府建管字第1110050503B號公告意旨，為因應嚴重特殊傳染性肺炎對營建產業的衝擊及營造業缺工缺料因素影響正常施工進度，延長建築期限1年；依宜蘭縣政府114年9月5日府建管字第1140145330A號公告意旨，因近期大環境經濟影響對營建產業之衝擊及營造業缺工缺料因素影響正常施工進度，延長建築期限1年。故而，被告於114年4月9日取得使用執照並無違約。況且原告於113年10月31日後，仍陸續繳納期款、進行驗屋及辦理銀行貸款等履約程序，直至114年9月26日交屋之日止，原告從未向被告主張遲延取得使用執照之遲延利息，卻於114年11月間為本件請求，違反誠信原則而致權利失效。

㈡縱認原告主張有理由，逾期日數之計算自113年11月1日至114年4月8日，應為159日，且原告未區分系爭房地之各期款項係由何人繳納，再者，系爭房地各期款項繳納之日期及金額均不同，遲延期間及利息自有不同，縱使不分別計論各期款項推估遲延利息，被告已於114年4月9日取得使用執照，此後已無遲延取得使用執照之情形，原告於114年4月9日前實際已繳系爭房地價款為88萬元，原告逕以系爭房地總價455萬元、逾期160日為計算，明顯有誤。另系爭契約第11條第2項約定之「遲延利息」，為損害賠償總額預定性質之違約金，原告不得另行請求相當於租金之損害，且租金應以土地法第97條規定計算。再者，被告對原告有下述債權，行使抵銷抗辯：1.依系爭契約第8條第1項約定，買方如逾期達5日仍未繳清期款時，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。被告於114年7月10日發出交屋通知後，原告遲至114年7月28日始履行「銀行貸款」之期款341萬元，

遲延18日；又遲至114年9月26日始履行「交屋款」之期款23萬元，遲延78日。故原告應給付被告之遲延利息共15,864元（計算式：341萬元x2/10000x18日＋23萬元x2/10000x78日＝15,864元）。2.依系爭契約第20條第2項約定，系爭契約轉讓他人時，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，被告得向原告林欣穎收取系爭房地總價款千分之1手續費即4,550元（計算式：455萬元x1/1000＝4,550元）。

㈢並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項(見本院卷第209至210頁)：

㈠原告林欣穎於112年1月15日與被告簽訂系爭契約，復於112年9月28日，與原告陳科任、被告簽訂讓渡協議書，約定由原告共同向被告購買系爭房地，價金為455萬元，權利範圍各2分之1。嗣被告於114年4月9日取得系爭房地之使用執照，原告於114年7月10日因買賣登記為系爭房地所有權人，兩造於114年9月26日完成系爭房地之點交。

㈡系爭契約第8條逾期付款之處理方式：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。

㈢系爭契約第11條開工及取得使用執照期限：一、本預售屋之建築工程應在112年4月30日之前開工，113年10月31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。但有下列情事之一者，得順延其期間：（一）因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。（二）因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算

遲延利息予買方。若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

㈣系爭契約第20條房地轉讓條件：一、買方繳清已屆滿之各期應繳款項者，於本契約房地所有權移轉登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。二、前款之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓免手續費外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之1（最高以千分之1為限）之手續費。

㈤系爭房地之起造期間，宜蘭縣因天然災害停止上班及上課之日數：為112年8月3日、113年7月24日至25日、113年10月2日至3日、113年10月31日，為系爭契約第11條第1項第1款之不可抗力停工期間。

四、爭執事項(見本院卷第210頁)：

㈠原告依系爭契約第11條第2項約定，請求被告給付逾期取得使用執照之遲延利息，有無理由？

㈡原告依民法第231條第1項規定，請求被告給付相當於租金之損害，有無理由？

㈢被告主張對原告有系爭契約第8條之遲延利息債權及第20條第2項之手續費債權，為抵銷抗辯，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠原告依系爭契約第11條第2項約定，請求被告給付逾期取得使用執照之遲延利息，為有理由：

1.依系爭契約第11條第1項約定，被告應於113年10月31日完成主建物等必要設施，並取得使用執照，惟被告於起造系爭房地期間，因天然災害不可抗力之停工日數為6日，即112年8月3日、113年7月24日至25日、113年10月2日至3日、113年10月31日，依系爭契約第11條第1項第1款約定，被告取得使用執照之期限應順延至113年11月6日，堪以認定。

2.被告固以宜蘭縣政府公告因新冠疫情影響缺工缺料、大環境經濟影響，延長建築期限各1年為由，辯稱取得使用執照之期日應予順延等語，並提出宜蘭縣政府111年4月1日府建管

字第1110050503B號公告、114年9月5日府建管字第1140145330A號公告為證(見本院卷第78、79頁)。然查，我國於109年1月20日就新冠疫情成立「嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心」，最高峰時於同年5月19日第三級警戒擴至全國，至110年7月27日起降為第二級，112年5月1日「中央疫情指揮中心」正式解編，將「嚴重特殊傳染性肺炎」自第五類法定傳染病調降為第四類傳染病。本件系爭契約係於112年1月15日訂立，斯時我國新冠疫情已進入常態性流行期間，逐步走向常態化，同年5月我國即解除各項常規防疫與隔離措施，人民生活回歸常態，可知被告於訂約時，已完整經歷新冠肺炎爆發、第三級警戒降至第二級警戒之流行期間，對於新冠疫情導致之人力、原物料短缺情事，應有所知悉，並應得預見上開人力、原物料短缺情事，不會因為新冠疫情趨緩就不復存在，是以，被告既於訂約時知悉、得預見新冠疫情後之人力、原物料短缺情事，則其主張人力、原物料短缺屬系爭契約第11條第1項第1款不可歸責於被告之事由，自屬無據。況且，行政機關之處分並無變更私法上權利義務之效力，亦不影響一般私法契約之締約當事人基於契約所應負之權利義務，故系爭房地縱經行政機關准予展延建築工程期限，對於兩造於系爭契約內約定之取得使用執照期限亦無影響，亦非屬不可歸責於被告之情。被告此部分所辯，要無足採。

3.本件被告應取得使用執照之期限為113年11月6日，被告於114年4月9日取得，而被告抗辯114年4月9日不應計入逾期期間，為原告所不爭執(見本院卷第208頁)，故自113年11月7日至114年4月8日，被告逾期取得使用執照之日數共計153日，依系爭契約第11條第2項約定，被告應給付「每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算」之遲延利息。又原告計至114年4月9日已繳房地價款如附表序號1至12所示，共計88萬元，有系爭契約附件(六)付款明細表乙份附卷為憑(見本院卷第41頁)，故被告應給付之遲延利息為67,320元(計算

式：88萬元x5/10000x153日＝67,320元）。從而，原告林欣穎、陳科任依系爭契約第11條第2項約定，按權利範圍各2分之1，請求被告各給付33,660元遲延利息，自屬有據，逾此部分，則屬無據。至被告辯稱原告於完成系爭房地之交屋後始為本件請求，違反誠實信用原則等語，然原告依系爭契約之法律關係，而對被告為訴訟上之請求，此係原告本於憲法訴訟權之行使，況原告於交屋前，即就被告逾期取得使用執照應予補償之情形詢問被告，有兩造之LINE對話紀錄在卷可佐(見本院卷第135至137頁)，是被告此部分所辯，自無可採。

㈡原告依民法第231條第1項規定，請求被告給付相當於租金之損害，為無理由：

1.依民法第233條第1項規定，遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人始得請求遲延利息，倘所負債務非以支付金錢為標的者，縱有遲延給付情事，債權人亦無從請求遲延之利息；惟遲延利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判(最高法院43年台上字第576號判決意旨參照)。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2項定有明文。

2.系爭契約第11條第1項係約定逾期取得使用執照者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息，可知被告所負之債務係如期完工並取得使用執照，非屬以支付金錢為標的，依上開說明，應認兩造就上開遲延利息之約定，其真意應係指違約金，且無為懲罰性質之特別約定，自屬損害賠償總額預定性質。從而，被告逾期完工並取得使用執照，原告所生之損害，兩造已依系爭契約第11條第2項約定預定賠

償範圍，原告除請求本院前開認定之遲延利息(即違約金)外，不得再請求賠償其他因遲延而生之損害，則原告林欣穎、陳科任依民法第231條第1項規定，請求被告各給付相當於租金之損害59,467元，並無理由。

㈢被告主張對原告有系爭契約第8條之遲延利息債權，應予抵銷，為無理由；又對原告林欣穎有系爭契約第20條第2項之手續費債權，應予抵銷，為有理由：

1.被告主張原告應於114年7月10日給付「銀行貸款」及「交屋款」，卻逾期達5日始履行(詳如附表序號14、15所示)，依系爭契約第8條第1項約定，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共15,864元等語。查，依系爭契約第7條第1項約定：「付款，除簽約款及開工款外，應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳款，其每次付款間隔日數應在20日以上。」(見本院卷第23頁)，兩造就各期工程款之付款期限，僅約定「工程完工後繳款」，再參以系爭契約附件(六)之付款明細表，其上亦未載明各期工程完工後之應付款期日為何(見本院卷第41頁)，且被告就原告應於114年7月10日給付「銀行貸款」及「交屋款」乙節，未提出證據證明，自難認原告有遲延給付「銀行貸款」及「交屋款」之情。故被告主張其對原告有遲延利息債權15,864元而為抵銷，自無可採。

2.被告主張原告林欣穎轉讓系爭契約予原告陳科任，依系爭契約第20條第2項約定，原告林欣穎應給付手續費4,550元等語。查，依系爭契約第20條第2項約定，買方轉讓系爭契約予配偶、直系血親以外之人，賣方得向買方收取系爭房地總價款千分之1手續費。本件原告林欣穎與被告簽訂系爭契約後，轉讓系爭房地之權利範圍2分之1予原告陳科任，而原告林欣穎、陳科任間，並非配偶或直系血親之親屬關係，為兩造所不爭執，並有個人戶籍資料在卷為憑(見限閱卷)，從而，被告自得依系爭契約第20條第2項約定，請求原告林欣穎給付手續費4,550元(計算式：455萬元×1/1000＝4,550

元)。故被告主張其對原告林欣穎有手續費債權4,550元，與其應給付原告林欣穎之33,660元為抵銷，因給付種類相同，亦均屆清償期，洵屬有據。

㈣綜上，原告林欣穎、陳科任依系爭契約第11條第2項約定，請求被告各給付33,660元，為有理由。被告抗辯其對原告林欣穎負有4,550元之債權，與其應給付原告林欣穎之33,660元抵銷，為有理由，是互相抵銷後，被告應給付原告林欣穎29,110元(計算式：33,660元－4,550元＝29,110元）。

六、原告固請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，然如前所述，本件係按每逾1日已繳房地價款依萬分之5「單利」計算遲延利息，應認為原告因被告逾期完工並取得使用執照所生之損害，兩造依系爭契約第11條第2項約定預定賠償範圍，原告除請求被告給付違約金外，不得再請求賠償其他遲延利息之損害(最高法院112年度台上字第2753號判決意旨參照)。從而，原告請求遲延法定利息，為無理由，應予駁回。

七、綜上所述，原告林欣穎依系爭契約第11條第2項約定，請求被告給付29,110元；原告陳科任依系爭契約第11條第2項約定，請求被告給付33,660元，為有理由，應予准許，其等逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

八、原告勝訴部分，因所命金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，並就被告免為假執行之聲請另酌定相當擔保金額准許之。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　13　　日

宜蘭簡易庭法　官　高羽慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院

提出上訴狀（應附繕本）。

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　　115　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　林欣宜

附表

序號	工程進度	金額(新臺幣)	繳款日期
1	訂金	10萬元	111年12月18日
2	簽約金	25萬元	112年1月16日
3	開工款	25萬元	112年3月28日
4	基礎完成	4萬元	112年5月23日
5	一樓頂完成	3萬元	112年7月11日
6	二樓頂完成	3萬元	112年9月26日
7	三樓頂完成	3萬元	112年11月22日
8	四樓頂完成	3萬元	112年12月18日
9	屋突完成	3萬元	113年2月7日
10	鷹架拆除	3萬元	113年11月5日
11	外飾完成	3萬元	113年11月29日 113年12月2日
12	申請使照	3萬元	114年3月5日
13	領取使照	3萬元	114年4月18日
14	銀行貸款	341萬元	114年7月28日
15	交屋款	23萬元	114年9月26日
	總價款	455萬元	