

福建金門地方法院民事判決

112年度訴字第9號

原告 翁明麟

訴訟代理人 沈炎平律師

複代理人 黃冠中律師

被告 陳吉思漢有限公司

法定代理人 陳淮仕

訴訟代理人 胡峰賓律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國112年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾壹萬貳仟壹佰伍拾元，及自民國一十二年三月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾萬肆仟零伍拾元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸拾壹萬貳仟壹佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實

一、原告主張：

(一)原告於民國107年9月20日向被告買受被告於金門縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上建築之C4五樓自然村房屋（即金門縣○○鄉○○段000○號、門牌號碼：頂堡5之12號5樓，下稱系爭房屋）（以上系爭土地及系爭房屋合稱系爭不動產），並訂有房屋預定買賣契約（下稱系爭房屋買賣契約），契約總金額原為新臺幣(下同)760萬元，後變更為660萬元，兩造並約定，被告應於109年7月31日前取得使用執照，完成房屋交付，系爭房屋買賣契約第7條並

01 有約定交屋逾期違約金之給付，若逾期交付原告得請求每日
02 總價金萬分之五。原告於107年7月27日已將上開660萬元價
03 金給付被告，被告卻遲於110年8月17日始交付房屋，顯已遲
04 延交屋並違背系爭契約第7條之約定，應給付原告自109年8
05 月1日至110年8月7日止共計371日之違約金共計122萬7,600
06 元及遲延利息，爰依民法第250條第1、2項規定及系爭房屋
07 買賣契約第7條之約定提起本訴等語。

08 (二)並聲明：

09 1.被告應給付原告122萬7,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起
10 至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

11 2.如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告則以：

13 1.被告早於110年5月間通知原告辦理交屋，並已完成交屋，原
14 告拖延至同年8月7日始辦理交屋完成，係因為依照原告指示
15 修繕瑕疵部分，並非延遲交屋，因此該段時間不得列入違約
16 金計算。再者，自107年9月20日至109年7月31日期間因為期
17 間有多日下雨導致不能施工，更有數日降雨量極大明顯無法
18 施工，又因疫情期間無法施工。上開下雨及疫情期間無法施
19 工之日數均應予扣除，而不能列計違約金。

20 2.系爭房屋買賣契約是買賣房屋，應排除土地的部分以符合契
21 約的真意，故系爭房屋才是系爭買賣契約之標的，而兩造所
22 簽訂的系爭房屋買賣契約雖然土地與房屋總金額為760萬
23 元，伊已移轉系爭土地所有權，已係一部給付，應扣除系爭
24 土地之價金以作為違約金計算基準，況雙方後來同意減價
25 100萬元，故應以310萬元計算本件房屋之金額，並以此當作
26 計算違約金之基礎。另原告列計之違約金過高，依民法第
27 252條規定請求酌減等語，資為抗辯。

28 3.並聲明：

29 (1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

30 (2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、本院協同兩造整理不爭執事項及爭執事項如下（見本院卷第

214-215頁，為敘述方便，文句略作修正）：

(一)不爭執事項：

1. 兩造於107年9月20日就系爭不動產訂立系爭房屋買賣契約，由原告向被告以760萬元購買系爭不動產，系爭房屋並於110年5月5日由原告取得所有權。
2. 兩造於107年9月20日就系爭土地訂立土地買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約），由原告向被告以350萬元購買系爭土地，系爭土地於107年10月3日移轉所有權於原告。
3. 嗣兩造口頭約定將系爭不動產之買賣價金變更為660萬元，原告並於107年9月27日將上開買賣價金匯款給被告。
4. 系爭房屋買賣契約第7條約定：本件房屋建築工程賣方（即被告）應於109年7月31日前取得使用執照完成房屋交付，賣方如不依照上開規定期限完工交付，應按逾期之日數每日賠償買方（即原告）損失按已繳總價款之萬分之五計算逾期罰款，如逾期六個月仍未完工時，買方有權解除買賣契約，賣方並應將買方所支付之價款及其利息（以銀行當時年利存款利率）全數歸還，不得異議。
5. 系爭房屋之實際交付日為110年8月7日。
6. 系爭房屋於106年8月25日取得建築執照、110年2月9日取得使用執照。

(二)爭執事項：

1. 被告得否抗辯於110年5月間通知原告得辦理交屋，應可歸責於原告遲至110年8月7日辦理交屋？
2. 被告得否抗辯因疫情影響及氣候因素，具有不可抗力之事由應扣除工程日數？
3. 被告是否遲延交付系爭房屋？
4. 倘被告有違約之事由，違約金之計算基準為何？
5. 原告得否依據系爭房屋買賣契約第7條約定及民法第250條規定向被告請求122萬7,600元及遲延利息？
6. 原告主張之違約金是否過高，應予酌減？

四、本院得心證理由：

01 (一)被告具有遲延交屋之情事，遲延日數認定如下：

02 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
03 任。民法第229條第1項定有明文。準此，給付有確定期限
04 者，債務人自期限屆滿時起當然負遲延責任，如債務人抗辯
05 因不可歸責於己之事由致未為給付，應由債務人負舉證之
06 責。又當事人倘以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，
07 作為既存債務履行之期限，核其性質係屬清償期之約定，在
08 此情形，如債務人因其違反誠信之行為致該事實不發生，應
09 認其期限已屆至（最高法院著有92年度台上字第2807號、88
10 年度台上字第1451號判決要旨參照），依前引規定，債務人
11 即應自期限屆至時起，負給付遲延責任。

12 2.原告主張：伊已於107 年9 月27日付清全部買賣價金660萬
13 元，經雙方約定於109 年7 月31日前取得使用執照完成房屋
14 交付，被告卻未能於前開約定日期交屋，應自109年8月1日
15 起負給付遲延責任等情。然為被告所否認，並以：被告早於
16 110年5月間通知原告辦理交屋，並已完成交屋，原告拖延至
17 同年8月7日始辦理交屋完成，係因為依照原告指示修繕瑕疵
18 部分，並非延遲交屋，因此該段時間不得列入違約金計算。
19 再者，自107年9月20日至109年7月31日期間因為有多日下雨
20 導致不能施工，更有數日降雨量極大明顯無法施工，又因疫
21 情期間無法施工。上開下雨及疫情期間無法施工之日數均應
22 予扣除，伊自不負給付遲延責任云云，資為抗辯。

23 3.經查：

24 (1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
25 辭句，民法第98條規定定有明文。依系爭房屋買賣契約第6
26 條約定：「付款方式：買方（即原告）同意一次付清，所有
27 款項匯入賣方（即被告）指定之帳戶，不得藉故拖延欠款，
28 賣方不得因物價波動或物價指數調整而要求增加款項。指定
29 帳戶、金融機構名稱、戶名、帳號：如附件。」；同契約第
30 7條約定：「本件房屋建築工程賣方應於109年7月31日前取
31 得使用執照完成房屋交付，賣方如不依照上開規定期限完工

交付，應按逾期之日數每日賠償買方損失按已繳總價款之萬分之五計算逾期罰款，如逾期六個月仍未完工時，買方有權解除買賣契約，賣方並應將買方所支付之價款及其利息（以銀行當時年利存款利率）全數歸還，不得異議。但係下列原因之一者，得順延其期間：(一)因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)因政令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。」等語（見本院卷第15-16頁）。是依上開約定可知，被告應於109年7月31日前取得使用執照完成房屋交付，如不依照上開規定期限完工交付，則負違約金賠償責任。然遍閱系爭房屋買賣契約之全文，未就系爭房屋之「交付」為如何之定義，惟探求當事人之真意及系爭房屋買賣契約第6條及第7條之約定意旨，並細繹系爭買賣契約第7條約定，被告應於109年7月31日前取得使用執照完成「房屋交付」，被告如不依照上開規定期限「完工交付」，則負賠償違約金之義務。可知被告依系爭買賣契約負有完工並交付系爭房屋予原告遷入使用之義務，且該交付義務應自原告於107年9月27日一次繳清買賣價金後，被告於109年7月31日前取得使用執照並完工，處於原告得遷入並使用系爭房屋之狀態始足當之，亦即被告應於109年7月31日當日前履行完畢，依前引規定及說明，被告所負交屋義務乃經兩造定有確定給付期限之債。再者，衡諸常情，一般房屋買賣契約就「交付」未為約定，解釋上所謂「交屋」亦係指房屋處於隨時可遷入並使用系爭房屋之狀態（例如：買受人取得房屋鑰匙，所委請之裝潢工人得進場施做、冷氣進行安裝，或家具及家電的搬入等），本件若認以房屋所有權移轉或出賣人通知買受人得交屋作為交屋之時點，而符合契約解釋之謂，無非使被告刻意為規避或避免違反系爭房屋買賣契約第7條約定之違約罰則，於辦理房屋所有權移轉完畢旋通知原告得辦理交屋，未經原告驗收完成之際，原告及時發現瑕疵並請求修補，被告則可僱工屢次進入系爭房屋進行瑕疵修補，顯非事理之平。另參以被告於本院審理時亦自陳

01 早於110年5月通知原告交屋，係因原告認為系爭房屋之磁磚
02 有部分瑕疵，因此再交由被告修復，修復完成後鑰匙已交還
03 原告等語（見本院卷第213頁），並提出LINE對話紀錄1紙
04 （見本院卷第124頁）及簽收單2份（見本院卷第226-228
05 頁，此為原告否認其真實性，然按民事訴訟法第358條第1項
06 規定，私文書經本人簽名、蓋章者，推定為真正，該2份簽
07 收單其上均有訴外人高國隆、王蔭瑞之簽名，王蔭瑞之簽收
08 單更蓋有金門聯吉建材實業有限公司之印文，故推定為真
09 正。）為證，在在證明被告雖於110年5月以LINE通知原告交
10 屋，但因磁磚瑕疵未經原告驗收完成，並請被告進行修繕仍
11 持有系爭房屋之鑰匙，嗣雇用高國隆、王蔭瑞分別於110年6
12 月11日、22日進場施工，自難認被告已於110年5月已完成交
13 付。因此，被告抗辯不爭執事項5.系爭房屋之實際交付日為
14 110年8月7日係指房屋再次修補之交付日期，以證明被告早
15 於110年5月間通知原告交屋，係應原告之要求修補瑕疵始遲
16 延交屋，並以系爭房屋所有權移轉登記取代點交義務之履行
17 云云，均不足採。

18 (2)被告復抗辯：自107年9月20日至109年7月31日因為該段期間
19 有多日下雨導致不能施工，更有數日降雨量極大明顯無法施
20 工，又因疫情期間無法施工云云。惟查：被告固提出金門氣
21 象站歷年逐日雨量統計表、金門縣政府109年5月5日府建管
22 字第1090037085號函文暨附件（見本院卷第126-136頁）為
23 證，然前開金門氣象站歷年逐日雨量統計表，無法呈現當日
24 降雨時間（例如降雨係在夜間）、瞬間雨量（例如日間降雨
25 甚微）等情，尚無法逕行推認被告必然因天雨無法施工，況
26 被告未能具體指明原定何日欲進場施做，因何日瞬間暴雨無
27 法施做等情。又上開金門縣政府之函文固載明：因應嚴重特
28 殊傳染性肺炎對營建產業的衝擊，有關建築期限之延長，請
29 依下列紓困及振興措施規定辦理等語。然建築執照上所載之
30 建築期限僅涉及行政管理上建商之施工是否合法、是否應處
31 以罰鍰之問題（參建築法第87條），與民事上是否給付遲延

容屬二事，工期之認定仍應回歸系爭房屋買賣契約之約定，被告仍應就系爭房屋施工進度如何受疫情影響等情以為舉證。復參核系爭房屋買賣契約第7條但書約定：但係下列原因之一者，得順延其期間：(一)因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)因政令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間，倘被告因豪雨或暴雨，甚至疫情影響無法進場施做，被告非不得依上開約定向原告請求順延期間。因此，被告前揭所辯，亦無足取。

4.承上，可知被告應於109年7月31日以前履行完畢，然系爭房屋之實際交付日為110年8月7日，為兩造所不爭執。被告截至110年8月7日仍未履行交屋義務，是自109年8月1日起計至110年8月7日止，被告遲延交屋日數已達371天（原告主張372日為誤算）。

(二)原告請求被告給付違約金有理由，惟違約金計算之基準認定及應予酌減如下：

1.違約金係當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行債務時，另應支付之金錢或其他給付，除當事人另有訂定外，視為因不履行債務而生損害之賠償總額預定，有最高法院95年度台上字第2883號判決要旨可資參照。按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。亦有最高法院96年度台上字第107號判決要旨足參。

2.系爭房屋因被告遲延交屋達371天，已如前述，本件乃因可歸責於賣方（即被告）之事由，致未能依系爭買賣契約第7條所訂期限交屋，依該條約定，買方（即原告）自得請求賣方按日賠償買方損害。查：

(1)系爭房屋買賣契約第7條之約定內容，為兩造所不爭執，依該約定出賣人不履行交屋義務時，另應支付自實際交付日起至依約交付日止，每日按已繳總價款萬分之5計算逾期罰款之金錢賠償買方因此所受損害，依前引規定及說明，其性質應屬因不履行債務所生損害之賠償總額預定性違約金。

(2)被告抗辯系爭房屋為系爭買賣契約之標的，應以310萬元計算本件房屋之金額，並以此當作計算違約金之基礎云云。惟查：兩造於107年9月20日就系爭不動產訂立系爭房屋買賣契約，由原告向被告以760萬元購買系爭不動產，嗣兩造口頭約定將系爭不動產之買賣價金變更為660萬元，原告並於107年9月27日將上開買賣價金匯款於被告等情，為兩造所不爭執。而解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，因之，觀諸系爭房屋買賣契約第5條約定：「本買賣房屋總價為760萬元整。一、主建物價款：350萬元整。二、附屬建物價款：60萬元整。三、土地價款：350萬元整。」等語；同契約第6條約定：「買方（即原告）同意一次付清，所有款項匯入賣方（即被告）指定之帳戶，不得藉故拖延欠款，賣方不得因物價波動或物價指數調整而要求增加款項。指定帳戶、金融機構名稱、戶名、帳號：如附件。」；同契約第7條約定：「．．．應按逾期之日數每日賠償買方（即原告）損失按已繳總價款之萬分之五計算逾期罰款，如逾期六個月仍未完工時．．．」等語（見本院卷第15-16頁），併參被告所提系爭土地買賣契約之訂約日期為107年9月20日，與系爭房屋買賣契約訂約日為同一日，且就土地總價款為350萬元及原告之付款方式，依同契約第2條及第3條約定，以一次付清350萬元之方式為給付，此有被告所提系爭土地買賣契約1份存卷可參（見本院卷第220-224頁）。依契約整體解釋原則，系爭房屋買賣契約應與系爭土地買賣契約併為解釋，因此，系爭房屋買賣契約第7條約定所指「總價款」，當指同契約第5條之房屋總價760萬元（包含主建物價款350萬元、附屬建物價款60萬元，及土地價款

350萬元)，嗣經兩造合意減為660萬元，自應以660萬元作為違約金計價基礎，應無疑義。被告上開所辯應將系爭土地及系爭房屋分列計價等語，容有誤會，且與現行房屋買賣實務上將房屋與土地並列計價之方式有悖，難謂可採。

(3)系爭房屋因被告遲延交屋達371天，且屬可歸責於被告之事由所致，已如前述，是依系爭房屋買賣契約第7條約定，按被告遲延交屋371天計算賠償金為122萬4,300元（計算式： $[6,600,000 \times 0.0005] \times 371 = 1,224,300$ ）。惟本院審酌前開規定按日息萬分之5計算損失，折合年息18.25%，已遠高於民法第203條所定週年利率5%之法定利率，又系爭房屋買賣契約約定每逾期一日按已繳總價款萬分之一計算遲延違約金，並無任何期間或金額上限，此對被告確屬不公。況且，系爭不動產總價660萬元，若按日息以萬分之5計算違約金共計122萬4,300元，已達系爭不動產總價款之百分之18.55（計算式： $1,224,300 / 6,600,000 = 0.1855$ ），實難認合理，再審酌系爭房屋實已建造完成，並已移轉所有權予原告乙節，為兩造所不爭執，僅未即時於約定期日完成交屋手續，故審酌上情，本院認原告請求之違約金應酌減至按以已繳總價款萬分之2.5計算，始合理公平；以此計算，原告得請求被告給付之逾期違約金應減為61萬2,150元（計算式： $[6,600,000 \times 0.00025] \times 371 = 612,150$ ），始屬適當。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；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%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件被告係因交屋遲延而應付違約金，其給付應屬無確定期限，且係以支付金錢為標的，依前揭法

律規定，原告請求上開應給付之金額及自民事起訴狀繕本送達翌日即112年3月8日起（見本院卷第52頁本院送達證書，112年3月7日送達發生效力）至清償日止，按年利率5%計算之利息，自屬有據，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭房屋買賣契約第7條約定及民法第250條第1項規定，請求被告給付61萬2,150元，及112年3月8日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部份，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部份，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述。至被告聲請傳喚上開簽收單2紙之收款人高國隆、王蔭瑞以證明簽收單之真實性，惟該簽收單2紙業經本院審認為真，已如前述，自無傳喚之必要，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日
民事第一庭 法 官 黃俊偉

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 112 年 4 月 28 日
書記官 鍾雅婷