臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第648號

原　　告　齊邑設計裝潢有限公司

000000000000000000

法定代理人　張育齊

訴訟代理人　路春鴻律師

被　　告　萬里虹建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳昌儒

被　　告　李秋梅

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　陳永喜律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國115年8月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告萬里虹建設有限公司應給付原告新臺幣壹佰捌拾參萬零肆拾伍元，及自民國一百一十四年八月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告李秋梅應給付原告新臺幣捌萬捌仟肆佰貳拾伍元，及自民國一百一十四年八月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、本判決第一、二項給付，如任一被告已給付，其他被告於給付範圍內，免給付之義務。

四、訴訟費用百分之二由被告李秋梅負擔，餘由被告萬里虹建設有限公司負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣陸拾壹萬零壹拾伍元為被告萬里虹建設有限公司供擔保後，得假執行；但被告萬里虹建設有限公司如以新臺幣壹佰捌拾參萬零肆拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告以新臺幣貳萬玖仟肆佰柒拾伍元為被告

李秋梅供擔保後，得假執行；但被告李秋梅如以新臺幣捌萬捌仟肆佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國111年12月28日與被告萬里虹建設有限公司(下稱萬里虹公司)簽立預售房屋買賣契約書(下稱系爭房屋契約)，約定以新臺幣(下同)9,200,000元購買「后花園」建案預售屋(建成後為門牌號碼苗栗縣○○鄉○○村00鄰○○0000號房屋，下稱系爭房屋)；同日與被告李秋梅簽立預售屋(土地)買賣契約書(下稱系爭土地契約，並與系爭房屋契約下合稱系爭契約)，以13,800,000元購買系爭房屋坐落之苗栗縣○○鄉○○○段000地號等土地(下稱系爭土地，並與系爭房屋合稱系爭房地)。系爭房屋契約第9條第1項、第13條第1項約定被告萬里虹公司應於112年12月30日前取得使用執照，並應於領得使用執照6個月內通知原告進行交屋；又系爭房屋契約第16條第3項及系爭土地契約第10條第3項約定貸款利息由原告負擔，但於被告通知交屋日前之利息，應由其返還原告等語。被告萬里虹公司遲至113年5月10日始取得使用執照，迄至114年3月24日完成交屋，已逾契約所約定期限，被告萬里虹公司就於113年5月10日始取得使用執照部分距112年12月30日已逾期131日，應依系爭房屋契約第9條第2項約定按已繳房地價款5,240,000元萬分之五計算遲延利息，是逾期之遲延利息為343,220元(計算式：131日×5,240,000元×0.0005=343,220元）；又被告萬里虹公司於114年3月24日完成交屋，距應交屋日113年11月16日已逾期128日，應依系爭房屋契約第13條第1項第4款按已繳房地價款21,850,000元萬分之五計算遲延利息，是逾期之遲延利息為1,398,400元(計算式：128日×21,850,000×0.0005=1,398,400元）；另原告購買系爭房地之貸款於113年11月12日即核撥予被告，被告萬里虹公司於114年3月24日始完成交屋，上開期間之貸款利息88,425元應由被告負擔而得請求返還，就返還貸款利息部分，被告係基於不同契約為同一目的之給

付，為不真正連帶。據此，被告萬里虹公司應給付原告共計1,830,045元。為此，爰依系爭房屋契約第9條第2項、第13條第1項第4款、第16條第3項及系爭土地契約第10條第3項之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告萬里虹公司應給付原告1,830,045元，及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈡被告李秋梅應給付原告88,425元，及自起訴狀繕本送達翌日起迄清償日止，按年息百分之五計算之利息。㈢任一被告於第二項聲明範圍內為給付時，他被告於其給付範圍內免給付義務。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：因嚴重特殊傳染性肺炎即新冠肺炎（下稱新冠肺炎）於109年1月21日在我國境內爆發，本件建案於108年10月1日開工，依約應於112年12月30日前完成主、附屬建物及使用執照所定之必要設施，然該建案自開工後我國即進入新冠疫情爆發期間，直至111年10月1日竣工，被告於111年11月11日即向苗栗縣政府申請使用執照，惟因新冠疫情所致，苗栗縣政府審查亦有所拖延所致，被告未依約定期限取得使用執照，實屬不可抗力及非可歸責於被告，故就原告請求給付遲延取得使用執照之違約金，應無理由；系爭契約中關於「通知交屋」與 「所交付房屋是否經驗收合格」並不相同，系爭房屋契約第13條所約定「通知交屋」應指通知原告進行驗屋，俾使被告就驗屋所發現之瑕疵進行修繕，而被告於領得使用執照6個月內以113年8月14日發送驗屋通知書與原告，通知原告於113年8月16日至113年8月26日驗屋俾以辦理交屋手續，是被告無遲延通知交屋之情事，況原告於113年間即自行僱用工班將系爭房屋之二、三、四樓之隔間拆除，於原告拆除隔間行為時，可視為原告已受領占有系爭房屋，更徵被告無遲延通知交屋之情事，原告依系爭房屋契約第13條第1項第4款約定請求被告給付遲延利息，為無理由；另被告已於113年8月14日即通知交屋，而原告之貸款係於113年11月12日核撥，自113年11月12日之後之利息即應由原告

自行負擔，故原告之主張實無理由；縱認被告應負遲延交屋之責，惟上開遲延係因原告擅自拆除隔間，致必須進行相關修繕，雖被告無庸負修繕責任，然仍秉持服務客戶而勉代為修繕，致交屋日期為114年3月24日，原告對於遲延交屋與有過失，應依民法第217條規定減輕或免除被告之遲延責任，且原告未有高額損害，其主張之違約金金額過高，請依民法第252條規定酌減之等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院協同兩造整理不爭執之事項及爭點如下：

㈠不爭執事項（見本院卷第183至185頁）

1.原告於111年12月28日與被告萬里虹公司簽立系爭房屋契約，約定以920萬元購買系爭房屋；同日與被告李秋梅簽立系爭土地契約，以1,380萬元購買系爭房屋坐落之系爭土地。

2.系爭房屋契約約定如下：

⑴第9條：「一、本預售屋之建築工程應於112年12月30日前完成主建物、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：㈠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。㈡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取得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。…」。

⑵第13條：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。…㈣賣方如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」

⑶第16條：「一、契約總價內部分價款410萬元，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付。…三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」

3.系爭土地契約第10條約定：「一、…契約總價內之部分價款1,200萬元，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付。…三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」

4.系爭房屋於108年10月1日開工，於111年10月1日竣工，於113年5月10日取得使用執照。

5.被告萬里虹公司於113年8月14日寄發驗屋通知書，通知原告自113年8月16日至26日辦理驗屋；114年3月24日完成交屋。

6.合作金庫銀行於113年11月12日核撥系爭房地貸款予被告，其利息自113年11月12日計至同年12月12日為22,209元；113年12月12日計至114年1月12日為22,141元；114年1月12日計至114年2月12日為22,072元；114年2月12日至3月12日為22,003元。

7.關於原告迄至111年12月28日已繳納房地價款共524萬元，迄至113年11月10日累計已繳納房地價款共1266萬元，迄至113年11月12日累計已繳納房地價款共2,185萬元。

㈡爭點（見本院卷第185頁）

1.原告主張被告未於112年12月30日之前取得使用執照，依系爭房屋契約第9條第2項前段約定向被告萬里虹公司請求因遲延取得使用執照之遲延利息343,220元，有無理由？被告萬里虹公司以因新冠疫情而遲延取得使用執照屬不可歸責於其之不可抗力事由，有無理由？

2.原告主張被告萬里虹公司未於領得使用執照6個月內通知交屋而依系爭房屋契約第13條第1項第4款約定請求被告萬里虹公司給付遲延利息1,398,400元，有無理由？

3.原告依系爭房屋契約第16條約定向被告萬里虹公司，及依系爭土地契約第10條約定向被告李秋梅，請求被告給付交屋前之貸款利息88,425元，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠爭點1.

1.債權人因債務人不履行債務（給付不能、給付遲延或不完全

給付）而受損害，其因不可歸責於債務人之事由所致者，債務人雖不負債務不履行責任，但不可歸責於債務人之事由，應由債務人負舉證之責（最高法院103年度台上字第191號判決意旨參照）。

2.被告抗辯其竣工後發生新冠疫情，致苗栗縣政府審查使用執照有所拖延所致，被告未依約定期限取得使用執照，實屬新冠疫情之不可抗力及非可歸責於被告之事由等語，為原告否認。經查，苗栗縣政府無因疫情而出現無法請領及核發執照之情事；本案建造執照規定竣工期限為111年10月1日，依苗栗縣政府110月3日府商建字第1100107035號函「因應嚴重特殊傳染性肺炎對營造產業之衝擊.....」准予自動展延2年，無須另行申請；有關本案使用執照第1次提出申請為111年11月11日，並於111年11月18日辦理「公共建築物設置身心障礙者行動與使用之設施」勘檢，後續因現場與圖說不符，請起造人改善；該案現場改善完成後，於113年5月2日檢附相關書卷資料送府申請使用執照，苗栗縣政府於113年5月10日核發使用執照，故苗栗縣政府並無延緩核發使用執照等情，有苗栗縣政府115年4月29日府商建字第1150088053號函及所附系爭房屋使用執照全卷在卷可按（見本院卷第203至204頁及使用執照卷），難認苗栗縣政府審查系爭房地之使用執照程序有被告所抗辯審查拖延之情事存在，被告上開抗辯難認有據。另被告所舉苗栗縣政府109年8月14日府商建字第1090162094號公告僅為因應新冠肺炎對營建產業之衝擊而公告建築期限得延長，惟被告萬里虹公司於111年10月1日就系爭房地之建案已竣工，經苗栗縣政府審查使用執照申請後於111年11月18日要求起造人改善現場與圖說不符情事，然被告萬里虹公司對於其未依約於112年12月30日之前完成上開要求改善事項並取得使用執照乙節具有不可歸責事由提出其他舉證，自難認被告萬里虹公司上開抗辯可採。

3.系爭房屋契約第9條第1項、第13條第1項約定被告萬里虹公司應於112年12月30日前取得使用執照，而被告萬里虹公司

未能證明其未依上開約定於112年12月30日前取得使用執照一事具有不可歸責事由，則依不爭執事項2.、⑴、4.、7.所示，被告於112年12月31日起至113年5月10日取得使用執照止共逾期131日，是原告依系爭房屋契約第9條第2項約定請求每日按已繳房地價款5,240,000元依萬分之五單利計算遲延利息即共343,220元（計算式：131日×5,240,000元×0.0005＝343,220元），應屬可採。

㈡爭點2.

1.依系爭房屋契約第11條「驗收」約定：「賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房屋總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。…」、第13條「通知交屋期限」約定：「一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：㈠…。㈡賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。㈢買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。㈣賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾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方。二、…。三、買方應於收到交屋通知日起7日內配合辦理交屋手續…。四、買方未全部履行本契約各項義務前，本房屋之占有權仍屬賣方，除賣方通知驗屋日時，買方不得以任何理由要求進入本房屋或本建物，或遷入、裝修、施工，如有違反，買方應自負法律責任。五、…。六、買方同意於通知交屋日起30日後，不論已否遷入，即應負本戶水電費、瓦斯基本費…」等語（見本院卷第27至31頁）。系爭房屋契約第11條約定係通知原告進行驗收手續，在被告依約完成系爭房屋主建物、附屬建物之設

備及必要公共設施，領得使用執照並接通自來水、電力，達成配管之可接通狀態後，即達到得通知原告進行交屋及驗屋之狀態。系爭房屋契約第13條約定則係約定賣方通知交屋之期限及交屋時之義務。依系爭房屋契約上開約定可知，通知驗收與通知交屋有別。

2.查被告於113年8月14日寄發「驗屋通知書」予原告，其上記載「承蒙您惠購本公司『御上苑』編號:C棟之土地房屋乙戶，恭禧您即將成為新居主人。本公司依據買賣合約書「驗收」條款之約定，特以書面通知台端進行本房屋驗屋手續。敬請台端收到本通知書後於驗屋期間內盡速與工地主任預約驗屋時間，待驗屋完成已備辦理交屋手續。謝謝您的合作！！」、「驗屋期間：自113年8月16日至113年8月26日止」等語（見本院卷第119頁）。觀諸被告上開驗屋通知書內容，業已明確記載係基於買賣合約書「驗收」條款之約定為上開通知，並記載「待驗屋完成已備辦理交屋手續」等語，堪認上開通知書僅係基於系爭房屋契約第11條之約定通知原告進行驗收手續，及待驗屋完成後俾利於辦理交屋手續，佐以被告上開驗屋通知書內容並無任何通知交屋字樣或依據系爭房屋契約第13條第1項通知交屋等相關內容之記載，自難認上開驗屋通知書兼具系爭房屋契約第13條第1項通知交屋之性質，且通知驗收與通知交屋有別，無從以通知驗收作為交屋之通知，是被告抗辯其業以上開驗屋通知書而依系爭房屋契約第13條第1項通知交屋云云，難認有據。至被告所提出之實務見解（見本院卷第141至179頁），均為已明確提出含有「交屋」相關通知字樣或交屋文件之事實，然本件被告所為上開驗屋通知書並無任何足資認定有「通知交屋」內容，案件事實既有不同，即尚難逕予比附援引，無從執為有利被告之認定。

3.系爭房屋契約第10條第2、3項約定：「買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更

之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十三條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工」，及同契約第13條第4項約定「買方未全部履行本契約各項義務前，本房屋之占有權仍屬賣方，除賣方通知之驗屋日時，買方不得以任何理由要求進入本房屋或本建物，或遷入、裝修、施工，如有違反時，買方應自負法律責任」。依上開契約文意可知，原告得申請室內隔間或裝修變更，且應經被告同意於被告指定之相當期限內為之，及於被告所提供之工程變更單上簽認為準；如原告未全部履行契約各項義務前，除被告通知之驗屋日時外而對系爭房屋裝修、施工，原告應自負法律責任，上開契約條文並非約定原告為上開行為時即取得系爭房屋之占有，更徵關於系爭房屋之交付即占有之移轉，仍應按系爭房屋契約第13條之約定辦理。被告雖抗辯原告拆除隔間之行為已實際取得占有云云，惟與上開契約約定不符，難認原告因拆除隔間行為而受領系爭房屋之交付，自無從據此認定被告抗辯無遲延通知交屋乙節可採。

4.依不爭執事項4.、5.所示，被告於113年5月10日取得使用執照，迄至114年3月24日完成交屋，被告於此期間未提出其他通知原告進行交屋之事證，而依系爭房屋契約第13條第1項約定，被告應於取得使用執照後6個月內即113年11月10日以前通知原告進行交屋，則原告主張自113年11月16日起算至114年3月23日止共計逾期128日，應屬有據。又依系爭房屋契約第13條第1項第4款約定「每逾一日應按已繳房地價款萬分

之5單利計算遲延利息予買方」等語，佐以不爭執事項7.所示原告於113年11月12日累計已繳納房地價款共21,850,000元，故原告請求依上開約定之遲延利息1,398,400元（計算式：已繳價款21,850,000元×0.0005×128日＝1,398,400元），核屬有據。

㈢爭點3.

1.依不爭執事項2.⑶、3.所示系爭房屋契約第16條第3項約定、系爭土地契約第10條第3項約定，於賣方通知之交屋日前，金融機構核撥貸款後之利息，應由賣方返還買方。而被告於113年5月10日取得使用執照，迄至114年3月24日完成交屋，被告於此期間未提出通知原告進行交屋之事證，已如前述。佐以不爭執事項6.所示，系爭房地貸款利息自113年11月12日核撥後至114年3月24日完成交屋前共計88,425元，故原告依系爭房屋契約第16條約定向被告萬里虹公司，及依系爭土地契約第10條約定向被告李秋梅，請求被告給付交屋前之貸款利息88,425元，核屬有據。

2.被告萬里虹公司依系爭房屋契約所負上開返還貸款利息債務與被告李秋梅依系爭土地契約所負上開返還貸款利息債務，兩者係基於不同之債務發生原因，而就同一內容之給付，對於原告負全部給付義務，而具有不真正之連帶債務關係，原告如其中一項之金額已獲任一被告履行給付，其餘被告於履行範圍內自免給付義務。

㈣被告雖主張係因原告拆除隔間致延遲交屋，原告就損害擴大，與有過失等語。惟原告爭執關於2、3樓之隔間係其於111年8月間簽立房屋預約單時即已載明約定，4樓隔間則於113年6月間通知被告人員後僅1工作天完成，且上開拆除隔間事項均為被告於113年8月間通知驗屋以前發生等語，並舉相關對話紀錄、訂購房屋預約單為憑（見本院卷第209至211頁）。衡以原告所提訂購房屋預約單、相關對話紀錄確均為被告於113年8月間通知驗屋以前發生之事項，被告就其給付遲延係因原告上開拆除隔間行為所致乙情亦無提出任何證

據，僅泛言原告上開拆除隔間行為與有過失等語，尚無可採。

㈤另被告主張就爭點1.、2.所示遲延利息部分過高而依民法第252條規定酌減云云。按當事人約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。而違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益等情形予以酌減。倘違約金屬懲罰性質者，並應參酌債務人違約之情狀以為判斷（最高法院110年度台上字第2810號判決意旨參照）。查遲延利息原即有違約金之性質，而系爭房屋契約第9條第2項、第13條第1項第4款係所約定之遲延利息，顯係課被告於給付遲延時，應按日給付原告遲延利息，即有按日懲罰之意，顯屬懲罰性違約金之訂定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判。本院審酌預售屋買賣之現況，兼衡企業經營者與消費者間之關係，就遲延通知交屋之違約責任，綜合進行考量，認買賣雙方間為此特別約定之目的，無非在督促起造人於房屋完工後按時通知適宜住居之交屋，而被告萬里虹公司身為專業建設公司，本具有相當議約能力，於推出建案並擬定房地買賣契約時，已盱衡自己履約之意願、經濟能力、違約時自己所受損害程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位以契約約定，倘認被告於違約時，猶得任意指摘其所擬定之違約金過高要求核減，無異將不履行契約之不利益歸由消費者即原告分攤，不僅對原告難謂為公平，亦有礙於交易安全及私法秩序之維護。因認本件原告依系爭房屋契約約定請求性質上為懲罰性違約金之遲延利息，並無過高而應酌減之情形，被告上開所辯，亦不足採。

㈥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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原告得請求被告給付之金額，給付並無確定期限，而原告起訴請求，起訴狀繕本業於114年8月20日送達被告，有本院送達證書在卷足參（見本院卷第79、83頁），已生催告給付之效力；參諸前開規定，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即114年8月21日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，應屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭房屋契約第9條第2項、第13條第1項第4款、第16條第3項及系爭土地契約第10條第3項之約定，請求如主文第1、2項所示給付，及上開給付，如任一被告已給付，其餘被告於給付範圍內，免給付義務，為有理由，應予准許。

六、原告及被告分別陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第一庭　法　官　賴映岑

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　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　趙千淳