

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2060號

原告 吳韻筑

訴訟代理人 許博森律師

陳羿蓁律師

被告 新美豐印染化學股份有限公司

法定代理人 劉秀玉

訴訟代理人 劉志賢律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，經本院於民國113年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣參拾柒萬零陸拾捌元，及自民國113年5月21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之四十七，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣參拾柒萬零陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國110年10月5日簽訂「房屋土地買賣契約書」（原證1，下稱系爭契約），約定由原告以新臺幣（下同）2,330萬元之價格承買被告預售之「豐鼎」建案房屋一戶（含法定停車位；下稱系爭房屋）及坐落土地持分（下合稱系爭房地），並約定被告應於111年5月12日前完成主建物、附屬建物及使用執照認定之必要設施暨取得使用執照。

(二)惟查，被告並未於前述約定期限完工及取得使用執照，依其委託訴外人金豐建設股份有限公司（下稱金豐公司）來函所載（原證2），被告係於112年2月22日申請使用執照，並於112年7月6日取得使用執照，施工遲延係因其多次停工、缺工

01 及材料漲價等成本增加因素之故，對於相關遲延情事坦承不
02 諱，惟希望原告同意由其按約定之違約款項30%金額補償云
03 云。

04 (三)被告應給付787,500元予原告：

- 05 1. 查被告未按兩造約定之期限完工及取得使用執照，違反系爭
06 契約第9條第1款約定，且依被告所陳遲延事由，其違約責任
07 當無可避。故依系爭契約第9條第2款前段約定：「乙方如逾
08 前款期間未開工或未完工時，每逾一日應按已繳房地價款萬
09 分之五計算遲延利息予甲方。」被告應就其違約行為給付約
10 定款項與原告。
- 11 2. 因原告無法接受被告於原證2函文所提出僅支付30%金額之和
12 解方案，故曾於113年5月10日委由律師函置被告及金豐公
13 司，敘明被告遲延日數高達420日（自111年5月13日起計算
14 至112年7月6日止），且被告對於其應給付遲延利息之事亦
15 坦承不諱，故應依系爭契約第9條第2款約定，按原告已繳房
16 地價款375萬元之萬分之5，按日計算遲延利息，共787,500
17 元（計算式：3,750,000×5÷10,000×420日＝787,500元），
18 並以存證信函定期催告被告應於函到7日內給付（原證3）。
- 19 3. 因原證3存證信函業於113年5月13日送達被告，被告應於113
20 年5月20日前完成給付，惟被告迄無給付任何款項，故被告
21 就其遲延工期之違約行為所應給付原告之787,500元，亦於1
22 13年5月21日起構成遲延，應自遲延日起至清償日止，給付
23 按年息5%計算之遲延利息。

24 (四)請求權基礎：依兩造間系爭契約第9條第2款約定請求。

25 (五)訴之聲明：

- 26 1. 被告應給付原告787,500元，及自113年5月21日起至清償日
27 止，按年息5%計算之利息。
- 28 2. 原告願供擔保，讀准宣告假執行。

29 二、被告則抗辯：

30 (一)原告起訴主張依系爭契約第9條之約定請求被告給付787,500
31 元。惟查，系爭契約第9條之約定為：「本社區之建築工程

01 乙方已於民國107年9月12日前開工，並於民國111年5月12日
02 前完成主建物、附屬建物及使用執照認定之必要設施，並取
03 得使用執照，並以主管機關核發使用執照日為完工日…乙方
04 如逾前款期間未開工或未完工時，每逾一日應按已繳房地價
05 款萬分之五計算遲延利息予甲方…」，顯然被告依約所負之
06 義務為遵期完工，而非給付金錢之債，並不適用關於金錢之
07 債遲延利息之規定(如民法第205條之規定)，該條款應屬違
08 約金之約定條款。

09 (二)次以，被告所計算之違約金金額有誤，系爭契約第9條約定
10 之違約金，應以原告已繳價款乘以遲延天數計算，在使用執
11 照取得前，原告係分兩次繳納價款，其中111年5月12日前繳
12 納之300萬元，遲延天數為420日，其中112年3月7日繳納之7
13 5萬元，遲延天數為122日，以此為基礎計算未酌減前違約金
14 之計算數額應為675,750元(計算式：300萬×420×0.0005+75
15 萬×120×0.0005=675,750)。

16 (三)再系爭契約第9條未有懲罰性之約定，故為損害賠償總額預
17 定性質之違約金，而依最高法院歷來見解：當事人約定之違
18 約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人
19 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
20 切利益為衡量標準；倘違約金係損害賠償總額預定性質者，
21 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
22 其約定之違約金是否過高。原告雖請求給付違約金，但並未
23 說明其實際所受損害為何，被告認為原告所受損害甚微，應
24 酌減本件原告所請求之違約金。

25 (四)原告實際發生之損害甚微，請鈞院酌減違約金：

- 26 1. 原告在系爭房屋取得使用執照前繳納之款項，為其依約所應
27 繳納之買賣價金，本不屬原告得另行運用之範疇，亦不得以
28 該款項可衍生之利息作為原告之損害。
- 29 2. 再原告於系爭房屋驗收交屋之前，無使用收益系爭房屋之
30 權，應無不能使用收益系爭房屋之損害，退一步言，縱使有
31 使用收益之損害，系爭房屋取得使用執照前，原告僅繳納全

01 部價金的15%，亦不能直接以房屋全部之使用利益計算其損
02 害，原告復未提出任何損害之證明，故違約金確有過高而應
03 予酌減。

- 04 3. 關於酌減之數額，就本件建案，被告雖遲延取得使用執照，
05 但大多數之承購戶，均能體諒系爭建案適逢全球遭遇新冠肺炎之影響，
06 原物料價格大幅攀升，台灣營造業嚴重缺工缺料之情形，且系爭房屋在預售後市價已上漲至少三成，買受人
07 均受有價格上漲之利益等情形，願以違約金約30%之數額和
08 解(參被證1)，被告建請鈞院審酌本件如要酌定違約金，建
09 請酌定為202,725元(即被告所計算違約金數額之30%，計算
10 式： $675,750 \times 0.3 = 202,725$)。

12 (五)答辯聲明：

- 13 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
14 2. 如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而
16 堪認定：（見本院卷第186頁）

17 (一)原告與被告於110年10月5日簽訂系爭契約，由原告以總價2,
18 330萬元向被告購買系爭房地。原告已於111年5月12日繳納
19 價金300萬元、112年3月7日繳納價金75萬元與被告。並有
20 「房屋土地買賣契約書」影本在卷可證（見本院卷第15至42
21 頁）。

22 (二)依系爭契約第9條第1款約定，被告應於111年5月12日前取得
23 使用執照，並以主管機關核發使用執照日為完工日。被告就
24 系爭建案，實際係於112年7月6日取得使用執照。並有被告
25 委託金豐公司於寄發與原告等系爭建案買受人之函文影本1
26 份在卷可證（見本院卷第43至44頁）。

27 (三)原告於113年5月10日寄發國史館郵局第000207號存證信函與
28 被告，限被告於7日內給付系爭契約第9條約定之遲延利息78
29 7,500元等語，經被告於113年5月13日收受該存證信函。有
30 上開存證信函及回執影本各1份在卷可證（原證3；見本院卷
31 第45至51頁）。

01 四、本院之判斷：

02 (一)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
03 立約時之真意，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意
04 推解致失其真意。次按民法第250條第1項規定：「當事人得
05 約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。」，是所謂違
06 約金，係指當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行債
07 務時，應支付之金錢或其他給付。此有最高法院111年度台
08 上字第2594號、89年度台上字第1269號裁判意旨可參照。又
09 「關於延滯利息穀部分，原審以該項食穀債務既非以支付金
10 錢為標的之債，縱令債務人到期未能清償，應負遲延之責，
11 亦不容債權人依民法第233條之規定請求遲延利息。惟遲延
12 利息原有違約金之性質，如該項契約當事人之真意，其約定
13 債務人給付遲延時應支付遲延利息，即係關於違約金之訂
14 定，自應依民法關於違約金之規定而為實質上之裁判，不得
15 以其契約字面用語為遲滯利息，遽予一概駁回。」（最高法
16 院43年台上字第576號裁判要旨參照）。再按民法第250條第
17 2項前段規定，違約金除當事人另有訂定外，視為因不履行
18 而生損害之賠償總額。故約定因債務人遲延給付時，應支付
19 之違約金，係相當於依民法第251條第1項規定，為賠償因遲
20 延而生之損害所支付之金額。此有最高法院82年度台上字第
21 710號裁判要旨可參照。

22 (二)查系爭契約第9條第1、2款約定：「開工及完工最後期限：

23 □本社區之建築工程乙方（即被告）已於民國107年9月12日
24 前開工，並於民國111年5月12日前完成主建物、附屬建物及
25 使用執照認定之必要設施，並取得使用執照，並以主管機關
26 核發使用執照日為完工日，……。□乙方如逾前款期間未開
27 工或未完工時，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五計算遲
28 延利息予甲方（即原告）；若逾期三個月仍未開工或未完工
29 時，視為乙方違約【非可歸責於乙方之事由應除外】，甲方
30 得解除契約並得依第十七條第一款違約約定處理。」（見本
31 院卷第21頁）。則依前開說明，系爭契約第9條第2款前段雖

01 使用名稱為遲延利息，然實係約定被告遲延給付時應支付一
02 定數額之金錢，而具違約金之性質甚明，且屬賠償總額預定
03 性之違約金，堪以認定。

04 (三)按民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減
05 至相當之數額。」。而違約金之約定，乃基於個人自主意思
06 之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本
07 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
08 人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人
09 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
10 義等值之原則，法院得參酌一般客觀之事實、社會經濟狀
11 況、當事人實際上所受損害及債務人如能依約履行時，債權
12 人可享受之一切利益等情形予以酌減，庶符實情而得法理之
13 平。此有最高法院110年度台上字第2810號、111年度台上字
14 第2443號判決意旨可參照。本院審酌兩造約定被告應於111
15 年5月12日取得使用執照，被告遲至112年7月6日始取得使用
16 執照，則原告稱其因被告上開遲延，造成原告遲延入住系爭
17 房屋，而受有損害等語（見本院卷第186頁），固非無據。
18 惟系爭契約買賣總價為2,330萬元（見本院卷第18頁），然
19 原告係於111年5月12日繳納價金300萬元、112年3月7日繳納
20 價金75萬元，合計已繳價金375萬元，即僅繳納約16%之價
21 金。而被告需在原告付清總價金同時，始負移轉系爭房地所
22 有權及交屋之義務，此參系爭契約第7條、第11條第4款、第
23 12條等約定及系爭契約附件四之「房地付款明細表」自明
24 （見本院卷第至頁、第38頁），是原告因被告遲延取得使用
25 執照所受之損害，即無從以被告遲延期間，系爭房屋可得使
26 用收益之全部租金損害計之。又系爭契約第9條第2款約定之
27 違約金，係以每逾一日以原告已繳房地價款萬分之五計算
28 之，並於系爭契約以「遲延利息」稱之，可認雙方真意在賠
29 償原告已繳價金因被告遲延所致利息損失。惟系爭契約第9
30 條第2款前段約定之違約金，換算年息高達18.25%（計算
31 式： $0.0005 \times 365 = 18.25\%$ ），顯然過高。是本院審酌上開各

情，認原告得請求被告給付之違約金，應酌減為依原告已繳價金，自原告繳納價金之日起計算至112年7月6日被告取得使用執照之日止，以年息10%計算為適當。則依此計算結果，原告得請求被告給付之違約金為370,068元（計算式：(1)111年5月13日起至112年7月6日止共420天； $300\text{萬元} \times 10\% \times 420 / 365 = 345,205\text{元}$ ；元以下四捨五入。(2)112年3月8日至112年7月6日共121天； $75\text{萬元} \times 10\% \times 121 / 365 = 24,863\text{元}$ ；元以下四捨五入。(3) $345,205\text{元} + 24,863\text{元} = 370,068\text{元}$ ）。又原告已於113年5月10日以國史館郵局000207號存證信函催告被告於函到7日內給付違約金，該存證信函於113年5月13日送達被告，此有原告所提上開存證信函及回執影本附卷可稽（見本院卷第45至51頁），是上開給付期限已於113年5月20日屆至，則原告並請求被告給付自113年5月21日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，即屬有據。

五、從而，原告依系爭契約第9條第2款約定，請求被告給付370,068元，及自113年5月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，因所命給付金額未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，並酌定相當之擔保金額准被告供擔保後免為假執行。至原告敗訴部分，其此部分假執行之聲請則失去依據，應併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅列，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 8 日
民事第五庭 法 官 黃信樺

以上正本係照原本作成

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

04 書記官 楊振宗