

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3140號

原告 游素琴

訴訟代理人 蘇三榮律師

被告 泰坤建設實業股份有限公司

法定代理人 楊岳修

訴訟代理人 林貴卿律師

上列當事人間請求給付遲延利息事件，經本院於民國114年7月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣563萬1,100元，暨自民國113年10月18日起至清償日止，按週年利率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九十九，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣188萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣563萬1,100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106年8月28日簽立「至善元」預售屋契約，依據預售屋契約第10條，被告應於111年6月30日前取得使用執照，每逾1日應按已繳價款萬分之五單利計算遲延利息；又依預售屋契約第14條，被告應於領得使用執照後6個月內辦理交屋手續，每逾1日應按已繳價款萬分之五單利計算遲延利息。經查，該預售屋建案係於111年7月18日取得使用執照，共遲延19日，迄至111年6月30日即契約所訂應取得使用執照日，原告已繳款新臺幣（下同）1,820萬元，得請求遲延利息17萬2,900元（已繳款金額18,200,000元×遲延天數19日×每日0.0005利息）；次查，被告於1

01 11年7月18日取得使用執照，應於112年1月18日前辦理交  
02 屋手續，然遲至113年2月20日始完成交屋程序，共遲延39  
03 8日，迨至112年1月18日即契約交屋期限，原告已繳款1,8  
04 64萬元，則自112年1月18日計算至112年9月27日（房貸撥  
05 款前1日），共計遲延252日，得請求遲延利息234萬8,640  
06 元（已繳款金額18,640,000元×遲延天數252日×每日0.000  
07 5利息）。再自112年9月28日起，因房貸撥款2,458萬元支  
08 付給被告，故原告已繳金額增加至4,322萬元，故從該日  
09 至實際交屋日113年2月20日，共計遲延146日，原告得請  
10 求遲延利息315萬5,060元（已繳款金額43,220,000元×遲  
11 延天數146日×每日0.0005利息）。綜上，原告得請求被告  
12 給付遲延取得使用執照之遲延利息17萬2,900元、遲延交  
13 屋之遲延利息550萬3,700元，共計567萬6,600元。

14 （二）預售屋契約第10條、第14條以已繳「房屋」價款作為萬分  
15 之五遲延利息之計算基礎違反定型化契約應記載及不得記  
16 載事項第12條、第15條規定以已繳「房地」價款作為遲延  
17 利息之計算基礎。再者，被告並未定義何謂已繳「房屋」  
18 價款，依照消保法第11條第2項規定，應解釋為原告已繳  
19 之房地總價款。又停車位價款本包含於房地價款，蓋參契  
20 約總價款分為土地、房屋價款，停車位價款亦作此區分，  
21 併予說明。

22 （三）被告主張預付完稅款非房地價款。惟「完稅款」為系爭預  
23 售屋買賣契約書附件二土地房屋價款付款明細表、預售屋  
24 付款明細表所定，即完稅款本屬於房地價款之一部分。

25 （四）被告固稱本件於111年1月22日竣工。然依內政部預售屋買  
26 賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第1項規定，  
27 預售屋之建築工程應完成主建物、附屬建物及使用執照所  
28 定之必要設施，並取得使用執照，又系爭預售屋契約第10  
29 條約定被告應於111年6月30日前取得使用執照，惟被告遲  
30 至111年7月18日始取得使用執照，遑論被告所提竣工切結  
31 書係新北市政府建築執照竣工勘驗標準作業程序所定應附

01 之書表，與核發使用執照無關；新北市政府工務局111年2  
02 月25日新北工施字第1110331815號函亦僅證建築執照竣工  
03 勘驗審查完畢，後續仍須辦理使用執照申請事宜，是被告  
04 主張無逾期取得使用執照，自屬無據。

05 (五) 被告主張因新北市政府工務局遲延會勘云云。經查，新北  
06 市政府工務局111年2月25日新北工施字第1110331815號函  
07 係說明建築執照竣工勘驗審查完畢，故111年2月22日非屬  
08 建築法第70條第1項規定主管建築機關接到申請使用執照  
09 之日；依新北市政府工務局111年3月16日新北工施字第11  
10 10498511號函之說明一，111年3月16日實為被告申請使用  
11 執照之日，另依新北市政府建管系統便民服務資訊網查詢  
12 之使用執照申請進度亦可證明之，是被告主張得順延完工  
13 期間，亦屬無據。

14 (六) 被告主張因疫情而順延完工日期云云，對此行政院消保會  
15 發布公告表示建案興建過程中，倘發生遲延取得使用執照  
16 之情況時，除應依約給付遲延利息外，建商不得泛稱疫  
17 情、缺工、缺料等理由係屬「不可歸責於建商之事由」，  
18 而要求消費者同意無條件展延取得使用執照期限。而被告  
19 提出之工地公告（見本案113年度訴字第3140號「下稱訴  
20 字」卷第169頁），未載有任何停工之事實，自不得以前  
21 詞要求原告同意展延取得使用執照期限。

22 (七) 被告主張因颱風停止上班上課共5日、選舉日等情日而應  
23 順延完工期間云云。然依上開工地公告，被告未提出任何  
24 停工之證明，甚至107年7月10日為從下午4點才開始停止  
25 上班上課，另被告固提出大成工程股份有限公司向被告申  
26 請展延工期函，然被告與大成公司間之承攬契約不影響兩  
27 造間約定之履行期；選舉日亦為可預期之情況，非屬系爭  
28 預售屋買賣契約書第10條第1項所列舉的5種得順延期間之  
29 情事。

30 (八) 被告固稱業於112年1月1日以LINE寄發交屋通知單予原  
31 告，依系爭預售屋契約第14條第1項第4款無違約。惟查，

- 01 1.依系爭預售屋契約第12條、第14條第1項約定可知系爭建  
02 物已處於可依債務本旨交屋之狀態，始可通知買方進行交  
03 屋，又因被告之交屋兼需原告之行為協力，乃約定被告通  
04 知原告進行交屋，以代依債務本旨提出交屋給付，而非以  
05 交屋通知免除被告瑕疵修繕責任。是以，依照消保法第11  
06 條第2項規定、系爭預售屋契約第12、14、20條約定，被  
07 告已完成系爭預售屋契約第14條第1項第4款所定之交屋前  
08 置事項始得進行交屋，是被告前開通知交屋自不符合契約  
09 之約定，非屬合法之交屋通知而不生效力。
- 10 2.又被告繳納113年2月20前之所有水電費，依系爭預售屋契  
11 約第14條第4項約定，足證被告自認截至當時仍未進行合  
12 法之交屋通知。
- 13 3.依112年1月1日以LINE所寄發交屋通知內容可知被告當時  
14 僅依因完成建物所有權第一次登記逕行通知交屋，非屬合  
15 法之交屋通知。
- 16 4.據被告於112年5月18日以LINE寄發聲明稿向原告在內的所有  
17 承購戶、地主戶對於無法交屋的狀況致歉，可知系爭預  
18 售屋當時並未達可交屋的狀況。併參系爭預售屋的異動索  
19 引，原告購買之該戶預售屋於111年12月26日第一次保存  
20 登記，隨即遭被告的債權人土地銀行於112年3月7日設定  
21 抵押權，直到112年11月15日才塗銷，依系爭預售屋契約  
22 第20條約定，被告在112年11月15日塗銷抵押權前，處於  
23 無法交屋之狀態，足徵112年1月1日以LINE寄發之交屋通  
24 知，僅是為規避遲延交屋的罰則而在無法交屋的情況下硬  
25 是通知交屋，該通知自不生效力。
- 26 5.原告於112年12月21日向被告詢問何時可交屋，受被告回  
27 覆正在趕工當中，亦徵112年1月1日交屋通知不生合法交  
28 屋通知之效力，仍應以113年2月20日完成交屋程序作為被  
29 告履行交屋通知之日期。
- 30 (九) 被告主張遲延利息超過民法所定之年息上限。惟系爭預售  
31 屋買賣契約書第10條第3項、第14條第1項第4款約定雖使

01 用「遲延利息」，然性質上屬違約金，且上開契約文字並  
02 無為懲罰性質之特別約定，依民法第250條第2條規定自應  
03 屬損害賠償總額之預定，填補預售屋承購戶因延遲交屋所  
04 衍生的各項費用及租屋成本，跟所謂借款利率無關。又前  
05 開約定亦與內政部預售屋買賣定型化契約應記載及不得記  
06 載事項第12條第2款、第15條第1款規定之計算方式相同，  
07 自無過高情事，且被告亦未舉證證明該違約金之約定有顯  
08 失公平之情事，是被告主張此部分之違約金亦應予酌減云  
09 云，尚難憑採。

10 (十) 聲明：

- 11 1. 被告應給付原告567萬6,600元，暨自本起訴狀送達被告之  
12 翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 13 2. 原告願供擔保請准予宣告假執行。

14 二、被告抗辯：

15 (一) 本件竣工日期為111年1月22日，早於泰舍至善元房屋土地  
16 買賣合約書（下稱系爭買賣合約）第10條第1項約定於111  
17 年6月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所之必要  
18 設施並無遲延。退步言，縱認本件完工日為核發使用執照  
19 日111年7月18日，然本件有系爭買賣合約第10條第1項但  
20 書所約定得順延期間之情事：

- 21 1. 本件建案前於111年1月20日向新北市政府工務局申報竣工  
22 勘驗及申請核發使用執照，依建築法第70條第1項規定，  
23 新北市政府工務局至遲應於20日內查驗完畢（111年3月13  
24 日），核發使用執照，然遲至111年3月31日辦理會勘，此  
25 屬不可歸責於被告之事由，應順延完工期間18日。
- 26 2. 兩造於106年8月28日簽訂系爭買賣契約後，自109年1月21  
27 日至110年5月15日（雙北地區）、5月19日（其他地區）  
28 至110年7月26日爆發新冠肺炎疫情，以致被告應配合政府  
29 三級警戒措施而影響施工，自屬非可歸責於被告之不可抗  
30 力之事由，應順延完工期間72日（計算式：16日+30日+  
31 26日=72日）。退萬步言，參照行政院公共工程委員會11

01 0年6月18日工程管字第11003006531號函檢送「因應嚴重  
02 特殊傳染性肺炎疫情受影響公共工程之展延或停工處理方  
03 式」，針對「工程仍有部份進行者」，展延疫情警戒第三  
04 級期間之1/2工期。至少亦應順延36日。原告所提出之行  
05 政院消保會新聞稿並無拘束法院就個案審理之效力，況該  
06 新聞稿僅表示不得以非法定事由，規避賠償責任，且被告  
07 亦未要求原告無條件同意展延取得執照，本件實無該新聞  
08 稿之情況。

09 3.本件施工期間分別於107年7月10日、107年7月11日、108  
10 年8月9日、108年9月30日及110年9月12日遭遇颱風侵襲而  
11 停止上班，屬因天災地變等人力不可抗力之事由，應順延  
12 完工期間5日。

13 4.自106年8月28日兩造簽約日起，至111年7月18日核發使用  
14 執照期間，遇107年11月24日（直轄市、縣市首長、議員  
15 等選舉）、109年1月11日（總統、副總統、立委等選  
16 舉）、110年12月18日（公投日），此屬非可歸責於被告  
17 之事由，自得順延完工期間3日。

18 （二）查系爭買賣合約僅有第14條第1項第4款約定涉及給付遲延  
19 利息，且其計算標準係按「已繳房屋價款」萬分之五單利  
20 計算，復依系爭買賣合約第14條第3項約定，足明「通知  
21 進行交屋」與「實際交屋」分屬二事。而原告得主張系爭  
22 第14條第1項第4款約定之遲延利息，被告未於領得使用執  
23 照6個月內「通知交屋」之情形，並未及於原告所稱實際  
24 完成驗收之「實際交屋日」。本件被告於111年12月28日  
25 通知原告交屋，且雙方亦於112年1月1日及同年月2日透過  
26 line對話紀錄確認交屋時間。是以，被告業已於領得使用  
27 執照6個月內通知原告進行交屋，自無違約之情事可言。  
28 退萬步言，縱認被告有逾期通知交屋，其亦應自逾期日起  
29 算至「通知交屋日」為止計算遲延違約金，而非實際點交  
30 房屋之日止。遑論，原告自承房貸撥款係於112年9月28  
31 日，可知雙方仍在進行交屋程序中，系爭房地所有權早於

01 112年8月16日移轉予原告，足證被告無遲延交屋。

02 (三) 依系爭買賣合約契約第6條契約總價約定，可分為「土地  
03 價款」、「房屋價款」及「停車位價款」。原告應以已繳  
04 「房屋價款」作為萬分之五遲延利息之計算，卻以「契約  
05 總價」為計算基礎，亦與系爭買賣合約約定不符。

06 (四) 原告分別於106年9月14日及106年11月24日各繳款500萬  
07 元，均為「預付完稅款」，被告分別給予150萬、142萬元  
08 之裝潢折讓，嗣於雙方結算時，方轉而計入本件買賣合約  
09 價金計算，預付完稅款實等同於原告對銀行貸款之預繳，  
10 並非本件房屋或土地價款，自不得作為原告主張遲延利息  
11 之計算基礎。況原告截至111年6月30日累積繳款金額為82  
12 0萬元，非原告所稱1,820萬元，截至111年11月15日累積  
13 繳款金額為864萬元，而非1,864萬元。

14 (五) 縱認本件被告應給付遲延利息，系爭買賣契約約定以萬分  
15 之五單利計算遲延利息，即年息18.5%，超過週年利率1  
16 6%，依民法第205條規定，超過部分之約定，應屬無效。

17 (六) 聲明：

18 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

19 2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行

20 三、得心證之理由：

21 (一) 按定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作  
22 為契約內容之全部或一部而訂立之契約，消費者保護法第  
23 2條第9項定有明文。又按定型化契約，係由締約當事人之  
24 一方預先擬定契約條款，他方當事人僅能依該預擬條款訂  
25 立契約，為恐當事人間因經濟上與智識上地位不對等，使  
26 締約地位弱勢之一方喪失決定契約內容之自由，消費者保  
27 護法第12條、第16條針對定型化契約條款之效力為管制之  
28 規範。同法第17條第1項、第4項、第5項分別規定：「中  
29 央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型  
30 化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應  
31 記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之」、「違

01 反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該  
02 定型化契約之效力，依前條規定定之」、「中央主管機關  
03 公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約  
04 之內容」，就中央主管機關得公告特定行業定型化契約應  
05 記載或不得記載之事項及效力予以規定。鑒於中央主管機  
06 關依據消費者保護法第17條第1項規定公告之「應記載及  
07 不得記載事項」，係屬於對消費者權益最低限度之保障，  
08 自不容許契約當事人以定型化契約方式，訂定更不利於消  
09 費者之條款。其違反者，該定型化契約條款無效，而以中  
10 央主管機關公告之特定行業定型化契約應記載之事項為契  
11 約內容，作為雙方權利義務關係之依據（最高法院109年  
12 度台上字第469號民事判決意旨參照）。查被告為營建集  
13 合式住宅房屋出售之企業經營者，原告為購置被告興建  
14 「泰舍-至善元」集合式住宅大樓預售屋B棟17樓之消費者  
15 ，且觀諸兩造簽訂之房地預定買賣契約書（下稱系爭契約  
16 見訴字卷第106頁至第154頁），系爭契約顯為被告預先擬  
17 定，目的為與向其預購上開集合式住宅大樓之多數消費者  
18 訂立同類契約使用，是系爭契約自屬消保法所稱之定型化  
19 契約，自應受消保法對於定型化契約所為之規制，合先敘  
20 明。

21 （二）按系爭契約第十條約定開工及完工最後期限約定：「一、  
22 本預售屋之建築工程預計於民國106年8月31日前開工，於  
23 民國111年6月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照之  
24 必要設施，並以建築主管機關核發使用執照日為完工日。  
25 但有下列情事之一者：得順延期間：（一）買方未依規定  
26 付款日期交付本契約所載之各期房屋價款及遲延利息、滯  
27 納金或其他應由買方負擔之稅費，其遲延期間。（二）買  
28 方未依第十一條第一項規定之期限內要求變更設計或增加  
29 室內裝修工程，致影響工程之進度時，其影響期間。

30 （三）因天災地變等人力不可抗力之事由或鄰房糾紛，致  
31 賣方不能正常施工者，其停工期間。（四）因政府法令變

01 更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

02 (五) 本預售屋外水、外電、電信、天然瓦斯等配管及埋  
03 設工程，其接通日期悉依各該公用事業單外之作業和程序  
04 而定，不受本條完工期限之約束。... 三、賣方如逾第一  
05 項期間未開工或完工者，每逾一日應按已繳房屋價款及另  
06 向本約房屋基地之所有權人價購之已繳土地價款之合計總  
07 價款萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍  
08 未開工或完工，視同賣方違約，雙方同意依第二十一條違  
09 約之處罰規定處理」(見訴字卷第110頁至第111頁)，查  
10 原告依系爭契約第十條約定主張被告於111年7月18日方取  
11 得使用執照(見訴字卷第29頁)，已逾111年6月30日系爭  
12 契約所訂應取得使用執照日，共遲延19日應支付遲延利  
13 息，而觀諸系爭契約第十條第一項僅約定「以建築主管機  
14 關核發使用執照日為完工日」，並未就原告需於何時取得  
15 使用執照加以約定，自應依消費者保護法第17條第5項以  
16 中央主管機關公告應記載之事項構成契約之內容，而系爭  
17 契約於106年8月28日簽訂，依當時有效之預售屋買賣定型  
18 化契約應記載及不得記載事項第十二條第一項規定：「本  
19 預售屋之建築工程應在民國\_\_年\_\_月\_\_日之前開工，民國  
20 \_\_年\_\_月\_\_日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定  
21 之必要設施，並取得使用執照」(見訴字卷第395頁)，  
22 則當時有效之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事  
23 項第十二條第一項已明確要求需記載取得使用執照之具體  
24 期間，然系爭契約卻未記載，並參酌上開當時有效之預售  
25 屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第十二條第一項  
26 規定及消費者保護法第11條第2項之規定：「定型化契約  
27 條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋」，當應以11  
28 1年6月30日為應取得使用執照日。又被告認向主管機關申  
29 請使用執照核發作業期間應順延18日、新冠肺炎疫情爆發  
30 應順延72日、選舉投票應順延3日，颱風侵襲應順延5日抗  
31 辯，惟向主管機關申請使用執照核發作業期間及選舉投票

01 均屬被告得事先預見之情形，無從認屬不可歸責被告之事  
02 由，新冠疫情爆發則僅見被告提出防疫措施紀錄，並未見  
03 有停工情形（見訴字卷第169頁至第178頁），亦難認得以  
04 順延，而新北市經颱風侵襲停班停課時間分別為107年7月  
05 10日下午4時起計8小時、7月11日、108年8月9日、108年9  
06 月30日、110年9月12日（見訴字卷第329頁），則107年7  
07 月10日既自下午4時起方停班停課，當不予記入，是被告  
08 依系爭契約第十條第一項第三款辯稱颱風侵襲停班停課應  
09 順延4日部分，應屬有據，故原告依系爭契約第十條第三  
10 項得請求遲延利息為14日（111年6月30日至111年7月18日  
11 共遲延18日－順延4日）。

12 （三）按系爭契約第十四條交付不動產及相關文件之條件及期限  
13 第一項約定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買  
14 方辦理交屋手續，於交屋時雙方應履行下列各項義務：

15 （一）賣方付清因遲延完工所應給付之遲延利息予買方。

16 （二）賣方就第十二條房屋之瑕疵或未盡事宜，應予交屋  
17 前完成修繕。（三）買方繳清所有之應付未付款（含交屋  
18 保留款）及完成一切交屋手續。（四）賣方如未於領得使  
19 用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房  
20 屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」（見訴字卷  
21 第112頁），查原告依系爭契約第十四條，認被告未於11  
22 年7月18日取得使用執照6個月內即112年1月18日前辦理合  
23 於債務本旨之交屋手續，遲至113年2月20日始完成交屋程  
24 序，共遲延398日應支付遲延利息，而被告辯以已於112年  
25 1月1日通知原告交屋（見訴字卷第201頁至第203頁），然  
26 按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效  
27 力，為民法第235條本文所明文，而觀諸系爭契約第十四  
28 條第一項明載「通知買方辦理交屋手續」後，兩造應履行  
29 「賣方就第十二條房屋之瑕疵或未盡事宜，應予交屋前完  
30 成修繕」及「買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留  
31 款）及完成一切交屋手續」等義務，則被告通知原告辦理

01 交屋手續前，至少應完成系爭契約第十二交屋驗收程序，  
02 以及系爭契約第十三條第一項土地房屋產權登記程序，否  
03 則何以確認賣方就第十二條房屋之瑕疵或未盡事宜有何需  
04 修繕之處，以及產權未移轉登記前，原告如何辦理貸款及  
05 設定抵押等手續，而可完成買方繳清所有之應付未付款等  
06 上開義務，然「泰舍-至善元」集合式住宅大樓B棟17樓於  
07 112年8月16日方登記產權予原告（見訴字卷第387頁），  
08 且兩造於112年9月4日就未達驗收標準簽訂工程承攬合約  
09 （見訴字卷第351頁至第353頁），均足認被告於112年1月  
10 1日通知原告交屋時尚未完成上開義務，自難認被告該時  
11 通知交屋已符合系爭契約第十四條第一項之通知買方進行  
12 交屋程序，復觀諸兩造交屋結算明細表係於113年2月20日  
13 簽訂（見訴字卷第389頁），並於同日物品點交完成（見  
14 訴字卷第69頁），且未見被告提出於112年1月1日有再通  
15 知原告進行交屋之證據，自應以113年2月20日作為進行交  
16 屋之迄日，故原告依系爭契約第十四條第一項第四款得請  
17 求遲延利息為398日（112年1月18日至113年2月20日）。

18 （四）系爭契約第十條第三項及第十四條第一項第四款均係約定  
19 「每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利  
20 息予買方」，惟依當時有效之預售屋買賣定型化契約應記  
21 載及不得記載事項中，與系爭契約上開約定相對應之第十  
22 二條第二項及第十五條第一項第四款規定均係以「每逾一  
23 日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息」（見  
24 訴字卷第395頁、第396頁至第397頁），是系爭契約以  
25 「房屋價款」計算明顯不利消費者，對原告顯失公平，已  
26 違反當時有效之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載  
27 事項第十二條第二項及第十五條第一項第四款規定，依消  
28 費者保護法第17條規定，以該違反部分即僅以「房屋價  
29 款」計算之約定無效，並應以「已繳房地價款」計算違約  
30 金。而被告另辯以計算上開遲延利息不應算入停車位價款  
31 及原告繳納之預付完稅款1,000萬元，惟系爭契約第六條

01 第三項就停車位價位亦區分為土地及房屋部分（見訴字卷  
02 第109頁），顯然屬房地價款之一部分，又預付完稅款被  
03 告稱性質為原告銀行貸款之預繳，然該筆款項既係交付被  
04 告（見訴字卷第35頁、第38頁），自無從認係銀行貸款之  
05 預繳，而屬房地價款之一部，故原告於111年6月30日至7  
06 月18日間共繳款1,820萬元，於112年1月18日至112年9月2  
07 6日間共繳款1,864萬元，於112年9月27日至113年2月20日  
08 間共繳款4,322萬元（見訴字卷第33頁至第67頁），故被  
09 告應給付原告之遲延利息為12萬7,400元+234萬8,640元  
10 +315萬5,060元共563萬1,100元（計算式： $18,200,000 \times 1$   
11  $4 \text{日} \times 5/10000 + 18,640,000 \times 252 \text{日} \times 5/10000 + 43,220,000 \times$   
12  $146 \text{日} \times 5/10000$ ）。至被告另爭執上開遲延利息按每日萬  
13 分之五計算已超過民法第205條規定之週年利率16%，超  
14 過部分應屬無效，然依系爭契約第十條第三項及第十四條  
15 第一項第四款約定，顯然均屬對不於適當時期履行債務之  
16 約定，性質上屬違約金，自無民法第205條規定之適用。

17 （五）綜上所述，原告依系爭契約第十條第三項及第十四條第一  
18 項第四款約定，請求被告應給付原告563萬1,100元，暨自  
19 本起訴狀送達被告之翌日即113年10月18日（見訴字卷第8  
20 1頁）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，  
21 為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予  
22 駁回。又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執  
23 行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當  
24 之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已  
25 失所附麗，應併予駁回。

26 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
27 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘  
28 明。

29 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 114 年 8 月 28 日  
31 民事第五庭 法官 陳園辰

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 28 日

05 書記官 董怡彤