

臺灣新北地方法院民事判決

114年度重訴字第361號

原告 楊清雲

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 呂朝章律師

上列當事人間請求給付遲延利息等事件，經本院於民國115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣33,503,520元，及其中新臺幣19,454,520元自民國114年4月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣11,167,840元為被告供擔保後，得為假執行。但被告如以新臺幣33,503,520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。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國106年9月3日與被告簽立「泰舍-至善元」預售屋(下稱系爭預售屋建案)買賣契約(下稱系爭契約)，戶別為B1-24F(完工後門牌號碼為新北市○○區○○路00號24樓，下稱系爭房地)，總價新臺幣(下同)6,150萬元，另就完稅款部分兩造簽立裝潢費用折讓協議書(下稱系爭協議書)，即原告每次提前支付完稅款之部分金額，即按比例折讓，而原告自106年9月9日起至109年7月30日止，共繳款3

7次，預繳金額為4,313萬元，總折讓金額為803萬元，原告已繳款訂金10萬元、簽約金298萬元、開工款123萬工程期付款608萬元、完稅款4313萬元，共計5,352萬元，已超過折讓後原告應繳之房屋總價5,347萬元(算式：總價6,150萬元減折讓金額803萬元)，原告已依雙方約定繳足全部房地價款。依系爭契約第10條約定，被告應於111年6月30日前取得使用執照，每逾一日按萬分之5單利計算遲延利息，而系爭預售屋建案遲於111年7月18日始取得使用執照，原告自得請求遲延利息508,440元(計算式：5,352萬元×19日×0.0005=508,440元)。另依系爭契約第14條約定，被告應於112年1月18日前辦理交屋手續，惟因被告涉嫌以系爭預售屋建案向臺灣土地銀行(下稱土地銀行)貸款數十億元並挪作他用，無力償還系爭房地之最高限額抵押權4,920萬元(下稱系爭抵押權)致無法塗銷，暫計算至114年1月1日截止，被告已遲延交屋713天，應付遲延利息19,079,880元(計算式：5,352萬元×713日×0.0005=19,079,880元)，又被告迄今無法塗銷系爭房地之系爭抵押權，已違反系爭契約第20條約定，應負權利瑕疵擔保責任，原告自得依民法第353條、第359條、第179條規定，擇一請求被告負損害賠償或減少價金即塗銷抵押權所需金額4,920萬元。退步言，倘認被告無須負瑕疵擔保責任，則被告迄至本件言詞辯論期日即115年6月9日截止，被告已遲延交屋1,237天，亦應付遲延利息33,102,120元(計算式：5,352萬元×1,237日×0.0005=33,102,120元)。並聲明：(一)被告應給付原告68,788,320元及自本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。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭預售屋建案之主建物與附屬建物，被告早已於111年1月22日全面竣工，並依建築法規正式向新北市政府申報竣工查驗，被告已依系爭契約第10條約定之111年6月30日前，已提早數月完全履行其建造義務，原告忽視被告早已竣工之客觀事實，其主張顯有違契約解釋之客觀性與誠實信

01 用原則，且建築法第70條第1項規定，主管機關至遲應於20
02 日內查驗完畢，然行政機關因內部作業繁冗與會勘排程問
03 題，遲至111年3月31日始辦理現場會勘，最終更遲至7月18
04 日始正式核發使用執照，此為行政機關審查程序之遲延，不
05 可歸責於被告，被告自不負遲延責任，況111年5月15日起至
06 7月26日止，實際全國性之疫情三級警戒，為應因此部分國
07 家級之不可抗力事件，行政院公共工程委員會發布針對受疫
08 情影響之工期明文准予展延工期，故被告至少得主張34.5日
09 以上之合法展延工期，此外，系爭預售屋建案施工期間屢遭
10 強端颱風侵襲，經精確計算並扣除疫情展延工期及颱風合法
11 停工日數後，被告於111年7月18日取得使用執照，絕對未逾
12 越合法展延後之契約期限，原告無視不可抗力與不可歸責事
13 由，執意請求遲延利息，並無理由。另被告於111年7月18日
14 取得使用執照，依約6個月之期限應計算至112年1月18日屆
15 滿，為恪盡賣方之通知義務，被告之專責人員早於111年9月
16 28日即透過LINE通訊軟體向原告報告房屋進度，原告亦於11
17 1年11月24日回覆將帶領室內設計師前往現場勘查，嗣被告
18 於同年12月28日，透過LINE向原告發送明確之交屋通知單，
19 通知原告進行後續之交屋手續，原告嗣於113年12月14日會
20 同相關人員就系爭房地進行初驗，並製作交屋紀錄表，系爭
21 房地現為可居住之狀態，僅為有缺失而已，並未有遲延通知
22 交屋之情。另原告並未付清系爭房地尾款，依兩造約定之系
23 爭協議書第6條約定，折讓並非於購屋當下直接自總價中預
24 先扣除，而是附有停止條件或先為給付義務之機制，原告須
25 先繳納全額購屋款6,150萬元，待完成交屋程序並實際進行
26 室內裝潢後，始得憑合法之工程發票向被告請領該筆折讓款
27 項，為此主張同時履行抗辯，於原告完全給付尾款前拒絕交
28 屋。又縱認被告有遲延給付之情事，惟系爭契約第10條、第
29 14條已明文以已繳房屋價款計算，而原告預付完稅款之性質
30 係為避免後續向銀行貸款之利息負擔，提前以現金給付之融
31 資替代機制，並非單純之房地價款，而帶有融資與折讓對價

之特殊款項，原告主張以房地總價計算，並無理由。另原告主張每日萬分之5之遲延利息，乃屬損害賠償額預定性違約金，換算年利率為18.25%，顯逾法定最高利率上限，應予以酌減。再原告若認系爭抵押權未塗銷對其權益影響甚鉅，應依系爭契約第20條第3項約定解除契約，並依同契約第21條約定主張違約之處罰，而非請求被告損害賠償或減少價金，況土地銀行所稱之4,920萬元款項僅是其與被告間於聯合授信合約第三次增補合約中，做為銀行內部風險控管與核算各戶塗銷還款門檻之估算標準，而非原告實際支付之款項，更非原告必然受有之損害，且原告亦未代被告清償該筆銀行債務，系爭房地復未遭抵押權人聲請法院強制執行拍賣，原告實未受有該等實際財產損害等語置辯。並答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第413頁至第414頁）

- (一)原告於106年9月3日與被告就系爭房地簽立系爭契約，戶別為B1-24F加夾層樓B1戶，總價款為6,150萬元，有房地預定買賣契約書可參(見本院卷第19頁至第36頁)。
- (二)原告以匯款方式繳款系爭房地價金，即訂金10萬元、簽約金298萬元、開工款123萬元、工程期付款608萬元、完稅款4313萬元，共計5,352萬元。
- (三)系爭預售屋建案於106年8月31日正式申報開工，並於111年1月22日完工並向主管機關申報竣工。嗣於111年7月18日取得111莊使字第00228號使用執照（見本院卷第113頁）。
- (四)系爭房地現所有權人登記為安信建築經理股份有限公司(下稱安信建經公司)。系爭預售屋建案之土地與建物曾因被告之聯合授信融資需求，設定最高限額抵押權予土地銀行等聯貸銀行團，系爭房地之系爭抵押權目前尚未塗銷，亦未辦理所有權移轉登記過戶予原告，有土地登記第一類謄本在卷可稽(見本院卷第117頁至第129頁)。
- (五)系爭房地塗銷系爭抵押權所需金額為4,920萬元，有土地銀

01 行114年7月10日營放第0000000000號函可參(見本院卷第221
02 頁)。

03 四、本院之判斷：

04 (一)原告請求被告給付遲延取得使用執照之遲延利息是否有理？
05 被告主張之順延事由是否符合系爭契約書第10條第1款但書
06 之約定？

07 1.按定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為
08 契約內容之全部或一部而訂立之契約，消費者保護法第2條
09 第9項定有明文。又按定型化契約，係由締約當事人之一方
10 預先擬定契約條款，他方當事人僅能依該預擬條款訂立契
11 約，為恐當事人間因經濟上與智識上地位不對等，使締約地
12 位弱勢之一方喪失決定契約內容之自由，消費者保護法第12
13 條、第16條針對定型化契約條款之效力為管制之規範。同法
14 第17條第1項、第4項、第5項分別規定：「中央主管機關為
15 預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平
16 化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載
17 事項，報請行政院核定後公告之」、「違反第1項公告之定
18 型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，
19 依前條規定定之」、「中央主管機關公告應記載之事項，雖
20 未記載於定型化契約，仍構成契約之內容」，就中央主管機
21 關得公告特定行業定型化契約應記載或不得記載之事項及效
22 力予以規定。鑒於中央主管機關依據消費者保護法第17條第
23 1項規定公告之「應記載及不得記載事項」，係屬於對消費
24 者權益最低限度之保障，自不容許契約當事人以定型化契約
25 方式，訂定更不利於消費者之條款。其違反者，該定型化契
26 約條款無效，而以中央主管機關公告之特定行業定型化契約
27 應記載之事項為契約內容，作為雙方權利義務關係之依據
28 (最高法院109年度台上字第469號民事判決意旨參照)。查
29 被告為營建集合式住宅房屋出售之企業經營者，原告為購置
30 被告興建系爭預售屋建案之系爭房地消費者，且觀諸兩造簽
31 訂之系爭契約為被告預先擬定，目的為與向其預購上開集合

01 式住宅大樓之多數消費者訂立同類契約使用，是系爭契約自
02 屬消保法所稱之定型化契約，自應受消費者保護法對於定型
03 化契約所為之規範，合先敘明。

04 2.系爭契約第10條約定開工及完工最後期限約定：「一、本預
05 售屋之建築工程預計於民國106年8月31日前開工，於民國11
06 1年6月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照之必要設
07 施，並以建築主管機關核發使用執照日為完工日。但有下列
08 情事之一者：得順延期間：(一)買方未依規定付款日期交付本
09 契約所載之各期房屋價款及遲延利息、滯納金或其他應由買
10 方負擔之稅費，其遲延期間。(二)買方未依第十一條第一項規
11 定之期限內要求變更設計或增加室內裝修工程，致影響工程
12 之進度時，其影響期間。(三)因天災地變等人力不可抗力之事
13 由或鄰房糾紛，致賣方不能正常施工者，其停工期間。(四)因
14 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
15 期間。(五)本預售屋外水、外電、電信、天然瓦斯等配管及埋
16 設工程，其接通日期悉依各該公用事業單外之作業和程序而
17 定，不受本條完工期限之約束。...三、賣方如逾第一項期
18 間未開工或完工者，每逾一日應按已繳房屋價款及另向本約
19 房屋基地之土地所有權人價購之已繳土地價款之合計總價款
20 萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工
21 或完工，視同賣方違約，雙方同意依第二十一條違約之處罰
22 規定處理」一節，有系爭契約（見本院卷第23頁、第24頁）
23 1件在卷可稽。查原告依系爭契約第10條約定主張被告於111
24 年7月18日方取得使用執照，已逾111年6月30日系爭契約所
25 訂應取得使用執照日，共遲延19日應支付遲延利息等情，觀
26 諸系爭契約第10條第1項僅約定「以建築主管機關核發使用
27 執照日為完工日」，並未就被告須於哪一個日期取得使用執
28 照有明確的約定，自應依消費者保護法第17條第5項以中央
29 主管機關公告應記載之事項構成契約之內容，而系爭契約於
30 106年9月3日簽訂，依當時有效之預售屋買賣定型化契約應
31 記載及不得記載事項第12條第1項規定：「本預售屋之建築

01 工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年__月__日之
02 前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取
03 得使用執照」，明確要求賣方要在契約書標示於何日取得使
04 用執照之具體時間，然系爭契約先稱於111年6月30日前完成
05 主建物、附屬建物及使用執照之必要設施，但又記載「以建
06 築主管機關核發使用執照日為完工日」，顯然欲逃避其應於
07 111年6月30日取得使用執照之規範，參酌當時有效之預售屋
08 買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第1項規定及
09 消費者保護法第11條第2項之規定：「定型化契約條款如有
10 疑義時，應為有利於消費者之解釋」，故本件應以111年6月
11 30日為被告應取得使用執照之日，被告遲至111年7月18日始
12 取得使用執照，自111年7月1日起至被告取得使用執照之111
13 年7月18日計算，總計遲延18日應堪認定。

14 **3.被告另辯以行政審查遲延、疫情三級警戒、颱風等不可歸責**
15 **事由是否合於系爭契約第10條第1項但書部分：**

16 (1)被告辯以行政審查遲延部分，然興建系爭預售屋建案之工程
17 確保各項圖說合於法規，並取得相應主管機關之核可，以利
18 完工並取得使用執照乙節，本即屬被告之義務，被告以於11
19 1年1月20日備妥文件聲請核發使用執照，新北市工務局因內
20 部作業及會勘排程問題，未依照建築法第70條第1項應於20
21 日內查驗完畢，遲至同年3月31日辦理現場會勘，最終於7月
22 18日核發使用執照，仍應屬可歸責於被告之事由，不得據此
23 主張順延工期。

24 (2)被告以111年5月15日至同年7月26日，實施全國疫情三級警
25 戒，行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第110030
26 06531號函檢送「因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情受影響公共
27 工程之展延或停工處理方式」，針對「工程仍有部份進行
28 者」，展延疫情警戒第三級期間之1/2工期，至少亦應順延3
29 4.5部分，然查中央流行疫情指揮中心於第三級疫情警戒期
30 間之疫情指引並非全國一律停工、停班，僅關閉部分場所及
31 限制特定集會、商業行為並禁止一定人數以上之社交活動，

01 建築工地及營造業並非場所當然關閉或被限制之行業，被告
02 辯稱系爭預售屋建案工期因疫情受有影響，自應就疫情如何
03 缺工、缺料致不能施作之情事負有證明之責。又觀諸上開函
04 文內容，係行政院公共工程委員會針對各機關招標及履約中
05 之公共工程，依該會於110年6月16日召開之研商會議，洽詢
06 各機關、公會並逐項討論及修正後，制定「因應嚴重特殊傳
07 染性肺炎疫情受影響公共工程之展延或停工處理方式」之通
08 案性處理規定，供辦理公共工程招標履約之機關與廠商依循
09 辦理，有該函文1份附卷可憑（見本院卷第405頁）；是上開
10 函文之適用對象應為「各行政機關招標及履約中之公共工
11 程」，而未涵蓋私法契約之建案工程，自難逕予引為系爭契
12 約工期應予順延之事由或作為計算依據。再者，被告主張系
13 爭預售屋建案工期因疫情受有影響，自應就疫情如何缺工、
14 缺料致不能施作之情事負有證明之責，被告既無提出任何事
15 證證明以實其說，被告以三級警戒影響工期而抗辯合於系爭
16 契約第10條第1項但書順延事由，應不可採。

17 (3)被告又辯稱：颱風侵襲停班停課時間分別為107年7月10日、7
18 月11日、108年8月9日、108年9月30日、110年9月12日屬因
19 天災地變等人力不可抗力之事由，得順延工期等語。經查，
20 於行政院人事行政總處全球資訊網查知，107年7月10日新北
21 市係自下午4時起方停班，此本就接近下班時間，當不能算
22 一天，其他同年7月11日、108年8月9日、108年9月30日、11
23 0年9月12日藉由行政院人事行政總處全球資訊網亦查知新北
24 市係有停班之情形，是被告依系爭契約第10條第1項第3款因
25 颱風侵襲停班，工程完工期限得順延4日部分，自屬有據。

26 4.綜上，被告自111年7月1日至111年7月18日共遲延18日，扣
27 除得順延之4日，尚遲延14日。而原告於111年6月30日前，
28 已繳系爭房地價款共53,520,000元(見不爭執事項(二))，認原
29 告得依合約第10條第3項約定，請求被告給付遲延取得使用
30 執照遲延利息374,640元【計算式：53,520,000元 $\times$ 14 $\times$ 0.000
31 5=374,640元】。

01 (二)原告請求被告給付遲延交屋之遲延利息是否有理？被告抗辯
02 原告未付清798萬元之尾款，行使同時履行抗辯，是否有
03 理？

04 1.系爭合約第14條第1項約定：「賣方應於領得使用執照六個
05 月內，通知買方辦理交屋手續，於交屋時雙方應履行下列各
06 項義務：(一)...(二)...(三)...(四)賣方如未於領得使用執照六個
07 月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分
08 之五單利計算遲延利息予買方。」（見本院卷第25頁），被
09 告於111年7月18日取得使用執照，故應於112年1月18日前進
10 行通知交屋手續。被告雖辯稱：被告已於111年12月28日以LI
11 NE發出「交屋通知單」通知原告交屋，兩造並於113年12月1
12 4日完成初驗，是被告已依系爭契約第14條約定於領得使用
13 執照六個月內通知原告進行交屋，自無違約之情事可言。然
14 查系爭房地現所有權人登記為安信建經公司。系爭預售屋建
15 案之土地與建物曾因被告之聯合授信融資需求，設定最高限
16 額抵押權予土地銀行等聯貸銀行團，系爭房地之系爭抵押權
17 目前尚未塗銷，亦未辦理所有權移轉登記過戶予原告，已為
18 兩造所不爭執（見不爭執事項四），依據系爭契約第20條
19 「賣方之瑕疵擔保責任」，第一項規定賣方應保證產權清
20 楚，無設定他項權利等情事，如有上述情形，賣方應於交屋
21 日前負責塗銷。但被告迄今仍未塗銷上開抵押權而無法通知
22 交屋可堪認定，故被告縱使於111年12月28日發出交屋通知
23 單或於113年12月14日與原告進行初驗，均未依債務本旨之
24 提出，依民法第235條規定，均不生通知交屋之效力。故原
25 告主張被告所應負塗銷抵押權及將系爭房地所有權登記予原
26 告之義務仍存在。被告應於112年1月18日前通知原告辦理交
27 屋手續，然被告迄今仍未塗銷抵押權設定登記及將系爭房地
28 所有權登記予原告，從112年1月19日起算暫時算至114年1月
29 1日止，被告已遲延713天，應為有理。

30 2.被告另辯以原告未付清798萬元之尾款，行使同時履行抗辯
31 云云，查被告為出賣人，應保證產權清楚，並無設定他項權

01 利之情事，被告負有先行塗銷抵押權之義務，在被告未塗銷
02 抵押權設定前，原告並無義務去承受移轉登記之不動產有被
03 告先前已設定之抵押權存在，被告迄今未將系爭房地移轉登
04 記予原告，原告因此未能繳清完稅款與交屋款，自屬合理，
05 被告所為同時履行抗辯為不可採。

06 (三)原告主張系爭房地未塗銷系爭抵押權而無法過戶，構成權利
07 瑕疵部分，是否得依民法第353條適用債務不履行規定(民法
08 第231條第1項遲延給付)請求損害賠償，或依359條減少價金
09 並依民法179條請求減少之價金？

10 原告主張被告未塗銷系爭房地系爭抵押權而無法過戶，依民
11 法第349條規定，應負權利瑕疵擔保責任時，買受人依同法
12 第353條、第231條規定，請求出賣人賠償損害。惟原告除得
13 請求受有遲延交屋之損害外，而系爭合約第14條第1項第4款
14 已約定「賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交
15 屋，每逾一日應按已繳房屋價款依萬分之五單利計算遲延利
16 息予買方。」性質屬於損害賠償額預定性之違約金（詳後
17 述），則原告是否另有其他遲延損害，已非無疑，原告復無
18 提出其他遲延損害證明，原告此部分所主難認有據。又抵押
19 權人土地銀行實行該抵押權之前，該抵押權之負擔是否將致
20 原告受有損害，及其損害金額究為若干，均屬尚未確定，是
21 原告應僅得請求被告塗銷該抵押權設定登記，以回復系爭房
22 地之權利原狀，自不得遽認原告受有應支付塗銷抵押權金錢
23 之損害，而請求被告賠償。系爭房地塗銷系爭抵押權所需金
24 額為4,920萬元（見不爭執事項(五)），原告以其須再支付塗
25 銷系爭抵押權所需金額為4,920萬元作為構成權利瑕疵損害
26 或減少價金之算法，應不可採，原告依民法第353條適用債
27 務不履行規定(民法第231條第1項遲延給付)請求損害賠償，
28 或依359條減少價金並依民法179條請求減少之價金，並無理
29 由，應予駁回。

30 (四)原告得主張遲延交屋之遲延利息數額為多少？

31 1.原告主張：起訴時僅計算遲延通知交屋利息至114年1月1

01 日。倘認為原告請求瑕疵擔保之部分無理由，原告則主張遲
02 延通知交屋利息應計算到115年6月9日辯論終結為止，金額
03 為33,102,120元等語。經查：原告請求瑕疵擔保損害賠償或
04 減少價金之部分，本院認為無理由，已如前述，是原告主張
05 遲延通知交屋利息應計算到115年6月9日辯論終結為止等
06 語。經查，本院前已認定，被告迄今仍未塗銷抵押權設定登
07 記，從112年1月19日起算至115年6月9日止，被告已遲延1,2
08 38日。

09 2.又系爭合約第14條第1項第4款約定為「賣方如未於領得使用
10 執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房屋價
11 款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」，雖未記載土地
12 價款應一併計入遲延利息，然依內政部於112年6月19日頒布
13 之「預售房屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第15
14 條第1項規定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買
15 方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：4、賣方
16 如未於領得使用執照6 個月內通知買方進行交屋，每逾一日
17 應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」。
18 又依消費者保護法第17條第5 項規定，上開「預售房屋買賣
19 定型化契約應記載及不得記載事項」之應記載事項第15條第
20 1 項規定之內容，亦應構成系爭合約之內容，是被告應於取
21 得使用執照6 個月內通知原告辦理交屋手續，如有逾期，每
22 逾一日應按已繳「房地價款」1萬分之5 計算遲延利息予原
23 告。依據系爭契約第14條第1項第4款，以原告已付房地總價
24 53,520,000元計算，遲延交屋之遲延利息為33,128,880元

25 【計算式：53,520,000元 $\times$ 1,238 $\times$ 0.0005=33,128,880元】。

26 (五)被告主張原告請求以已繳房地價款乘以每日萬分之5計算遲
27 延利息，違約金金額過高，請求酌減等語，經查：

28 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，違
29 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
30 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
31 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1、2項定有明文。次按，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明文規定。查系爭合約第10條第3項前段約定「賣方如逾第一項期間未開工或完工者，每逾一日應按已繳房屋價款及另向本約房屋基地之土地所有權人價購之已繳土地價款之合計總價款萬分之五單利計算遲延利息予買方。」、第14條第1項第4款約定「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屋價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」並未明文約定係懲罰性違約金，性質屬於損害賠償額預定性之違約金。

2. 次按，當事人所約定之違約金，如屬損害賠償總額預定性質者，係作為債務人於債務不履行時，其損害賠償預定或推定之總額，目的在填補債權人因其債權未依契約本旨實現所受之損害。而關於損害賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失利益為限（民法第216條規定參照）。法院對於損害賠償總額預定性之違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積極損害及消極損害，為主要之考量因素，以判斷約定之違約金是否過高（最高法院110年度台上字第2381號判決意旨參照）。

3. 被告雖主張原告以每逾1日按以已繳房地價款乘以萬分之5計算遲延利息，違約金金額過高，應予酌減云云。然查，本院審酌本件為預售屋買賣，原告以先行繳付53,520,000元之房地價款，並未同時取得等價利益，尚待被告塗銷系爭抵押權進而交屋，兩造繼續依約履行，如被告逾期交屋，致原告延後取得房屋，依通常情形，原告受有因遲延取得房屋之預期利益之損害，於已繳付價款持續由被告保有之情況下，每逾1日按已付房地價款依萬分之5計算之違約金，應無過高情事，無酌減必要，被告上開主張，洵不足採。

五、綜上所述，原告請求被告給付遲延取得使用執照之利息(違約金)374,640元、遲延通知交屋利息(違約金)33,128,880元(算至115年6月9日)，合計33,503,520元，洵屬有據。就原告請求就起訴狀繕本送達翌日起之法定遲延利息部分，僅及於被告給付遲延取得使用執照之利息(違約金)374,640元、遲延通知交屋利息(違約金)算至114年1月1日為19,079,880元，合計19,454,520元部分，是被告應給付原告33,503,520元及其中19,454,520元部分，自起訴狀送達被告之翌日即114年4月17日（見本院卷第155頁送達證書）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

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

七、結論：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390條第2項、第392條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
民事第二庭 法 官 顏妃琇

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 7 月 1 日
書記官 鐘怡文