

臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第910號

原告 林敏暖
曾玉絮
史浩廷
龍怡岑

共同

訴訟代理人 郭瓔滿律師
洪瑋彤律師

被告 金富勝建設興業股份有限公司

法定代理人 薛枝增

訴訟代理人 王世華律師
莊景智律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，經本院於民國115年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告林敏暖新臺幣77萬6,520元，並應加計自民國114年10月14日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、被告應給付原告曾玉絮新臺幣42萬3,058元，並應加計其中新臺幣41萬5,820元自民國114年10月17日起，新臺幣7,328元自民國115年1月7日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、被告應給付原告史浩廷新臺幣42萬3,673元，並應加計其中新臺幣41萬6,835元自民國114年10月31日起，新臺幣6,838元自民國115年1月7日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 四、被告應給付原告龍怡岑新臺幣65萬4,582元，並應加計其中

01 新臺幣64萬9,822元自民國114年10月16日起，新臺幣4,760
02 元自民國115年1月7日起，均至清償日止，按週年利率百分
03 之五計算之利息。

04 五、原告其餘之訴駁回。

05 六、本判決第一項訴訟費用由被告負擔百分之六十，餘由原告林
06 敏暖負擔；本判決第二項訴訟費用由被告負擔百分之五十
07 二，餘由原告曾玉絮負擔；本判決第三項訴訟費用由被告負
08 擔百分之四十八，餘由原告史浩廷負擔；本判決第四項訴訟
09 費用由被告負擔百分之五十一，餘由原告龍怡岑負擔。

10 七、本判決第一項於原告林敏暖以新臺幣26萬元為被告供擔保
11 後，得假執行；但被告以新臺幣77萬6,520元為原告林敏暖
12 預供擔保，得免為假執行。

13 八、本判決第二項得假執行；但被告以新臺幣42萬3,058元為原
14 告曾玉絮預供擔保，得免為假執行。

15 九、本判決第三項得假執行；但被告以新臺幣42萬3,673元為原
16 告史浩廷預供擔保，得免為假執行。

17 十、本判決第四項於原告龍怡岑以新臺幣22萬元為被告供擔保
18 後，得假執行；但被告以新臺幣65萬4,582元為原告龍怡岑
19 預供擔保，得免為假執行。

20 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

21 事實及理由

22 一、原告主張：

23 （一）被告於座落新北市三重區興華段56-2等四筆土地上，投資
24 興建新北市政府民國109年1月22日核准之109重建字第000
25 81號建造執照「國門巨星（星悅館）」預售案（下簡稱星
26 悅館），原告林敏暖、曾玉絮分別與被告簽購星悅館A7戶
27 第13層、第14層房地，原告史浩廷繼受訴外人劉雪莉權利
28 義務轉讓之星悅館A5戶第15層房地；被告另於座落新北市
29 三重區田安段536等八筆土地上，投資興建新北市政府109
30 年1月22日核准之109重建字第00080號建造執照「國門巨
31 星」（星辰館）預售案（下簡稱星辰館），原告龍怡岑於

110年9月15日簽約購買星辰館B戶第10層房地。

(二) 原告林敏暖、曾玉絮、史浩廷所購買之星悅館，依兩造簽立之房地預定買賣契約書（下稱系爭契約）第12條第1項約定應於113年1月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照；原告龍怡岑所購買之星辰館，則約定應於112年10月31日完工取得使用執照。惟被告未遵期取得星悅館、星辰館使用執照，且未依契約第16條約定於領得使用執照6個月即113年7月31日、113年4月30日前通知原告交屋。嗣於114年1月3日、114年2月14日被告始分別取得星悅館、星辰館使用執照，並皆遲至114年10月9日始通知原告等人交屋。

(三) 原告請求項目、金額及請求權基礎詳如下述：

1. 遲延取得使用執照及遲延通知交屋之遲延利息：

依雙方房地預定買賣契約書第12條、第16條規定，被告應分別支付原告等人遲延利息如下：

原告	遲延取得使用執照遲延利息	遲延通知交屋遲延利息
	新臺幣（下同）	
林敏暖	273,780元	714,150元
曾玉絮	275,470元	287,865元
史浩廷	278,850元	287,310元
龍怡岑	505,984元	337,944元

2. 未於交屋時給付遲延利息所生之利息：

依預定房地買賣契約書第16條第1項第1款約定，被告給付自交屋日之翌日依週年利率百分之五計算之利息：

原告	交屋日期
林敏暖	114年10月13日
曾玉絮	114年10月16日
史浩廷	114年10月30日
龍怡岑	114年10月15日

3. 遲延取得房屋所受之損害：

被告遲延完工、遲延通知交屋，致使原告皆受有遲延取得房屋無法使用之損害。依民法第229條第1項，被告自應期限屆滿時起，負遲延責任。原告等所受損害及損害數額計算分列如下：

原告	損害金額	說明
林敏暖	30萬8,000元	以標的房屋當地租金行情每月租金約2萬2,000元，計算14個月
曾玉絮	23萬8,000元	遲延使用買賣標的房屋，致多支付房屋租金，每月1萬7,000元，共計14個月
史浩廷	30萬8,000元	以標的房屋當地租金行情為每月租金2萬2,000元，計算14個月
龍怡岑	43萬2,000元	遲延使用買賣標的房屋，致多支付房屋租金，每月2萬4,000元，共計18個月

4. 貸款核撥日起至通知交屋日前之利息：

原告曾玉絮、史浩廷、龍怡岑等人皆依房屋土地預定買賣契約書第19條規定，以金融機關貸款作為買賣價金支付，依上開契約第19條第3項約定，被告應返還原告自貸款核撥日起至通知交屋日(即114年10月9日)前之利息，金額如下：

原告	貸款核撥日	被告應返還利息數額及計算方式
曾玉絮	114年9月25日	7,238元 (每日銀行貸款利息為517元，共計算14日)
史浩廷	114年9月26日	6,838元 (每日銀行貸款利息為526元，共計算13日)
龍怡岑	114年9月25日	4,760元 (每日銀行貸款利息為340元，共計算14日)

(三) 聲明：

1. 被告應給付原告林敏暖129萬5,930元，並應加計其中98萬7,930元自114年10月14日起算、30萬8,000元自起訴狀繕本送達之翌日起算至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

2. 被告應給付原告曾玉絮80萬8,573元，並應加計其中57萬

0,573元自114年10月17日起算、23萬8,000元自起訴狀繕本送達之翌日起算至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

3.被告應給付原告史浩廷88萬0,998元，並應加計其中57萬2,998元自114年10月31日起算、30萬8,000元自起訴狀繕本送達之翌日起算至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

4.被告應給付原告龍怡岑128萬0,688元，其中84萬8,688元自114年10月16日起算、43萬2,000元自起訴狀繕本送達之翌日起算至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

5.如受有利判決，原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)被告對原告主張之簽約時間、買賣標的、星悅館及星辰館取得使用執照日期、原告各期給付價金之日期與金額、通知交屋日期等均不爭執。

(二)系爭建案於109年1月22日取得建造執照（星悅館與星辰館同日取得）。嗣於109年3、4月受新冠肺炎疫情影響，導致全球港口嚴重塞港及建築營造業缺料、工地現場嚴格管制人流、施工人員確診，影響系爭建案工程，連帶後續被告申請使用執照進度等情事皆非被告施工之初所得預見，應屬不可抗力，有民法第227條之2情事變更原則之適用。併參行政院公共工程委員會110年6月18日工程管字第11003006531號函意旨，因配合新冠疫情三級警戒期間之防疫措施致影響進行之公共工程，得申請工期展延或停工處理。系爭建案雖非公共工程，惟所受疫情影響程度相當，且工程會乃我國工程之專責機關，自得參酌援引。此外，新北市政府工務局先後以110年6月3日新北工施字第1101069840號函、112年3月10日新北工施字第1120424543號函公告「建造執照自動增加（即展延）建築期限2年」，顯徵中央與地方主管機關皆認新冠肺炎災疫情為不可抗力之事由，施工單位得據此展延工期甚明。原告依系爭契約第

12條第1項但書第1款規定，民法第227條之2規定請求遲延責任無理由。

(三) 查系爭建案分別於114年1月3日（星悅館）及114年2月14日（星辰館）取得使用執照，依系爭契約第16條第1項第4款約定被告通知交屋之期限應為「實際」領得使用執照後六個月即114年7月2日（星悅館）及114年8月13日（星辰館），故被告公司僅遲延97日（星悅館）及55天（星辰館）。原告主張以契約「約定」領得使用執照日（星悅館113年1月31日、星辰館112年10月31日）加計6個月之「通知交屋」期限（星悅館113年7月31日、星辰館113年4月30日），顯有違誤。

(四) 原告請求遲延取得房屋之損害。查系爭契約第12條第2項、第16條第4款分別約定被告遲延取得使用執照或未通知交屋時，應據此給付遲延利息予原告，該遲延利息具債務不履行之損害賠償性質，屬民法第250條第2項「損害賠償總額預定性違約金」之約定，合約既已約定遲延計息（即違約金）預定損害總額，原告即不得再重複請求遲延取得房屋之損失（包括租金損失）。此外，原告並無實際損失，請求酌減違約金。

(五) 聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一) 查兩造對於原告如附表一、二所示之簽約時間、買賣標的、取得使用執照日期、給付價金及通知交屋日期均不爭執(原告曾玉絮、龍怡岑給付價金部分以訴字卷第159頁、第163頁至第164頁之各期繳款金額表為準)、(見本院115年度訴字第910號「下稱訴字」卷第27頁至第33頁、第246頁)，並經原告提出房屋土地預定買賣合約書、預售屋權利義務轉讓契約書、各期繳款金額表、交屋結算明細表，被告提出星悅館及星辰館使用執照為據，（見訴字卷第35

頁至第63頁、第65頁至第91頁、第93頁至第121頁、第127
頁至第155頁、第123頁至第125頁、第157頁至第164頁、
第165頁至第171頁、第267頁、第269頁），此部分事實先
堪認定。

（二）按兩造簽訂之星悅館房屋土地預定買賣合約書第十二條約
定：「一、本社區之建築工程應在民國109年9月1日之前
開工，民國113年1月31日之前完成主建物、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：1. 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。2. 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。以上
二款應另加計於本契約完工期間內。二、賣方如逾前款期
限未開工或未取得使用執照者，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，若逾期三個月仍
未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違
約之處罰規定處理」（見訴字卷第49頁、第77頁、第107
頁）；星辰館房屋土地預定買賣合約書第十二條約定：
「一、本社區之建築工程應在民國109年9月1日之前開
工，民國112年10月31日之前完成主建物、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：1. 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。2. 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。以上
二款應另加計於本契約完工期間內。二、賣方如逾前款期
限未開工或未取得使用執照者，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，若逾期三個月仍
未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違
約之處罰規定處理」（見訴字卷第141頁），而依附表一
取得使用執照日期所示，被告顯未於上開約定期限內取得
使用執照，原告自得依房屋土地預定買賣合約書第十二條
向被告請求每逾一日按已繳房地價款依萬分之五單利計算

之遲延利息，是原告林敏暖得請求27萬3,780元（已繳房地價款162萬元×萬分之五×113年1月31日至114年1月3日共338日），原告曾玉絮得請求27萬5,470元（已繳房地價款163萬元×萬分之五×113年1月31日至114年1月3日共338日），原告史浩廷得請求27萬8,850元（已繳房地價款165萬元×萬分之五×113年1月31日至114年1月3日共338日），原告龍怡岑得請求50萬5,918元（已繳房地價款214萬3,721元×萬分之五×112年10月31日至114年2月14日共472日，元以下四捨五入），逾此部分，則無理由。至被告辯稱施工期間因新冠肺炎疫情爆發等情，屬上開房屋土地預定買賣合約書第十二條所指之不可抗力事由，且亦有民法第227條之2適用，然被告就此僅提出行政院公共工程委員會函及新北市政府工務局函（見訴字卷第259頁至第262頁、第263頁至265頁），並未提出任何本件建案因新冠肺炎疫情爆發而有實際停工之證據，且上開函文亦非兩造間之約定，被告自無從執此辯稱得以延展上開期限。

（三）又按兩造簽訂之星悅館、星辰館房屋土地預定買賣合約書第十六條約定：「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：1. 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方...4. 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...」（見訴字卷第53頁、第81頁、第111頁、第145頁），而查依附表一所示之本件取得使用執照日期及通知交屋日期，星悅館自應於114年7月3日前通知交屋，星辰館應於114年8月14日前通知交屋，然被告均遲至114年10月9日方通知交屋，則原告林敏暖得請求50萬2,740元（已繳房地價款1,026萬元×萬分之五×114年7月3日至114年10月9日共98日），原告曾玉絮得請求14萬0,350元（已繳房地價款163萬元×萬分之五×114年7月3日至114年9月25日共84日+1,027萬元×萬分之五×114年9月25日至114年10月9

01 日共14日），原告史浩廷得請求13萬7,985元（已繳房地
02 價款165萬元×萬分之五×114年7月3日至114年9月26日共85
03 日+1,044萬元×萬分之五×114年9月26日至114年10月9日
04 共13日），原告龍怡岑得請求14萬3,904元（已繳房地價
05 款214萬3,721元×萬分之五×114年8月14日至114年9月23日
06 共40日+650萬3,721元×萬分之五×114年9月23日至114年9
07 月25日共2日+1,350萬3,721元×萬分之五×114年9月25日
08 至114年10月9日共14日，元以下四捨五入），逾此部分，
09 則無理由。併依上開兩造簽訂之星悅館、星辰館房屋土地
10 預定買賣合約書第十六條第1款約定，被告應於交屋時將
11 上開遲延利息給付原告，是原告林敏暖請求27萬3,780元
12 +50萬2,740元共77萬6,520元，及自交屋翌日114年10月1
13 4日起至清償日止，原告曾玉絮請求27萬5,470元+14萬0,
14 350元共41萬5,820元，及自交屋翌日114年10月17日起至
15 清償日止，原告史浩廷請求27萬8,850元+13萬7,985元共
16 41萬6,835元，及自交屋翌日114年10月31日起至清償日
17 止，原告龍怡岑請求50萬5,918元+14萬3,904元共64萬9,
18 822元，及自交屋翌日114年10月15日起至清償日止，並均
19 按週年利率百分之五計算之利息，均有理由。至原告主張
20 房屋土地預定買賣合約書第十六條通知交屋日應以約定取
21 得使用執照日即113年1月31日及112年10月31日加計6個月
22 即113年7月31日及113年4月30日起算，然觀諸房屋土地預
23 定買賣合約書第十六條既未如同合約第十二條明確約定期
24 限，顯係應以實際取得使用執照日起算，原告此部分主張
25 難認可採。

26 （四）復按兩造簽訂之星悅館、星辰館房屋土地預定買賣合約書
27 第十九條約定：「三、有關金融機構核撥貸款後之利息，
28 由買方負擔，但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返
29 還買方」（見訴字卷第57頁、第85頁、第115頁、第149
30 頁），查本件通知交屋日期均為114年10月9日，而原告曾
31 玉絮於114年9月25日貸款864萬元，利率為2.185%（見訴

字卷第191頁至第194頁），則原告曾玉絮得請求7,238元（【自114年9月25日至114年10月9日共14日】×【864萬元×2.185%÷365為每日利息517元】，原告史浩廷於114年9月26日貸款879萬元，利率為2.185%（見訴字卷第195頁至第198頁），則原告史浩廷得請求6,838元（【自114年9月26日至114年10月9日共13日】×【879萬元×2.185%÷365為每日利息526元】，原告龍怡岑於114年9月25日貸款700萬元，利率為1.775%（見訴字卷第199頁至第204頁），則原告龍怡岑得請求4,760元（【自114年9月25日至114年10月9日共14日】×【700萬元×1.775%÷365為每日利息340元】，又此部分未見原告提出兩造有約定給付之確定期限，自應依民法第229條第2項規定，僅得請求自起訴狀繕本送達翌日即115年1月7日（見訴字卷第233頁）起算之清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，逾此部分，則無理由。

（五）再按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。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2項定有明文，查原告依民法第229條第1項、第231條請求遲延取得房屋所受之另行給付房屋租金損害，惟依上開兩造簽訂之房屋土地預定買賣合約書第十二條及第十六條，均係約定被告未按時取得使用執照或通知交屋即應支付遲延利息，核屬違約金性質，且未見兩造另約定除上開遲延利息外，尚得請求其他損害賠償，自應依民法第250條第2項規定視為損害賠償之總額，原告自不得再行請求遲延取得房屋所受之另行給付房屋租金損害，此部分自無理由。另被告辯稱原告未實際受有損害，違約金應予酌減，然兩造既基於自由意志簽訂上開契約條文，自難認有何應予酌減事由，被告此部分辯稱尚不足採。

01 (六) 綜上，原告依兩造簽訂之房屋土地預定買賣合約書第十二
02 條、第十六條、第十九條約定，請求被告應給付原告林敏
03 暖77萬6,520元，並應加計自114年10月14日起至清償日
04 止，按週年利率百分之五計算之利息；被告應給付原告曾
05 玉絮42萬3,058元，並應加計其中41萬5,820元自114年10
06 月17日起，7,328元自115年1月7日起算，均至清償日止，
07 按週年利率百分之五計算之利息；被告應給付原告史浩廷
08 42萬3,673元，並應加計其中41萬6,835元自114年10月31
09 日起，6,838元自115年1月7日起算，均至清償日止，按週
10 年利率百分之五計算之利息；被告應給付原告龍怡岑65萬
11 4,582元，並應加計其中64萬9,822元自114年10月16日
12 起，4,760元自115年1月7日起算，均至清償日止，按週年
13 利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範
14 圍之請求，為無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保
15 聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告曾玉絮及史浩廷
16 勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第
17 389條第1項第5款職權宣告假執行，原告林敏暖及龍怡岑
18 及被告聲請部分，亦核與規定相符，爰分別酌定相當之擔
19 保金額，予以准許。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假
20 執行之聲請失所依據，併予駁回。

21 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
22 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
23 明。

24 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 115 年 7 月 23 日
26 民事第五庭 法 官 陳園辰

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 23 日
31 書記官 董怡彤

01 附表一：

原告	簽約時間	買賣標的	取得使用執照日期	通知交屋日期	交屋日期
林敏暖	110年9月22日	星悅館A7 13樓	114年1月3日	114年10月9日	114年10月13日
曾玉絮	110年9月29日	星悅館A7 14樓	114年1月3日	114年10月9日	114年10月16日
史浩廷（轉讓自劉雪莉）	110年11月23日	星悅館A5 15樓	114年1月3日	114年10月9日	114年10月30日
龍怡岑	109年9月5日	星辰館B 10樓	114年2月14日	114年10月9日	114年10月15日

03 附表二：

原告	給付價金時間	給付價金金額	合計
林敏暖	110年9月22日	98萬元	98萬元
	110年9月22日	11萬元	109萬元
	110年10月18日	10萬元	119萬元
	111年12月8日	43萬元	162萬元
	114年6月18日	864萬元	1,026萬元
	114年10月9日	46萬7,241元	1,072萬7,241元
曾玉絮	110年10月20日	98萬元	98萬元
	110年10月20日	11萬元	109萬元
	110年11月4日	10萬元	119萬元
	111年12月14日	44萬元	163萬元
	114年9月25日	864萬元	1,027萬元
	114年10月15日	49萬6,854元	1,076萬6,854元
史浩廷（轉讓自劉雪莉）	110年11月30日	100萬元	100萬元
	110年11月30日	11萬元	111萬元
	110年12月15日	10萬元	121萬元
	111年12月7日	44萬元	165萬元
	114年9月26日	879萬元	1,044萬元
	114年10月28日	50萬8,080元	1,094萬8,080元
龍怡岑	109年9月5日	99萬元	99萬元
	109年9月22日	43萬元	142萬元
	110年1月28日	18萬元	160萬元
	111年7月6日	18萬元	178萬元
	111年8月16日	1萬3,721元	179萬3,721元(被告未爭執)
	112年1月3日	18萬元	197萬3,721元
	113年12月17日	17萬元	214萬3,721元
	114年9月23日	436萬元	650萬元3,721元
	114年9月25日	700萬元	1,350萬3,721元
	114年10月14日	56萬0,683元	1,406萬4,404元(被告未爭執)

