

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第134號

原告 許哲維  
被告 全興工程股份有限公司

法定代理人 詹志偉  
訴訟代理人 路春鴻律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國113年7月9日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬貳仟壹佰貳拾元，及自民國一十二年十一月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之五十三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明文。又第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之，同法第173條前段亦有明文。查本件被告之法定代理人原為羅勝耀，於訴訟進行中變更為詹志偉，此有被告公司登記公示資料查詢結果在卷可稽，惟被告於法定代理人變更前已委任訴訟代理人即路春鴻律師，依前開規定，本件訴訟程序不當然停止，而得進行言詞辯論及裁判。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國111年4月9日就坐落新竹縣○○鄉○○段○○○

01 段00地號土地，權利範圍1萬分之680，及同地段3364建號，  
02 門牌號碼為新竹縣○○鄉○○路00巷00號7樓之3之建物(下  
03 合稱系爭房地)與被告簽訂房屋、土地買賣契約(下合稱系爭  
04 契約)，系爭房地總價新臺幣(下同)965萬元(含房屋價款759  
05 萬元、土地價款206萬元)。依系爭契約第3條第5項約定，  
06 被告應於111年6月30日交屋，但被告遲至111年12月8日始交  
07 屋，共遲延160天，依系爭契約第7條第2款約定，被告應賠  
08 償原告按買賣總價款每日萬分之2計算之違約金，共30萬880  
09 0元(計算式：965萬元 $\times$ 0.0002 $\times$ 160天)。

10 (二)並聲明：被告應給付原告30萬8800元，及自起訴狀繕本送達  
11 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

## 12 二、被告則以：

13 (一)依內政部成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第10  
14 點，遲延交屋應以已交付之全部價款為計算基準，而原告於  
15 111年4月13日給付183萬元、111年6月1日給付20萬元、111  
16 年12月5日給付772萬元，是原告可得主張之違約金自應依其  
17 各階段已繳總額分別計算，而非始終以買賣總價全額計算，  
18 而經依此前述方式計算，原告得主張之違約金總額應為6萬9  
19 622元。

20 (二)再者，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，而  
21 被告之所以遲誤交屋，實是因為我國於111年5月新冠肺炎疫情  
22 情(下簡稱新冠疫情)大爆發，政府隨即發布三級警戒，並施  
23 行國境管理、居家隔離、居家檢疫、自主健康管理等防疫措施，  
24 等同封城，社會經濟狀況受新冠疫情衝擊非小，更造成  
25 營建界普遍缺工、缺料之嚴重衝擊，工程之施作甚為不易，  
26 而被告亦盡力縮小對於交屋時程之影響，是遲延交屋既肇因  
27 於新冠疫情爆發，政府限制人民行動，實非可歸責於被告，  
28 請斟酌減免違約金至零。

29 (三)退步言之，縱被告遲延交屋具可歸責性，惟原告亦未依系爭  
30 契約第3條第4項約定於產權移轉完成三日內核撥房屋款607  
31 萬元、土地款165萬元，蓋系爭房地是於111年8月30日完成

01 所有權移轉登記，原告應於111年9月1日前給付房屋款607萬  
02 元及土地款165萬元，惟原告竟遲至111年12月5日始給付，  
03 共遲延95日，依系爭契約書第7條第1項約定，原告應給付違  
04 約金14萬6680元(計算式：772萬元×萬分之2計算之違約金×9  
05 5日)，被告自得依民法第334條第1項規定主張抵銷。

06 (四)並聲明：原告之訴駁回。

07 三、本院之判斷：

08 (一)原告主張於111年4月9日與被告簽訂系爭契約，以總價款965  
09 萬元向被告購買系爭房地等節，業據提出房屋買賣契約書、  
10 土地買賣契約書為證(見本院卷第63-115頁)，被告對此亦未  
11 爭執。而兩造對於系爭契約約定之交屋期限、總價款及給付  
12 方法亦無爭執，被告亦表示其並未依據系爭契約約定之交屋  
13 期限交屋，則原告依兩造之約定，請求被告給付違約金，應  
14 有理由。

15 (二)被告雖辯稱依內政部成屋買賣定型化契約應記載及不得記載  
16 事項第10點，違約金應以已交付全部價款計算等語。經查，  
17 本件兩造所簽立之系爭契約，為被告事先擬定印製，以利其  
18 與不特定多數消費者訂立買賣契約之用，自屬定型化契約。  
19 而中央主管機關依據消費者保護法第17條第1項規定公告之  
20 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，係屬於對消費  
21 者權益最低限度之保障，不容許契約當事人以定型化契約方  
22 式，訂定更不利消費者之條款。其違反者，該定型化契約條  
23 款無效，而應以中央主管機關公告之特定行業定型化契約應  
24 記載之事項為契約內容，作為雙方權利義務關係之依據。是  
25 以若當事人訂定之契約條款並未更不利於消費者，自無使當  
26 事人訂定之條款無效，而逕行適用中央主管機關公告之特定  
27 行業定型化契約應記載事項之必要。依據系爭契約第7條第2  
28 項約定，可見兩造約定若被告遲延交屋，應賠償原告按買賣  
29 總價每日萬分之2計算之違約金至被告完全給付時止，此與  
30 成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第10點之規範相  
31 比，並無對原告更不利之情事，該約款自然有效，無另行適

01 用成屋買賣定型化契約應記載事項之必要。被告上開所辯，  
02 應不可採。又被告對於遲延交屋160日並不爭執，已如前  
03 述，則原告依據系爭契約第7條第2項約定，請求被告給付按  
04 買賣總價款每日萬分之2計算之違約金，共30萬8800元(計算  
05 式：965萬元×160日×萬分之2)，即屬有據。

06 (三)被告另執上詞，辯稱本件違約金過高，應依民法第252條規  
07 定予以酌減等語。然查，被告雖稱遲延交屋係因新冠疫情爆發  
08 等語，然系爭契約訂約時間為111年4月9日，當時新冠疫  
09 情早已發生。又被告為專業之企業經營者，系爭契約為被告  
10 一方預先擬定之定型化契約，可見被告於擬製系爭契約時，  
11 應已衡量自己履約之意願、經濟能力、違約時所受損害程度  
12 等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，並有  
13 能力週全考慮契約內容之合理性，被告自應受該約定之拘  
14 束，且本件兩造約定之違約金額，亦無證據證明有何過高情  
15 事，自無酌減之必要。

16 (四)再按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，  
17 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1  
18 項前段定有明文。經查，被告主張依系爭契約約定，原告應  
19 於系爭房地產權移轉日3日後即111年9月1日前繳納772萬  
20 元，然原告遲至111年12月5日才繳款完畢，有遲延95日繳款  
21 之情，依系爭契約第7條第1項約定，原告應給付違約金，爰  
22 依民法第334條第1項規定主張抵銷等語，並提出匯款紀錄、  
23 土地及建物登記謄本為據(見本院卷第33頁、第39-42頁)，  
24 而原告對於上開繳款期限之約定、系爭房地移轉登記時間及  
25 實際繳款日等節均無爭執，可認原告確有遲延繳款之情事，  
26 是被告辯稱原告應依約給付違約金及主張抵銷等語，應屬有  
27 據。然查，系爭契約關於買方應付違約金部分，無論實際遲  
28 付款項之多寡，均以買賣之總價款為基準計算，顯然較成屋  
29 買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12點所定之賣方得  
30 向買方收取遲延款項每日萬分之2單利計算之遲延利息更不  
31 利於消費者，依前揭說明，應以成屋買賣定型化契約應記載

01 事項為兩造契約之內容。是被告請求按原告遲延繳納之價款  
02 772萬元以每日萬分之2計算違約金，共計14萬6680元，並主  
03 張抵銷等語，自屬合理。準此，原告依系爭契約得向被告請  
04 求之違約金，扣除被告得向原告請求之違約金主張抵銷之金  
05 額後，尚得請求被告給付之金額為16萬2120元(計算式：30  
06 萬8800元－14萬6680元)。逾此範圍之請求，則屬無據，應  
07 予駁回。

08 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
11 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付  
12 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。  
13 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
14 利率為百分之5，民法第229條第2項、第223條第1項、第203  
15 條第1項定有明文。被告所負上開違約金債務，屬給付無確  
16 定期限，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年1  
17 1月25日(見本院卷第19頁)起至清償日止，按週年利率百分  
18 之5計算之遲延利息，即屬有據。

19 四、綜上所述，原告依系爭契約第7條第2項約定，請求被告給付  
20 16萬2120元，及自112年11月25日起至清償日止，按週年利  
21 率5%計算利息之範圍內，為有理由，應予准許；逾上開範圍  
22 之請求為無理由，應予駁回。

23 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被  
24 告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，就原  
25 告勝訴部分，應依職權宣告假執行。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

27 中 華 民 國 113 年 8 月 6 日  
28 新竹簡易庭 法 官 黃世誠

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 8 月 6 日  
02 書記官 楊 霽