

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第371號

原告 施云嫻
被告 金豐建設股份有限公司

法定代理人 劉櫻玉
訴訟代理人 陳榮旗

上列當事人間請求給付利息事件，於民國113年3月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾萬伍仟參佰陸拾伍元。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告負擔百分之八十六，餘由原告負擔。
本判決第一項得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：兩造於民國108年6月6日簽訂土地房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約書），約定原告向被告購買坐落新北市○○區○○段0000○0000○0000○0○地號土地上之「豐鼎」建案（下稱系爭建案）房地，而被告應依系爭契約書第9條第1款約定，將系爭建案於107年9月12日前開工，並於111年5月12日之前完成主建物、附屬建物及使用執照認定之必要設施，並取得使用執照，然系爭建案竟遲至112年7月6日方取得使用執照，依系爭契約書第9條第2款約定，被告每逾1日應按已繳房地價款5/10000計算遲延利息予原告。而原告分別於108年6月10日前、112年3月2日前依序給付買賣價款1,572,000元、393,000元，被告分別已逾420日、127日。依此核算，被告共應給付原告遲延利息金額為355,076元（計算式：1,572,000元 $\times$ 5/10000 $\times$ 420日 + 393,000元 $\times$ 5/10000 $\times$ 127日 = 355,076元）等事實，業據其提出系爭契約書、附款明細表及統一發票等為證，並為被告所不爭執，

01 堪信為真實。

02 二、惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
03 第252條定有明文；又是否相當須依一般客觀事實、社會經
04 濟情況及當事人所受損害，債權可得享受之一切利益為衡量
05 標準；且違約金之核減，法院本得依職權為之，原無待當事
06 人之主張。本件被告固因遲延取得系爭建案之使用執照，依
07 系爭契約書前開約定應給付遲延利息予原告，然按兩造所簽
08 立之系爭契約書屬預售屋買賣契約，被告推出系爭建案至取
09 得使用執照之過程，難免遇有一定之阻礙，以致遲滯，此本
10 非身為建商之被告所願，而原告復不爭執其所購買之本件房
11 地事後已完成交屋，可見被告仍勉力履約；且觀系爭契約書
12 第9條第2款約定內容為：「乙方（指被告）如逾前款期間未
13 開工或未完工時，每逾一日應按已繳房地價款萬分之五計算
14 遲延利息予甲方（指原告）；若逾期三個月未開工或未完工
15 時，視為乙方『違約』，.....。」可認被告遲延時所給付之
16 遲延利息，顯然具有違約金之性質，經核算其利率已高達年
17 息18.25%（計算式： $5/10000 \times 365 \text{日} = 18.25\%$ ），尚不合社
18 會一般常情，更已超過民法第205條所定年息16%之最高上
19 限，故本件原告請求被告給付之遲延利息（違約金）顯然過
20 高，殊非公允，本院認應酌減為每逾一日應按已繳房地價款
21 $4.3/10000$ 計算遲延利息（已接近16%），始為適當。經此酌
22 減後，被告應給付原告之遲延利息金額為305,365元（計算
23 式： $1,572,000 \text{元} \times 4.3/10000 \times 420 \text{日} + 393,000 \text{元} \times 4.3/100$
24 $00 \times 127 \text{日} = 305,365 \text{元}$ ）。

25 三、從而，原告依系爭約書約定之法律關係，求為判決如主文第
26 1項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理
27 由，應予駁回。

28 四、本判決第一項原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴
29 之判決，爰依職權宣告假執行。

30 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日
31 法 官 趙義德

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 113 年 4 月 26 日

06 書記官 張裕昌