# 臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

115年度重簡字第496號

原　　告　游靜瑜

被　　告　友信開發建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　簡朝廷

上列當事人間請求給付遲延利息事件，本院於民國115年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣29萬5,275元。

訴訟費用新臺幣4,100元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、原告主張於民國111年3月31日與訴外人睿暘建設股份有限公司（下稱睿暘公司）簽訂『睿暘沁』房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約），依系爭契約第2條第1項及第10條第1項約定，原告向睿暘公司購買座落在新北市○○區○○○段000地號土地上興建之『睿暘沁』第B3棟第3樓房屋（下稱系爭房屋），系爭房屋之建築工程應在110年6月10日前開工，並於112年10月9日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施及取得使用執照；如逾期未取得使用執照者，每逾期1日，應按原告已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予原告；而原告迄至112年2月已繳交房地價款合計新臺幣（下同）127萬元，惟被告實際取得使用執照日期則為114年1月17日，共計遲延465天，按原告已繳房地價款127萬元，依萬分之5單利乘以465天所計算遲延利息即29萬5,275元（計算式：1,270,000元×0.0005×465＝295,275元），而被告業向原告通知承擔睿暘公司就系爭契約對原告之權利義務關係，爰本於系爭契約第10條第1項及契約承擔之法律關係提起本件訴訟，求為判決如主文第1項所示之事實，業據其

提出與所述相符之系爭契約書1份、使用執照1紙、房地價款繳納統一發票8紙、對話紀錄1份、起造人變更及業務移轉換約通知書、被告開立之房地價款繳納統一發票8紙及售後服務卡1份等件影本為據；被告則已於相當期日受合法通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，自堪信原告之主張為真實。

二、所謂契約承擔，乃以承受契約當事人地位為標的之契約，亦即依法律行為所生之概括承受，而由讓與人將由契約關係所發生之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉予承受人，由原契約當事人與承擔人三方面同意為之，即生效力（參看最高法院97年度台上字第1864號裁判意旨）。經查，本件睿暘公司與被告曾共同於112年7月14日共同具名通知『睿暘沁』已購住戶（含原告），有關該建案因業務調整而變更起造人為被告，且建物與土地發票均有被告開立，建案日後相關收款、對保、撥款、辦理所有權移轉手續、交付土地及其他相關事宜，由被告與訴外人海沃創意行銷股份有限公司協助辦理相關業務等語，業據原告提出通知書1份在卷可稽（卷第105至107頁），另並有被告開立之房地價款繳納統一發票8紙及售後服務卡1份附卷可考（卷第109至121頁），是原告主張有關訴外人睿暘公司就系爭契約對於原告之權利義務關係，業已由被告概括承受而為契約承擔，自屬可採。另「本預售屋之建築工程應在110年6月10日之前開工，依建造執照所載定之預定竣工日期為112年10月9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；買賣雙方另同意如本建築工程提前完成，取得使用執照時，以領取使用執照日為完工日；領取使用執照起6個月內交屋（指各戶專有部分）。賣方如逾期未開工或未取得使用執照者，每逾期1日，賣方應按買方依本約已繳之房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方」，為系爭契約第10條第1項所明定（卷第51頁），依上開約定可知，被告

至遲應於112年10月9日前取得系爭房屋之使用執照，惟被告實際取得使用執照日期為114年1月17日，有原告提出之使用執照在卷可參（卷第17頁），是原告主張被告遲延465天取得使用執照，應按原告已繳房地價款127萬元，依萬分之5單利乘以465天計付遲延利息29萬5,275元（計算式：1,270,000元×0.0005×465＝295,275元），核屬有據，自應准許。

三、從而，原告本於系爭契約第10條第1項及契約承擔之法律關係請求被告給付29萬5,275元，為有理由，應予准許。

四、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條；併依職權確定本件訴訟費用額如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　14　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　　官　江俊傑

以上為正本係照原本作成。

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訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書。（以上書狀均須附繕本）

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　14　　日

書　記　官　林昀蒨