臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第565號

原　　告　丙○○

訴訟代理人　陳奕如律師

被　　告　潤虹開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　甲○○

訴訟代理人　乙○○

上列當事人間給付遲延利息事件，本院於民國111年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣伍拾萬貳仟伍佰壹拾元，及自民國一一一年四月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣伍仟伍佰壹拾元由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣拾陸萬捌仟元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣伍拾萬貳仟伍佰壹拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事　實　及　理　由

一、原告主張：原告於民國107年7月19日與被告就座落新北市○○區○○段000○000地號土地上「星光棧」社區建案簽訂預售屋買賣契約（下稱系爭契約），約定原告以房地總價新臺幣（下同）809萬元買受編號A6一戶，依系爭契約第11條約定，被告應於109年1月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，否則每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5計算遲延利息（本質為違約金）予原告。嗣被告於108年2月1日通知換約，第一次變更取得使用執照期限為109年4月30日，復於同年8月7日再次向原告表示無法如期取得使用執照，原告乃與被告簽署增補協議書（下稱系爭增補協議書），第2條約定原告同意被告第二次變更取得使用執照期限為110年5月31日，第3條約定被告應

給付原告結算至110年5月31日遲延利息（本質為違約金）之補償金14萬8510元。詎被告遲至111年初仍未取得使用執照，爰依系爭增補協議書第3條約定，請求被告給付14萬8510元，並依系爭契約第11條第2項約定，請求被告給付自110年6月1日起至111年5月31日止之遲延利息（本質為違約金）35萬4000元，共計50萬2510元等語。並聲明：如主文第1項所示；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：不爭執原告所主張伊遲延完工及取得使用執照、依約應給付原告14萬8510元及賠償計算至111年5月31日之違約金35萬4000元予原告之事實等語置辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；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：

㈠、按本預售屋之建築工程應在109年4月30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。賣方（按即被告）如逾前款期限未取得使用執照者，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（按即原告）。原契約第11條第1項雙方同意增修如下，本預售屋之建築工程應在110年5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。雙方同意甲方（按即被告）補償14萬8510元。系爭契約第11條第1項本文、第2項前段、系爭增補協議書第2條本文、第3條分別約定甚明。又按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證，民事訴訟法第279 條第1 項復予明定。經查，原告主張之事實，業據提出房屋買賣契約書、增補協議書、第一次協商會議紀錄、遲延利息計算式、網路銀行轉帳資料為證，並經被告於言詞辯論期日自認伊有原告所指遲延完工及取得使用執照、依約應給付原告14萬8510元及賠償計算至111年5月31日之違約金35萬4000元予原告等事實（見本院卷第69、106至107頁），堪認原告主張為真實。

㈡、查原告向被告購買「星光棧」社區建案編號A6預售屋一戶，被告未於109年1月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，依系爭契約第11條約定，被告每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5計算遲延利息（本質為違約金）予原告；嗣兩造簽署系爭增補協議書，第2條約定原告同意被告第二次變更取得使用執照期限為110年5月31日，第3條約定被告應給付原告結算至110年5月31日遲延利息（本質為違約金）之補償金14萬8510元，惟被告至111年初仍未取得使用執照。從而原告依系爭增補協議書第3條約定，請求被告給付14萬8510元，並依系爭契約第11條第2項約定，請求被告給付自110年6月1日起至111年5月31日止之違約金35萬4000元，共計50萬2510元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年4月21日（見本院卷第106頁）起至清償日止，按年息5 % 計算之利息，為有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

五、本院併依職權確定本件訴訟費用額為5510元（即第一審裁判費5510元），由被告負擔。

六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免於假執行，經核於法無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第87條第1 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　22　　日

民事第一庭法　官　劉逸成

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　22　　日

書記官　康雅婷