臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第2433號

原　　告　永迦實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　王人豪

原　　告　福豪有限公司

000000000000000000

法定代理人　王人豪

共　　同

訴訟代理人　姜明遠律師

　　姜德婷律師

被　　告　富享建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　邱忠賢

訴訟代理人　陳明安

　　鄭懷君律師

　　林郁峰律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告永迦實業有限公司新臺幣捌拾玖萬零貳佰柒拾伍元，及自民國一一五年一月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告福豪有限公司新臺幣玖拾肆萬壹仟參佰陸拾伍元，及自民國一一五年一月一日起至清償日止，按年息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十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告永迦實業有限公司以新臺幣參拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌拾玖萬零貳佰柒拾伍元為原告永迦實業有限公司預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告福豪有限公司以新臺幣參拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖拾肆萬壹仟參佰陸拾伍元為原告福豪有限公司預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告永迦實業有限公司（下稱永迦公司）前於民國107年8月29日與被告簽立房屋土地買賣合約書（下稱系爭甲買賣契約），約定永迦公司以契約總價新臺幣（下同）6,788萬元，向被告購買「京王建案」（下稱系爭建案）所在之臺北市大同區市○段0段000地號等31筆土地（下稱系爭土地）權利範圍（下稱系爭甲土地），及坐落其上之A3棟23層建物（即現編為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號23樓之3，下稱系爭甲建物）、地下6層第18號車位（下與系爭甲土地、建物合稱系爭甲不動產）。訴外人王人彬於107年8月29日與被告簽立房屋土地買賣合約書（下稱系爭乙買賣契約，並與系爭甲買賣契約合稱系爭買賣契約），約定王人彬以契約總價7,178萬元，向被告購買系爭建案所在之系爭土地權利範圍（下稱系爭乙土地），及坐落其上之A3棟29層建物（即現編為門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號29樓之3，下稱系爭乙建物）、地下6層第16、17號車位（下與系爭乙土地、建物合稱系爭乙不動產）。嗣於108年3月6日，王人彬、原告福豪有限公司（下稱福豪公司，並與永迦公司合稱原告）、被告簽訂預售屋轉讓同意書，約定福豪公司概括承受系爭乙買賣契約之一切權利義務。永迦公司、福豪公司已分別依系爭甲、乙契約書之約定，於附表一、二所示之日期，支付如附表一、二所示之款項予被告。嗣臺北市政府都市發展局於111年9月30日核發系爭建案之使用執照，詎被告未依系爭買賣契約第15條第1項第4款約定，於領得使用執照4個月內，通知原告進行交屋，乃遲於112年7月11日始通知交屋，爰先位依系爭甲、乙買賣契約第15條第1項第4款約定，備位依內政部發布之預售屋買賣定型化契約應記載及不

得記載事項第15條第㈠項規定（下稱系爭公告條款），請求被告分別給付永迦公司、福豪公司遲延違約金129萬1,475元、136萬5,575元本息等語。並聲明：㈠、被告應給付福豪公司136萬5,575元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈡、被告應給付永迦公司129萬1,475元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈢、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭買賣契約第15條第1項第4款已明定，賣方應於領得使用執照辦理建物第一次登記完竣4個月內，通知買方進行交屋，被告於112年5月10日完成建物第一次登記，並於同年7月11日通知原告交屋，符合該條款之約定。又系爭建案為涉及都市更新程序之預售屋，與一般預售屋有別，基於公平原則，應無系爭公告條款之適用餘地。縱被告有遲延通知交屋之情事，乃因本件涉及都市更新程序及地主因素，屬不可歸責於被告之事由，無庸負遲延責任。再原告請求遲延違約金有權利濫用之情事。況被告乃於111年10月13日始實際領取系爭建案之使用執照，應自該日起算通知交屋日期。另原告請求之遲延違約金過高，應予酌減等語，資為抗辯。並聲明：㈠、原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

㈠、臺北市政府地政局就被告提供所興建系爭建案之預售屋買賣契約自主檢查表，於107年6月21日發函（如本院卷第218頁所示）予被告，被告依該函之意見修正後，臺北市政府地政局於同年7月19日完成被告提出系爭建案預售屋買賣契約核備表（如本院卷第220至228頁所示）之核備。

㈡、永迦公司於107年8月29日與被告簽立系爭甲買賣契約（如本院卷第22至37頁所示），約定永迦公司以契約總價6,788萬元，向被告購買系爭建案所在之系爭甲不動產。

㈢、王人彬於107年8月29日與被告簽立系爭乙買賣契約（如本院

卷第40至53頁所示），約定王人彬以契約總價7,178萬元，向被告購買系爭建案所在之系爭乙不動產。嗣於108年3月6日，王人彬、福豪有限公司、被告簽訂預售屋轉讓同意書（如本院卷第54至55頁所示），約定福豪公司概括承受系爭乙買賣契約之一切權利義務。

㈣、永迦公司已依系爭甲契約書之約定，於附表一所示之日期，支付如附表一所示之款項，共計6,788萬元予被告。福豪公司已依系爭乙契約書之約定，於附表二所示之日期，支付如附表二所示之款項，共計7,178萬元予被告。

㈤、臺北市政府都市發展局於111年9月30日核發系爭建案之使用執照，被告於同年10月13日向臺北市政府都市發展局申請領取使用執照，並於同日領取在案。

㈥、被告於111年9月19日，檢附由被告擔任實施者擬具之變更（第二次）系爭土地都市更新權利變換計畫案，向臺北市都市更新處辦理變更權利變換計畫核定，經臺北市政府於同年11月22日准予核定，載明公告期間為同年月23日至同年12月22日（共30日），並於同年11月23日送達被告。被告於同年月7日向臺北市稅捐稽徵處申請系爭建案所在房屋（共127戶）之設立稅籍，經臺北市稅捐稽徵處於同年12月6日准予核定房屋現值，並自同年10月起課徵房屋稅，並於同年12月7日送達被告（見本院卷第172至173頁）。被告於同年12月14日函請本件都市更新計畫案之地主自同日起30日內，至被告洽談找補協議，各該地主選擇方案及簽認差額價金找補切結書之日期如本院卷第198頁所示，被告於112年3月20日與最後一位地主完成簽訂前開切結書。

㈦、臺北市政府都市發展局於112年3月13日函臺北市建成地政事務所、臺北市都市更新處，該局已釐清系爭都市更新案之地號土地使用分區。臺北市政府於112年3月30日將被告備妥之土地申請書等文件函轉臺北市建成地政事務所，囑託該所依權利變換結果辦理權利變換產權登記事宜，該函於同年4月10日送達臺北市建成地政事務所。系爭建案坐落之土地於112

年4月28日完成地籍整理登記，系爭建案之建物於112年5月10日完成第一次登記，嗣系爭甲、乙不動產於112年7月7日以買賣為原因，分別登記為永迦公司、福豪公司所有，永迦公司、福豪公司並於112年7月10日分別以系爭甲、乙土地設定最高限額抵押權予訴外人中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中國信託銀行）。

㈧、兩造於112年7月11日有如本院卷第64頁所示之對話紀錄，被告於112年7月12日將系爭甲、乙不動產交付予永迦公司、福豪公司占有而完成交屋。

㈨、系爭甲、乙買賣契約第15條約定，乃為被告單方預先擬定之定型化契約條款。

㈩、內政部發布之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第十五條第㈠項規定（即系爭公告條款）：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。

２、賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。

３、買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。

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。

四、本院得心證之理由：

㈠、按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋；定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效；定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者，消費者保護法第11條第2項、第12條第1項、第2項第1款分別定有明文。又按定型化契約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：二、消費者應負擔非其所能控制之危險者，消費者保護法施行細

則第14條第2款著有明文。再按定型化契約，係由締約當事人之一方預先擬定契約條款，他方當事人僅能依該預擬條款訂立契約，為恐當事人間因經濟上與智識上地位不對等，使締約地位弱勢之一方喪失決定契約內容之自由，消費者保護法第12條、第16條針對定型化契約條款之效力為管制之規範。同法第17條第1項、第4項、第5項分別規定：「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之」；「違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之」；「中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容」，就中央主管機關得公告特定行業定型化契約應記載或不得記載之事項及效力予以規定。鑒於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「應記載及不得記載事項」，係屬於對消費者權益最低限度之保障，自不容許契約當事人以定型化契約方式，訂定更不利於消費者之條款。其違反者，該定型化契約條款無效，而以中央主管機關公告之特定行業定型化契約應記載之事項為契約內容，作為雙方權利義務關係之依據（最高法院109年度台上字第469號判決意旨參照）。經查：

1.系爭買賣契約第15條第1項約定：賣方應於領得使用執照辦理建物第一次登記完竣4個月內，通知買方進行交屋（下稱系爭通知交屋條款）…（見本院卷第31、47頁），可見該條約定已約明應於「領得使用執照」並「辦理建物第一次登記完竣後」起算通知交屋期限，該內容或可抵觸主管機關有關定型化契約之規定（詳如下2.所述），然並無契約條款解釋上疑義，尚無適用消費者保護法第11條第2項規定之餘地，原告主張系爭通知交屋條款應適用消費者保護法第11條第2項規定，解釋為被告應於領得使用執照4個月內通知原告交屋云云，洵非可採。

2.又原告主張系爭買賣契約第15條第1項關於「辦理建物第一次登記完竣」之約定，違反誠實信用原則、對消費者顯失公平，應屬無效等語。查系爭通知交屋條款關於「賣方應於領得使用執照辦理建物第一次登記完竣四個月內，通知買方進行交屋」之內容，與系爭公告條款關於「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋…」之內容似有扞格，而參諸系爭買賣契約第11條已明定被告應於111年12月31日前取得使用執照（見本院卷第29、45頁），然遍觀系爭買賣契約內容，則未明確約定被告應於何時辦理建物第一次登記（見本院卷第22至53頁），而建物第一次登記係於被告領得使用執照後始得辦理，倘對被告辦理建物第一次登記之期限並無任何規範之情況下，則系爭通知交屋條款所定通知交屋期限，不免完全繫諸於被告片面之行為而定。要之，系爭通知交屋條款無異將通知交屋期限交由被告單方履約之意願或可控制之完成建物第一次登記時程決定，顯然可輕易超過系爭公告條款所定有明確期限限制為前提之「領得使用執照」為起算點，再加計確定月數計算所得之期限，對消費者之保障顯然低於系爭公告條款所定標準，是系爭通知交屋條款關於通知交屋期限之約定，應屬違反系爭公告條款所為定型化契約條款之規制而屬無效，揆諸前開規定及說明，自應以系爭公告條款為契約內容，作為雙方權利義務關係之依據。準此，系爭通知交屋條款既屬無效，應以系爭公告條款作為系爭買賣契約之內容，則系爭買賣契約關於通知交屋期限，即不存在原告所無法預知或掌握之風險，是原告以系爭通知交屋條款中關於「辦理建物第一次登記完竣」之約定，乃令其負擔非所能控制之危險，有違反平等互惠原則之情事云云，應非可採。從而，原告執前詞主張系爭通知交屋條款中關於「辦理建物第一次登記完竣」之約定，違反消費者保護法第12條第1項規定，應屬無效云云，即難認為有據。

3.至被告抗辯系爭建案涉及都市更新程序，並無系爭公告條款之適用云云。查臺北市政府地政局113年7月1日北市地權字

第1136014729號函說明欄二雖載有：貴公司前於107年5月16日提供旨揭建案（即系爭建案）契約自主檢查表及買賣契約書報請本局備查，嗣經本局以旨揭號函覆略以：「二、經查貴公司修正後預售房屋土地買賣契約書，除『房地所有權移轉登記期限』、『通知交屋期限』2項目因旨揭建案為都市更新案，依內政部102年1月18日內授中辦地字第10266501514號函（下稱系爭函文）意旨，係屬無法完全適用內政部公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項規定，其餘項目業依內政部公告之『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』重點項目內容修正完成」等語（見本院卷第156、157頁），惟系爭公告條款屬行政機關依消費者保護法授權所訂定之法規命令性質，中央主管機關（即內政部）若需修正或解除相關契約規制，應修正後報請行政院核定公告之，然內政部自102年1月18日為系爭函文起迄今，仍未就涉及都市更新案之預售屋買賣定型化條款，為排除系爭公告條款適用之相關修訂，更見其並無修正、變更前開法規命令之意，則被告逕以系爭函文之內容，抗辯系爭建案並無系爭公告條款之適用云云，尚乏所據。況臺北市政府地政局就被告提供所興建系爭建案之預售屋買賣契約自主檢查表，於107年6月21日發函予被告，被告依該函之意見修正後，臺北市政府地政局於同年7月19日完成被告提出系爭建案預售屋買賣契約核備表之核備等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠），觀諸前開函文內容，可見臺北市政府地政局已具體指出系爭建案不動產買賣定型化契約條款中之「通知交屋期限」與系爭公告條款不符，應予改正（見本院卷第218頁），甚且，被告依該函之意見修正後，所提出京王建案預售屋買賣契約核備表第13條「通知交屋期限」欄明載「賣方應於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋。但因可歸責於買方或因配合辦理都市更新有關程序所致交屋延遲，不在此限」（見本院卷第227頁），益見被告在訂定系爭買賣契約前，已明知系爭公告條款之存在，並依主管機關臺北市政

府地政局之意見，提出符合系爭公告條款之定型化契約條款供核備，惟其後提出予消費者簽訂之系爭買賣契約，仍變異原經核備之條款內容，而以違反系爭公告條款內容之系爭交屋通知條款作為契約內容，顯視法規於無物，則被告事後再空言推諉系爭建案並無系爭公告條款之適用云云，更無可取。

4.臺北市政府都市發展局於111年9月30日核發系爭建案之使用執照，被告於同年10月13日向臺北市政府都市發展局申請領取使用執照，並於同日領取在案。又系爭建案坐落之土地於112年4月28日完成地籍整理登記，系爭建案之建物於112年5月10日完成第一次登記，嗣系爭甲、乙不動產於112年7月7日以買賣為原因，分別登記為永迦公司、福豪公司所有，永迦公司、福豪公司並於112年7月10日分別以系爭甲、乙土地設定最高限額抵押權予中國信託銀行。兩造於112年7月11日有如本院卷第64頁所示之對話紀錄，被告於112年7月12日將系爭甲、乙不動產交付予永迦公司、福豪公司占有而完成交屋等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈤、㈦、㈧），而原告自承被告係於112年7月11日通知交屋，則依系爭買賣契約第15條第1項約定，被告在系爭甲、乙建物於112年5月10日完成第一次登記後之同年7月11日通知原告，顯未違反系爭買賣契約第15條第1項約定之自被告領得使用執照辦理建物第一次登記完竣4個月內，通知交屋之期限，則原告先位依系爭買賣契約第15條第1項第4款約定，請求被告給付遲延違約金，即非有據。

5.然依系爭公告條款，被告應於領得使用執照6個月內，通知原告交屋，而臺北市政府都市發展局已於111年9月30日核發系爭建案之使用執照，則依系爭公告條款規定，被告應於6個月內之112年3月31日以前，通知原告進行交屋。至被告抗辯應自其於111年10月13日實際領取使用執照計算通知交屋期限云云，惟衡諸被告於111年10月13日向臺北市政府都市發展局申請領取使用執照，隨即於同日領取在案，已如前

述，可見被告在主管機關於111年9月30日核發使用執照之際，即已處於隨時可領得使用執照之狀態，自應承擔其怠於領取所衍生期間之不利益，以避免企業經營者利用行政領取程序之時間差減輕其遲延責任，是被告前開所辯，無足憑採。又原告主張被告於112年7月11日通知原告交屋乙節，業據其提出兩造間之對話紀錄為憑（見本院卷第64頁），則被告顯有違反系爭公告條款所定通知交屋期限之情事甚明。被告雖抗辯其前於112年5月31日已寄發交屋通知函云云，為原告所爭執，然被告迄今未能舉證以實其說，自難憑採。

㈡、按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任，民法第230條定有明文。且按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起當然負遲延責任，其因不可歸責於債務人之事由致未為給付者，債務人雖不負遲延責任，但不可歸責於債務人之事由，應由債務人負舉證之責（最高法院21年上字第1956號裁判意旨參照）。被告抗辯本件乃因涉及都市更新程序及地主因素，屬不可歸責於被告之事由而發生遲延通知交屋之情事云云。惟查：

1.臺北市政府都市發展局於111年9月30日核發系爭建案之使用執照，已如前述，又被告係於同年月19日，檢附由其擔任實施者擬具之變更（第二次）系爭土地都市更新權利變換計畫案，向臺北市都市更新處辦理變更權利變換計畫核定，經臺北市政府於同年11月22日准予核定，載明公告期間為同年月23日至同年12月22日（共30日），並於同年11月23日送達被告。被告於同年12月14日函請本件都市更新計畫案之地主自同日起30日內，至被告洽談找補協議，各該地主選擇方案及簽認差額價金找補切結書之日期如本院卷第198頁所示，被告於112年3月20日與最後一位地主完成簽訂前開切結書。臺北市政府都市發展局於112年3月13日函臺北市建成地政事務所、臺北市都市更新處，該局已釐清系爭都市更新案之地號土地使用分區。臺北市政府於同年月30日將被告備妥之土地申請書等文件函轉臺北市建成地政事務所，囑託該所依權利

變換結果辦理權利變換產權登記事宜（見本院卷第202頁），該函於同年4月10日送達臺北市建成地政事務所。系爭建案坐落之土地於112年4月28日完成地籍整理登記，系爭建案之建物於112年5月10日完成第一次登記。嗣系爭甲、乙不動產於112年7月7日以買賣為原因，分別登記為永迦公司、福豪公司所有，永迦公司、福豪公司並於112年7月10日分別以系爭甲、乙土地設定最高限額抵押權予中國信託銀行等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈥、㈦），雖可見臺北市政府自被告於111年9月19日申請變更權利變換計畫起至同年11月22日准予核定止，歷經65日之作業期日，及該變更權利變換計畫尚須公告30日，然參以被告111年9月19日函文之內容可知，系爭建案業於109年8月5日即經臺北市政府第一次變更核定實施在案，被告於111年9月19日向臺北市政府申請者，實乃第二次變更權利變換計畫之核定（見本院卷第160頁），且被告申請變更核定之日期為111年9月19日，顯早於在同年月30日取得系爭建案使用執照之日期，而被告迄今未舉證證明該次申請變更核定之原因乃不可歸責於被告之情事所致，亦未證明其申請變更核定之日期無從再為提前（亦即須於111年9月19日以後始得向臺北市政府提出申請變更），實難認該次申請變更權利變換計畫之核定、公告期間，與被告領取系爭建案之使用執照，並起算通知交屋期限間，有何順序上之先後關係，被告抗辯本件通知交屋期限之遲延乃不可歸責於被告，應扣除自111年9月19日起至同年12月22日止之期間共計95日云云，自非可採。

2.又被告於111年12月14日函請本件都市更新計畫案之地主自同日起30日內，至被告洽談找補協議，被告於112年3月20日與最後一位地主完成簽訂前開切結書，已如前述，觀諸被告111年12月14日函文內容，明載本件都市更新計畫案之地主應於收函日起30日內，攜帶相關證明文件至指定處所辦理更新後權利應分配及選配之土地、建物及車位權利價值價金找補協議事宜，逾期未找補協商者，實施者將依相關規定辦理

（見本院卷第174至197頁），堪認被告在前開變更權利變換計畫公告期滿日即111年12月22日前之同年月14日即已啟動與本件都市更新計畫案地主之找補協議程序，且被告自身亦未遵守該函所載之30日期限及都市更新之相關規定，反拖延至112年3月20日始與全部地主完成找補協議，自難認該部分遲延有何不可歸責於被告之情事，且被告亦未舉證證明其與地主之找補協議程序，與被告領取系爭建案之使用執照，並起算通知交屋期限間，有何順序上之先後關係，是被告抗辯本件通知交屋期限之遲延乃不可歸責於被告，應扣除自111年12月14日起至112年3月22日止之期間共計98日云云，亦不足採。

3.再臺北市政府於112年3月30日將被告備妥之土地申請書等文件函轉臺北市建成地政事務所，囑託該所依權利變換結果辦理權利變換產權登記事宜，該函於同年4月10日送達臺北市建成地政事務所。系爭建案坐落之土地於112年4月28日完成地籍整理登記，系爭建案之建物於112年5月10日完成第一次登記，業如前述，固可認自臺北市政府於112年3月30日將被告備妥之土地申請書等文件函轉臺北市建成地政事務所，囑託該所依權利變換結果辦理權利變換產權登記事宜起至系爭建案之建物於同年5月10日完成第一次登記之日止，歷經42日之作業期日，惟系爭公告條款既明定被告應在領得使用執照後之6個月內完成交屋通知，自已預留相關主管機關之行政作業流程時間（含辦理建物登記等），被告並未舉證證明上開行政作業期間逾合理之範圍，且被告因前揭可歸責於己之事由，拖延備妥之土地申請書等文件交付臺北市政府，再由臺北市政府函轉臺北市建成地政事務所辦理保存登記之期間，自無從再將此部分不利益歸由消費者承擔，是被告抗辯本件通知交屋期限之遲延乃不可歸責於被告，應扣除自112年3月30日起至同年5月10日止之期間共計42日云云，要難憑採。

㈢、按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目

的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。而權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，基於權利社會化之基本內涵，非不得視為以損害他人為主要目的；至當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，然苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院107年度台上字第2210號判決意旨參照）。被告抗辯原告提起本件訴訟有權利濫用情事云云。惟被告有遲延通知交屋之情事，已認定如前，又因被告遲延通知交屋，原告自受有該段期間不能使用系爭甲、乙不動產之損害，則原告以系爭買賣契約之買受人身分，起訴請求被告賠償遲延違約金，並非全無利益，實難認原告之請求，有何違反公共利益或係以損害被告為主要目的，被告復未舉證證明原告提起本件訴訟係以損害他人為主要目的，則其前揭所辯，自非可取。

㈣、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文著有明文。當事人約定之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟約定違約金過高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。而契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。經查：

1.系爭公告條款第4款規定：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：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。而被告應於112年3月31日通知原告進行交屋，乃被告遲於同年7月11日始通知原告進行交屋等情，已認定如前，又永迦公司已依系爭甲契約書之約定，於附表一所示之日期，支付如附表一所示之款項，共計6,788萬元予被告。福豪公司已依系爭乙契約書之約定，於附表二所示之日期，支付如附表二所示之款項，共計7,178萬元予被告等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣），依此計算，永迦公司備位依前開規定，得請求之遲延違約金為89萬275元【計算式：（1,360萬元×5/10000×自112年4月1日起至同年6月25日止共計86日）＋（4,073萬元×5/10000×自112年6月26日起至同年7月10日止共計15日）＝89萬275元】；福豪公司備位依前開規定，得請求之遲延違約金為94萬1,365元【計算式：（1,438萬元×5/10000×自112年4月1日起至112年6月25日止共計86日）＋（4,307萬元×5/10000×自112年6月26日起至112年7月10日止共計15日）＝94萬1,365元】，原告逾此範圍之請求，則屬無據。至被告抗辯原告並未受有損害，不得請求違約金云云，惟系爭公告條款所約定之遲延利息屬於違約金性質，為兩造所不爭執，是原告僅需證明被告有該條款約定之債務不履行情事，被告即應支付違約金，不以原告證明其受有損害為必要，被告前開所辯，洵非可採。

2.被告抗辯上開違約金有過高情事云云，惟系爭公告條款第4款所定之違約金乃主管機關體察此種交易型態有高度可能會對於消費者權益造成侵害及其程度所訂定者，且與被告自行預先擬定之系爭買賣契約第15條第1項第4款之遲延利息標準相同，實難認有何過高之情事，又被告迄今未舉證證明上開違約金有何過高之情事，是被告執前詞請求酌減違約金云云，尚乏所憑，不足為採。

㈤、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人

起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查被告係於114年12月31日收受本件起訴狀繕本，有送達證書可稽（見本院卷第80頁），被告經此請求後，迄未給付，應負遲延責任，是永迦公司、福豪公司就其分別得請求被告給付89萬275元、94萬1,365元之未定期限債務，均併請求自起訴狀繕本送達翌日即115年1月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據。

五、綜上所述，原告備位依系爭公告條款規定，請求被告給付永迦公司89萬275元、福豪公司94萬1,365元，及均自115年1月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，茲分別酌定相當金額，宣告得假執行及免為假執行；就原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　26　　日

民事第二庭　法　官　黃筠雅

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若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　　115　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　吳念諼

附表一：永迦公司各期付款紀錄（民國/新臺幣）					
序號	項目	日期	土地款	房屋款	合計
1	訂金	107.8.28	105,000	45,000	150,000
		107.8.30	1,323,000	567,000	1,890,000
2	簽約金	107.10.3	3,320,000	1,428,000	4,760,000
3	開工款	108.2.27	1,430,000	610,000	2,040,000
4	連續壁	108.10.21	470,000	210,000	680,000
5	1F版完成	108.12.11	470,000	210,000	680,000
6	B3頂版完成	109.3.25	470,000	210,000	680,000
7	8F頂版完成	109.10.16	470,000	210,000	680,000
8	24F頂版完成	109.10.16	470,000	210,000	680,000
9	16F頂版完成	109.11.3	470,000	210,000	680,000
10	32F頂版完成	109.11.3	510,000	170,000	680,000
11	原告支付購屋尾款日	112.6.26			27,130,000
12	銀行撥入貸款日	112.7.11			27,150,000
合計					67,880,000

附表二：福豪公司各期付款紀錄（民國/新臺幣）					
序號	項目	日期	土地款	房屋款	合計
1	訂金	107.8.28	105,000	45,000	150,000
		107.8.31	1,407,000	603,000	2,010,000
2	簽約金	107.10.3	3,518,000	1,512,000	5,030,000
3	開工款	108.3.22	1,510,000	650,000	2,160,000
4	連續壁	108.10.22	500,000	220,000	720,000

（續上頁）

5	1F版完成	108.12.11	500,000	220,000	720,000
6	B3頂版完成	109.3.25	500,000	220,000	720,000
7	8F頂版完成	109.10.16	500,000	220,000	720,000
8	24F頂版完成	109.10.16	500,000	220,000	720,000
9	16F頂版完成	109.10.22	500,000	220,000	720,000
10	32F頂版完成	109.10.22	520,000	190,000	710,000
11	原告支付購屋尾款日	112.6.26			28,690,000
12	銀行撥入貸款日	112.7.11			28,710,000
合計					71,780,000