

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3317號

原告 周佑明

訴訟代理人 陳惠伶律師

被告 寶宇建設股份有限公司

法定代理人 謝志典

訴訟代理人 朱坤棋律師

上列當事人間請求遲延利息事件，本院於民國114年7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4,429,950元，及自民國112年12月6日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣1,476,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣4,429,950元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

（一）原告之妻林秀真於民國109年11月12日與被告簽訂「預售屋買賣合約書（下稱系爭合約）」，購買被告所興建坐落臺中市○○區○○段0000○0000000○0000000地號等27筆土地上之「寶宇麗悅」預售屋建案編號A1房地（下稱系爭房地），總價款為新臺幣（下同）2,600萬元，依系爭合約第10條約定，該預售屋建築工程應在110年12月31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，被告如逾前開期限未取得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方；而依系爭合約第14條約定，被告應於領得使用執照6個月內，通知買方進行交屋，被告如未於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。

01 (二) 又被告於111年8月26日與林秀真簽立「合約書增訂協議
02 書」，約定被告將系爭房地所有權移轉登記予林秀真時，
03 同時辦理抵押貸款之抵押權設定登記，林秀真則同意銀行
04 撥款予被告，並由被告補貼林秀真有關銀行撥款日至交屋
05 日止之利息予林秀真。其後，林秀真於111年11月1日將本
06 件買賣契約關係轉讓與原告並經被告同意在案。惟被告遲
07 至111年6月7日方取得使用執照（自111年1月1日起至111
08 年6月7日止，遲延日數共158日），並於112年1月7日始將
09 系爭房地所有權移轉登記予原告（原因發生日期為111年1
10 月1日，當時被告向銀行申請建築融資之抵押權設定登記
11 尚未塗銷）。嗣兩造於112年1月13日再簽立「合約書增訂
12 協議書」，約定由原告向銀行抵押貸款1,830萬元，並同
13 意銀行於112年1月19日撥款1,570萬元予被告，及於被告
14 完成室內裝修工程後同意銀行撥款260萬元予被告，另於
15 被告交屋時給付尾款130萬元予被告。

16 (三) 嗣因被告未依約於領得使用執照6個月內（即111年12月7
17 日之前），通知原告進行交屋，迄至112年10月23日方點
18 交房屋予原告（自111年12月7日起至112年10月23日止，
19 遲延日數共320日）。則被告依系爭合約第10條第2項前段
20 之規定，應給付原告逾期取得使用執照之遲延利息477,95
21 0元【計算式：已繳房地價款6,050,000元 $\times$ 5/10000 $\times$ 逾期
22 取得使用執照之遲延日數158日=477,950元】；依系爭合
23 約第14條第1項第4款之規定，應給付原告逾期交屋之遲延
24 利息3,952,000元【計算式：已繳自備款24,700,000元 $\times$ 5/
25 10000 $\times$ 遲延日數320日=3,952,000元】，而被告迄今並未
26 依約給付前開遲延利息合計4,429,950元【計算式：477,9
27 50元+3,952,000元=4,429,950元】。

28 (四) 綜上所陳，原告基於系爭合約第10條第2項前段、第14條
29 第1項第4款之約定，請求：(1)被告應給付原告遲延利息4,
30 429,950元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，
31 按週年利率百分之5計算之利息；(2)原告願供擔保請准宣

01 告假執行。

02 二、被告抗辯：

03 (一) 系爭房地建築工程關於原告要求變更工作及增建車庫牌樓
04 及陽台外推增建廁所部分，經囑託鑑定結果，雖認不影響
05 工期，但系爭房地工期仍受下列不可歸責於被告之因素影
06 響：

07 1、系爭房地原訂使用執照之期限為110年12月31日，惟施工
08 期間因新冠肺炎疫情爆發，導致所有施工進度落後，又臺
09 中市政府都市發展局為因應疫情對營造業衝擊，對已取得
10 建造執照或雜項執照仍有效之一定期限者，通令自動延長
11 建築期限2年。而新冠肺炎疫情應屬系爭買賣合約第10條
12 第1項第1、2款所定之「不可抗力」、「其他非可歸責於
13 賣方」之事由，則系爭房地關於取得使用執照之期限，應
14 得依上開臺中市政府都市發展局命令展延2年，從而系爭
15 房屋於111年6月7日領得使用執照即無逾期。

16 2、系爭房地於111年6月7日領得使用執照後，依約固應於6個
17 月內即111年12月7日前通知進行交屋。惟兩造於簽訂買賣
18 合約時，即確認1樓正面牆、1樓周遭圍牆、牌樓等皆為使
19 用執照取得後方能進行施作（即二次施工），此二次施工
20 之風險程度買方於簽訂合約時已然瞭解。被告於領得使用
21 執照後即依約開始施作增建車庫牌樓、陽台外推及增建廁
22 所部分，惟僅施工10日，圍牆、牌樓等工程於施工期間即
23 不斷遭受不明人士舉發與使照圖面不符，共12次，所有損
24 失及罰鍰皆由被告概括承受，最終於112年10月12日階段
25 性完成辦理驗收，於112年10月23日辦理交屋程序完成。

26 3、所有建物於買賣合約成立後工程進行中讓買方辦理室內變
27 更事項，通常是一次為原則，然本案買方客變總計辦理五
28 次，所有客變事項雖經建築師公會鑑定認為不影響使用執
29 照申請進度，但因新冠肺炎疫情影響甚鉅，以致應有進度
30 延宕，包括申請使用執照及圍牆牌樓工程，然被告基於買
31 方需求依然協助二次以上之客變，但因此致影響交屋時

程。

4、被告於取得使用執照後即著手進行所謂二次工程，期間屢遭有心人士不斷舉發，臺中市政府停工處分自111年6月17日至112年6月26日止合計374天，一直處於停工中無法施作，後被告於112年7月1日起積極陸續將系爭房地應有之設備施作完整，並於112年10月23日完成交屋程序，此項後續工程被告僅使用114天，合約所載後續工程自使用執照取得6個月內交屋，則被告自111年6月7日取得使用執照，111年6月17日停工10天，後112年7月1日至112年10月23日共114天工期，兩項工期總計為124天，亦符合6個月180天之交屋期限內。

5、有鑑於增建部分不符相關法令規定，為兩造所明知並同意，應認被告因主管機關取締勒令停工期間，屬不可歸責於雙方之事由所致，則停工期間不應計入工期，故系爭房地通知交屋期限理應自112年6月27日起算5個月又20日（扣除勒令停工前施工10日）即112年12月17日，則被告於112年10月12日通知進行交屋並無逾期。

（二）本件原告之請求如有理由，則(1)取得使用執照逾期日數，自110年12月31日起至111年6月7日領得使用執照止，計逾期158日，已繳房地價款640萬元；(2)通知進行交屋逾期日數，自111年12月7日起至112年10月12日通知進行交屋止，計逾310日（截至112年1月18日累計已繳房地價款640萬元，112年1月19日起累計已繳房地價款2,470萬元）；(3)本件遲延利息係按每逾期1日依已繳房地價款萬分之5計算，故應以各階段實付金額為母數分別計算，則本件原告概以交屋時累計之已繳價款2,470萬元為母數計算遲延利息，即有不當。

（三）退而言之，倘認本件被告有履約逾期之情事，因其依約應給付之遲延利息屬違約金之性質，請法院體察本件施工期間適逢新冠肺炎疫情嚴峻，嚴重影響施工，且施作增建工程屢遭取締仍努力不懈，並已補償交屋前原告銀行貸款利

01 息250,444元，堪認被告可歸責程度尚非重大，而原告所
02 受損失已獲相當彌補等因素，則本件按已繳房地價款萬分
03 之5計算遲延利息誠然過高，請求准予酌減。並聲明：原
04 告之訴及假執行之聲請均駁回。

05 三、本件爭點整理：

06 （一）兩造不爭執事項：

- 07 1、原告之妻林秀真於109年11月12日與被告簽訂「預售屋買
08 賣合約書（含委辦貸款約定書、委刻印章同意書，下稱系
09 爭合約）」（見本院卷一第23至57頁），承買被告所興建
10 坐落於臺中市○○區○○段0000○0000000○000000地號
11 等27筆土地上之「寶宇麗悅」建案編號A1房地（下稱系爭
12 房地），總價為2,600萬元（見本院卷一第23至57、107至
13 113頁）。
- 14 2、被告於109年11月12日另與林秀真簽立「房地買賣特別約
15 定同意書」（見本院卷一第107至113頁），約定於使用執
16 照取得之後，在社區1樓增建車庫牌樓，及編號A1棟1樓至
17 頂樓之陽台外推（即二次施工及用途變更，見本院卷一第
18 107、211至213頁）。
- 19 3、被告依約應於110年12月31日前完成主建物、附屬建物及
20 使用執照所定之必要設施並取得使用執照，而被告遲至11
21 1年6月7日方取得臺中市政府都市發展局111中都使字第00
22 863號使用執照（見本院卷一第63、259頁）。林秀真於11
23 1年6月7日已給付系爭房地價款605萬元。
- 24 4、林秀真先後於110年1月20日、111年7月8日、111年7月28
25 日依系爭合約第11條約定申請變更部分施工項目（即客
26 變，見本院卷一第99至103、115-2至119、209至210
27 頁）。
- 28 5、被告與林秀真於111年8月26日簽訂「合約書增訂協議書」
29 （見本院卷一第61頁），約定提早辦理系爭房地之所有權
30 移轉登記及買方辦理抵押貸款而撥款與被告；被告並同意
31 補貼林秀真貸款利息，自銀行撥款日至交屋日止按日計

01 息。被告並已補貼原告系爭房地交屋前銀行貸款利息250,
02 444元（見本院卷一第79頁）。

03 6、林秀真將本件買賣之法律關係轉讓與原告，已經被告同
04 意，兩造及林秀真並於111年11月1日共同簽立「讓渡書」
05 （見本院卷一第59頁）。

06 7、被告於112年1月7日將系爭房地以買賣為登記原因辦理所
07 有權移轉登記予原告（見本院卷一第65至71、73至75
08 頁）。

09 8、兩造於112年1月18日另行簽訂「合約書增訂協議書」（見
10 本院卷一第77頁），延續林秀真與被告簽訂之前開合約書
11 增訂協議書，並修改貸款撥款金額及條件內容。

12 9、被告依約應於領得前開使用執照（即111年6月7日）6個月
13 內（即111年12月7日之前）通知原告交屋，被告迄於112
14 年10月23日始點交房屋予原告。原告於112年10月23日已
15 給付房地價款2,470萬元（見本院卷一第79頁）。

16 10、依被告於112年10月20日所製作經原告於112年10月23日確
17 認之交屋結算明細表（見本院卷一第79頁）所載：系爭房
18 地之買賣價金2,600萬元、變更設計之追加減帳（追加14
19 7,439元，退還262,909元）及被告允諾補貼原告之銀行貸
20 款利息250,444元後，經結算原告給付予被告之金額總計
21 為26,124,804元（見本院卷一第79頁）。

22 （二）兩造爭執事項：

23 1、被告以原告依系爭合約第11條申請變更設計，而主張取得
24 使用執照期限應增加工期197日，有無理由？

25 2、原告依系爭合約第10條之規定，對被告因使用執照逾期應
26 給付遲延利息477,950元及法定利息，有無理由？

27 3、被告主張通知交屋期限應展延工期414日，有無理由？

28 4、原告依系爭合約第14條有關通知交屋期限之規定，對被告
29 請求給付遲延利息3,952,000元及法定利息，有無理由？

30 5、被告請求酌減遲延利息，有無理由？

31 四、本院所為之判斷：

01 (一) 被告以原告依系爭合約第11條申請變更設計，而主張取得
02 使用執照期限應增加工期197日，並無理由：

03 1、依據系爭合約第10條開工及取得使用執照期限：「一、本
04 預售屋之建築工程應在民國109年5月1日之前開工，民國1
05 10年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定
06 之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得
07 順延其期間：…3.應買方要求變更設計或增加室內裝修工
08 程，致影響工程之進度時，其影響其間。…」(見本院卷
09 一第29至31頁)。

10 2、就被告抗辯本案因林秀真先後於110年1月20日、111年7月
11 8日、111年7月28日申請變更施工項目(即客變，詳如本
12 院卷一第209至210、233至234頁)，致取得使用執照期限
13 應增加工期197日部分：

14 (1)本件經本院囑託社團法人臺中市建築師公會鑑定結果，認
15 為：110年1月20日、111年7月8日、111年7月28日客變內
16 容，並不影響被告工程之進度，亦不影響被告申領使用執
17 照之時間；就110年1月20日追加減之客變內容，其中1-4
18 二樓新增浴室/加大、1-9二樓原主浴取消、1-14二樓新增
19 偵煙式警報器、1-43臥室門改方向，係屬於申請使用執照
20 前應完成之工程，而就111年7月8日、111年7月28日追加
21 減之客變內容則不屬於申請使用執照前應完成之工程；又
22 就前開客變內容不應就減做部分另定減做工期等情，此有
23 社團法人臺中市建築師公會鑑定報告書(見該報告書第31
24 至32頁)在卷可稽。

25 (2)佐以，系爭合約第10條第1項所約定之使用執照取得時
26 間，原則上應該包括原告依照系爭合約第11條申請變更設
27 計(即客變)之工期在內；如被告同意林秀真所為客變之
28 申請，確認有影響系爭房地取得使用執照之期限時，則應
29 依系爭合約第10條第1項第3款(應買方要求變更設計或增
30 加室內裝修工程，致影響工程之進度時，其影響期間)、
31 第27條、第29條第1、2項之約定，與原告協議增加工期之

01 日數或另行簽訂「裝修特別約定契約書」載明裝潢及設備
02 明細並排除原契約第10、16、24條之適用等情，此有社團
03 法人臺中市建築師公會鑑定報告書（見該報告書第31至32
04 頁）在卷可稽。

05 (3)是系爭房地依林秀真所提之客變項目施作，既經社團法人
06 臺中市建築師公會鑑定後認為展延工程不合理且不可展延
07 工期（見鑑定報告書第34頁），則被告抗辯因林秀真依系
08 爭合約第11條申請變更設計（即客變）而應增加取得使用
09 執照之工期等情，即屬無據，要難採信。

10 (二)原告依系爭合約第10條之規定，對被告因使用執照逾期應
11 給付遲延利息477,950元，為有理由：

12 1、依據系爭合約第10條開工及取得使用執照期限：「一、本
13 預售屋之建築工程應在民國109年5月1日之前開工，民國1
14 10年12月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定
15 之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得
16 順延其期間：1.因天災、地變、人禍、戰亂等不可抗力之
17 事由，致賣方不能施工者，其停工期間。…二、賣方如逾
18 前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳
19 房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。…」（見
20 本院卷一第29至31頁）。

21 2、原告主張被告未依約於110年12月31日取得使用執照，遲
22 至111年6月7日方取得使用執照，共遲延158日，依系爭合
23 約第10條第2項之約定，被告應給付逾期取得使用執照之
24 遲延利息477,950元等情；被告則抗辯因新冠肺炎疫情嚴
25 重之不可抗力所致，非可歸責於被告，且依臺中市政府都
26 市發展局命令得展延期限2年，故被告於111年6月7日領得
27 使用執照並未逾期等語。經查：

28 (1)臺中市政府為因應嚴重特殊傳染性肺炎對營建業之衝突，
29 有關建築期限之延長，就建築物於109年1月23日至109年1
30 2月31日期間領得臺中市建造執照或雜項執照（以執照核
31 發日期為準）者，或建造執照至109年1月22日仍為有效

者，其建築期限除得依建築法第53條之規定，得申請展期1年，並以1次為限外，准其自動延長建築期限2年，無須另行申請；惟經臺中市政府勒令停工且未經同意復工者，不得適用，此有臺中市政府都市發展局109年4月7日中市都工字第1090057515號公告（見本院卷一第121頁）在卷可稽。

(2)依據臺中市政府都市發展局使用執照（見鑑定報告書第45頁）、建築管理紀錄表（見鑑定報告書第60頁）、使用執照申請書（見鑑定報告書第64頁）所載，系爭房地係於109年2月11日經臺中市政府都市發展局核發109中都建字第00169號建造執照，被告於109年2月15日領照，並於109年3月9日申報開工，原竣工期限為110年9月9日，依臺中市政府都市發展局前開公告，自動展延至112年9月9日。則被告抗辯其於111年6月7日領得使用執照，並未逾越竣工期限部分，固非無據。

(3)惟被告與林秀真之簽約時間為109年11月12日，已係在前開公告於109年4月7日發布之後，則被告於斯時就新冠肺炎疫情可能造成其工程進度之影響，當可詳加斟酌評估，其既仍與林秀真約定於110年12月31日前可取得使用執照，事後自無從再以受新冠肺炎疫情影響為由，資為無法依約領得使用執照之正當事由。再者，被告並未具體指明系爭房地之興建過程因疫情受何影響，亦未舉證證明確因疫情發生何具體情事而致逾期取得使用執照等情；且依社團法人臺中市建築師公會鑑定結果，係認為本件係因水土保持工程影響工程進度164天、污水下水道用戶排水設備（預設用戶）工程影響工程進度182天，因此二項工程最遲應於110年10月16日前取得完工證明書及竣工查驗，並預留使用執照申請時程77天，才不致於影響使用執照之申請取得（見鑑定報告書第10頁）。故被告抗辯係受新冠肺炎疫情影響致其逾期取得使用執照等情，即屬無據，要難採信。

01 3、從而，被告既未提出相關事證以資證明無法依約於110年1
02 2月31日取得使用執照係有不可歸責之事由，則原告依系
03 爭合約第10條第2項之約定，請求被告給付自111年1月1日
04 起至111年6月7日止共遲延158日，以當時已繳房地價款60
05 5萬元，按萬分之5計算，給付遲延利息477,950元【計算
06 式：已繳房地價款6,050,000元 $\times$ 5/10000 $\times$ 逾期取得使用執
07 照之遲延日數158日=477,950元】，即屬有據，應予准
08 許。

09 (三) 被告主張通知交屋期限應展延工期414日（按被告主張車
10 庫牌樓工期180日、陽台外推工期105日、因主管機關取締
11 停工總計414日、變更工作項目增加工期67日，以414日為
12 最長），為無理由：

13 1、系爭合約第14條通知交屋期限：「一、賣方應於領得使用
14 執照六個月內，通知買方進行交屋。…」（見本院卷一第
15 33頁）。

16 2、就被告抗辯本案因兩造於109年11月12日簽訂之「房地買
17 賣特別約定同意書」，增建車庫牌樓、陽台外推及變更工
18 作項目（即如本院卷一第211至213、235至236頁所示）而
19 增加工期180日、105日、67日，致影響點交房屋之時間部
20 分：

21 (1) 本件經囑託社團法人臺中市建築師公會鑑定結果，認為：
22 前開客變內容，並不影響被告工程之進度，亦不影響被告
23 於領得使用執照6個月內點交房屋之時間；如被告同意林
24 秀真所為客變之申請，確認有影響通知交屋期限，應依系
25 爭合約第27條、第29條第1項之約定，與原告協議增加工
26 期之日數等情，此有社團法人臺中市建築師公會鑑定報告
27 書（見該報告書第31、33頁）在卷可稽。故被告抗辯因林
28 秀真申請多次客變而應增加點交房屋之工期180日部分，
29 即屬無據。

30 (2) 又林秀真與被告於109年11月12日所簽訂之「房地買賣特
31 別約定同意書」（見本院卷一第107至113頁），約定於使

01 用執照取得之後，施作社區1樓增建車庫牌樓及編號A1棟1
02 樓至頂樓為增加使用空間均有陽台外推之工程，該等工程
03 之工期有包括於系爭合約第14條所規定「賣方應於領得使
04 用執照六個月內，通知買方進行交屋」之工期內，為兩造
05 所約定之「二次施工」，當然屬於系爭合約之契約總價範
06 圍（見鑑定報告書第33至34頁）。

07 (3)是以，系爭房地依林秀真所提之前開客變項目施作及二次
08 施工部分，既經社團法人臺中市建築師公會鑑定後認為被
09 告主張客變項目施作應展延工程不合理，且不可展延工
10 期，而二次施工所需之合理工期則依系爭合約第14條第1
11 項第1款於111年6月7日領得使用執照6個月內即111年12月
12 7日等情（見鑑定報告書第34頁），則被告抗辯因林秀真
13 申請客變項目及二次施工項目之施作而應增加取得使用執
14 照之工期等情，即屬無據，要難採信。

15 3、從而，被告抗辯本件通知交屋期限應展延工期414日等
16 情，即屬無據，要難採信。

17 (四)原告依系爭合約第14條有關通知交屋期限之規定，對被告
18 請求給付遲延利息3,952,000元，為有理由：

19 1、依據預售屋買賣合約書第14條第1項：「賣方應於領得使
20 用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履
21 行下列各目義務：…4.賣方如未於領得使用執照六個月內
22 通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之
23 五單利計算遲延利息予買方。」（見本院卷一第33頁）。

24 2、原告主張被告未依約於領得使用執照6個月內即111年12月
25 7日至通知交屋，迄至112年10月23日始點交房屋，共遲延
26 320日，依系爭合約第14條第1項第4款之約定，被告應給
27 付逾期交屋之遲延利息3,952,000元等情；被告則抗辯：
28 有關於增建部分不符相關法令規定為兩造所明知並同意，
29 則其遭檢舉勒令停工（自111年6月17日起至112年7月25日
30 止，共12次，合計374天）無法施工之期間，應屬不可歸
31 責於兩造之事由，前開停工期間應不計入工期，故其自11

01 1年6月7日取得使用執照，111年6月17日停工（10天工
02 期），後自112年7月1日至112年10月23日期間（114天工
03 期），總計124天即完成後續工程，應符合6個月180天交
04 屋期限；又遲延利息之計算應按各階段已付價款金額計算
05 等語。查：

06 (1)被告於111年6月7日領得使用執照後，進行二次施工期
07 間，因遭臺中市政府取締並自111年6月17日起至112年6月
08 26日止之期間遭勒令停工共374天，該段無法施工之期
09 間，被告並未舉證以資證明係有不可歸責之事由，業如前
10 述，則被告抗辯前開無法施工期間374天應予扣除等情，
11 即屬無據。

12 (2)依據被告與林秀真簽訂之「房地買賣特別約定同意書」第
13 4條固有約定：「本社區編號A1棟壹樓至頂樓，為增加使
14 用空間均有陽台外推，其規劃用途與原申請建築執照所載
15 不同，不符現行相關法令規定，已為買方明確知悉並同
16 意，亦不得對賣方主張任何權益或回復原狀。」（見本院
17 卷一第107頁），則以被告係專門興建房屋之營造業者，
18 對於不符法令之二次施工部分，即屬違章建築，隨時有遭
19 檢舉停工之風險，亦當有所知悉，則被告既未拒絕原告之
20 要求，亦未事先與原告約明將該段不能施工期間予以扣
21 除，事後逕難單方主張係屬不可歸責之事由而應自履行期
22 間扣除。

23 (3)再者，被告就增建部分於二次施工過程中，遭臺中市政府
24 都市發展局先後於111年6月17日、111年7月28日、111年8
25 月30日、111年9月12日、111年12月16日、112年1月5日、
26 112年1月16日、112年3月31日、112年4月19日、112年4月
27 25日、112年6月26日發函勒令停工共374天等情，固據被
28 告提出其自行整理之主管機關發文日期、發文字號、取締
29 類別及戶別、停工日期（見本院卷一第115頁）為證，然
30 被告並未舉證說明其遭停工之具體違規事由，且各次遭取
31 締之戶別亦非均與原告所購買之A1戶別有關，自無從僅憑

01 被告前開資料據以認定被告有何不可歸責之事由，則被告
02 抗辯應扣除遭勒令停工期間共374天，即屬無據。

03 (4)又系爭合約第14條第1項係約定被告應於領得使用執照6個
04 月內通知買方進行交屋，依其文義，兩造所約定之通知交
05 屋期限為111年6月7日領得使用執照後6個月內即111年12
06 月7日前之特定期日，並非如被告所辯之6個月180天工
07 期。故被告以其實際工作僅124天即完工交屋，並未逾越
08 交屋期限180天為由，辯稱其並未逾通知交屋期限等語，
09 顯屬無據，要難採信。至於，被告雖抗辯本件遲延利息應
10 按各階段已付房屋價款金額分別計算部分，惟觀諸系爭合
11 約第14條第1項第4款之約定，應係以被告交屋時原告已付
12 房屋價款之數額據以計算，則被告抗辯應以各階段已付房
13 屋價款分別計算，即屬無據。故原告依交屋結算明細表之
14 結算結果（見本院卷一第123頁），主張以被告於交屋時
15 其已付房屋價款為2,470萬元據以計算，即屬有據。

16 (5)是以，被告未依約於領得使用執照6個月內即111年12月7
17 日之前通知交屋，亦無法舉證有何不可歸責之事由，則被
18 告確實有逾期通知交屋320日之情事。故原告依系爭合約
19 第14條第1項第4款之約定，請求被告給付自111年12月7日
20 起至112年10月23日止共遲延320日，以交屋時已繳房地價
21 款2,470萬元，按萬分之5計算逾期交屋之遲延利息3,952,
22 000元【計算式：已繳房地價款24,700,000元 $\times$ 5/10000 $\times$ 遲
23 延日數320日=3,952,000元】，即屬有據，應予准許。

24 (五)被告請求酌減遲延利息，為無理由：

25 1、按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進
26 定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契
27 約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之，消
28 費者保護法第17條第1項定有明文。又前開法條之規範目
29 的，係為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益，
30 由中央主管機關依據上開規定授權，公告特定行業之契約
31 應記載或不得記載之事項。本件系爭合約係由被告身為企

業經營者單方預先擬定，用以與不特定多數人訂約之用，而屬定型化契約；而就系爭合約第10條第2項關於逾期取得使用執照之遲延利息、第14條第1項第4款關於逾期通知交屋之遲延利息，均約定每逾一日按已繳房地價款依萬分之5單利計算，既與內政部所頒佈之預售屋買賣契約書範本第11條第2項、第15條第1項第4款之規定相同（見本院卷一第147、149頁），自屬有效。

2、所謂遲延利息，指債務人對於以支付金錢為標的之債務，在給付遲延中應支付之利息。而違約金，乃當事人為確保契約之履行，約定債務人於債務不履行時，應支付之金錢或其他給付。觀諸系爭合約第10條第2項、第14條第1項第4款之約定，既揭示被告應按期取得使用執照及通知交屋，此項義務非以給付金錢為標的，故被告於逾期時應給付之遲延利息，實係其逾期未取得使用執照及通知交屋時，應據前開規定計算賠償原告之金額，具債務不履行之損害賠償性質，而屬違約金之約定，故被告就此所辯，核屬有據。又除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀民法第250條之規定及其修正理由自明。本件兩造就其性質既無特別約定，則前開約定即應認屬損害賠償總額預定性之違約金。

3、次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條固有明文。惟預售屋應記載事項，乃行政院消費者保護委員會（101年改制為行政院消費者保護會，下稱消保會）依消費者保護法第17條第1項之授權，經斟酌現今社會預售屋買賣之現況，衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進消費安全，提昇消費品質之立法目的，本於其專業判斷而為規定。且違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識

01 及平等地位自主決定，原則應受該違約金約定之拘束（最
02 高法院110年度台上字第2345號、110年度台上字第2381號
03 判決意旨參照）。被告為系爭房地之建商，對於前開約定
04 及履約期限等事宜，於訂約前均知之甚詳，當已考量影響
05 其遵期履約能力之各項主、客觀因素而為約定，則根據前
06 揭說明，兩造均應受前開約定之拘束，難認有何違約金過
07 高而應酌減之事由。至於，被告因要求原告提前撥款而同
08 意補貼銀行利息250,444元部分，並不影響本件違約金之
09 審酌，附此敘明。故被告抗辯本件違約金數額過高請求酌
10 減等情，即屬無據，要難准許。

11 （六）綜上所述，原告依系爭合約第10條第2項、第14條第1項第
12 4款之約定，請求被告給付4,429,950元【計算式：逾期取
13 得使用執照之遲延利息477,950元＋逾期通知交屋之遲延
14 利息3,952,000元＝4,429,950元】，及自起訴狀繕本送達
15 之翌日即112年12月6日（見本院卷一第87頁）起至清償日
16 止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理
17 由，應予准許。

18 五、本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，
19 經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，與判決
21 結果不生影響，爰不逐一論述。

22 七、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 7 月 22 日
24 民事第六庭 法 官 巫淑芳

25 正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，須於判決正本送達後20日內向本院提出上訴
27 狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 7 月 22 日
29 書記官 吳克雯