

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第419號

原告 黃浚致

訴訟代理人 張繼圃律師

被告 翔禾建設實業有限公司

法定代理人 林麗惠

被告 力隆建設開發股份有限公司

法定代理人 廖萬亮

上二人共同

訴訟代理人 李學鏞律師

複代理人 張彩雲律師

上列當事人間請求遲延違約金事件，本院於民國114年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告翔禾建設實業有限公司應給付原告新臺幣613萬6350元，及自民國113年7月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告力隆建設開發股份有限公司應給付原告新臺幣613萬6350元，及自民國113年7月31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、本判決第一、二項之給付，如任一被告已為給付者，其餘被告於其給付之範圍內，免給付義務。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之58，餘由原告負擔。
- 六、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣204萬5450元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣613萬6350元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

01 事實及理由

02 壹、程序部分

03 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
04 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
05 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明：一、被告翔  
06 禾建設實業有限公司（下稱翔禾公司）應給付原告新臺幣  
07 （下同）1076萬5613元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清  
08 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。二、被告力隆建  
09 設開發股份有限公司（下稱被告力隆公司）應給付原告1076  
10 萬5613元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週  
11 年利率百分之五計算之利息。三、前二項請求，如任一被告  
12 為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任。嗣  
13 更正聲明為：一、被告翔禾公司應給付原告1060萬4321元，  
14 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之  
15 5計算之利息。二、被告力隆公司應給付原告1060萬4321  
16 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百  
17 分之5計算之利息。三、前二項請求，如任一被告為給付  
18 時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任。經核原告  
19 所為請求金額之變更部分，係屬減縮應受判決事項之聲明，  
20 依前揭規定，應予准許。

21 貳、實體部分

22 一、原告主張：

23 (一)原告與被告翔禾公司就「翔禾藏嫩」建案（下稱系爭建案）  
24 於民國110年1月29日簽立「房屋預定買賣契約書」（下稱系  
25 爭房屋契約），以價金2585萬元購買戶別編號A6棟房屋，並  
26 於同日與被告力隆公司就系爭建案簽立「土地預定買賣契約  
27 書」（下稱系爭土地契約），以價金2115萬元購買臺中市○  
28 ○區○○段00000地號土地（權利範圍全部）及同段167-26  
29 地號土地（權利範圍10萬分之961），系爭房地之買賣總價  
30 金4700萬元，依系爭房屋契約第26條第3項、系爭土地契約  
31 第22條第3項約定，被告翔禾公司、力隆公司就系爭房屋及

01 土地契約之履行，屬不真正連帶債務責任。

02 (二)逾期取得使用執照之遲延利息：依內政部109年12月25日公  
03 布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12  
04 條第1項前段規定：「本預售屋之建築工程應在民國一年\_月  
05 一日之前開工，民國一年\_月一日之前完成主建物、附屬建  
06 物及使用執照所定之必要設施，並『取得』使用執照。」，  
07 惟系爭房屋契約第10條第1項約定：「本預售屋之建築工程  
08 應在民國109年12月31日之前開工，民國111年8月31日之前  
09 完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並『申  
10 請』使用執照。」，致使取得使用執照之期限浮動不確定，  
11 違反前揭「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」  
12 之規定，應屬無效，應以「民國111年8月31日前完成主建  
13 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執  
14 照」，始符合規定。而被告翔禾公司係於111年12月5日取得  
15 系爭建案之使用執照，已逾期96日，依系爭房屋契約第10條  
16 第3項約定，被告翔禾公司應給付原告每日按已繳房地價款  
17 （即附表一繳款金額合計4483萬6341元）萬分之5計算之遲  
18 延利息共215萬2144元（計算式：4483萬6341元 $\times$ 0.0005 $\times$ 96  
19 日=215萬2144元，元以下四捨五入）。

20 (三)逾期通知交屋之遲延利息：系爭房屋契約第14條第1項約  
21 定：「賣方應於領得使用執照6個月，通知買方進行交  
22 屋。」，被告翔禾公司已於111年12月5日取得系爭建案之使  
23 用執照，最晚應於112年6月5日前通知原告進行交屋，但迄  
24 至本案起訴之日止，被告翔禾公司均未通知原告進行交屋，  
25 暫算至113年6月5日止，已逾期365日，依系爭房屋契約第14  
26 條第1項第4款約定，被告翔禾公司應給付原告每日按已繳房  
27 地價款（即附表一繳款金額合計4483萬6341元）萬分之5計  
28 算之遲延利息（計算式：4483萬6341元 $\times$ 0.0005 $\times$ 365日=818  
29 萬2570元，元以下四捨五入）。

30 (四)租金損失部分：原告因被告翔禾公司遲延交屋，導致必須在  
31 外租屋，原告於112年7月31日以每月2萬元之租金承租臺中

01 市○○區○○○路○段000號8樓之3房屋，租期為112年8月1  
02 日起至112年10月6日止，支出租金4萬4000元(計算式：2萬  
03 元×2+2萬元×6/30=4萬4000元，元以下四捨五入)，嗣後因  
04 故原告另於112年10月7日改以每月2萬9000元之租金承租臺  
05 中市○○區○○○街00號5樓之5房屋，租期為112年10月12  
06 日起至113年7月1日止，支出租金22萬5607元(計算式：2萬  
07 9000元×7+29000×19/31+2萬9000元×5/30=22萬5607元，元  
08 以下四捨五入)，依系爭房屋契約第13條第1項、第2項約  
09 定，被告應給付原告租金損失26萬9607元(計算式：4萬4000  
10 元+22萬5607元=26萬9607元)。至原告嗣後於113年8月3日  
11 將系爭房地轉賣第三人，此與原告請求被告翔禾公司遲延交  
12 屋致受有租金損害之期間無涉，更與原告係因何動機而購入  
13 系爭房地無關。

14 (五)被告雖抗辯因109年間爆發新冠肺炎導致市場缺工缺料，而  
15 不可歸責被告翔禾公司等語，然系爭建案所需原料、工期、  
16 資金，本屬被告翔禾公司於興建之前即應考量之成本，且系  
17 爭房屋契約簽立於110年1月24日即新冠肺炎爆發後，顯見被  
18 告翔禾公司應已評估該缺工、缺料之情及新冠肺炎疫情影響  
19 完工期限之情形均納入考量，始選擇銷售房屋，並與原告簽  
20 立系爭房屋契約，被告翔禾公司亦未舉證系爭建案之施工有  
21 如何受新冠肺炎具體影響之情事。至被告援引臺中市都市發  
22 展局109年4月7日中市都工字第1090057515號公告(下稱臺  
23 中市都發局109年4月7日公告)抗辯得延長建築期限2年等  
24 語，惟因行政機關之處分並無變更私法上權利義務之效力，  
25 亦不影響一般私法契約之締約當事人基於契約所應負之權利  
26 義務，況縱臺中市都發局公告延長建築期限並非當然即生變  
27 更兩造契約之效力，仍應視系爭建案是否受新冠肺炎實質影  
28 響或導致被告翔禾公司不能施工，被告翔禾公司有無依該公  
29 告申請延長建築期限，該公告、該疫情對系爭建案之工程究  
30 竟有何實質影響均未見被告舉證。又被告抗辯被告翔禾公司  
31 有施作二次工程及兩造有簽署承諾書，而不可歸責被告翔禾

01 公司等語，然有關二次工程之施作，本即為被告翔禾公司知  
02 悉及施作之範圍，承諾書僅係兩造就系爭房屋之所有權是否  
03 可以先行移轉登記予以協商，因此涉及貸款辦理進度，既未  
04 辦理點交，也無現況交屋之字樣，被告扭曲解釋文義，實不  
05 可取。

06 (六)再被告抗辯應自原告實際將系爭房地之期款給付被告時起，  
07 始按日計算遲延利息等語，然依系爭房屋契約第16條及系爭  
08 土地契約書第11條均約定系爭房地買賣價金之貸款係由被告  
09 指定之地政士辦理，亦即由被告尋覓配合銀行後，由原告配  
10 合辦理，且兩造簽約時即簽訂「代辦貸款委託書」，顯見貸  
11 款金額實質上早已由被告取得。另被告抗辯遲延利息之違約  
12 金過高，應行酌減等語，惟被告係從事營業活動之法人組  
13 織，自己衡量違約責任及經濟能力等全部因素始簽立契約，  
14 況系爭房地契約係被告預先擬定之定型化契約，被告本應受  
15 違約金約定之拘束，再「預售屋買賣定型化契約應記載及不  
16 得記載事項」，亦係按日以萬分之5之單利計算違約金，難  
17 謂有違約金過高或顯失公平。至被告抗辯得向原告請求遲延  
18 繳納期款之遲延利息等語，惟被告並未提出證據證明已將繳  
19 款通知合法送達原告，自無從證明原告有遲延繳納款項之情  
20 形。

21 (七)爰依系爭房屋契約條款，請求被告翔禾公司給付1060萬4321  
22 元（計算式：215萬2144元+818萬2570元+26萬9607元=1060  
23 萬4321元），及依系爭土地契約條款，請求被告力隆公司給  
24 付1060萬4321元，並聲明：(1)被告翔禾公司應給付原告1060  
25 萬4321元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年  
26 利率百分之5計算之利息。(2)被告力隆公司應給付原告1060  
27 萬4321元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年  
28 利率百分之5計算之利息。(3)前二項請求，如任一被告為給  
29 付時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任。

30 二、被告則以：

31 (一)原告請求逾期取得使用執照之遲延利息為無理由：兩造簽訂

01 系爭房地契約時，被告並未預期到新冠肺炎疫情會持續上  
02 升，然自110年5月19日起防疫升至第3級警戒，餐廳禁止內  
03 用、改採線上教學、線上會議，於111年4月28日時起確診人  
04 數突破單日萬例，一度逼近單日10萬例，確診者與接觸者均  
05 需進行居家隔離，系爭建案亦在疫情影響下，因市場上缺工  
06 缺料造成工期延宕，不可歸責被告，依系爭房屋契約第10條  
07 第1項但書第2款約定，自得展延工期。又被告翔禾公司於10  
08 9年9月7日取得建造執照，原應於111年10月4日前竣工，然  
09 臺中市都發局109年4月7日公告於109年1月23日至109年12月  
10 31日期間領得執照者，准許延長建築期限2年，建築期限既  
11 得延長2年，則取得使用執照之期限自然亦隨之延長，被告  
12 翔禾公司之建築期限自得展延至113年10月4日。

13 (二)原告請求逾期通知交屋之遲延利息為無理由：原告向被告翔  
14 禾公司表示其有自用住宅重購退稅之需求，需於112年12月  
15 底以前，將系爭房地之所有權移轉登記給原告，才能辦理退  
16 稅，被告翔禾公司與原告、訴外人曾思涵於112年12月14日  
17 簽立承諾書記載「... 乙方（即原告、訴外人曾思涵）願將  
18 除了尾款差額235萬元整以外之土地房屋價金給付給甲方  
19 （即被告翔禾公司），但因現況房屋尚未達可交屋狀  
20 態...」，自上開承諾書記載「現況房屋尚未達可交屋狀  
21 態」等文字，可推知原告應有同意被告翔禾公司展延交屋期  
22 限。且依證人即被告翔禾公司之實際負責人謝泓錡之證詞，  
23 原告知悉並同意施作二次工程，亦知悉施作二次工程會有遲  
24 延交屋之情形，應可以此推定原告確有默示同意展延交屋期  
25 限。

26 (三)又縱使原告得請求被告給付遲延利息，被告翔禾公司已於11  
27 3年3月3日通知原告進行交屋，故於113年3月4日向原告稱  
28 「安排驗屋時間傳給我」，原告於同日回覆「4/2上午9:00  
29 由驗屋公司協助」，遲延日數應計算至113年3月3日，且因  
30 原告延後驗屋日，不可歸責於被告翔禾公司，應扣除113年3  
31 月4日至113年4月2日之遲延利息。另遲延利息之計算方式，

01 應自原告實際將期款給付被告始得開始按日依「已繳」款項  
02 萬分之5計算遲延利息。另上開「遲延利息」屬損害賠償總  
03 額預定性質之「違約金」，原告於110年1月間以總價4700萬  
04 元（追加變更款18萬6341元，共計4718萬6341元），向被告  
05 購買系爭房地，嗣於113年7月8日點交後，旋於同年8月3日  
06 以5266萬元出售，獲利547萬3659元，難認原告受有損害。  
07 再系爭房地契約雖係被告為與購買預售房屋之消費者所擬定  
08 之定型化契約，然該定型化契約容係依「預售屋買賣定型化  
09 契約應記載及不得記載事項」訂立，被告並無主導權限，原  
10 告請求之違約金實屬過高，請依民法第252條規定酌減。

11 (四)原告請求租金損失為無理由：原告於113年間即委託出售系  
12 爭房地，顯見原告購買系爭房地目的應為投資獲利之用，並  
13 非自住使用，縱使原告有承租房屋居住，亦與系爭房地是否  
14 遲延交付無關，故原告請求被告賠償租金損失，自無理由。

15 (五)被告得向原告請求遲延繳納期款之遲延利息：被告將各期繳  
16 款通知書寄給原告，並於通知書中指定繳款時間及金額，惟  
17 原告第二期款至第九期款各遲延給付24日、10日、29日、25  
18 日、23日、48日、152日、287日，依系爭房地契約第8條第2  
19 項約定，被告得向原告請求遲延利息共13萬8912元，依民法  
20 第334條第1項前段、第335條第1項規定主張債務抵銷。

21 (六)並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判  
22 決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

### 23 三、兩造不爭執之事項

24 (一)被告力隆公司原為臺中市○○區○○段00000地號至167-27  
25 地號等27筆土地之所有權人。被告翔禾公司與力隆公司於南  
26 興段167-1至167-27地號等27筆土地興建「翔禾藏嫩」建案  
27 (下稱系爭建案)，並以被告翔禾公司為建案之起造人。

28 (二)系爭建案於109年9月7日取得臺中市都發局核發之109中都建  
29 字第01959號建造執照，並於109年11月5日申報開工，於111  
30 年8月17日申報竣工，嗣於111年12月5日取得111中都使字第  
31 02063號使用執照（見本院卷第173、215頁）。

01 (三)原告與被告翔禾公司就系爭建案於110年1月29日簽立系爭房  
02 屋契約，原告以價金2585萬元購買戶別編號A6棟之房屋。原  
03 告與被告力隆公司就系爭建案於110年1月29日簽立系爭土地  
04 買賣契約，原告以價金為2115萬元購買臺中市○○區○○段  
05 00000地號土地、權利範圍全部及同段167-26地號土地、權  
06 利範圍10萬分之961（見本院卷第35至74頁）。

07 (四)原告繳納系爭房地各期價款之日期、發票、金額如附表一所  
08 示（不包括113年10月18日繳納之尾款235萬元）。

09 (五)臺中市都發局109年4月7日公告事項一「建築物於109年1月2  
10 3日至109年12月31日期間領得本市建造執照或雜項執照（以  
11 執照核發日期為準）者，或建照執照至109年1月22日仍為有  
12 效者，期建築期限除得依建築法第53條之規定，得申請展期  
13 1年，並以1次為限外，准其自動延長建築期限2年，無須另  
14 行申請；惟經本府勒令停工且未經同意復工者，不得適  
15 用。」（見本院卷第209頁）。

#### 16 四、兩造爭執之事項

17 (一)原告主張被告翔禾公司逾期取得使用執照，依系爭房屋契約  
18 第10條第3項約定請求給付遲延利息，有無理由？

19 (二)原告主張被告翔禾公司逾期通知交屋，依系爭房屋契約第14  
20 條第1項第4款約定請求給付遲延利息，有無理由？

21 (三)原告主張被告翔禾公司逾期交屋，依系爭房屋契約第13條第  
22 2項約定請求給付租金損失，有無理由？

23 (四)原告主張依系爭土地契約第22條第3項約定請求被告力隆公  
24 司給付遲延利息及租金損失，有無理由？

25 (五)被告抗辯原告遲延繳納期款，依系爭房地契約第8條第2項約  
26 定，得向原告請求遲延利息13萬8912元，並以之債務抵銷，  
27 有無理由？

#### 28 五、本院之判斷

29 (一)原告主張被告翔禾公司逾期取得使用執照，依系爭房屋契約  
30 第10條第3項約定請求給付遲延利息，為有理由

31 (1)按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類

01 契約之用，所提出預先擬定之契約條款；定型化契約中之定  
02 型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部  
03 者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍  
04 為有效；中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，  
05 促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化  
06 契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違  
07 反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效，該定  
08 型化契約之效力，依前條規定定之；中央主管機關公告應記  
09 載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消  
10 費者保護法第2條第7款、第16條前段、第17條第1項、第4  
11 項、第5項分別定有明文。查兩造簽訂之系爭房屋契約、系  
12 爭土地契約，為被告為與不特定多數消費者訂立同類契約之  
13 用，單方提出預先擬定之契約條款，係屬消費者保護法所稱  
14 之定型化契約。而內政部109年12月25日公布之「預售屋買  
15 賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第1項前段、  
16 第2項前段規定：「本預售屋之建築工程應在民國一年\_月一  
17 日之前開工，民國一年\_月一日之前完成主建物、附屬建物  
18 及使用執照所定之必要設施，並『取得』使用執照。」、  
19 「賣方如逾前款期限未開工或未申請使用執照者，每逾1日  
20 應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買  
21 方。」，惟系爭房屋契約第10條第1項前段、第3項前段約定  
22 「本預售屋之建築工程應在民國109年12月31日之前開工，  
23 民國111年8月31日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所  
24 定之必要設施，並『申請』使用執照。」、「賣方如逾前款  
25 期限未開工或未『申請』使用執照者，每逾1日應按已繳房  
26 地價款依萬分之5單利計算遲延利息予買方。」，其中關於  
27 「申請使用執照」部分之約定，違反「預售屋買賣定型化契  
28 約應記載及不得記載事項」之規定，該部分之約定為無效，  
29 應以「民國111年8月31日之前完成主建物、附屬建物及使用  
30 執照所定之必要設施，並『取得』使用執照」、「賣方如逾  
31 前款期限未開工或未『取得』使用執照者」構成該契約之內

01 容。

02 (2)又系爭房屋契約第10條第3項前段約定：「賣方如逾前款期  
03 限未開工或未申請使用執照（應以取得使用執照構成該契約  
04 之內容）者，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算  
05 遲延利息予買方。」。查系爭房屋契約第10第1項約定取得  
06 使用執照日期為111年8月31日，惟系爭房屋係於111年12月5  
07 日取得使用執照一節，此為兩造所不爭執，是被告翔禾公司  
08 自111年9月1日起負遲延責任，計算至111年12月5日共逾期9  
09 6日，則原告依系爭房屋契約第10條第3項前段約定，請求被  
10 告翔禾公司給付每日按實際已繳房地價款萬分之5計算之遲  
11 延利息共73萬560元（計算式詳如附表二所示），即屬有  
12 據，至逾此範圍之請求，則屬無據。

13 (3)原告雖主張被告應按原告已繳全部房地價款（即附表一繳款  
14 金額合計4483萬6341元）萬分之5計算遲延利息等語，然系  
15 爭房屋契約第10條第3項前段已載明「按已繳房地價款依萬  
16 分之5單利計算遲延利息」之文字，原告亦主張其繳納系爭  
17 房地各期價款之日期、發票、金額如附表一所示（不包括11  
18 3年10月18日繳納之尾款235萬元），自應按原告實際已繳納  
19 之各期房地價款為基礎，分別計算各期之遲延利息，再加總  
20 計算各期之遲延利息。至系爭房屋契約第16條、系爭土地契  
21 約第11條關於貸款之約定，及兩造簽訂之「代辦貸款委託  
22 書」（見本院卷第73至74頁），僅係兩造約定由原告委託被  
23 告代辦系爭房地抵押貸款之相關手續，尚難憑此認定被告已  
24 實際取得系爭房地之全部價款並以此為基礎計算遲延利息。

25 (4)被告雖抗辯因109年間新冠肺炎疫情導致市場缺工缺料，不  
26 可歸責於被告翔禾公司，依系爭房屋契約第10條第1項但書  
27 第2款約定自得展延工期，且臺中市都發局109年4月7日公告  
28 准許延長建築期限2年，取得使用執照之期限亦隨之延長等  
29 語。惟兩造簽署系爭房屋契約之日期為110年1月29日，此為  
30 兩造所不爭執，係在新冠肺炎疫情爆發之後，足見被告翔禾  
31 公司於簽約當時已就系爭建案因新冠肺炎疫情可能發生缺

01 工、缺料及因確診案例而停工等情形均已評估考量，並願意  
02 承擔此等未能按期完工之風險，始簽訂系爭房屋契約，況被  
03 告翔禾公司亦未就系爭建築之施工受新冠肺炎疫情影響之具  
04 體事實提出相關證據以資證明，實難認有何不可歸責於被告  
05 翔禾公司之情事存在。至臺中市都發局109年4月7日公告僅  
06 係建築主管機關針對已核發之建築執照，依建築法或臺中市  
07 建築管理自治條例之規定延長營建業領得建造執照或雜項執  
08 照建築期限之行政措施，尚無變更私法契約之締約當事人基  
09 於契約所應負權利義務之效力。以上均難認有系爭房屋契約  
10 第10條第1項但書第2款約定延長取得使用執照期間之適用，  
11 被告前揭所辯，均難憑採。

12 (二)原告主張被告翔禾公司逾期通知交屋，依系爭房屋契約第14  
13 條第1項第4款約定請求給付遲延利息，為有理由

14 (1)系爭房屋契約第14條第1項本文約定：「賣方應於領得使用  
15 執照6個月，通知買方進行交屋。」、第14條第1項第4款約  
16 定：「賣方如未於領得使用執照6個月通知買方進行交屋，  
17 每逾一日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予  
18 買方。」。查系爭房屋既於111年12月5日取得使用執照，被  
19 告翔禾公司至遲應於112年6月4日通知原告進行交屋，被告  
20 翔禾公司未於該期限前通知原告交屋，自112年6月5日起負  
21 遲延責任。被告雖抗辯已於113年3月3日通知原告交屋，並  
22 提出被告翔禾公司業務經理黃睿豐與原告之LINE對話紀錄為  
23 證（見本院卷第219頁），惟觀之上開對話紀錄，訴外人黃  
24 睿豐於113年3月4日向原告稱「安排驗屋時間傳給我」，原  
25 告於同日回覆「4/2上午9:00由驗屋公司協助」等情，可知  
26 訴外人黃睿豐係通知原告安排驗屋，並非通知原告進行交  
27 屋。又系爭房屋契約第12條約定：「賣方依約完成本戶一切  
28 主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電  
29 力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及  
30 完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手  
31 續。」，顯示系爭房屋契約第12條約定「通知進行驗收手

01 續」，與系爭房屋契約第14條第1項約定「通知進行交屋」  
02 為不同程序，訴外人黃睿豐向原告所稱之「安排驗屋」自屬  
03 向原告「通知進行驗收手續」，並非向原告「通知進行交  
04 屋」。復觀之原告所提出之房地移交接管證明單所示（見本  
05 院卷第236頁），可知兩造係於113年7月8日進行交屋，而原  
06 告主張逾期通知交屋日期應計算至113年6月5日止，距離實  
07 際交屋日約1月餘，應屬辦理交屋手續之合理期間，被告翔  
08 禾公司亦未能舉證證明其通知原告進行交屋之日期在113年6  
09 月5日之前，自堪認原告之主張為可採，則原告主張依系爭  
10 房屋契約第14條第1項第4款約定，請求被告翔禾公司給付每  
11 日按實際已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息共540萬5790  
12 元（計算式詳如附表三所示），至逾此範圍之請求，則屬無  
13 據。

14 (2)原告雖主張被告應按全部已繳房地價款萬分之5計算遲延利  
15 息等語，然系爭房屋契約第14條第1項第4款已載明「按已繳  
16 房地價款依萬分之5單利計算遲延利息」之文字，原告亦主  
17 張其繳納系爭房地各期價款之日期、發票、金額如附表一所  
18 示（不包括113年10月18日繳納之尾款235萬元），自應按原  
19 告實際已繳納之各期房地價款為基礎，分別計算各期之遲延  
20 利息，再加總計算各期之遲延利息。

21 (3)被告抗辯依被告翔禾公司與原告、訴外人曾思涵於112年12  
22 月14日簽立之承諾書記載「現況房屋尚未達可交屋狀態」等  
23 文字，可推知原告應有同意被告翔禾公司展延交屋期限，且  
24 依證人即被告翔禾公司之實際負責人謝泓錡之證詞，原告知  
25 悉並同意施作二次工程，亦知悉施作二次工程會有遲延交屋  
26 之情形，應可以此推定原告確有默示同意展延交屋期限等  
27 語。然觀之被告所提出之承諾書所示（見本院卷第217  
28 頁），「乙方(即原告、訴外人曾思涵)向甲方(即被告翔禾  
29 公司)承購『翔禾藏嫩』一案，戶別編號為A6戶房屋1棟，因  
30 乙方稅務因素本房屋產權移轉登記需在112年12月底以前登  
31 記完成，乙方願將除了尾款差額新臺幣235萬元整以外之土

01 地房屋價金給付給甲方，但因現況房屋尚未達可交屋狀態，  
02 甲方承諾目前尚未完成之工程會繼續進行施工至與當初買賣  
03 契約書約定的工程狀態進行點交。」，可知原告係基於稅務  
04 因素，需於112年12月底以前完成系爭房地之所有權移轉登  
05 記，惟因系爭房屋現況尚未達可交屋狀態，故與被告翔禾公  
06 司約定先行辦理移轉登記事宜，始簽立該承諾書，並未敘及  
07 同意被告翔禾公司展延交屋期限之情事，至於「現況房屋尚  
08 未達可交屋狀態」僅係關於當時事實狀態之描述，難認有同  
09 意被告翔禾公司展延交屋期限之意思存在。復觀之被告所提  
10 出之二次施工工程契約書（下稱系爭二工契約）所示（見本  
11 院卷第423至425頁），其簽訂日期為110年1月29日，與系爭  
12 房地契約為同日簽訂，並於本文記載：「茲就『翔禾藏燉』  
13 編號A6戶房地預定買賣事宜簽署房地預定買賣契約書，本契  
14 約書構成該買賣契約書之一部分」，未見通篇契約內容有何  
15 提及變更或延展交屋期限之文字，顯見系爭房屋之交屋期限  
16 與原契約之約定相同，並無因二次施工而有變更或延展，難  
17 認原告有何默示同意延展系爭房屋交屋期限之情形，至證人  
18 謝泓錡係被告翔禾公司之實際負責人，因與被告翔禾公司就  
19 本案具利害共同之關係，其所為證詞之證明力薄弱，難以憑  
20 採，是被告前揭所辯，自無可採。

21 (三)又被告抗辯上開「遲延利息」屬損害賠償總額預定性質之  
22 「違約金」，原告以總價4700萬元（追加變更款18萬6341  
23 元，共計4718萬6341元）購買系爭房地，於交屋後出售獲利  
24 547萬3659元，難認原告受有損害，原告請求之違約金亦過  
25 高，應依民法第252條規定酌減等語。惟查：

26 (1)按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之  
27 賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履  
28 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務  
29 外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所  
30 生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。次按契約當事  
31 人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不

01 為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰  
02 性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債  
03 務人造成不利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明  
04 （最高法院102年度台上字第1378號判決意旨參照）。查系  
05 爭房屋契約第10條第3項前段、第14條第1項第4款係分別約  
06 定被告翔禾公司違反應於期限內取得使用執照或通知原告進  
07 行交屋之義務，而應給付原告遲延利息，可見被告翔禾公司  
08 應給付之遲延利息，係為確保契約之履行，而約定債務人於  
09 債務不履行時應支付之賠償，自屬違約金之性質。又系爭房  
10 屋契約第10條第3項前段及第14條第1項第4款，均未見使用  
11 懲罰性之文字，亦無具懲罰性質之相關約定，自屬損害賠償  
12 總額預定性質之違約金。

13 (2)次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法  
14 第252條定有明文。又按預售屋應記載事項，乃行政院消費  
15 者保護委員會（101年改制為行政院消費者保護會）依消費  
16 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  
17 之現況，衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消  
18 費者權益，促進消費安全，提昇消費品質之立法目的，本於  
19 其專業判斷而為規定。且違約金之約定，為當事人契約自  
20 由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履  
21 約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等  
22 主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，原則應  
23 受該違約金約定之拘束（最高法院110年度台上字第2345號  
24 判決意旨參照）。查內政部109年12月25日公布之「預售屋  
25 買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第12條第2項規  
26 定：「賣方如逾前款期限未開工或未依取得使用執照者，每  
27 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  
28 方。」、第15條第1項第4款規定：「賣方如未於領得使用執  
29 照6個月通知買方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬  
30 分之5單利計算遲延利息予買方。」，而系爭房地契約係被  
31 告單方提出預先擬定之契約條款，係屬定型化契約，已如前

01 述，又系爭房屋契約第10條第3項前段、第14條第1項第4款  
02 約定之遲延利息與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記  
03 載事項」之規定相同，依前揭判決說明，實難認該「遲延利  
04 息」即違約金之約定有何過高之情形，況被告為系爭建案之  
05 建商，對於前開履約期限及違約金之計算等事宜，於訂約前  
06 均知之甚詳，當已考量影響其遵期履約能力之各項主、客觀  
07 因素而為約定，兩造自應受該違約金約定之拘束，難認有應  
08 予酌減之理由。再者，被告翔禾公司逾期取得系爭建案之使  
09 用執照及逾期通知原告交屋，客觀上即延後原告使用收益系  
10 爭房屋之利益，難謂原告並無損害，至於原告購買系爭房地  
11 並於交屋後出售，縱有高額獲利，此亦非基於被告翔禾公司  
12 逾期取得使用執照及逾期通知原告交屋所致，自無從以此反  
13 推原告並未因被告翔禾公司逾期取得使用執照及逾期通知原  
14 告交屋而未受損害，是被告前揭所辯，洵非可採。

15 (四)原告主張被告被告翔禾公司逾期交屋，依系爭房屋契約第13  
16 條第2項約定請求給付租金損失，為無理由

17 系爭房屋契約第13條第1項、第2項約定：「房屋所有權之移  
18 轉，應於使用執照核發後4個月內備妥文件申辦有關稅費及  
19 辦理所有權移轉登記事宜。」、「賣方違反前一款之規定，  
20 致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如  
21 損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。」，可知該條款  
22 係約定被告翔禾公司違反於期限內辦理系爭房屋所有權移轉  
23 登記之義務時，原告如因此受有損害，得向被告翔禾公司請  
24 求損害賠償，並不包括逾期交屋（即點交系爭房屋）之情  
25 形。況系爭房屋契約第14條第1項第4款已約定被告翔禾公司  
26 逾期通知原告交屋，應給付原告遲延利息，此為損害賠償總  
27 額預定性質之違約金，業經本院認定被告翔禾公司應予賠償  
28 如前，顯已包括原告於遲延交屋之期間無法使用收益系爭房  
29 屋所受之損害在內，原告自無從另行請求因遲延交屋所受之  
30 其他損害賠償。則原告主張因被告翔禾公司遲延交屋，導致  
31 原告必須在外租屋，依系爭房屋契約第13條第2項約定請求

01 被告翔禾公司給付租金損失，自屬無據。

02 (五)被告無從依系爭房地契約書第8條第2項向原告請求遲延利  
03 息，並以之主張債務抵銷

04 查系爭房地契約第8條第1項、第2項均約定：「買方於接獲  
05 賣方書面繳款通知單7日內自行向賣方指定之繳納地點或銀  
06 行專戶，以現金、匯款或即期支票如數壹次繳清。買方如逾  
07 期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加  
08 付按逾期期款部分每日萬分之2單利計算之遲延利息，於補  
09 繳期款時一併繳付賣方。」。被告雖抗辯其將各期繳款通知  
10 書寄給原告，並於通知書中指定繳款時間及金額，惟原告於  
11 如附表一所示之第二期款至第九期款各遲延給付24日、10  
12 日、29日、25日、23日、48日、152日、287日，依系爭房地  
13 買賣契約書第8條第2項，得向原告主張遲延利息13萬8912  
14 元，以之主張債務抵銷等語，然此為原告所否認。而觀之被  
15 告所提出之繳款通知、繳款明細、A6戶、A7戶、A8戶期款表  
16 所示（見本院卷第225、339至351頁），上開繳款通知（見  
17 本院卷第339至350頁），僅係電腦繕製之繳款通知，尚乏已  
18 通知或送達原告之相關證據，無從證明原告曾接獲該繳款通  
19 知，至於繳款明細、A6戶、A7戶、A8戶期款表（見本院卷第  
20 225、351頁），亦僅係電腦繕製之表格，並未提出其他客觀  
21 證據以實其說，無從認定原告有遲延繳交系爭房地價款之情  
22 形，則被告依系爭房地契約書第8條第2項向原告請求遲延利  
23 息，並以之主張債務抵銷，難認有據。

24 (六)原告主張依系爭土地契約第22條第3項約定請求被告力隆公  
25 司給付遲延利息，為有理由

26 (1)按所謂不真正連帶債務，係指數債務人具有同一給付目的，  
27 本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付義務，因債務  
28 人一人為給付，他債務人即同免其責任之債務。其各債務發  
29 生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對同一  
30 債權人負同一內容之給付（最高法院92年度台上字第1540號  
31 判決參照）。查系爭房屋契約第26條第3項約定：「本契約

01 與該基地地號之土地預售買賣契約書有不可分之並存關係，  
02 一方對任何契約違約時，視為兩份契約皆違約，契約解除效  
03 力及於兩份契約全部」。系爭土地契約第22條第3項約定：

04 「本契約與該基地地號之房屋預售買賣契約書有不可分之並  
05 存關係，一方對任何契約違約時，視為兩份契約皆違約，契  
06 約解除效力及於兩份契約全部。」。

07 (2)本件被告翔禾公司因逾期取得系爭建案之使用執照、逾期通  
08 知交屋之違約事由，依系爭房屋契約第10條第3項、第14條  
09 第1項第4款，應賠償原告73萬560元、540萬5790元，合計61  
10 3萬6350元（計算式：73萬560元+540萬5790元=613萬6350  
11 元），被告力隆公司依系爭土地契約第22條第3項，亦對原  
12 告構成同一違約事由，則原告依該約定請求被告力隆公司應  
13 賠償原告613萬6350元，即屬有據，至逾此範圍之請求，則  
14 屬無據。又被告翔禾公司依系爭房屋契約第10條第3項、第1  
15 4條第1項第4款對原告負損害賠償責任，被告力隆公司依系  
16 爭土地契約第22條第3項對原告負損害賠償責任，前開給付  
17 之法律上原因不同，惟其給付目的同一，均在填補同一債務  
18 不履行所生之損害，性質上為不真正連帶債務，則倘被告翔  
19 禾公司、被告力隆公司就上開賠償責任，其中一被告已為給  
20 付者，其餘被告於其給付之範圍內，免給付義務。

21 (七)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
22 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
23 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
24 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付  
25 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；  
26 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
27 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、  
28 第203條分別定有明文。本件原告向被告請求損害賠償，係  
29 以給付金錢為標的，且無確定期限，又未約定利率，則其請  
30 求自起訴狀繕本送達之翌日113年7月31日起（見本院卷第12  
31 9、131頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利

01 息，洵屬正當。

02 六、綜上所述，原告依系爭房屋契約第10條第3項、第14條第1項  
03 第4款，請求被告翔禾公司給付613萬6350元，及自113年7月  
04 31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息；  
05 另依系爭土地契約第22條第3項，請求被告力隆公司給付613  
06 萬6350元，及自113年7月31日起至清償日止，按週年利率百  
07 分之5計算之遲延利息；第一、二項之給付，如任一被告已  
08 為給付者，其餘被告於其給付之範圍內，免給付義務，為有  
09 理由，應予准許；至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁  
10 回。

11 七、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，與  
12 民事訴訟法第390條第2項規定核無不合，爰酌定相當之擔保  
13 金宣告之，被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，與民事  
14 訴訟法第392條第2項規定核無不合，爰酌定相當之擔保金額  
15 准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應  
16 併予駁回。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
18 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此  
19 敘明。

20 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日  
22 民事第四庭 法官 林依蓉

23 上正本係照原本作成。

24 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  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 11 月 3 日  
27 書記官 吳韻聆

28 附表一：原告各期繳款金額（不含包括尾款）  
29 （時間：民國/幣別：新臺幣，元）

編號	繳款日期	發票號碼	款項名稱	繳款金額
1	110.01.27	JE00000000	土地款-訂金	200000
2	110.02.02	JE00000000	房屋款-開工款	500000
3	110.02.02	JE00000000	土地款-訂金	800000
			土地款-簽約金	0000000
			土地款-開工款	0000000
4	110.06.08	MU00000000	房屋款-第一期款	500000
5	110.06.08	MU00000000	土地款-第一期款	670000
6	110.08.13	PP00000000	土地款-第二期款	670000
7	110.08.13	PP00000000	房屋款-第二期款	500000
8	110.09.03	RJ00000000	房屋款-第三期款	500000
			房屋款-變更追加款	186341
9	110.09.03	RJ00000000	土地款-第三期款	670000
10	110.10.26	RJ00000000	房屋款-第四期款	500000
11	110.10.26	RJ00000000	土地款-第四期款	670000
12	110.12.08	TD00000000	房屋款-第五期款	500000
13	110.12.08	TD00000000	土地款-第五期款	670000
14	110.12.22	TD00000000	房屋款-第六期款	500000
15	110.12.22	TD00000000	土地款-第六期款	660000
16	111.02.15	VM00000000	房屋款-第七期款	500000
17	111.02.15	VM00000000	土地款-第七期款	660000
18	112.01.12	JA00000000	房屋款-第八期款	500000
19	112.01.12	JA00000000	土地款-第八期款	660000
20	112.08.09	QA00000000	房屋款-第九期款	500000
21	112.08.09	QA00000000	土地款-第九期款	660000
22	112.12.14	UA00000000	房屋款-第十期款	500000
23	112.12.14	UA00000000	土地款-第十期款	660000
24	112.12.21	UA00000000	房屋款貸款差額	0000000
25	112.12.27	UA00000000	房屋款銀行貸款	00000000
26	112.12.27	UA00000000	土地款銀行貸款	0000000

(續上頁)

01	總金額	00000000
----	-----	----------

02 附表二：逾期取得使用執照之遲延利息

03 (時間：民國/幣別：新臺幣，元)

04 (計算式：實際繳款金額×遲延日數×0.0005＝遲延利息)

05 編號	實際繳款日期	款項名稱	實際繳款金額	遲延始日	遲延迄日	遲延日數	遲延利息
1	110.01.27	土地款-訂金	200000	111.09.01	111.12.05	96	9600
2	110.02.02	房屋款-開工款	500000	111.09.01	111.12.05	96	328800
3	110.02.02	土地款-訂金	800000	111.09.01	111.12.05	96	
		土地款-簽約金	0000000	111.09.01	111.12.05	96	
		土地款-開工款	0000000	111.09.01	111.12.05	96	
4	110.06.08	房屋款-第一期款	500000	111.09.01	111.12.05	96	56160
5	110.06.08	土地款-第一期款	670000	111.09.01	111.12.05	96	
6	110.08.13	土地款-第二期款	670000	111.09.01	111.12.05	96	56160
7	110.08.13	房屋款-第二期款	500000	111.09.01	111.12.05	96	
8	110.09.03	房屋款-第三期款	500000	111.09.01	111.12.05	96	56160
		房屋款-追加款 (非原契約範圍，不計入)	186341				
9	110.09.03	土地款-第三期款	670000	111.09.01	111.12.05	96	56160
10	110.10.26	房屋款-第四期款	500000	111.09.01	111.12.05	96	
11	110.10.26	土地款-第四期款	670000	111.09.01	111.12.05	96	56160
12	110.12.08	房屋款-第五期款	500000	111.09.01	111.12.05	96	
13	110.12.08	土地款-第五期款	670000	111.09.01	111.12.05	96	55680
14	110.12.22	房屋款-第六期款	500000	111.09.01	111.12.05	96	
15	110.12.22	土地款-第六期款	660000	111.09.01	111.12.05	96	55680
16	111.02.15	房屋款-第七期款	500000	111.09.01	111.12.05	96	
17	111.02.15	土地款-第七期款	660000	111.09.01	111.12.05	96	
遲延利息總計：730560							

06 附表三：逾期通知交屋之遲延利息

07 (時間：民國/幣別：新臺幣，元)

08 (計算式：實際繳款金額×遲延日數×0.0005＝遲延利息)

09 編號	繳款日期	款項名稱	實際繳款金額	遲延起日	遲延迄日	遲延日數	遲延利息
1	110.01.27	土地款-訂金	200000	112.06.05	113.06.05	367	36700
2	110.02.02	房屋款-開工款	500000	112.06.05	113.06.05	367	0000000

(續上頁)

01

3	110.02.02	土地款-訂金	800000	112.06.05	113.06.05	367	
		土地款-簽約金	0000000	112.06.05	113.06.05	367	
		土地款-開工款	0000000	112.06.05	113.06.05	367	
4	110.06.08	房屋款-第一期款	500000	112.06.05	113.06.05	367	214695
5	110.06.08	土地款-第一期款	670000	112.06.05	113.06.05	367	
6	110.08.13	土地款-第二期款	670000	112.06.05	113.06.05	367	214695
7	110.08.13	房屋款-第二期款	500000	112.06.05	113.06.05	367	
8	110.09.03	房屋款-第三期款	500000	112.06.05	113.06.05	367	214695
		房屋款-追加款 (非原契約範圍， 不計入)	186341				
9	110.09.03	土地款-第三期款	670000	112.06.05	113.06.05	367	
10	110.10.26	房屋款-第四期款	500000	112.06.05	113.06.05	367	214695
11	110.10.26	土地款-第四期款	670000	112.06.05	113.06.05	367	
12	110.12.08	房屋款-第五期款	500000	112.06.05	113.06.05	367	214695
13	110.12.08	土地款-第五期款	670000	112.06.05	113.06.05	367	
14	110.12.22	房屋款-第六期款	500000	112.06.05	113.06.05	367	212860
15	110.12.22	土地款-第六期款	660000	112.06.05	113.06.05	367	
16	111.02.15	房屋款-第七期款	500000	112.06.05	113.06.05	367	212860
17	111.02.15	土地款-第七期款	660000	112.06.05	113.06.05	367	
18	112.01.12	房屋款-第八期款	500000	112.06.05	113.06.05	367	212860
19	112.01.12	土地款-第八期款	660000	112.06.05	113.06.05	367	
20	112.08.09	房屋款-第九期款	500000	112.08.09	113.06.05	302	175160
21	112.08.09	土地款-第九期款	660000	112.08.09	113.06.05	302	
22	112.12.14	房屋款-第十期款	500000	112.12.14	113.06.05	175	101500
23	112.12.14	土地款-第十期款	660000	112.12.14	113.06.05	175	
24	112.12.21	房屋款貸款差額	0000000	112.12.21	113.06.05	168	600600
25	112.12.27	房屋款銀行貸款	00000000	112.12.27	113.06.05	162	0000000
26	112.12.27	土地款銀行貸款	0000000	112.12.27	113.06.05	162	
備註：編號20至26，因實際繳款日期在112.06.05之後，故以實際繳款日期為遲延起日。 遲延利息總計：0000000							

