臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3295號

原　　告　余浩永

000000000000000000

訴訟代理人　許立功律師

複　代理人　施士青律師

　　蕭凡森律師

送達代收人　張婕妤

被　　告　翔禾建設實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　林麗惠

訴訟代理人　李學鏞律師

複　代理人　張彩雲律師（已解除委任）

上列當事人間請求遲延違約金事件，本院於民國115年8月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣182萬2125元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之89，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造就「翔禾藏嶼」建案（下稱系爭建案）於民國109年11月13日簽立「房屋預定買賣契約書」（下稱系爭房屋契約），由原告以價金新臺幣（下同）1898萬元向被告購買戶別編號B8棟房屋，被告已於111年12月5日取得系爭建案之使用執照，不論行政機關對於建築工期如何放寬延展，一旦被告實際取得使用執照，依系爭房屋契約第14條第1項約定，被告應於領得使用執照6個月即112年6月4日以前通知原告進行交屋，惟被告遲至113年6月6日方才實際交屋，被告亦無法提出任何紀錄佐證其已依約定期限及方式履行通知交屋義務，則被告逾期交屋之日數應自112年6月5日起計算至113年

6月5日止，依系爭房屋契約第14條第1項第4款約定，被告應給付原告自112年6月5日起至113年6月5日止，按「違約發生時全部已繳房地價款」1025萬元，每日以萬分之5計算之遲延利息（計算式：1025萬元×0.0005×399日＝204萬4875元，元以下四捨五入）。

㈡又被告身為專業建築開發商，對於系爭房屋契約之法律及風險衡量應具高度專業，其於締約時既已同意此項補償標準，自不得以自身非上市櫃公司、負擔過高恐影響公司營運為由請求酌減，否則有違誠信原則及契約嚴守原則，況因被告延遲交屋，原告受有無法如期遷入居住、房屋效用受損及資金周轉受限等實質損害，則遲延利息萬分之5之約定僅係彌補原告基本之損害填補，並無過高之情事。

㈢爰依系爭房屋契約第14條第1項第4款約定，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告204萬4875元。

二、被告則以：

㈠被告於109年9月7日取得系爭建案之建造執照，原應於111年10月4日前竣工，然因嚴重特殊傳染性肺炎導致缺工、缺料，對於營建業造成重大衝擊，臺中市政府都市發展局（下稱臺中市都發局）109年4月7日公告於109年1月23日至109年12月31日期間領得執照者，准許延長建築期限2年，取得使用執照之期限自然亦隨之延長，依系爭房屋契約第10條第1項第2款約定，系爭建案之竣工期限自得展延至113年10月4日，則原告並無違約事由。

㈡惟如認被告仍構成違約事由，系爭房屋契約第14條第1項第4款約定係以「每期實際繳納之房地價款」為基礎計算遲延利息，而非以已繳全部房地價款總額計算。且系爭建案於113年2、3月間完工後，被告已於113年3月底以電話通知原告交屋，自應以113年3月31日為計算通知遲延之迄日。又系爭房屋契約第14條第1項第4款約定之「遲延利息」，性質上屬損害賠償額預定性質之違約金，然原告並未舉證證明因遲延使用系爭房屋受有何種損害或租金損失。再被告僅係資本總額

幾千萬之公司，並非上市上櫃之大型公司，倘負擔之違約金過高，恐造成營運困難，至系爭房屋契約雖係被告為與購買預售房屋之消費者所擬定之定型化契約，然其內容係依照內政部公布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」所訂立，被告並無主導權限，對照系爭房屋契約第8條第2項、第10條第3項、第14條第1項第4款等約定，買方之違約金以每日萬分之2計算，賣方之違約金以每日萬分之5計算，二者差距過大，原告請求之違約金實屬過高，請求依民法第252條規定酌減至每日萬分之2或萬分之3。

㈢並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

㈠兩造就系爭建案於109年11月13日簽立系爭房屋契約，由原告以價金1898萬元向被告購買戶別編號B8棟房屋。原告與訴外人力隆建設開發股份有限公司（下稱力隆公司）就系爭建案於109年11月13日簽立「土地預定買賣契約書」，由原告以價金為1552萬元購買臺中市○○區○○段000○00地號土地（權利範圍全部）及同段167之26地號土地（權利範圍10萬分之5430），此有兩造所提出之系爭房屋契約、系爭土地契約在卷可稽（見114年度司促字第8050卷〈下稱司促卷〉第9至43頁；本院卷第25至64頁），堪信為真正。

㈡系爭房屋契約第14條第1項本文約定：「賣方應於領得使用執照6個月，通知買方進行交屋。」、第14條第1項第4款約定：「賣方如未於領得使用執照6個月通知買方進行交屋，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買方。」。查系爭建案於111年12月5日取得使用執照，此有原告所提出之使用執照查詢資料附卷足憑（見司促卷第45頁），依系爭房屋契約第14條第1項本文約定，被告應於領得使用執照6個月即112年6月4日以前通知原告進行交屋。至被告雖抗辯：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31日期間領得執照者，准許延長建築期限2年，則取得使用執照之期限自然亦隨之延長，依系爭房屋契

約第10條第1項第2款約定，系爭建案之竣工期限自得展延至113年10月4日，則原告並無違約事由等語，並提出上開公告為證（見本院卷第71頁），惟上開公告僅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於契約所應負權利義務之效力，況被告既於111年12月5日取得系爭建案之使用執照，依系爭房屋契約第14條第1項本文約定，被告即應於領得使用執照6個月即112年6月4日以前通知原告進行交屋，此與建築期限延長與否應屬無涉，被告前揭所辯，尚難憑採。

㈢又兩造係於113年6月6日實際進行交屋，此有原告所提出之交款明細表存卷可參（見本院卷第85頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。被告雖抗辯：其已於113年3月底以電話通知原告交屋等語，然被告就此部分未能提出任何證據以實其說，自難憑採，又被告未能舉證證明其通知原告進行交屋之日期在113年6月6日之前，則原告主張被告逾期通知交屋之期間應自112年6月5日起計算至113年6月5日止，應認可採。

㈣再原告繳納系爭建案之房地訂金、簽約金、開工款、第一期至第十期款之日期、金額如附表所示，業據原告提出各期繳款金額之統一發票為證（本院卷第107至121頁），且為兩造所不爭執，堪信為真。原告雖主張被告應按「違約發生時全部已繳房地價款」（即附表所示繳款金額合計1025萬元）萬分之5計算逾期通知交屋之遲延利息等語，然系爭房屋契約第14條第1項第4款已載明「按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息」之文字，自應按原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利息，再加總計算各期之遲延利息，則原告依系爭房屋契約第14條第1項第4款約定，請求被告給付每日按實際已繳房地價款萬分之5計算之遲延利息共182萬2125元（計算式如附表所示），至逾此範圍之請求，則屬無據。

㈤另被告雖抗辯：系爭房屋契約第14條第1項第4款約定之「遲延利息」，性質上屬損害賠償額預定性質之違約金，然原告並未舉證證明因遲延使用系爭房屋受有何種損害或租金損失，且原告請求之違約金過高，請求依民法第252條規定酌減至每日萬分之2或萬分之3等語。惟查：

⑴按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條定有明文。次按契約當事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為適當之履行時，所應支付之違約金，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，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院102年度台上字第1378號判決意旨參照）。查系爭房屋契約第14條第1項第4款係約定被告違反通知原告進行交屋之義務，應給付原告遲延利息，可見被告應給付之遲延利息，係為確保契約之履行，而約定債務人於債務不履行時應支付之賠償，自屬違約金之性質。又系爭房屋契約第14條第1項第4款約定，未見使用懲罰性之文字，亦無具懲罰性質之相關約定，自屬損害賠償總額預定性質之違約金。

⑵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條定有明文。又按預售屋應記載事項，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）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，本諸自由意識及平等地位自主決定，原則應

受該違約金約定之拘束（最高法院110年度台上字第2345號判決意旨參照）。查內政部109年12月25日公布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第15條第1項第4款規定：「賣方如未於領得使用執照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分之5單利計算遲延利息予買方。」。而兩造簽訂之系爭房屋契約為被告為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，單方提出預先擬定之契約條款，係屬消費者保護法所稱之定型化契約，又系爭房屋契約第14條第1項第4款約定之遲延利息與內政部109年12月25日公布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定相同，依前揭判決說明，實難認該「遲延利息」即違約金之約定有何過高之情形；況被告為系爭建案之建商，對於前開履約期限及違約金之計算等事宜，於訂約前均知之甚詳，當已考量影響其遵期履約能力之各項主、客觀因素而為約定，兩造自應受該違約金約定之拘束，難認有應予酌減之理由。再者，被告逾期取得系爭建案之使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爭房屋之利益，難謂原告並無損害，是被告前揭所辯，洵非可採。

四、綜上所述，原告依系爭房屋契約第14條第1項第4款約定，請求被告給付182萬2125元，為有理由，應予准許。至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第四庭　　法　官　林依蓉

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。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　1　　日

書記官　黃美雲

附表：

（時間：民國/幣別：新臺幣）

（計算式：實際繳款金額×遲延日數×0.0005＝遲延利息）

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	109年11月8日	訂金	200000元	112年6月5日	113年6月5日	367	36700元
2	109年11月16日	訂金	800000元	112年6月5日	113年6月5日	367	146800元
3	109年11月16日	簽約款	0000000元	112年6月5日	113年6月5日	367	576190元
4	109年12月21日	開工款	0000000元	112年6月5日	113年6月5日	367	190840元
5	110年4月16日	第一期款	510000元	112年6月5日	113年6月5日	367	93585元
6	110年5月18日	第二期款	510000元	112年6月5日	113年6月5日	367	93585元
7	110年6月15日	第三期款	510000元	112年6月5日	113年6月5日	367	93585元
8	110年8月25日	第四期款	510000元	112年6月5日	113年6月5日	367	93585元
9	110年10月5日	第五期款	510000元	112年6月5日	113年6月5日	367	93585元
10	110年11月3日	第六期款	510000元	112年6月5日	113年6月5日	367	93585元
11	110年11月25日	第七期款	510000元	112年6月5日	113年6月5日	367	93585元
12	111年8月17日	第八期款	500000元	112年6月5日	113年6月5日	367	91750元
13	111年11月2日	第九期款	500000元	112年6月5日	113年6月5日	367	91750元
14	113年1月26日	第十期款	500000元	113年1月26日	113年6月5日	132	33000元
備註：編號12至13，因實際繳款日期在112年6月5日之後，故以實際繳款日期為遲延起日。 遲延利息總計：182萬2125元							