

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3559號

原告 李曜任

訴訟代理人 吳常銘律師

被告 金林建設開發股份有限公司

法定代理人 曾李金鑰

訴訟代理人 王怡潔律師

許榮進律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國115年3月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付被告原告新臺幣259萬8000元，及自民國114年11月28
日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之77，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣86萬6000元供擔保後，得假執行。但被告
如以新臺幣259萬8000元為原告預供擔保，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：被告與訴外人張詩韻於民國110年10月27日簽訂
房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以新臺幣
（下同）1732萬元，買受被告興建之預售屋「金林無界」編
號4A房地1戶、編號B4-65、66平面式停車位2個（下稱系爭
預售屋），嗣原告、張詩韻與被告簽訂讓渡協議書，由原告
承受系爭買賣契約全部內容及一切權利義務，並合意將先前
由張詩韻給付之期款254萬元，視為原告就系爭買賣契約已
給付之期款，並由原告依約繼續給付買賣價金，共計321萬6
800元（含購屋款318萬元、客變款3萬6800元）。被告遲誤
完工時間，未依系爭買賣契約第13條第1項之約定，於113年

01 3月1日前取得使用執照，經原告於114年7月11日寄發律師函
02 通知解除系爭買賣契約，兩造已於114年8月12日合意解除系
03 爭買賣契約，並由被告先行返還原告所繳納價金321萬6800
04 元。爰依系爭買賣契約第13條第2項前段之約定，請求自113
05 年3月1日起至114年7月10日止，共計496日，按已繳納房地
06 價款321萬6800元之萬分之5計算之遲延利息79萬7766元（計
07 算式： $321\text{萬}6800\text{元} \times 5 / 10000 \times 496\text{日} = 79\text{萬}7766\text{元}$ ，下稱系
08 爭逾期罰金），及依系爭買賣契約第25條第1項之規定，請
09 求按房地總價款百分之15計算之違約金259萬8000元（計算
10 式： $1732\text{萬元} \times 15\% = 259\text{萬}8000\text{元}$ ，下稱系爭違約金）等
11 語。並聲明：(一)被告應給付原告79萬7766元。(二)被告應給付
12 原告259萬8000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
13 止，按年息百分之5計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執
14 行。

15 二、被告則以：被告雖遲延取得使用執照，但並非全部延遲期間
16 均屬可歸責被告之事由。又系爭買賣契約第25條第1項所定
17 之遲延利息，其本質並非因金錢給付所生之遲延利息，乃屬
18 損害賠償性質，且係在買受人不主張解除契約時，向出賣人
19 請求按已繳納價金計算遲延利息之損害；又系爭買賣契約第
20 25條第1項所定之違約金，係屬損害賠償預定性質，且依同
21 條第4項之約定，買賣雙方除依該條約定之請求外，不得另
22 行請求其他損害賠償，兩造已經合意解除契約，原告除依系
23 爭買賣契約第25條第1項之規定，請求給付違約金外，不得
24 再依第13條第2項之約定，請求逾期取得使用執照之遲延利
25 息。又系爭違約金為259萬8000元，相當於原告已繳納金額3
26 18萬之81.6%，被告遲延約1年4個月（自113年3月1日起至1
27 14年7月11日），依民法第205條規定法定年息為16%，最高
28 遲延利息應為21.3%【計算式： $16\% \times (1 + 4/12) = 21.$
29 3% 】，且考量本案土地及房屋出售人不同，土地部分並無
30 違約事由，系爭違約金應酌減至67萬7340元【計算式： 318
31 $\text{萬元} \times 21.3\% = 67\text{萬}7340\text{元}$ 】等語，資為抗辯。並聲明：原

01 告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
02 行。

03 三、得心證之理由：

04 (一)原告依系爭買賣契約第25條第1項之規定，請求被告給付系
05 爭違約金，為有理由：

06 1.當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約
07 金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總
08 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
09 時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約
10 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
11 賠償總額，民法第250條定有明文。

12 2.系爭買賣契約第13條第1款約定：「本預售屋之建築工程預
13 計於民國110年6月1日之前開工，並預定112年4月至112年10
14 月完工，至遲於113年3月1日之前……取得使用執照，預計
15 使用執照取得後6個月內交屋。」；第25條第1項約定：「解
16 約時，…，並應同時賠償房地總價款百分之15計算之違約
17 金，但該賠償之金額已超過已繳價款者，則以已繳價款為
18 限。原告主張被告未依約於113年3月1日前取得使用執照，
19 有逾期超過496日之違約情事，此為被告所不爭執。依兩造
20 約定房地總價款1732萬元之百分之15計算為259萬8000元

21 【計算式：1732萬元 $\times$ 15%=259萬8000元】，未超過原告所
22 繳納之房地總價，則原告依系爭買賣契約第25條第1項之約
23 定，向被告請求違約金259萬8000元，核屬有據。

24 3.被告雖主張其遲延天數496日（自113年3月2日起至114年7月
25 10日止），其中8日為颱風假、10日為大雨天氣，受Covid-1
26 9疫情第三級警戒影響共計223日，占全部遲延天數48%，此
27 部分不應計入可歸責於被告之天數，且本案土地及房屋出售
28 人不同，土地部分並無違約事由，以全部房地總價15%計算
29 違約金，顯屬過高，應予酌減乙節。經查：

30 (1)按當事人約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民
31 法第252條固有明文。惟當事人約定之違約金是否過高，須

01 依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債
02 務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標
03 準，倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人
04 實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金
05 是否過高（最高法院96年度台上字第107號判決意旨參
06 照）。

07 (2)查系爭買賣契約上開條文內容未訂定之系爭違約金係懲罰性
08 違約金，而係就發生被告有債務不履行情事，買方解除契約
09 時，無庸舉證其所受損害係因債務不履行所致及損害額多
10 寡，均得按約定之違約金，請求被告給付，系爭買賣契約第
11 25條第4項並明定：「買賣雙方除依本條約定之請求外，不
12 得另行請求其他損害賠償。」，則系爭違約金自屬損害賠償
13 額預定性之違約金。

14 (3)臺中市政府為因應嚴重特殊傳染性肺炎對營建業之衝突，有
15 關建築期限之延長，就建築物於110年1月1日至110年12月31
16 日期間領得臺中市建造執照或雜項執照（以執照核發日期為
17 準）者，其建築期限除得依建築法第53條之規定，得申請展
18 期1年，並以1次為限外，准其自動延長建築期限2年，無須
19 另行申請；惟經臺中市政府勒令停工且未經同意復工者，不
20 得適用；建照執照及雜項執照適用本局109年4月7日中市都
21 工字第1090057515號公告建築期限延展者，不再適用本公
22 告，固有臺中市政府都市發展局110年6月11日中市都工字第
23 1100104899號公告（見本院卷第101頁）在卷可稽。惟兩造
24 簽約時間為110年10月27日，已係在臺中市政府於109年4月7
25 日、110年6月11日公告發布之後，則被告於斯時就新冠肺炎
26 疫情可能造成其工程進度之影響，當可詳加斟酌評估，其既
27 仍與原告約定於113年3月1日前可取得使用執照，事後自無
28 從再以受新冠肺炎疫情影响為由，資為無法依約領得使用執
29 照之正當事由。再者，依被告所提出之前開證據，未能證明
30 未如期完工而取得使用執照係因新冠肺炎疫情影响、缺工缺
31 料等不可抗力因素所致，則其據此為酌減違約金之理由，尚

01 非可採。

02 (4)依系爭買賣契約第13條第1項但書：「本預售屋之建築工程
03 預計於民國110年6月1日之前開工，並預定112年4月至112年
04 10月完工，至遲於113年3月1日之前……取得使用執照，預
05 計使用執照取得後6個月內交屋。但有下列情事之一者，得
06 順延其期間：「……（二）因天災地變等人力不可抗力之事
07 由，致賣方不能施工者，其停工期間。」，前開因天災地變
08 等不可抗力之事由，其中天災係指自然所引起之災變，為人
09 力所不能控制者，而所謂大雨係指短時間地區性強降雨之現
10 象，但實際上各地區對雨量承受度不同，未必因大雨即有致
11 不能施工情事，尚不能僅以大雨發生，遽認已屬天災地變致
12 不能施工事由。另被告抗辯系爭預售屋施工期間，臺中市發
13 布天然災害停止上班上課時間，分別為112年9月4日之海葵
14 颱風、113年7月23日至25日之凱米颱風、113年10月2日至3
15 日之山陀兒颱風、113年10月31日之康芮颱風、114年7月7日
16 之丹娜絲颱風，共計8日（見本院卷第93頁），上開停止上
17 班上課時間，其中7日係發生在被告履約遲延中，依民法第2
18 31條2項前段之規定，此為遲延給付後債務人應負之不可抗
19 力責任，故縱有前開颱風致停止上班上課而使被告無法施工
20 之情事，亦難作為酌減違約金之斟酌事項。

21 (5)又按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進
22 定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約
23 應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之，消費者
24 保護法第17條第1項定有明文。又前開法條之規範目的，係
25 為導正不當之交易習慣及維護消費者之正當權益，由中央主
26 管機關依據上開規定授權，公告特定行業之契約應記載或不
27 得記載之事項。又預售屋應記載事項，乃行政院消費者保護
28 委員會（101年改制為行政院消費者保護會，下稱消保會）
29 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
30 屋買賣之現況，衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達
31 保護消費者權益，促進消費安全，提昇消費品質之立法目

01 的，本於其專業判斷而為規定。查系爭買賣契約係由被告身
02 為企業經營者單方預先擬定，用以與不特定多數人訂約之
03 用，而屬定型化契約；「買方依第一款或第二款解除契約
04 時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延
05 利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得
06 低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款
07 者，則以已繳價款為限。」，此為內政部於109年12月25日
08 以內政部台內地字第1090147669號公告修正（000年0月0日
09 生效）預售屋應記載事項第24條第3款所定之應記載事項，
10 屬主管機關依法律授權制定之命令，原則上應尊重主管機關
11 專業之判斷餘地。系爭買賣契約第25條第1項關於買賣契約
12 解除時，應賠償「房地總價款15%」計算之違約金，不但合
13 於應記載事項之標準，且僅達應記載事項之「最低下限」。
14 而被告為系爭預售屋之建商，對於前開約定及履約期限等事
15 宜，於訂約前均知之甚詳，當已考量影響其遵期履約能力之
16 各項主、客觀因素而為約定，則根據前揭說明，兩造均應受
17 前開約定之拘束，難認有何違約金過高而應酌減之事由。故
18 被告抗辯本件違約金數額過高請求酌減等情，即屬無據，要
19 難准許。

20 (二)原告依系爭買賣契約第13條第2項之規定，請求被告給付系
21 爭逾期罰金，為無理由：

- 22 1.按當事人為督促履約，約定債務人於一定違約情事發生時，
23 即應為一定金錢給付者，則屬違約金之約定。系爭買賣契約
24 第13條第2項前段約定：「賣方如逾前款期限未申報開工或
25 未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款之萬分之5
26 單利計算遲延利息予買方。」，核上開契約條款所約定遲延
27 之債務為「逾本條第1款期限未申報開工或未取得使用執
28 照」，既非以支付金錢為標的，本無請求遲延利息可言（參
29 照民法第233條第1項），是該契約條款所謂「遲延利息」之
30 真意，其性質應屬逾期違約金。又上開契約條款所定應計付
31 之「遲延利息」既屬違約金之約定，且該契約條款並無懲罰

01 性質之約定，依民法第250條第2項之規定，應屬損害賠償總
02 額預定性之違約金。

03 2.原告雖主張依系爭買賣契約第13條第2項前段約定，被告逾
04 期取得使用執照時，應給付按已繳房地價款萬分之5單利計
05 算之系爭逾期罰金79萬7766元云云。然系爭買賣契約第13條
06 第2項前段約定之「遲延利息」屬損害賠償總額預定性之違
07 約金，非為懲罰性違約金，亦非民法第233條第1項所規定之
08 遲延利息，有如前述。且此約定與民法第231條第1項所規定
09 「債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害」
10 相當，均係為賠償因遲延所生損害。是倘被告逾期完工，而
11 原告不解除系爭買賣契約時，除得請求履行契約外，並得依
12 系爭買賣契約第13條第2項前段約定，請求被告賠償因遲延
13 所生損害（違約金）。然就系爭買賣契約第13條第2項後約
14 定：「若逾期三個月仍未申報開工或未取得使用執照，視同
15 賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。」、第25條第
16 1項約定：「解約時，賣方除應將買方已繳納之房地價款及
17 遲延利息全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百分之
18 15計算之違約金。…」以觀，兩造關於系爭買賣契約之真
19 意，應係逾期先以已繳房地價款按日以萬分之5單利計算賠
20 償數額，若超過三個月則應依第25條第2項以房地總價百分
21 之15計算違約金。是以被告依約應於113年3月1日取得使用
22 執照，迄至原告於114年7月11日發函解除契約，已逾三個
23 月，則本件關於違約金之計算基準即應以系爭買賣契約第25
24 條第1項約定而定。而原告業已依據前開契約第25條第1項約
25 定請求被告給付違約金，並經本院准其所請，已如前述。原
26 告再主張依系爭買賣契約第13條第2項前段約定，請求按日
27 以已繳房地價款萬分之5計付之遲延利息，自非有據，不應
28 准許。

29 四、綜上所述，原告依系爭買賣契約第25條第1項之約定，請求
30 被告給付259萬8000元，及自起訴狀繕本送達之翌日即114年
31 11月28日（見本院卷第71頁）起至清償日止，按週年利率百

分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准聲請宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 4 月 9 日
民事第六庭 法 官 孫藝娜

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 4 月 9 日
書記官 資念婷