

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第1825號

原告 張琳宜 住○○市○○區○○○巷0○○號

訴訟代理人 林軍男律師

被告 躍鴻開發建設有限公司

法定代理人 王勤豪

訴訟代理人 歐嘉文律師

劉珈誠律師

上列當事人間請求請求給付遲延利息事件，本院於民國113年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣335,050元。
- 二、被告應自民國113年4月23日起至被告所興建【富躍居III】D棟第4樓房屋與編號4D號之停車位完工並取得使用執照之日止，按日給付原告新臺幣250元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔100分之96，餘由原告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。被告如以新臺幣335,050元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張略以：原告前向被告購買、由被告所興建【富躍居III】D棟第4樓房屋與編號4D號之停車位暨其所座落之土地：台中市○○區○○段000地號(面積638.44平方公尺、應有權利範圍450/10000)之房地(以下簡稱系爭房地)，雙方並就系爭房地分別簽訂「房屋預定買賣契約書」、「土地預定買賣契約書」(下分稱房屋買賣契約、土地買賣契約)，原告已依房屋買賣契約第7條、土地買賣契約第4條約定，給付

買賣價款合計新臺幣（下同）500,000元。依房屋買賣契約第10條約定「本房屋之建築工程應在108年5月1日前開工，109年7月1日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照」，惟被告並無該條第1項(一)(二)款所定之免責事由，卻迄未履行應於上開期限完工之義務，依房屋買賣契約第10條第1、2項約定，被告應給付自109年7月1日至113年4月22日止，共1402天之遲延利息350,500元，暨自113年4月23日起至被告完工並取得使用執照之日止，按日給付原告遲延利息250元，爰依房屋買賣契約第10條第1、2項約定及民法第229條第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：

(一)被告應給付原告350,500元（起訴狀聲明誤載為30萬0500元）。

(二)被告應自113年4月23日起至由被告所興建【富躍居III】D棟第4樓房屋與編號4D號之停車位完工並取得使用執照之日止，按日給付原告250元。

(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：被告公司前負責人王瑛娟因罹患疾病遭監護宣告，改由現任負責人籌劃興建現任負責人並未知悉過往之接洽施作廠商以致工程進度與工班調度不如預期、適逢新冠疫情缺工、從而迄今仍未將富躍居建案興建完畢，原告僅繳納500,000元之價金，迄今累計之違約金已達300,000元，高於當時繳納價金之八成，請求酌減違約金。又原告於000年0月間僅繳納100,000元，直至109年9月1日始再繳納400,000元價金，原告於109年7月1日起以500,000元計算違約金顯有違誤等語，資為抗辯，並聲明：

(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。

(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張原告向被告購買被告所興建之系爭房地，分別簽訂房屋買賣契約、土地買賣契約，原告已依房屋買賣契約第7

01 條、土地買賣契約第4條約定，給付買賣價款合計500,000
02 元，而系爭建案至本院言詞辯論終結時尚未完工等情，為被
03 告所不爭執，並有房屋買賣契約、土地買賣契約等件在卷可
04 稽（見本院卷第39至91頁），堪信原告上開主張為真。

05 (二)按系爭房屋契約第10條第1項約定：「本房屋之建築工程應
06 在民國108年5月1日前開工，民國109年7月1日之前完成主建
07 物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執
08 照。但有下列情事之一者，得順延其其間。(一)因天災地變
09 等人力不可抗力之事由，致買方不能施工者，其停工期間。
10 (二)因政府法令變更、外力影響或其他非可歸責於賣方之事
11 由(如鄰房糾紛)發生時，其影響期間。」、第2項約定：
12 「除有前項各款免責事由之情形以外，買方如逾前項期限未
13 開工或未完工者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五單利
14 計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用
15 執照，視同買方違約，雙方同意依違約之處罰規定處
16 理。」、消費者保護法第17條第1項及第5項規定：「中央主
17 管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約
18 之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不
19 得記載事項，報請行政院核定後公告之。(第1項)中央主管
20 機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契
21 約之內容。(第5項)」，又內政部所公告之預售屋買賣定型
22 化契約應記載及不得記載事項第12條第1項規定：「(一)本預
23 售屋之建築工程應在民國__年__月__日之前開工，民國__年
24 __月__日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要
25 設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期
26 間：1. 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，
27 其停工期間。2. 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事
28 由發生時，其影響期間。(二)賣方如逾前款期限未開工或未取
29 得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利
30 計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用
31 執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處

理。」。企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。而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。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，此為消保法第11條第1項、第2項、第17條第1項、第5項所明定。若定型化契約條款有疑義時，應為有利於消費者之解釋，又契約未為記載之事項，應以預售屋買賣定型化契約應記載之規定予以補充。是系爭房屋契約第10條其規定雖與預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第1項大致相符，為關於遲延利息計算，第10條第2項約定為「已繳房屋價款萬分之五單利計算」計算；預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項則規定「已繳房地價款依萬分之五單利計算」，預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項顯有利於消費者，是依上開說明，自應依「已繳房地價款」計算遲延利息，合先敘明。

(三)就系爭建案至今未完工，被告固以前詞置辯，然查：

1. 衛生福利部成立之嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心（下稱指揮中心）係於110年5月15日宣布臺北市、新北市提升至第三級警戒，嗣於同年月19日宣布全國提升至第三級警戒，而三級警戒期間之防疫措施有外出應全程佩戴口罩、經公告之休閒娛樂場所不得營業、餐飲業一律外帶、宗教集會活動全面暫停辦理等，此為本院職務上所已知之事項，上開措施並不包含營建業應予停工；況房屋買賣契約第10條第1項係約定系爭建案應於108年5月1日前開工，109年7月1日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照，早於指揮中心宣布全國提升至第三級警戒之前，是被告徒以新冠疫情缺工等因素影響致其無法如期竣工，要非可採。

2. 系爭契約當事人為被告公司之法人主體，應由公司負履約

責任，至於公司內部負責人為何變更或營運事項如何接洽完成，純屬其內部事項，核與系爭房屋契約第10條第1項所定「(一)因天災地變等人力不可抗力之事由，致買方不能施工者，其停工期間。(二)因政府法令變更、外力影響或其他非可歸責於賣方之事由(如鄰房糾紛)發生時，其影響期間。」要件不符，被告自不能執此為由，主張免責。

3. 本件既難認定被告有房屋買賣契約第10條第1項各款之免責事由，已如前述，而被告已逾期未完工並取得使用執照，原告自得依據房屋買賣契約第10條第2項約定，請求被告給付遲延利息。

(四)關於遲延利息計算方式：

查，原告於109年7月1日前已繳納房地價款共100,000元；於109年9月1日再繳納房地價款共400,000元，有卷附房屋付款明細表、土地付款明細表在卷可佐（見本院卷第58、87頁），本件遲延利息以每逾1日按已繳房地價款萬分之五單利計算，已如前述，是原告得請求遲延利息如附表所示：

附表：

遲延期間	日數	原告已繳房地價款	遲延利息
109.7.2-109.9.1	61日	100,000元	每日50元 (計算式：100,000×5÷10000=50) 61日×50元=3,050元.....①
109.9.2-113.4.22	1328日	500,000元	每日250元 (計算式：500,000×5÷10000=250) 1328日×250元=332,000元...②
113.4.23-完工日		500,000元	每日250元 (計算式：500,000×5÷10000=250)

原告請求自109年7月1日起至113年4月22日止之遲延利息335,050元，及自113年4月23日起至系爭建案完工並取得使用執照之日止，按日給付原告250元，即屬有據。

(五)當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。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

01 賠償總額，民法第250條定有明文。再按有違約金約定者，
02 不問其作用為懲罰抑為損害賠償額之預定，除其金額過高，
03 經訴由法院依民法第252條規定減至相當之數額外，債務人
04 要應照約履行，不得以約定之違約金超過法定利率甚多，為
05 拒絕債權人聲請拍賣抵押物之藉口(最高法院50年度台抗字
06 第55號裁判意旨參照)。依前引系爭房屋契約第10條第1項及
07 第2項所示之契約條款，可知上訴人若遲延取得使用執照，
08 應按已繳房地價款日息萬分之5計付金錢予被上訴人。是上
09 開條款屬上訴人不於適當時期履行債務（即給付遲延）所為
10 之約定。再稽以上開契約文字並無為懲罰性質之特別約定，
11 依民法第250條第2項規定，上開遲延利息約定，自應屬損害
12 賠償總額預定性質違約金。而依上開說明可知，就違約金並
13 無適用民法第205條法定利率之問題，則被告抗辯原告僅繳
14 納500,000元之價金卻累計之違約金已達300,000元，核無民
15 法第205條最高利率限制之問題。

16 (六)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法
17 第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事
18 證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、
19 判斷之權限，非謂因此排除債務人就違約金過高之利己事
20 實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任（最高法院106年
21 度台上字第2095號判決參照）。又按違約金之約定，為當事
22 人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱
23 衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之
24 程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，
25 自應受該違約金約定之拘束。本件按已繳房地價款萬分之5
26 計算每日遲延利息之違約金，係內政部依消費者保護法之授
27 權，經斟酌現今社會預售屋買賣之現況，及衡量企業經營者
28 與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費
29 生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業
30 判斷所為規定，難謂該違約金約定過高，應予酌減（最高法
31 院109年度台上字第254號判決參照）。審酌被告為有限公司

01 之法人組織，以從事建築為業，並兩造所簽訂之房屋、土地
02 預定買賣契約書，係被告為與購買預售房屋之消費者所擬定
03 之定型化契約，對於該契約內之各項條款，被告居於主導之
04 優勢，消費者多無置喙餘地，被告本應受拘束，以符誠信。
05 復衡酌被告因逾期取得使用執照及逾期交屋，將使得原告無
06 法按預訂時程取得本建案之房屋為使用收益，卻需承擔資金
07 支出及貸款利息之負擔，難謂原告無受任何損害，且其損害
08 絕非如被告所稱已支付500,000元可得計算。此外，被告並
09 未舉證證明兩造原約定之違約金有何過高而顯失公平情事，
10 則本院認原告請求就逾期日數按已繳房地價款日息萬分之5
11 計算違約金，難認有過高之情事，被告所為酌減逾期違約金
12 之請求，於法未合，不應准許。

13 四、綜上所述，原告依房屋買賣契約第10條第1、2項約定規定，
14 請求被告給付335,050元，及自113年4月23日起至系爭建案
15 完工並取得使用執照之日止，按日給付原告250元，為有理
16 由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

17 五、本件係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被
18 告部分敗訴之判決，就被告敗訴部分，應適用民事訴訟法
19 第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行，法院毋庸
20 另為准駁之判決。並依被告聲請諭知被告預供擔保，得免為
21 假執行。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
23 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第79條。

25 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
26 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

27 法 官 陳嘉宏

28 以上為正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
30 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

03 書記官 林佩萱