臺灣雲林地方法院民事簡易判決

112年度六簡字第240號

原　　告　許盈偲
訴訟代理人　許錫遠
　　許淑美
　　徐仲志律師
　　陳彥彣律師
　　吳信霈律師
被　　告　立勇實業股份有限公司
000000000000000000
兼　上一人
法定代理人　解潘忠
000000000000000000
上二人共同
訴訟代理人　吳承恩

上列當事人間請求履行契約事件，於民國112年11月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣311,377元，及其中新臺幣20,237元部分自民國112年6月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告立勇實業股份有限公司應給付原告新臺幣3,279元，及自民國112年6月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之79，餘由原告負擔。

五、本判決第1、2、4項得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

被告經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一

造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：訴外人即原告之父許錫遠於民國110年6月30日與被告解潘忠、立勇實業股份有限公司（下稱立勇公司）簽立預售屋買賣契約書（下稱系爭契約），購買「森林寓」編號B棟第1樓第1D戶之土地及房屋（下稱系爭預售屋），約定總價為新臺幣（下同）6,180,000元，許錫遠並指定登記名義人為原告。嗣因被告違反系爭契約，許錫遠並已將系爭契約可對被告主張之權利讓與原告，原告爰依債權讓與、系爭契約之法律關係，請求被告給付下列款項：

㈠遲延取得使用執照之遲延利息：依系爭契約第11條約定：「系爭預售屋應在110年11月30日前完成主建物並取得使用執照，如逾期未取得使用執照，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息與買方」，因被告係於110年12月29日才取得使用執照，且當時許錫遠已繳房地價款700,000元，故被告應支付10,500元予原告（計算式：700,000×5÷10,000×30＝10,500）。被告雖辯稱因嚴重特殊傳染性肺炎疫情之影響而不能如期完工等語，但其舉出之雲林縣政府公告，係通案性延長建築執照及雜項執照之期限，與兩造爭執之使用執照無關；且該公告僅係行政管理措施，無法做為被告要求原告無條件配合展延取得使用執照期限之理由；再該雲林縣政府公告之日期早於兩造簽立系爭契約之時間，顯見被告係在知悉公告內容情況下與原告簽約，應已考量通案展延之因素，是被告辯稱展延因素不可歸責於被告，並非可採。

㈡移轉登記之罰鍰：因被告未於使用執照核發後4月內辦妥權利移轉登記，致原告遭雲林縣斗六地政事務所罰鍰6,559元，被告兼被告立勇公司法定代理人解潘忠於111年6月11日兩造均有出席之協商會議中，承諾會由被告立勇公司支付該登記逾期之罰款，故被告應依上開承諾，支付6,559元予原告；

㈢遲延交屋之遲延利息：依系爭契約第15條約定：「賣方應於領得使用執照6個月內通知買方進行交屋」、「賣方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五單利計算遲延利息與買方。」查系爭預售屋於110年12月30日取得使用執照，但被告至111年10月31日始由被告立勇公司員工劉嘉芬向許錫遠之配偶即原告母親許淑美通知交屋，並於同日實際點交房屋，故本件通知交屋日與實際交屋日均為111年10月31日，又許錫遠當時已繳房地價款5,870,000元，故被告應支付361,005元與原告（計算式：5,870,000×5÷10000×123=361,005）；

㈣貸款利息：依系爭契約第18條約定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」查被告通知交屋日為111年10月31日，已如前述，而原告於此之前，已於111年9月1日、111年10月1日、111年11月1日分別繳納6,422元、6,917元、6,898元之利息，故被告應給付原告20,237元。被告雖抗辯111年11月1日繳納之6,898元利息不應算入，然該筆利息計算期間是111年10月份，故為被告交屋日前發生之利息，應算入原告得請求部分。

㈤被告主張抵銷部分：被告稱原告有200,000元交屋保留款係遲至112年3月28日始付清，然此係因兩造於111年10月27日就系爭預售屋交屋遲延乙事磋商，原告要求被告應負擔延遲交屋期間之租金及遲延利息，雖然當時未獲被告同意，但3日後即111年10月31日，被告立勇公司之員工劉嘉芬以LINE通訊軟體向許錫遠之配偶即原告母親許淑美稱僅剩交屋保留款11萬元未支付，故許錫遠認為此係被告給予減價優惠後之金額，並由許淑美當日即繳清11萬元，事後被告始稱另有20萬元交屋保留款未支付，故原告給付遲延係不可歸責，被告主張原告應支付遲延利息並請求抵銷等語，尚乏其據。

㈥並聲明：被告應給付原告398,301元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年6月15日起至清償日止，按年息百分之五計算之

利息。

二、被告則以：

㈠遲延取得使用執照之遲延利息：被告原訂於110年11月30日取得使用執照，然因嚴重特殊傳染肺炎之故，經雲林縣政府准其自動延長建築期限1年，可知雲林縣政府認定嚴重特殊傳染肺炎影響期間為1年，故使用執照取得日期延長至111年11月30日取得，符合系爭契約第11條第1款第2目所指「...其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間」之要件，是被告於110年12月29日取得使用執照，並無遲延取得；

㈡移轉登記之罰鍰：此部分罰鍰係因原告申辦設定登記，逾1個月，而遭雲林縣斗六地政事務所裁罰，並非因為被告未於使用執照核發後4個月內辦妥權利移轉登記所致，故原告此部分主張無理由；

㈢遲延交屋之遲延利息：依系爭契約第15條第1項第3款：「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：...（三）買方須繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續」，可知計算遲延利息，應以「通知交屋日」為準，並非「實際交屋日」；又原告並未於111年10月31日繳清交屋保留款20萬元，而係遲至112年3月28日始交付前開款項，則被告於112年3月28日前自可拒絕將系爭房屋交付予原告，是原告主張被告須負擔111年7月1日至111年10月31日之遲延通知交屋利息，於法無據。退而言之，縱認被告有遲延交屋，計算遲延利息應以111年10月31日實際交屋日為基準計算遲延日數，且在計算遲延利息時之期間即111年7月1日至000年00月00日間，原告於111年8月1日始交付期款4,940,000元、於111年8月3日始交付期款230,000元，是原告已繳房地價款並非其主張之5,870,000元，故無法以此計算遲延利息。

㈣貸款利息：依系爭系爭契約第18條第3款規定，「通知交屋日」前之利息，始由賣方即被告負擔，故原告以實際交屋日即111年10月31日作為貸款利息分擔之基準點，尚乏其據；

且原告就其「於111年9月1日、111年10月1日、111年11月1日分別繳納6,422元、6,917元、6,898元」，並無舉證；況原告主張111年11月1日繳納6,898元部分，更係實際交屋日之後發生，顯見其主張自相矛盾。

㈤抵銷部分：依系爭契約第8條第1款，買方即原告如逾期達5日仍未繳清期款，應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息。查原告應於111年10月31日付清全部款項，惟尚欠200,000元遲至112年3月28日付畢，共計應付遲延利息為5,880元（計算式：200,000×0.0002×147＝5,880），故就原告之主張有理由部分，被告主張以前開金額抵銷之。

㈥並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠許錫遠與被告成立系爭契約，許錫遠已將系爭契約所生債權讓與原告，並以起訴狀繕本送達作為對被告之通知，又系爭預售屋於110年12月29日取得使用執照，為被告所不爭執（見本院卷第116），並有原告提供之系爭契約在卷可資佐證（見本院卷第17至70頁），堪信為真實。

㈡原告主張被告應給付上開款項，為被告否認，並以前詞置辯，故本件爭點應為被告有無給付義務，茲就原告主張之項目說明如下：

1.遲延取得使用執照之遲延利息

⑴按「一、本預售屋之建築工程應在（略）民國110年11月30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。（略）二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」，系爭契約第11條定有明文。系爭預售屋於110年12月29日才取得使用執照，為被告所不爭執（見本院卷第116頁），又當時原告已繳房地價款700,000元，亦有原告提出之郵局跨行匯款申請書可佐（見本院卷第125頁），故被告遲延取得使用執照30日，應給付10,500元

之遲延利息（計算式：700,000元×5÷10,000×30＝10,500元），原告此部分之請求，核屬有據，應予准許。

⑵至被告雖抗辯因國內出現嚴重特殊傳染性肺炎，屬不可抗力事由，並執雲林縣政府110年5月19日府建管一字第1103919076B號公告（見本院卷第179頁）為證，認為嚴重特殊傳染性肺炎影響期間為1年等語。然查，上開雲林縣政府公告日期為110年5月19日，早於系爭契約簽訂日期即110年6月30日，是被告訂立系爭契約時，應已將嚴重特殊傳染性肺炎對系爭預售屋建造工程所生之影響考量在內，仍與許錫遠訂立契約，並約定應於110年11月30日前取得使用執照，可知其締約時願意承擔嚴重特殊傳染性肺炎疫情對系爭預售屋建造工程進度所生之影響，則被告現在反稱上開肺炎疫情導致工程延宕係不可歸責於其云云，尚難採信；況嚴重特殊傳染性肺炎疫情警戒期間，並非不能施工，上開公告亦未要求廠商不得施工，則被告並未提出有因疫情而導致系爭預售屋工程延宕之證據，其上開抗辯，並無可採。

2.移轉登記之罰鍰

原告主張其因系爭預售屋之土地移轉登記聲請日期已逾土地權利變更後1個月，故遭雲林縣斗六地政事務所裁處罰鍰6,559元乙情，此經原告提出上開地政事務所土地登記罰鍰裁處書為據（見本院卷第75頁），再觀諸原告提出之「立勇建設（建案：森林寓）協商會議紀錄（見本院卷第135、137頁），出席之原告先表示「登記跟撥款時間已逾期」，被告解潘忠則以被告立勇公司董事長身分出席並回覆「登記逾期罰款及貸款需重新聯徵的聯徵費均由建商支付」等語，考之被告解潘忠回覆內容，以及被告解潘忠為被告立勇公司之法定代理人，可認被告解潘忠所為上開承諾之法律效果應歸於被告立勇公司。是原告雖請求被告2人共同給付罰鍰6,559元，惟僅被告立勇公司有給付義務，故原告請求立勇公司給付3,279元部分，為有理由，然其請求被告解潘忠給付部分，應屬無據，不應准許。

3.遲延交屋之遲延利息

⑴按「一、賣方應於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋。（略）(四)賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方」系爭契約第15條第1項定有明文。查系爭預售屋於110年12月29日取得使用執照，此為被告所不爭執，已如前述，故被告至遲應於111年6月30日通知交屋，而被告係於111年10月31日經由被告員工劉嘉芬通知交屋，此由原告提供之LINE對話紀錄中，劉嘉芬於111年10月31日10時50分、11時14分分別表示「許姐匯好款，麻煩拍匯款單給我，我傳給代書，準備權狀點交」、「收到匯款我馬上通知許姐至代書處點交權狀」、「許姐也可先至工地取交屋包」等語（見本院卷第201頁）可佐，是被告通知交屋日期為111年10月31日。

⑵被告雖辯稱依系爭契約第15條第1項第3款，原告應於交屋前繳清交屋保留款，然原告並未於111年10月31日繳清交屋保留款20萬元，而係遲至112年3月28日始交付前開款項，則被告於原告繳清交屋保留款前，自可拒絕交屋，故原告不得請求111年7月1日至111年10月31日之遲延交屋之遲延利息。惟查，觀諸原告提供之LINE對話紀錄，被告員工劉嘉芬於111年10月31日9時16分、10時39分表示：「許姐查詢建經剩餘交屋款11萬元」、「確定11萬」、「匯款時，請務必署名以便對帳」等語，並傳送被告立勇公司存摺封面照片（見本院卷第199頁），又許錫遠之配偶即原告母親許淑美接獲上開LINE訊息後，於同日匯款11萬元至被告立勇公司帳戶，亦有原告提供之郵政跨行匯款申請書可佐（見本院卷第197頁），且原告於同日自被告委託之萬泰地政士事務所處取得不動產買賣點交表、房地產權點交及補貼金額明細表（見本院卷第203、205頁），均記載點交日期為111年10月31日，末原告提出之開立日期為111年10月31日之收據，記載萬泰地政士事務所收到原告繳交之房地產買賣移轉登記、抵押權

設定登記、實價登錄之服務費等語，亦核與上開LINE對話紀錄中劉嘉芬表示「代書要收這個款項，不然就無法完成今天的權狀點交」等語相符，是綜合上開證據，可知原告於111年10月31日依被告立勇公司員工劉嘉芬指示匯款後，被告已承認原告完成交屋前應履行之義務，否則其應不會點交房屋予原告，遑論其委託之地政士為原告辦理移轉登記等作業，而被告立勇公司員工劉嘉芬就交屋保留款之傳達縱有錯誤，亦不可歸責於原告，故被告辯稱原告未繳清交屋保留款，故無法請求遲延交屋之遲延利息等語，尚難採信。

⑶準此，本件計算遲延交屋之遲延利息，期間應為111年7月1日至111年10月31日，又許錫遠於110年7月1日、111年8月1日、111年8月3日分別繳納系爭預售屋之分期款700,000元、4,940,000元、230,000元，有匯款及貸款明細3張在卷可佐（見本院卷第125至129頁），故原告得請求之遲延交屋利息，應為280,640元（計算式：700,000元×5÷10000×31+5,640,000元×5÷10000×2+5,870,000元×5÷10000×90=280,640），逾此範圍之請求，為無理由。

4.貸款利息

依系爭契約第18條約定：「有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。」查被告於111年10月31日點交系爭預售屋與原告，業經本院認定如前，又原告已於111年9月1日、111年10月1日、111年11月1日分別繳納6,422元、6,917元、6,898元之利息，此有雲林縣台西鄉農會繳息通知單影本可佐（見本院卷第131頁），而原告於111年11月1日繳納之利息，其繳納時間雖晚於111年10月31日，惟依一般交易經驗，金融機構之利息計算係採取後付模式，且上開3次利息繳息日均為每月1日，由111年9月1日起，至111年11月1日止均未曾間斷，均足以認定原告於111年11月1日繳交利息之計息期間應為111年10月份，故原告繳交之上開3次利息，均屬被告通知交屋日前之利息，而應由被告負擔，原告請求被告應給付2

0,237元（計算式：6,422+6,917+6,898=20,237），為有理由。

㈢被告雖抗辯原告遲交交屋保留款20萬元，故以該部分之遲延利息主張抵銷等語。然查，原告遲交交屋保留款20萬元，係因被告立勇公司員工劉嘉芬告知錯誤之交屋保留款數額，業經本院認定如前，故原告雖有遲交交屋保留款，實屬不可歸責，被告抗辯以遲交交屋保留款之遲延利息為抵銷，並無理由。

㈣綜上所述，原告請求被告給付遲延取得使用執照之遲延利息10,500元、遲延交屋之遲延利息280,640元、貸款利息20,237元，共計311,377元；及請求被告立勇公司給付移轉登記之罰鍰3,279元，均有理由，逾此範圍之請求，不應准許。

四、按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，本件違約金如為懲罰之性質，於上訴人履行遲延時，被上訴人除請求違約金外，固得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年台上字第1394號判決先例意旨參照）。經查，原告請求前開遲延取得使用執照之遲延利息、遲延交屋之遲延利息，其乃係填補原告因被告遲延取得使用執照、交屋所受之損害，核為兩造以系爭契約預定其賠償數額，故原告請求就此部分加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息云云，於法不合，不應准許。然原告就請求被告給付貸款利息、請求被告立勇公司給付移轉登記之罰鍰部分，因非已依契約預定其賠償者，故原告請求加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，應屬有據，又被告立勇公司、解潘忠均係於112年6月14日收受本件起訴狀繕本（見本院卷第83、85頁），是經原告以前開起訴狀繕本催告後，併請求被告給付自繕本送達後翌日即112年6月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，依民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條

規定，應予准許。

五、從而，原告依系爭契約、被告立勇公司之承諾，請求被告給付如主文第1項、被告立勇公司給付如主文第2項之金額與法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，爰予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為部分被告敗訴之判決，於原告勝訴部分，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　14　　日

斗六簡易庭　　法　官　楊謹瑜

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　14　　日

書記官　王振州