

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

115年度六簡字第132號

原告 程柏懷

蔡瓊瑩

上 二 人

訴訟代理人 林俊賢律師

被告 源成建設有限公司

法定代理人 蘇進輝

被告 蘇進輝

上 二 人

訴訟代理人 高進棖律師

高運昶律師

上列當事人間請求履行契約事件，於民國115年7月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣18萬4,888元，及自民國114年1月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用（除減縮部分外）新台幣2,670元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）19萬9,786元，及自民國（下同）114年1月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息（本院卷第10頁）。嗣請求金額縮減為：18萬4,888元及上開利息（本院卷第158頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，核無不合，應准許之。

二、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理

01 由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人
02 於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

03 三、本院之判斷：

04 原告就其主張之事實，業據其提出預定土地房屋買賣合約
05 書、使用執照等件為證，為被告所不爭執，堪信為真實。至
06 原告主張被告未於112年12月31日前取得系爭建案之使用執
07 照，應依系爭契約第13條第2項規定給付遲延利息等節，為
08 被告所否認，並以前詞置辯。經查：

09 (一)依系爭契約第13條第1項約定：「本預售屋之建築工程應在
10 民國109年12月31日之前開工，民國112年12月31日之前完成
11 主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用
12 執照。但有下列情形之一者，得順延期間：(一)因天災地變等
13 不可抗力之事由，致乙方（即被告）不能施工者，其停工期
14 間。(二)因政府法令變更或其他非可歸責於乙方之事由發生
15 時，其影響期間。」、第2項約定：「乙方如於前款期限未
16 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
17 分之五單利計算遲延利息予甲方（即原告）。若逾期三個月
18 仍未開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違
19 約之處罰規定處理」（見本院卷第20頁），是被告如未於11
20 2年12月31日完成系爭建物及使用執照所定之必要設施，並
21 取得使用執照，除非有不可抗力或其他不可歸責之事由而得
22 順延期間外，即應給付依原告已付房地價款金額按日息萬分
23 五計算之遲延利息。再按債務不履行之債務人之所以應負損
24 害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權人已
25 證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，
26 即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發
27 生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其負舉證責任，
28 如未能舉證證明，即不能免責（最高法院97年度台上字第10
29 00號民事判決意旨參照）。查被告未於112年12月31日取得
30 系爭建案之使用執照乙節，業經被告自承在案（見本院卷第
31 132頁），自應依系爭契約第13條第2項前段約定負遲延利息

01 之責，被告抗辯就上開遲延有不可歸責之事由，即應由被告
02 負舉證之責。

03 (二)被告固抗辯升降設備遲延抵運工地及安裝均係崇友公司安裝
04 人力嚴重短缺所致，與被告公司或其營建商無關，並提出崇
05 友實業有限公司嘉義分公司函文為證(見本院卷第119至121
06 頁)，惟因關於備妥興建建物所需材料及僱用足夠之人力施
07 工，乃出賣人於經營上所需具備之資材，除受政府機關管制
08 而無法取得外，其因市場上價格上漲或供應缺乏而導致之缺
09 料、缺工情事，乃屬籌資興建建物之被告於經營上所需承擔
10 之風險，不能轉嫁予原告承擔，故縱使被告因缺乏資材或人
11 工致使取得使用執照延宕，亦不得作為不計算遲延日數之事
12 由，是被告此部分抗辯並無可採。

13 (三)又被告辯稱取得使用執照係被告之附隨義務，且依系爭契約
14 第17條第1項規定，被告應於取得使用執照後10個月通知交
15 屋，被告於113年10月31日通知交屋並無遲延，縱認被告遲
16 延，被告亦僅給付195天之遲延利息等語，惟上開規定係規
17 範被告交屋期限，此與系爭契約第13條規範被告開工及取得
18 使用執照期限之目的、義務均不同，被告除非有不可抗力或
19 其他不可歸責之事由而得順延取得使用執照期間外，自應依
20 系爭契約第13條第1項第2款約定負遲延利息之責。另被告抗
21 辯依系爭契約第13條第2項規定，原告僅得請求三個月遲延
22 利息，並依第29條違約處罰規定處理等語，惟系爭契約第13
23 條第2項後段、第29條第1項分別約定：「若逾期三個月仍未
24 開工或未取得使用執照，視同乙方違約，雙方同意依違約之
25 處罰規定處理。」、「乙方違反…開工及取得使用執照期限
26 之規定，甲方得解處契約」(見本院卷第21、29頁)，是依上
27 開規定，如原告選擇解除契約，被告主張原告僅得依系爭契
28 約第29條違約之處罰規定處理固非無據，然本件原告既請求
29 被告依約交付系爭建物，而非解除契約，當不受系爭契約第
30 13條第2項後段規定之拘束，原告自得依系爭契約第13條第2
31 項前段規定請求遲延利息，被告上開辯詞，顯無理由。

01 (四)至被告蘇進輝抗辯伊係土地出賣人，並非房屋出賣人，毋庸
02 付遲延利息責任等節，經本院核閱系爭契約後，系爭契約雖
03 記載乙方蘇進輝(下稱土地賣方)、乙方源城建設有限公司
04 (下稱房屋賣方)，惟系爭契約亦記載：「茲為源城建設西螺
05 京站土地、房屋買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如
06 下，以資共同遵守」等語，既曰共同遵守，依其文義解釋，
07 顯見乙方蘇進輝、源城建設有限公司應共同履行契約；再者
08 系爭契約就乙方權利義務約定，並未因乙方為土地賣方或房
09 屋賣方而有不同；復從系爭契約個別磋商條款記載被告蘇進
10 輝同意贈送原告三合一暖風機，費用含於總價，不另收費等
11 節以觀(見本院卷第56頁)，被告蘇進輝既得以個人名義贈送
12 原告房屋附屬設備，益徵被告2人係共同擔保系爭契約之履
13 行，被告蘇進輝上開辯詞，應無理由。

14 (五)被告以系爭違約金約定之數額過高，請求法院酌減數額，為
15 無理由：

16 (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
17 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
18 行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務
19 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
20 生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相
21 當之數額，民法第250條第2項、第252條分別定有明文。至
22 違約金是否過高，應以一般客觀事實、社會經濟狀況及當事
23 人所受損害情形為衡量之標準(最高法院49年台上字第807
24 號判決意旨參照)。另應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於
25 損害賠償約定之性質而有不同，若為後者，應依當事人實際
26 上所受損失為標準，酌予核減(最高法院87年度台上字第25
27 63號判決意旨參照)。又違約金之約定，為當事人契約自
28 由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履
29 約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等
30 主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債
31 務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基

於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。

(2)查系爭契約第13條2項約定如被告逾期取得使用執照，每逾1日應按原告已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予原告，此部分係約定、規範被告應取得使用執照之期限，而被告依約應取得使用執照之義務，並非以支付金錢為標的之債務，可知上開約定或規定所稱之「遲延利息」，實係指被告未依約定期限取得使用執照而發生給付遲延時，應賠償原告之金額，其性質應屬民法第250條第2項後段規定之「因遲延給付之損害賠償總額預定性違約金」。本院審酌系爭契約係由被告所預先制定，並自行記載賣方相關遲延責任之條款後予原告即一般消費者簽署之契約，被告既身為履約能力較強之專業建商，對於營建市場缺工、缺料等環境變動，應屬被告締約時可預見之商業風險，就上開對條款內容及履約風險已有充分評估能力，其違約自應受其所自行擬定之違約金條款拘束。又本件違約金以「每逾1日按已繳房地價款依萬分之5」之方式計算，與內政部公布之預售屋買賣定型化契約範本記載相同，可認此違約金之約定，係經主管機關斟酌現今社會預售屋買賣現況，及衡量企業經營者與消費者間之關係，為保護消費者權益，促進國民消費之安全等目的，本於其專業所定之計算方式，已屬主管機關所定之最低下限，是難認本件違約金有何過高的情事。況被告未舉證約定之違約金過高而顯失公平，則其事後翻異指摘系爭契約約定之違約金過高，要求酌減，洵屬無據。

(六)準此，原告主張被告未依約於109年12月31日取得使用執照，應自112年12月31日起負遲延責任，並計算至實際取得使用執照日期之前1日即114年1月15日，共382日（計算式： $1+366+15=382$ ），按日息萬分之五計算之遲延利息，應屬有據。又原告於114年1月15日前已給付之房地款總額為96萬

8,000元(計算式如附表所示)，是原告得請求之遲延利息金額應為18萬4,888元(計算式：96萬8,000元×382日×萬分之5＝18萬4,888元)。

(七)末按當事人約定之損害賠償總額預定性違約金，倘以支付金錢為標的，於債務人給付遲延時，債權人得依民法第233條第1項本文規定，請求按法定利率計算之遲延利息。至最高法院62年度台上字第1394號裁判所謂「違約金如為損害賠償約定之性質，不得更請求遲延利息賠償損害」，係指借款債務約定違約金時，不能就該借款債務再請求遲延利息賠償損害而言，並非違約金「本身」遲延給付時，仍不得請求給付法定遲延利息，二者所示情形不同，最高法院109年度台上字第3234號判決意旨可資參照。本件原告主張之系爭契約第13條第2項前段規定用語雖為「遲延利息」，惟其性質實屬被告債務不履行時，為填補原告所受損害而約定之損害賠償總額預定性違約金，業如前述，仍屬損害賠償之債，並非利息之債，並無民法第233條第2項規定之適用，且依前揭最高法院判決意旨，被告就該違約金「本身」遲延給付時，原告仍得請求按法定利率計算之遲延利息。系爭契約雖未約定被告應給付上開違約金之時點，惟依係爭契約第13條第2項前段之文義以觀，被告就逾期取得使用執照有給付遲延利息之義務，該義務於被告實際取得使用執照之日為確定，是原告請求被告給付18萬4,888元，及自取得使用執照之翌日即14年1月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，於法有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭契約第13條第2項段約定，請求被告給付如主文第一項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。

五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436條第2項準用同法第392條第2項之規定，宣告被告預供擔保得免假執行之金額。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 27 日
斗六簡易庭

法 官 陳定國

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 115 年 7 月 27 日
書記官 張湘翎

附表：原告已繳房地價款

日期	預收房屋款	代收代付土地款
111年3月4日	9,000元	54萬7,000元
111年2月26日		10萬元
111年5月23日	7萬8,000元	
111年9月15日	7萬8,000元	
111年12月13日	7萬8,000元	
112年5月31日	7萬8,000元	
總計96萬8,000元		